



Kommunal- og moderniseringsdepartementet  
Postboks 8112 Dep, 0032 Oslo

Deres referanse: 19/2116

Oslo, 29.08.2019

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

Vi viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementets brev av 03.04.2018 – Høring - Forslag til endringer i plan- og bygningsloven, lov om eierseksjoner og lov om burettslag

#### Forslag til endringer i plan- og bygningsloven:

Eiendom Norge støtter regjeringens mål om å forenkle lover og regler. Og vi er svært positive til at departementet nå foreslår endringer i plan- og bygningsloven som vil bidra til et klarere regelverk, mer forutsigbarhet, likere byggesaksbehandling og raskere saksbehandling.

Vi støtter særlig forslaget om kommunenes mulighet til å gjøre unntak fra tekniske krav for eldre boliger som bidrar til aktiv bruk, gjenbruk av boligmasse, hindre forfall og opprettholde vår bygningshistorie. I disse forslagene tydeliggjøres også eiendomseiers plikter og rettigheter, samt det offentlige rettigheter, noe vi bifaller.

Eiendom Norge mener at det er et sterkt behov for i tillegg til å se på fremtidig og nye søknader, også se på hva som er gjeldende rettstilstand for eldre eiendommer som er i bruk. Dette fordi det er svært mange kommunale arkiv som enten er mangelfulle eller ikke-eksisterende. For eiendommer som ikke har dokumentasjon i kommunale arkiv, vil kommunene verken kunne bekrefte eller avkrefte lovlighet, og ut ifra dette vil kommunene heller ikke kunne sikre den enkelte eiendomseiers rettigheter. Kommunen kan avgjøre om eiendommen er i strid med gjeldende plan, men de kan forøvrig ikke uttale seg om eiendommen er i lovlig bruk eller ikke. Det er allerede innført forenklinger etter Prop. 99 L (2013-2014) i tråd med forslagene som nå foreligger. Dette resulterte i at kommunene ikke skulle behandle søknader om ferdigattest for tiltak omsøkt før 1. januar 1998.

**EIENDOM NORGE**

Org.Nr. 984 756 925  
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo  
+47 22 42 15 75  
post@eiendommen.no  
eiendommen.no



Det betyr at eiere av eiendom som er bygget/omsøkt før den tid og som ikke har dokumentasjon på godkjenning, aldri vil kunne oppnå godkjenning med mindre man søker etter gjeldende teknisk forskrift. Dette var en forenkling i saksbehandlingen for kommunene, men innebærer en ulempe for dem som ønsket å få bekreftet at eiendommen faktisk kunne benyttes til sitt bruk.

Eiendom Norge mener derfor kommunene kunne få myndighet til bekrefte eller avkrefte lovlighet av eksisterende bygg, i tillegg til de forenklingene som er foreslått.

Departementet foreslår også presisere i loven at boligbygging er en viktig samfunnsoppgave i

Plan- og bygningsloven § 3-1 første ledd bokstav d:

d) legge til rette for verdiskaping, næringsutvikling *og tilstrekkelig boligbygging*

Dette er etter Eiendom Norges syn en høyst betimelig endring, som vi har understreket behovet for gjennom flere år. Tilstrekkelig boligbygging i takt med boligbehovet og at kommunene har en stor nok reguleringsreserve er vesentlig for et velfungerende boligmarked. På 2000-tallet har vi sett at kommunene i Norge har hatt svært ulik praksis som en de facto markedsregulator i boligmarkedet. Byer som Kristiansand, Trondheim, Stavanger med flere har vært svært offensive som reguleringsmyndighet, mens Oslo og flere kommuner på Østlandet har vært svært defensive og ikke regulert nok for å møte behovet. Hvor mye, hvordan og hva kommunene regulerer har stor betydning for prisdannelsen i boligmarkedet, og forskningen er entydig på at kommunenes adferd som reguleringsmyndighet er avgjørende for boligprisutvikling. Reguleres det og bygges nok boliger i takt med behovet, vil boligprisene også utvikle seg mer moderat. Derfor støtter vi denne nødvendige presiseringen av loven. At kommunene tar rollen som markedsregulator i boligmarkedet på alvor er nødvendig for et velfungerende boligmarked.

#### Forslag til endringer i eierseksjonsloven:

Eiendom Norge uttalte i innspillsmøte i departementet høsten 2018 at en svakhet ved begrepet hyblifisering er at definisjonen er uklar.

Departementet foreslår en skjønnsvurdering i sitt forslag, og mener at «vanlig» vil kunne være en god målestokk. Eiendom Norge mener at dette vil kunne virke mot sin hensikt og gi betydelig mere konflikt og prosess enn målet med å avklare og tydeliggjøre. I dagens samfunn ser vi en klar tendens til at det må blir færre kvadratmeter i byene per person, og både på med høye boligpriser og med økt innvandring vil vi oppleve endret bruk av eksisterende boligmasse. Vi har gått fra store bygårdsleiligheter med mange stuer til en betydelig mer arealeffektiv boform. Hvor mange personer som er vanlig i en husstand og i en leilighet vil variere sterkt.

## EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925  
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo  
+47 22 42 15 75  
post@eiendommnorge.no  
eiendommnorge.no



Med departementets forslag frykter vi at sameiene vil gis mulighet til å gripe inn i boforholdene til for eksempel en familie med mange barn som leier som bor arealeffektivt. Dette er ikke hensiktsmessig eller ønskelig. Eiendom Norge etterlyser derfor et klarere skille på utleie i kollektiv/småhybler i større boenheter mot utleie til store familier. "Vanlig" er ikke en god definisjon, og familier med mange barn må kunne velge hvordan de velger å bruke sin egen bolig.

Med vennlig hilsen  
Eiendom Norge

Christian Vammervold Dreyer  
Administrerende direktør

Hanne Nordskog-Inger  
Fagsjef

**EIENDOM NORGE**

Org.Nr. 984 756 925  
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo  
+47 22 42 15 75  
post@eiendommnorge.no  
eiendommnorge.no