

Kommunal- og moderniseringsdepartementet  
Postboks 8112, Dep  
0032 OSLO

Oslo, 30. august 2019

Deres ref. \_\_\_\_\_  
Vår ref. 10313-14340/KEK  
Ketil Krogstad/Henning Lauridsen

## NBBLs høringsuttalelse til endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og burettslagslova

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er interesseorganisasjonen for boligbyggelag. 41 boligbyggelag er tilsluttet NBBL. Disse har 1.050.000 medlemmer og forvalter omlag 530.000 boliger i over 13.400 borettslag og boligsameier over hele landet og står årlig for byggingen av rundt 4000 boliger.

Høringen fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet er presentert som forslag i et notat, som vil gi grunnlag for lovproposisjoner, og gjelder følgende

- forenklinger og klargjøring av plan- og bygningsloven kapittel 31 om eksisterende bygg
- regulering av hyblifisering i eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven, og forholdet til korttidsleie
- rett til å sette opp ladepunkt for elbiler i borettslag og eierseksjonssameier.

NBBL er positive til de fleste av forslagene til lovendringer, men har enkelte forslag til justeringer.

### PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

#### § 31-3 Plikt til å holde byggverk og installasjoner i stand

Departementet foreslår en tydeliggjøring, og videreføring av gjeldende rett. NBBL mener at en proposisjon med fordel kan gi en bedre omtale av hva som er registrert av utfordringer med dagens § 31-3.

NBBL har ellers ingen merknader.

#### Forslag til endring av § 31-2

NBBL har signert en høringsuttalelse fra Forum for norske eier- og forvalterorganisasjoner (EFF) om dagens § 31-2. Her i dette brevet gir vi våre egne uttalelser.

Departementet oppgir at intensjonene med endringsforslagene er:

- Enklere å få tillatelse til ombygging med mer hensiktsmessige tekniske krav
- Stimulere til oppgradering av eldre boliger
- Utvide boligeiers handlingsrom til å gjøre endringer på egen eiendom

NBBL mener at dagens regler for søknad og behandling av tiltak på eksisterende bygg (§ 31-2) ikke fungerer tilfredsstillende. Dagens regler er uklare og gir stort rom for skjønn både for brukerne og myndigheter. Et resultat av denne usikkerheten er at mange byggeiere prøver å omgå regelverket eller lar være å oppgradere sine bygg, fordi det blir kostbart og ulønnsomt.

Uklare regler fører også til stor forskjellsbehandling mellom kommuner. Det gjør at regelverket ikke fungerer etter hensikten, nemlig å løfte kvaliteten til eksisterende bygningsmasse til et godt nivå.

NBBL er svært positive til forslaget til endringer av plan- og bygningsloven § 31-2, som i stor grad følger de råd og innspill NBBL har bidratt til gjennom EFF. Vi deler fullt ut intensjonene med forslaget.

NBBL er noe bekymret om intensjonene oppfylles når nytt regelverk skal tas i bruk. God implementering oppnås gjennom en kombinasjon av et enklere regelverk, god veiledning og nyttige verktøy. Derfor er det viktig hvordan regelverket følges opp med veiledning og kommunikasjon.

Som nevnt har NBBL gjennom Forum for norske eier- og forvalterorganisasjonen arbeidet for et enklere regelverk som gir større tillit og ansvar til bygningseier. Begrunnelsen for dette er at eier har inngående kunnskap om sitt bygg, de økonomiske forutsetninger for drift og utvikling av bygget, samt førstehåndskunnskap om behov hos byggets brukere.

NBBLs konkrete ønsker for nytt regelverk kan oppsummeres slik:

- Regelverket må ikke hindre hensiktsmessig og forsvarlig oppgradering
- Brukervennligheten av regelverket må bli bedre. Myndighetskravene og kommunenes muligheter for å gi unntak (fravik) må bli enklere og mer forståelig.
- Krav, og vurdering av fravik fra krav, må ta hensyn til type bygning, alder og tilstand.
- Nytt regelverk må følge lovens grunnleggende rollefordeling. Det innebærer å støtte seg på ansvarssystemet ved tolkning av myndighetskravene og valg av løsninger. Kommunene må slippe vanskelige vurderinger om oppfyllelse av krav, og det må bli enklere å dokumentere og vurdere fravik fra krav.
- Det må på plass klarere regler for dokumentasjon (hva som skal følge søknaden) og prosess (kommunenes behandling av søknaden), veiledning/verktøy for tolkning av hvilke krav som gjelder og hvordan søknad om fravik skal behandles og vurderes, jf også strekpunktet over.

NBBL står fremdeles ved disse innspillene, og er svært tilfreds med at KMDs forslag til ny bestemmelse i stor grad følger våre ønsker og råd.

## **God informasjon og effektiv implementering**

Departementet uttrykker i høringsnotatet at en forutsetning for vellykket gjennomføring er at kommunene tar i bruk det økte handlingsrommet i nye regler. NBBL er enige i dette, og understreker samtidig viktigheten av at staten følger opp med god informasjon om endringene og tiltak for økt kompetanse i kommunene.

NBBL vil spesielt påpeke behovet for å tydeliggjøre mellom

- a) hvilke krav som gjelder for arbeider på eksisterende bygg, og
- b) når det er behov for fravik/unntak fra krav

Her anbefaler NBBL departementet å sette i gang et arbeid med å samle eksempler. En eksempelsamling vil sikre lik forståelse hos brukerne av regelverket og likebehandling mellom landets 422 kommuner.

## **Rollefordelingen mellom kommuner og bygningseiers rådgivere**

NBBL mener at det ikke kan forutsettes at kommunene har kompetanse om tekniske krav og løsninger, jf også prinsippet fastlagt i dagens § 21-4 første avsnitt om at «kommunen skal legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav». Derfor er det viktig at det stilles tydelige krav til søknad og dokumentasjon. Det vil sikre at kommunen får det nødvendige grunnlaget for å behandle søknaden.

Dokumentasjon av tekniske løsninger må utarbeides av foretak med nødvendig kompetanse. Dette prinsippet må også følges når kommunen stiller vilkår om andre løsninger enn det søknaden legger til grunn, for å redusere ulemper eller skadevirkninger. Nye løsninger må også prosjekteres, fortrinnsvis av tiltakshaver og dennes rådgivere.

NBBL vil anbefale departementet å tydeliggjøre at en vurdering av forslag til ny § 31-2 første ledd siste setning: «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.» først skal gjøres av de ansvarlige foretak i forbindelse med søknaden. Vurderingsmomentene i bokstav a) – d) i forslag til ny § 31-4 må så følge som redegjørelsen til søknaden. Forholdet til § 21-4 første ledd kan med fordel drøftes i en proposisjon.

Oppgradering av eksisterende bygningsmasse er et område som krever spesialkompetanse for prosjektering og utførelse, til skille fra nybygg. NBBL anbefaler at departementet vurderer om oppgradering av eksisterende bygg skal bli et eget godkjenningsområde i den sentrale godkjenningsordningen.

## **Forslag til andre endringer i plan- og bygningsloven**

### ***Innta hensynet til tilstrekkelig boligbygging***

NBBL er svært positive til forslaget om at «tilstrekkelig boligbygging» kommer inn som hensyn i loven. Dette vil på sikt bidra til enklere planlegging og raskere bygging av boliger.

### ***Hovedombygging som eget tiltak***

NBBL er svært positive til å skille ut hovedombygging som eget tiltak, og definere begrepet. Terskelen for hovedombygging skal være høy, slik departementet skriver. NBBL støtter også at det utarbeides en eksempelveiledning om hovedombygging. En slik veiledning må være på plass til implementeringen av nye regler.

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

Departementet foreslår å flytte dagens bestemmelse om ivaretagelse av kulturell verdi i § 31-1 til § 29-2 «Visuelle kvaliteter», og utvide til «historisk, arkitektonisk og kulturell verdi». Med dette blir kommunens mulighet til å avslå tiltak utvidet, jf departementets beskrivelse.

NBBL er bekymret over en slik utvidet mulighet til å avslå tiltak på bakgrunn av forhold som skal styres gjennom reguleringsplan. NBBL mener det er viktig at en proposisjon drøfter og avklarer bruk av bestemmelsen der tiltak er i samsvar med reguleringsplan, da spesielt nyere reguleringsplan. Da vil det være spesielt uheldig om en ny hjemmel i § 29-2 benyttes som en «omkamparena» for nylig vedtatte reguleringsplaner, der temaene har vært oppe i planarbeidet og resultert i en plan som ikke hjemler avslag. NBBL støtter ikke forslaget på bakgrunn av nevnte uklarhet.

### **Øvrige endringsforslag**

NBBL har ingen merknader til øvrige forslag til endringer.

## **KORTTIDSUTLEIE OG HYBLIFISERING**

### **5. Regulering av korttidsutleie**

#### **5.5.2. Forslag til endringer i byggesaksforskriften som skal utredes nærmere**

NBBL støtter forslaget om at man utreder endringer i byggesaksforskriftens § 2-1 om når korttidsutleie er å anse som en søknadspliktig bruksendring.

Ved fastsetting av grensen for når korttidsutleie er en søknadspliktig bruksendring, mener vi at man bør vektlegge de privatrettslige reglene som er vedtatt i borettslagsloven og eierseksjonsloven. I motsatt fall vil man støte på pedagogiske utfordringer når man skal forklare hvorfor man kan ha en rettighet til å leie ut boligen sin i et eierseksjonssameie i inntil 90 i året hvis man ikke samtidig kan gjøre det uten å utløse søknadsplikt etter plan- og bygningsloven.

### **6. Regulering av hyblifisering**

#### **6.5. Forslag til endring i eierseksjonsloven**

NBBL gir sin fulle tilslutning til forslaget om å gi årsmøtet i et sameie myndighet til å avgjøre om intens hyblifisering skal tillates.

NBBL mener at det viktig at eierrådigheten ikke begrenses hvis det ikke er vektige grunner som taler for det. En fleksibel bruk av boligmassen tilpasser ulike individuelle behov er bra for den enkelte og for samfunnet.

Fører bruken av boligen til ulemper for de øvrige eierne og brukerne av eiendommen må imidlertid lovregulering vurderes som et mulig virkemiddel for å få bukt med problemet.

NBBL har erfaringer med at visse former for hyblifisering har skapt problemer i flere eierseksjonssameier. Det dreier seg ikke om ordinære studentkollektiver eller andre normale bofellesskap, men intense former for hyblifisering der en ordinær leilighet for eksempel er bygget om til 8 eller 10 hybler uten felles oppholdsrom leies ut enkeltvis eller brukes som «anleggsbrakke» for arbeidere.

I flere tilfeller har det ført til problemer for bomiljøet til de øvrige beboerne. I andre tilfeller har det i tillegg har ført til økte kostnader og økning i felleskostnadene til de øvrige beboerne som følge av at man for eksempel ikke lengre har hatt nok varmt vann i bygget.

NBBL støtter måten man har valgt å formulere bestemmelsen på slik at den både rammer hyblifisering i form av ombygging og annen tilrettelegging. Vi er enige i departementet i at det kan oppstå avgrensningsspørsmål, men det vil det gjøre uansett hvordan man velger å utforme bestemmelsen.

Vi tror at en bestemmelse vil ha en viktig preventiv effekt siden hyblifisering uten tillatelse vil være et mislighold som gir sameiet mulighet til å gjøre misligholdsanksjoner gjeldende. Sett fra eiers side vil det være stor risiko forbundet med ulovlig hyblifisering inklusive risikoen for erstatningskrav fra leierne av hyblene dersom hybelbruken oppdages og må opphøre.

NBBLs erfaring er at det i liten grad er problemer med intens hyblifisering i borettslag. Som en følge av brukereieprinsippet tror vi heller ikke at det er noen særlig risiko for at det blir det i fremtiden. Dersom det skulle vise seg at vi tar feil, mener NBBL at man bør innføre en tilsvarende bestemmelse i borettslagsloven. Dette er imidlertid ikke grunn til å bruke ressurser på før problemet eventuelt oppstår.

#### **6.6.1. Forslag til endringer i plan- og bygningsloven**

NBBL støtter forslaget om at det gis direkte hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-9 nr 5 til å gi kommuneplanbestemmelser om deling av boenheter til hybler. Videre støtter vi forslaget om å gi hjemmel for bestemmelse om det samme i reguleringsplan.

### **LADEPUNKT FOR ELBIL**

#### **7.3.2. Rett til å sette opp ladepunkt i borettslag og sameier**

På generelt grunnlag er NBBL positive til regulering av retten til å sette opp ladepunkter i borettslag og sameier.

Stortingets mål (i Nasjonal Transportplan fra 2017) om at alle personbiler som skal selges fra 2025 skal være utslippsfrie vil i praksis forutsette at man lader hjemme der det er mulig. Hvis målet skal nås i løpet av de drøye fem årene som er igjen til 2025 kreves en omfattende utbygging av ladeinfrastruktur i borettslag og sameier.

Behovet for lovregulering vil trolig være av tidsbegrenset karakter. Etter hvert som elbilandelen blir stor, vil infrastruktur for lading bli selvfølgelig og når det er på plass overalt er det ikke lenger noen grunn til å ha spesialregler om det i loven.

Etter å ha jobbet med spørsmål om lading i boligselskaper i mange år er vår oppfatning og vurdering at boligselskapene i landet er i ulike faser i sin «lademodenhet» avhengig av andelen av biler som trenger lading.

I de områdene av landet der elbilandelen er høyest er man ikke opptatt av om man skal tilrettelegge for lading, men hvordan man skal gjøre det på en smartest mulig måte. Der elbilandel er lav, dreier det seg oftest om hva slags løsninger man skal velge frem til ladebehovet blir så stort at det forsværer store investeringer. I det første tilfellet trenger egentlig ikke noen lovregulering lengre, mens det i det siste tilfelle kan ha avklarende betydning av og til.

NBBL er enig med departementet i at fordelingen av kostnader til ladeanlegg bør følge de alminnelige reglene i eierseksjonsloven og borettslagsloven.

Vi er også enige i departementets lovtolkning om at forsterkning av det lokale strømmettet og etablering av infrastruktur for lading er en felleskostnad som normalt bør bekostes av fellesskapet som en fellesutgift og at etablering av ladepunkt eieren har en eksklusiv bruksrett til å bør dekkes av eieren selv.

Vi mener det er uheldig å lage en særskilt regulering om rett lading på fellesareal eier har en rett til å parkere på. Etter vår oppfatning blir fleksibiliteten bedre dersom man

lager en generell bestemmelse, slik at boligselskapet får større påvirkningskraft på organiseringen og utviklingen av ladeinfrastrukturen. En særskilt regulering av rett til lading på fellesareal vil i praksis fort kunne bli identisk med en enerett til å bruke den aktuelle plassen. Vi foreslår derfor en mer generell regel som gir større fleksibilitet (se nedenfor).

NBBL synes heller ikke det er en god idé å innføre et kostnadstak knyttet til folketrygdens grunnbeløp (G). Etter vår oppfatning er en slik løsning rigid og kan ha uheldige konsekvenser.

Vi mener det vil være langt bedre med en skjønnsmessig bestemmelse der det beror på en samlet vurdering om tillatelse skal gis eller ikke og foreslår at det forslåtte kostnadstaket fjernes.

En rigid bestemmelse med et tak på  $\frac{1}{2}$  G gir både gi mulighet til å tvinge igjennom og i praksis nedlegge veto mot utbygging av infrastruktur for lading. Begge deler er like uheldig.

Hvis utviklingen går den veien Stortinget har som mål, vil god infrastruktur for lading bli like selvsagt i et boligselskap med parkeringsplasser som infrastruktur for strøm, internett og vann til boligene. Vi ser ingen grunn til å lage noe som nærmest blir en særskilt kompetansebestemmelse – i praksis krav om tilslutning – for en bestemt type tiltak.

Mange boliger har et større strømbehov i dag enn da de ble bygget på 50-, 60-, og 70-tallet. Fellesvaskeriet er borte og vaskemaskiner og tørketromler har kommet inn i boligene, folk har kjøpt induksjonsovner med stort (og kortvarig) effektbehov og de fleste har mange elektriske apparater som krever strøm. Veldig mange steder har man derfor vært nødt til å forsterke strømmettet og beslutninger om dette har skjedd basert på de alminnelige kompetansebestemmelsene i borettslagsloven og eierseksjonsloven.

NBBL mener at det ikke er noen fornuftig grunn til en særskilt bestemmelse som gir mulighet for veto for ladeinfrastruktur like lite som det ville vært det for andre ordinære tiltak i et boligselskap.

Eiendomsmeglere i områder der elbilandelen er stor, for eksempel Bærum utenfor Oslo, har rapportert at boliger i borettslag og sameier uten tilfredsstillende lademulighet har færre interessenter enn boliger med gode lademuligheter. Hvorvidt man kan lade, kan derfor påvirke prisen en bolig kan selges for.

Det fremtrer som urimelig at noen skal gis muligheten til veto med den konsekvens at boligene til samtlige øvrige eiere kan få lavere salgsverdi enn øvrige boliger. De alminnelige kompetansereglene i loven og reglene om myndighetsmisbruk gir etter vår oppfatning et godt nok rammeverk for å stanse uheldige tiltak.

NBBL mener videre at det er en dårlig idé å frata generalforsamlingen/årsmøtet mulighetene til å behandle en sak om etablering av ladeinfrastruktur. Vi foreslår derfor at man fjerner den særskilte kompetansebestemmelsen om at styret tar alle nødvendige beslutninger om å oppgradere strømmettet.

NBBLs vurdering er at styret allerede har kompetansen til å avgjøre denne typen saker i dag, men det er ofte snakk om store investeringer og ulike løsningsalternativer som innebærer at styret likevel ønsker en behandling på generalforsamling/årsmøte.

At alle eierne får mulighet til å påvirke denne typen avgjørelser kan være viktig av demokratihensyn og en sak vil ofte få en langt bedre forankring dersom alle har hatt en mulighet til å påvirke utfallet.

I tillegg stiller mange banker krav om vedtak på generalforsamling/årsmøte for å gi lån. I borettslag kan lånefinansiering av tiltaket utløse krav om 2/3 flertall på generalforsamlingen etter lovens § 8-9 nr 4. Det vil være unaturlig og upraktisk å behandle vedtakelse av selve tiltaket og finansieringen atskilt. Det bør derfor ikke lages en bestemmelse som innebær noen begrensning i styrets mulighet til å bestemme hvilket organ som skal behandle spørsmålet.

NBBL mener det vil være en fordel at det presisere i loven at styret kan stille saklige vilkår hvis den gir samtykke. Det kan for eksempel være vilkår om plassering av ladepunktet på et bestemt sted hvis det skal være på et fellesareal, vilkår knyttet til sikkerhet, eller vilkår om bruk av en bestemt type ladeboks slik at man kan bygge ut et smart strømstyringssystem for hele boligselskapet.

En presisering vil både klargjøre at det kan stilles vilkår og at vilkårene må være saklige. Vi tror dette vil ha en fornuftig pedagogisk effekt.

Vi forstår følgende bestemmelse i stedet for den departementet har foreslått:

*En seksjonseier kan sette opp et ladepunkt hvis styret gir samtykke til det. Styret kan nekte å samtykke, men bare dersom det foreligger en saklig grunn.*

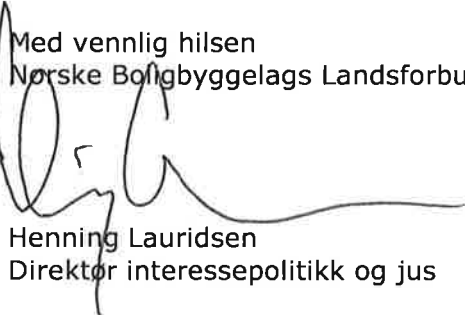
*Styret kan stille saklige vilkår for å gi samtykke.*

Parkering organiseres på mange vis. Noen ganger etableres det en egen parkeringseiendom (anleggseiendom) der eierne i de omkringliggende boligselskapene har sine parkeringsplasser. Her er man utenfor anvendelsesområdet for bestemmelsene.

I andre tilfeller etableres parkering f eks i en egen parkeringsseksjon som eies i et tingsrettslig sameie eller andelslag med egne styringsorganer. Det er i dag uklart hvilke regler som gjelder.

Departementet berører ikke spørsmålet om hvilke regler som skal gjelde for disse tilfellene, men anbefaler at det klargjøres i proposisjonen.

Med vennlig hilsen  
Norske Boligbyggelags Landsforbund SA



Henning Lauridsen  
Direktør interessepolitikk og jus

