



Eksempler på «hyblifisering»

Bolig med tidligere næring i 1. et.

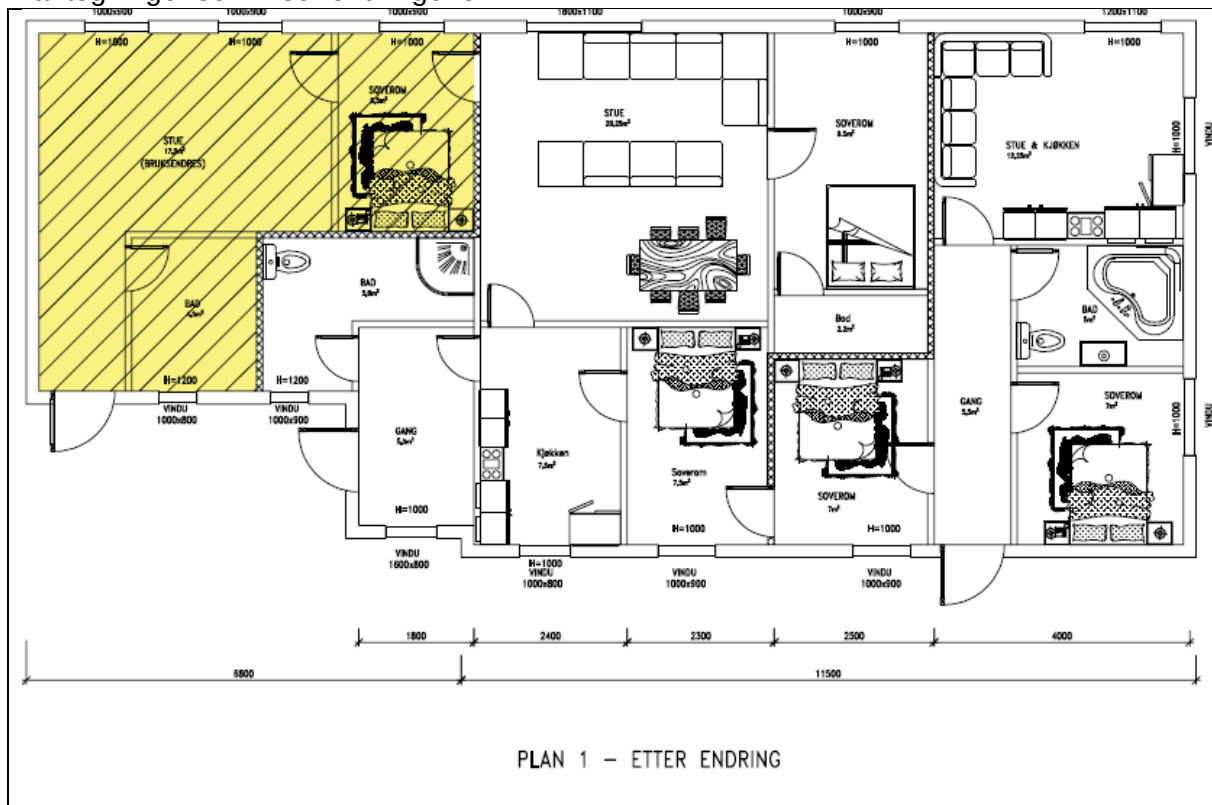
Bygningen hadde i sin tid en næringsdel i 1. et. og bolig i 2. et. Næringsdelen ble omsøkt og godkjent bruksendret til bolig så bygningen endres til en tomannsbolig. Det gjensto et rom som var definert som bod til boligen i 1. et. etter denne bruksendringen.

Et par år senere blir tomannsboligen solgt til et firma som driver med utstrakt utleievirksomhet av små/mindre leiligheter.

De søker da om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel av den nevnte boden, merket gult, (uten lempinger i tekniske krav da boenheten her var godkjent etter 2011). I seg selv ikke en problematisk, men tegningene som kommer inn viser at det med stor sannsynlighet er tenkt at bygningen skal leies ut som fem utleiedeler – kun forbundet seg imellom med (låste) dører. Det er intern forbindelse i begge etasjene og byggetekniske krav blir tilfredsstilt. Vi har da ingen verktøy for å stoppe dette.

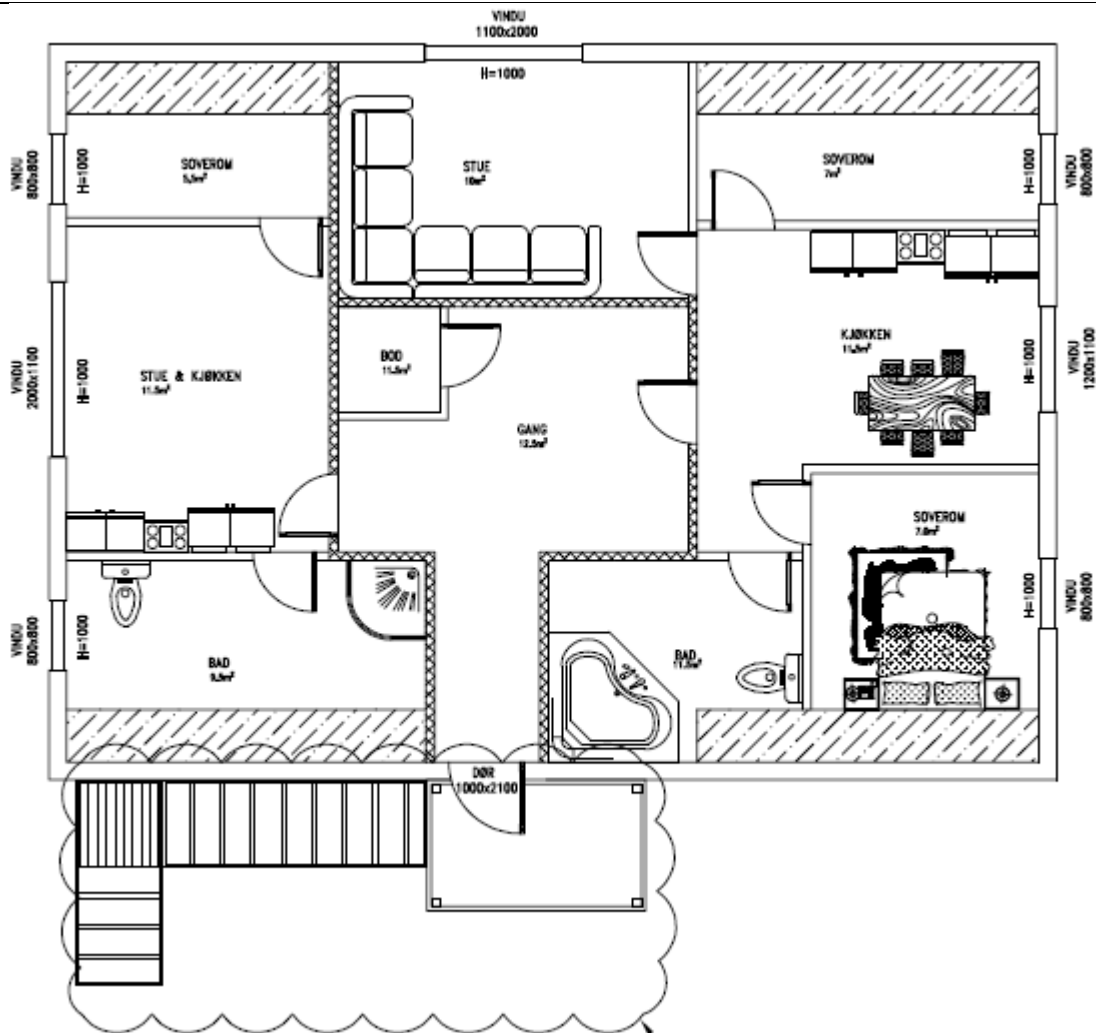
Bygningen ligger på en liten tomt som så vidt klarte krav til utearealer og parkering for en tomannsbolig. Det er et utstrakt problem med gateparkering i det aktuelle område noe som nå vil bli forsterket ytterligere om boligen blir leid ut som fem enheter i stedet for to.

Plantegninger som viser endringene:





1. et. Fremstår som 3. boenheter, men har internforbindelse. Den gule delen søkes bruksenhet fra tilleggsdel til hoveddel. Øvrige endringer er å se på som ikke søknadspliktige innvendige endringer (f.eks. stue deles opp til flere soverom hvor tekniske krav ivaretas).



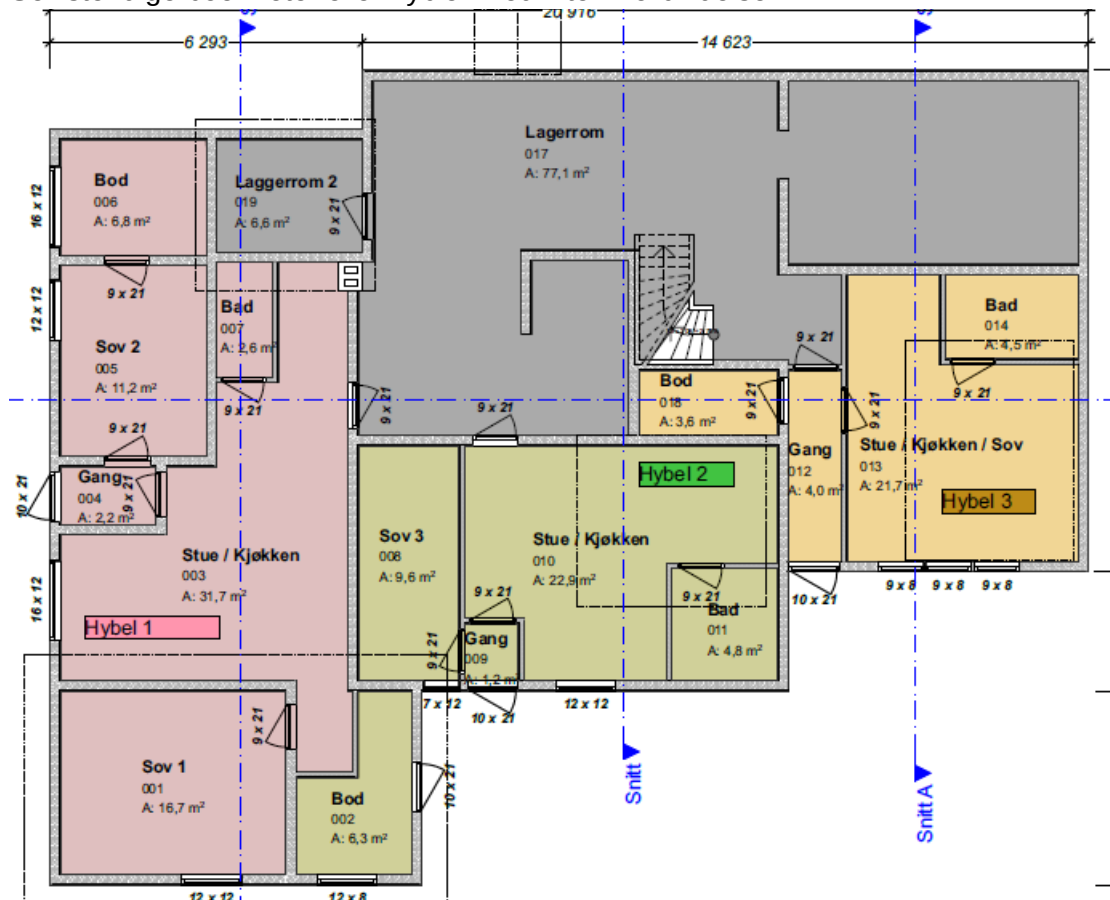
2. et. Fremstår som to boenheter, men har internforbindelse. Endringene blir å se på som ikke søknadspliktige innvendige endringer





Tilleggsdel til hoveddel av rom i kjeller

Selvstendige boenheter eller hybler med intern forbindelse?



Bygningen er godkjent som enebolig, og underetasjen er opprinnelig godkjent som tilleggsdel (boder). Det er nå søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for kjelleren. Hver av hyblene (utleiedelene) har egen inngang utenfra, har alle funksjoner på et avgrenset område, men er likevel forbundet med hverandre og boenheten i etasjen over via dører og intern trapp. Alle hyblene har tak mot hoveddelen (boenheten over), noe som er et vilkår for at enkelte krav i TEK17 ikke gjelder ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for bygninger som er søkt oppført før 01.07.2011, jf. TEK17

§ 1-2, åttende ledd.

I teorien kan man (søker) hevde at det fortsatt er en enebolig hvor alle «hyblene» har tilgang til hele bygningen. «Alle» skjønner imidlertid at hyblene i virkeligheten med stor sannsynlighet vil fungere som tre selvstendige boenheter





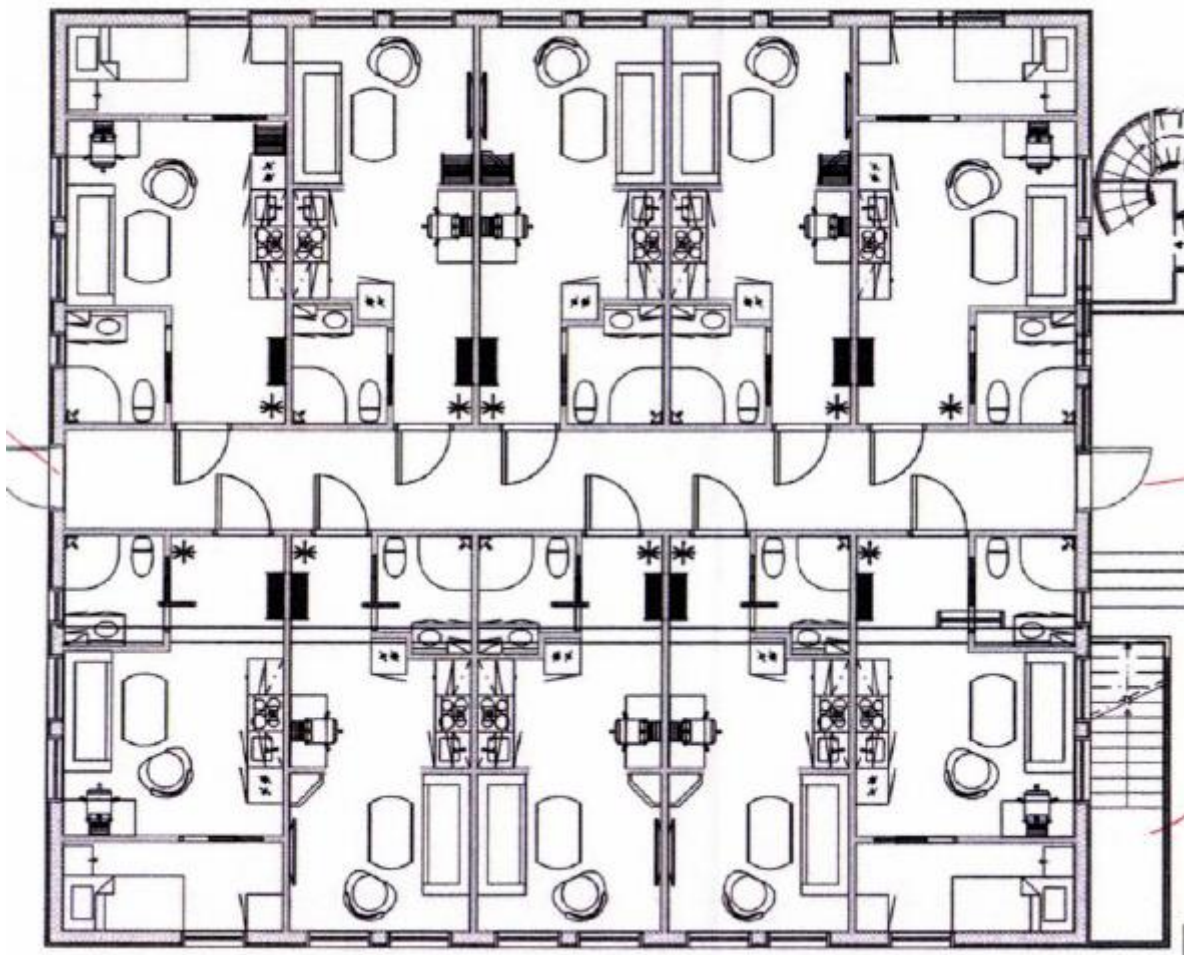
Hvis man da har to etasjer over som kan leies ut separat vil man nå i realiteten ha fem boenheter her. I tillegg vil man kunne få, som i eksemplet over, få delt opp 1. og 2. etasje så man plutselig har totalt sju boenheter (eller flere) i denne eneboligen.





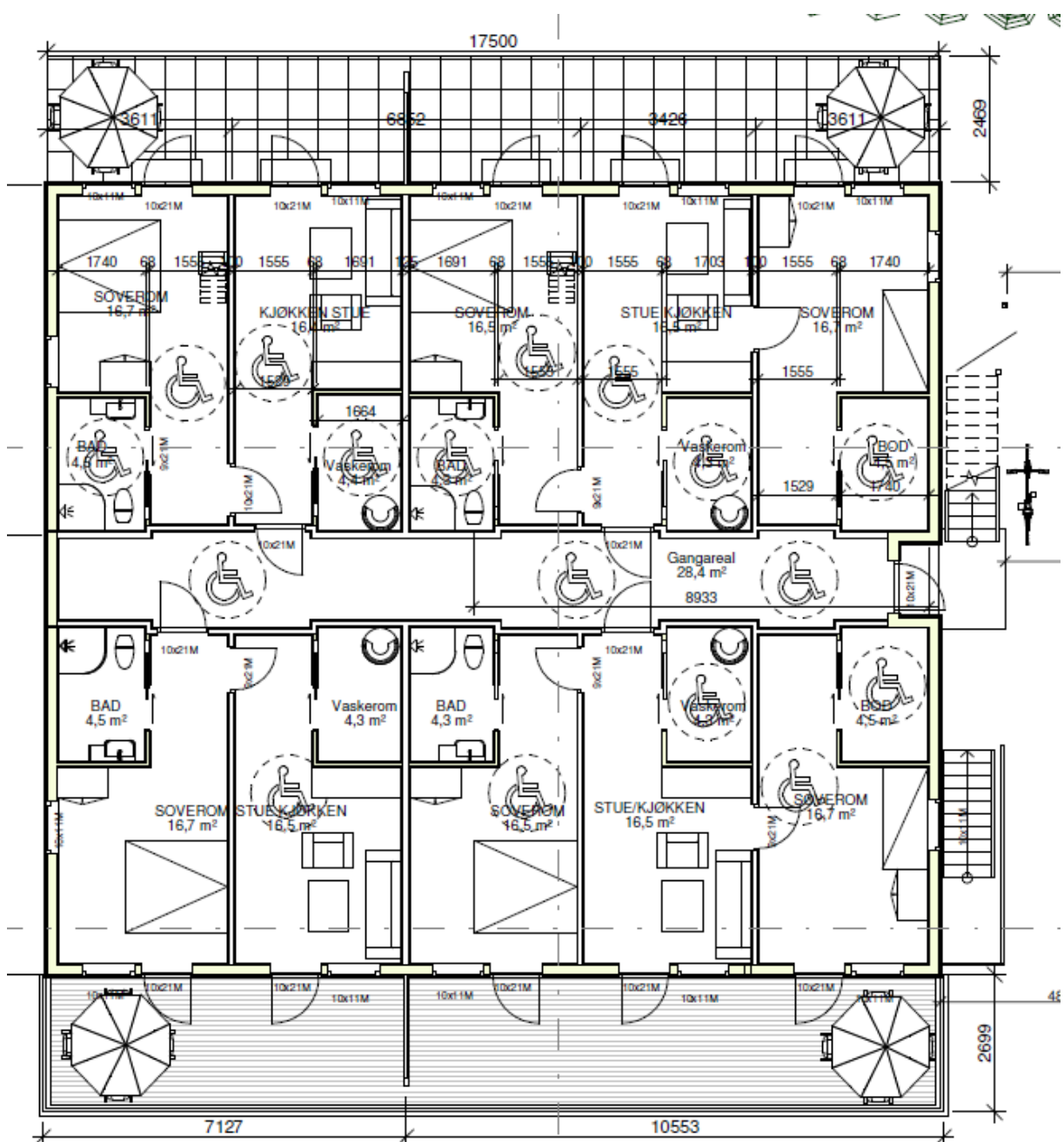
Bruksendring fra forsamlingslokale til boligbygg – omgåelse av regelverket

Kommuneplanens arealdel åpner opp for at det kan bygges inntil 5 nye boenheter innenfor arealformålet «bebyggelse og anlegg», uten at krav til regulering utløses dersom forholdene ligger til rette for det. I denne saken ble det i utgangspunktet sendt inn følgende plantegning:



Etter kommunens vurdering medførte dette 10 nye boenheter, og ville dermed utløst krav om regulering. Søker ble opplyst om dette og endret dermed planløsningen til å omfatte 5 boenheter (som ble godkjent):





Endringen medfører som nevnt at det kun blir 5 nye boenheter, men disse vil likevel kunne fungere som 10 selvstendige boenheter siden alle enhetene har egen inngangsdør (fra utsiden av bygget), og de innvendige dørene mellom enhetene kan låses etter behov. Vaskerom er hoveddel og det vil ikke være søknadspliktig å endre dette til et bad i etterkant





av at ferdigattest er gitt. Det er heller ikke søknadspliktig å endre én type rom for varig opphold til en annen type rom for varig opphold (f.eks. soverom til stue og/eller kjøkken). I praksis vil en slik bruk medføre økt behov for utomhusareal og parkering, og i tillegg får enhetene dårligere bokvaliteter (f.eks. med hensyn til brann-/lydkrav). Dette gir en uønsket fortetting som vi ikke har hjemmel til å stoppe p.t.

