

## Høringsuttalelse;

### **Forslag til endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og burettslagslova**

Frist: 01.09.2019

31.08.2019

Vi viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementets høringsnotat av 3. mai 2019.

Holte AS er generelt positivt til lovendringer som medfører en mer enhetlig fortolkning av regelverket og derav en mer forutsigbar håndtering ved byggesaksbehandling, og synes flere av forslagene er gode. Vi ser samtidig at enkelte endringer som er foreslått vil kunne gi en uheldig effekt uten av virkningen som ønskes, oppnås. Dette ønsker vi å kommentere. Våre innspill er kun knyttet til enkelte endringer som er foreslått i plan- og bygningsloven.

#### ➤ **1.2 Krav som skal være oppfylt ved tiltak på eksisterende bygg**

##### **Forslag DEP**

*§ 31-2 Krav som skal være oppfylt ved alle tiltak på eksisterende byggverk*

*På eksisterende byggverk skal tiltak etter § 20-1 prosjekteres og utføres i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i loven. Ved hovedombygging gjelder kravene for byggverket i sin helhet. Ved øvrige tiltak gjelder lovens krav for de deler av byggverket som tiltaket omfatter, og er avgrenset til krav som har klar effekt for byggverkets funksjon.*

*Kommunen kan sette som vilkår for tillatelse at også andre deler av byggverket enn det tiltaket omfatter, oppfyller krav som nevnt i første ledd. Dette kan gjøres dersom kommunen vurderer at byggverket er i så dårlig stand at det ellers ikke vil være forsvarlig å tillate tiltaket av hensyn til sikkerhet, helse eller miljø.*

*Departementet kan gi forskrift som nærmere regulerer hvilke krav som gjelder ved tiltak på eksisterende byggverk.*

##### **Vårt innspill**

At det tas inn direkte i bestemmelsen at kravet er avgrenset til krav som har klar effekt for byggets funksjon, mener vi er positivt. Vi mener dog det er utfordrende og uklart å tolke når klar effekt oppnås eller ikke, og utfordrer Departementet til å utarbeide en egen forskrift for tiltak på eksisterende bygg. Dette er noe bransjen har ønsket i mange år.

Som det fremgår av høringsnotatet, har departementet allerede tatt innover seg at det vil være vanskelig å vurdere akkurat hvor grensen går for når en klar effekt oppnås eller ikke.

Eksemplifisering i høringsnotatet oppleves å gjøre denne vurderingen ennå mer uklart.

Bl.a. vil vi bemerke at det er særs uheldig å trekke skiller mellom søknadspliktige fasadeendringer og fasadeendringer som ikke er søknadspliktige, da dette i seg selv er en vurdering som tolkes svært ulikt hos de enkelte kommunene og også innad i kommunene. Det er videre ikke

tatt hensyn til hvorvidt f.eks. nye vinduer med dagens krav vil gi et godt balansert inneklima når bygget er byggets øvrige konstruksjoner har tatt høyde for større lekkasjetall enn det nye vinduer vil gi. Fukt, dugg osv. er en kjent uheldig konsekvens ved utskifting av vinduer som blir for tette.

Vi vil også tillegge at det, etter både gjeldende og foreslåtte bestemmelse, kan være vanskelig for prosjekterende å vurdere hvilke deler av arealene man bygger om som må oppgraderes etter dagens tekniske krav. Ordlyden i bestemmelsen viser til at det er tiltaket som skal følge dagens forskriftskrav og ikke resterende deler av bygget. Ordlyden er fin og begrenser relativt klart hvilke del av bygget som må følge gjeldende teknisk forskrift (sett at dette vil ha en klar effekt). Det som allikevel kan gjøre bestemmelsen uklar er f.eks. kommunens vurdering av når de anser en endring som bruksendring. Ved bruksendring vil hele arealet kreves oppgradert og ikke bare de bygningsmessige endringene.

Et eksempel på dette kan være når en stor leilighet deles opp i to mindre leiligheter. Tiltak er listet i pbl § 20-1, og i dette tilfelle vil vi vurdere endringen som et tiltak etter bokstav g) oppdeling av bruksenhet i boliger. Det vil da, etter vår vurdering, være skille mellom de to boenhetene som må følge dagens krav, i tillegg til planløsningene. Enkelte kommuner vil vurdere en oppdeling av eksisterende boenhet som en bruksendring, og de blir kravene til oppgradering vesentlig utvidet. Dette oppleves uheldig og uforutsigbart, og underbygger vår påstand om at det bør utarbeides en egen forskrift for tiltak på eksisterende bygg. Det anses ikke forsvarlig å pålegge prosjekterende å kjenne til drøftinger og eksempler til forarbeidene med bestemmelsen, bestemmelsen i seg selv må være så tydelig at alle prosjekterende oppfatter kravene likt.

### ➤ 1.3 Tiltak på byggverk i strid med senere vedtatt plan

§ 31-3 *Tiltak på eksisterende byggverk som er eller brukes i strid med senere vedtatt plan*  
*På byggverk som er eller brukes i strid med senere vedtatt plan, jf. § 11-6 og § 12-4 om rettsvirkning av plan, kan det gis tillatelse dersom planen følges for det aktuelle tiltaket:*

- a) hovedombygging
- b) tilbygging, påbygging, underbygging
- c) varig eller tidsbegrenset bruksendring
- d) vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift.

*Uavhengig av første ledd, er følgende tiltak tillatt uten krav om dispensasjon fra plan:*

- a) fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres, samt tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse
- b) reparasjon av byggverk
- c) oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner.

*Departementet kan gi forskrift om andre tiltak som kan tillates uten krav om dispensasjon fra plan.*

➤ **1.4 Kommunens adgang til å gi unntak fra tekniske krav**

**Forslag DEP:**

*§ 31-4 Kommunens adgang til å gi helt eller delvis unntak fra krav*

*Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi tillatelse til å unnta helt eller delvis fra bygningstekniske krav, og fra planbestemmelser om høyde, avstand og grad av utnytting.*

*Unntak kan bare gis dersom kommunen vurderer det som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på:*

- a) byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand,*
- b) om og i hvilken grad kravene det søkes unntak fra er av betydning for sikkerhet, helse og miljø*
- c) tiltak som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis helt eller delvis unntak,*
- d) fordeler som oppnås med tiltaket.*

*Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.*

*Departementet kan gi forskrift som nærmere regulerer kommunens adgang til å gi tillatelse etter denne bestemmelse.*

**Vårt innspill**

Vi støtter Departementets forslag om å endre vurderingskriteriene for når unntak kan gis, da dagens regler fungerer svært dårlig. Vi ser allikevel en rekke utfordringen knyttet til vurderingskriteriene, og tror disse vil gi en svært uforutsigbar håndtering hos kommunene. Vi mener unntaks-kriteriene bør være enklere for å gi en mer enhetlig forvaltning og forståelse. Det bør også presiseres tydeligere i bestemmelsen at unntak knyttet til planbestemmelse kun kan benyttes når endringen er nødvendig for å tilfredsstille tekniske krav.

Sett bort fra vurderingsmetoden, behandler i dag kommunene unntaksbestemmelsen og dispensasjonsbestemmelsen svært likt når det kommer til saksbehandlingstid. Unntaksbestemmelsen synes dermed å ha mistet sin plass i lovverket. De fleste kommunene mener bl.a. at vilkåret for 3 ukers saksbehandlingstid utgår når de må vurdere et unntak. Det er dermed lite å tjene på for prosjekterende/søker ved å redegjøre for unntak, fremfor å søke om dispensasjon som kommunene synes mer villig til å gi. Erfaringsmessig ønsker de færreste kommuner å innvilge unntak, og ber dermed heller om at det søkes om dispensasjon. Vi kan anta at dette er fordi unntaksbestemmelsen har vært vanskelig å håndtere, samtidig kan man undre seg på om det er ønske om høyere saksbehandlingsgebyrer som har initiert dispensasjonsønske fra kommunene. Resultatet av om det giss unntak eller dispensasjon er i prinsippet det samme. Vi utfordrer dermed Departementet å synliggjøre hvordan disse unntaksbestemmelsen skal håndteres gjennom å innføre en egen bestemmelse om unntak i SAK10.

### ➤ 3.3 Hovedombygging skilles ut som meget tiltak i § 20-1

#### Forslag DEP:

§ 20-1 første ledd skal lyde:

*Følgende tiltak omfattes av byggesaksbestemmelsene i denne lov:*

a) (.....)

n) hovedombygging

#### Vårt innspill

Vi støtter forslaget om å innføre hovedombygging som eget tiltak, men påpeker viktigheten av å tydelig definere hva hovedombygging er, hvis ikke vil endringen medføre forvirring og uforutsigbarhet fremfor forbedring.

Definisjonen bør fremgå av loven. Kommunene definerer i dag hovedombygging svært ulikt, hvilket er svært utfordrende for prosjekterende foretak. Når en ombygging defineres som hovedombygging, blir ofte prosjektene svært kostbare og i verste fall ikke økonomisk mulig å gjennomføre for byggherre. Dette faktum kan medføre at mange velger å ikke utbedre husene sine, hvilket vi antar ikke er hensikten bak bestemmelsen. Vi mener derfor det er lite av byggverket som skal bevares før det er å definere som en hovedombygging. Eksempelene i høringsnotatet synes for strenge. F.eks. mener vi det vil være urimelig å kreve full ombygging av en bolig selv om antall boenheter i bygget halveres og det gjøres enkelte eksteriørmessige tilpasninger.

### ➤ 3.5 Privatrettslige forhold

#### Forslag DEP:

Alternativ 1

§ 21-6 Privatrettslige forhold

*Med mindre annet følger av loven her, skal plan- og bygningsmyndighetene ved behandling av søknad om tillatelse kun ta stilling til om tiltaket oppfyller krav gitt i eller med hjemmel i denne loven. Dersom søknad om tillatelse gjelder tiltak på annen manns grunneiendom, skal tiltakshaver legge frem skriftlig samtykke til tiltaket fra eier. Søknaden kan ikke tas under behandling, før slikt samtykke foreligger, jf. § 21-4 første ledd.*

*Bygningsmyndighetenes tillatelse innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Bygningsmyndighetenes avgjørelse om ikke å ta stilling til privatrettslige forhold, er unntatt fra bestemmelsene i forvaltningsloven kapittel IV-VI og VIII. Avvisning av klage kan ikke påklages.*

Alternativ 2

§ 21-6 Privatrettslige forhold

*Med mindre annet følger av loven her, skal plan- og bygningsmyndighetene ved behandling av søknad om tillatelse kun ta stilling til om tiltaket oppfyller krav gitt i eller med hjemmel i denne loven.*

*Bygningsmyndighetenes tillatelse innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Bygningsmyndighetenes avgjørelse om ikke å ta stilling til privatrettslige forhold, er unntatt fra bestemmelsene i forvaltningsloven kapittel IV-VI og VIII. Avvisning av klage kan ikke påklages.*

#### **Vårt innspill:**

Vi støtter alternativ 2, alternativt med et tillegg om at det må fremlegges særskilte rettigheter for tiltak som krysser over på naboeiendommen.

Kommunenes saksbehandling synes å bli mer og mer kompleks. Restansene, særlig i de store kommunene, er økende. Å tillegge kommunene mer ansvar enn det som er absolutt nødvendig synes uheldig ressurskrevende, i all den tid det privatrettslige faktisk er ivaretatt av annet lovverk.

Tillegget som vi har foreslått til alternativ 2, innebærer bl.a. at man ved bygging av tiltak som krever at tiltaket strekker seg utenfor den aktuelle eiendommen, må dokumentere at dette er greit. F.eks. vil dette være aktuelt dersom atkomst må skje over nabotomt, eller vann- og avløpsledninger må legges over nabotomt – forhold som krever tinglyst rettighet.

### ➤ **3.7 Innta historiske, arkitektoniske og kulturelle verdier i § 29-2**

#### **Forslag DEP:**

##### *§ 29-2 Visuelle kvaliteter*

*Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Kommunen kan ved vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske eller andre kulturelle verdier som knytter seg til byggverkets ytre.*

#### **Vårt innspill**

Vi støtter ikke forslaget, og ber om at endringen (om historiske, arkitektoniske eller andre kulturelle verdier) får stå som en egen bestemmelse.

Som det fremgår av høringsnotatet er endringen ment å styrke kommunens avslagshjemmel, hvilket vi som utgangspunkt stilles oss svært kritiske til.

Ansvarsrettsystemet er en viktig del av byggesaksreglene, og skal sikre at ethvert tiltak blir prosjektert av foretak som er kvalifisert for oppgaven. For de fleste tiltak som rammes av denne bestemmelsen vil det være krav til å ansvarsbelegge prosjektering av arkitektur. Vi ser i stigende grad at kommunale saksbehandlere griper inn i profesjonen til arkitekturprosjekterende, ved selv å omprosjekttere tiltaket. Vi har tilfeller hvor kommunen har bedt om så store endringer i prosjektet at arkitekten ikke lenger kan gå god for resultatet og må trekke ansvarsretten sin. Kommunen går på mange måter langt utover sitt forvaltningsområde for selv å dyrke egne prosjekteringsbehov.

Kommunene har mulighet til å listeføre objekter som skal tillegges særlig bevaringsverdig vekt, og dersom de mener bevaringshensynet er vesentlig stort kan de regulere til bevaring og derav gi styrket avslagshjemmel gjennom reguleringsplan. Endringen som nå er foreslått vil fort bli misbrukt av kommunene, og det vil bli fattet beslutninger Fylkesmannen vanskelig kan overprøve pga. den kommunale selvstyretten, og tiltakshaver blir urettmessig lidende. Skal bestemmelsen fungere er

den helt avhengig av at alle som skal praktisere regelverket har inngående kunnskap om bestemmelsens forarbeider, hvilket vi vet i praksis ikke vil være tilfelle. Vi mener derfor bestemmelsen om bevaring må stå for seg selv og være knyttet til bebyggelse med særskilt bevaringsinteresse.

## ➤ 6.6 Regulering av hyblifisering i plan- og bygningsloven

**Forslag DEP** (vår understreking):

*§ 11-9 nr. 5 skal lyde:*

*5. byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser etter [§ 28-7](#) og deling av boenhet til hybler,*

*§ 12-7 nr. 2 skal lyde:*

*2. vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet, eller forbud mot former for bruk, herunder deling av boenhet til hybler, byggegrenser, for å fremme eller sikre formålet med planen, avveie interesser og ivareta ulike hensyn i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet,*

### Vårt innspill

Vi støtter ikke forslaget.

Regelverket har ingen klar definisjon av hybel, og vi mener plan- og bygningsloven ikke er arena for å regulere utleieform. Vi anser endringen, fordi plan- og bygningsloven ikke kan regulere hvem som skal bo sammen, vil legge opp til en uklar tolkning og sprikende praksis hos kommunene.

Vi er enig i at «hyblifisering» kan være uheldig, der viktige fellesfunksjoner i en boenhet gjøres om til soverom, hvor soverommene blir for små, hvor det blir for mange som skal samhandle om ett eller få bad, og hvor det ikke er rom for vask og tørk av klær. Det finnes mange eksempler på leiligheter hvor alt areal er delt opp i soverom, stue er fjernet og kjøkkenet består av en benkerække uten mulighet for sitteplass. Dette er dog forhold som kan ivaretas gjennom TEK, ved å utarbeide tydeligere bestemmelser om krav til planløsning i boenhet.

Oppsummert mener vi uheldig «hyblifisering» må reguleres gjennom borettslagsloven, eierseksjonsloven og teknisk forskrift.

Med vennlig hilsen



Lise Budde

Byggesakssjef

Holte as



Frode Eek

Produktdirektør

Holte as