



ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Bolig- og bygningsavdelingen

postmottak@kmd.dep.no

Sandvika, 30. august 2019

Departementets ref.: 19/2116-1

Høringssvar – Forslag til endringer i lov om planlegging og byggesaksbehandling, lov om eierseksjoner og lov om burettslag

ABBL viser til høringsbrev og til høringsnotat: Forslag til endringer i lov om planlegging og byggesaksbehandling, lov om eierseksjoner og lov om burettslag av 03.05.2019.

1. Forslag til endringer i plan- og bygningsloven – eksisterende byggverk

ABBL støtter forslaget om lovendringer som vil gi et enklere og klarere regelverk for eksisterende byggverk. Å oppnå mer effektiv utnyttelse av bygningsmassen er positivt og ressursbesparende for samfunnet.

2. Regulering av hyblifisering - eierseksjonsloven

Det er foreslått ny bokstav f til § 49 annet ledd, som følger:

«f) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.»

ABBL har ikke erfart at hyblifisering er noe problem eller utfordrende blant ABBL sine kunder.

Det er vesentlig at den private eiendomsretten/råderetten blir ivaretatt ved utformingen av ny bestemmelse og det er positivt at det legges opp til dette.

Ordlyden i ny bokstav f kan by på utfordringer. Hvor grensen skal gå for at antall personer er flere «enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning» vil være skjønnsmessig, og kan være avhengig av beliggenhet for bruksenheten. Slik ordlyden er foreslått vil den derfor kunne reise spørsmål om hvorvidt en ombygging av en bruksenhet må behandles i et årsmøte eller ikke.

Ved å legge til «... *betydelige* flere personer enn det som er vanlig ...» vil det i praksis kunne være

Asker og Bærum Boligbyggelag AL



ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

enkler for et styre i et eierseksjonsameie og seksjonseierne å ta stilling til om ombyggingen eller tilretteleggingen av en bruksenhet må behandles i et årsmøte eller ikke.

ABBL mener at det er formålet med ombyggingen, å endre romløsning med hensikt for å få plass til betydelig flere personer enn normalt, som er vesentlig. En bestemmelse som mer direkte kan fange opp bygningsmessige endringer for utleie til «hybelformål» vil kunne være enklere å praktisere for seksjonseiere og styret i et eierseksjonssameie. Da vil det evt. kunne være enklere å avgrense mot seksjonseier, som ønsker å gjøre ombygginger for at en familie på fem - seks personer skal kunne leie bruksenheten, ved for eksempel å dele ett stort soverom i to soverom eller endre to stuer til én stue og ett soverom.

Videre bør grensen for hva som kan gjøres av bygningsmessige tiltak i en seksjon, vurderes i forhold til om det legges til rette for flere personer som skal bo hver for seg, altså om *formålet* er hybler, eller om det er en familie med flere barn.

Ved å knytte endringer til formål kan det være enklere å trekke en grense mot hva som anses som «uvanlig» romløsning for en bruksenhet på tilsvarende størrelse i det aktuelle eierseksjonssameiet. Dersom et stort soverom deles opp i fire mindre soverom med lettvegger, vil en slik ombygging kunne anses som «uvanlig» selv om det for så vidt er nok boareal til at hvert soverom blir av akseptabel størrelse, nettopp ut fra formålet med å dele opp i så små rom.

Henvisning til «tilsvarende romløsning» kan oppfattes som upresis. Vi tolker formålet med bestemmelsen til å være at man ikke skal kunne bygge om til *uvanlige* romløsninger, og at man ikke skal kunne tilrettelegge en gitt romløsning til for mange mennesker, eksempelvis ved å sette inn fire køyesenger der romløsningen tilsier to enkeltenger. Etter forslått ordlyd kan man imidlertid ikke bygge om til flere mennesker i det hele tatt, ettersom «tilsvarende romløsning» viser til den romløsningen man starter ombyggingen med. Hvis man gjør om et stort soverom til to eller flere ved å sette opp lettvegger, har man øyeblikkelig tilrettelagt boligen for flere mennesker enn det som er vanlig i en bruksenhet med tilsvarende romløsning som det man tok utgangspunkt i.

3. Ladepunkt for elbil – burettslagslova og eierseksjonsloven

Burettslagslova:	Forslag til ny § 5-11 a Ladepunkt for ladbare biler
Eierseksjonsloven:	Forsalg til ny § 25 a Ladepunkt for ladbare biler

ABBL er positive til endringen og ordlyden i bestemmelsene. Utviklingen i samfunnet og bilparken i Norge tilsier at det må legges til rette for bruk av ladbare biler.

At det settes en øvre grense på hvor stort utlegg eller ansvar en seksjonseier/andelseier får, er fornuftig. Grensen er satt i tråd med øvre grense i eierseksjonsloven § 50 andre ledd. Kostnadene for etablering av



ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG

ladepunkt er generelt høye, slik at taket på et halvt grunnbeløp er akseptabelt.

Bestemmelsen i eierseksjonsloven § 26 andre ledd vedrørende bytteordning vil kunne by på utfordringer i en situasjon der en seksjonseier «A» tilfeldigvis disponerer HC-plass og etablerer ladepunkt der. Problematikken oppstår hvis seksjonseier pålegges å bytte parkeringsplass i tråd med § 26 andre ledd, fordi en annen seksjonseier «B» har behov for plassen, og plassen han får byttet til seg *ikke* har etablert ladepunkt. Et spørsmål som melder seg da er om seksjonseier A kan kreve at seksjonseier B skal betale for det etablerte ladepunktet, eller om A eventuelt kan kreve at sameiet bekoster nytt ladepunkt for ham på plassen til B.

Eierseksjonsloven og lovforslaget har ikke noen føringer på hvordan denne situasjonen skal løses. I dag er det ikke noe krav om at en seksjonseier B med behov for HC-plass må etablere ladepunkt for de som må bytte bort sin plass. For at A ikke skal komme uheldig ut, bør det inntas en bestemmelse i eierseksjonsloven/borettslagslova om at sameiet/borettslaget bekoster etablering av nytt ladepunkt på garasjeplass B, eller dekker kostnadene ved å flytte ladepunktet fra plass A til plass B om mulig. Sameiets/borettslagets plikt må gjelde, med mindre B er villig til å betale for ladepunktet på plass A, som må tilsvare kostnadene med å etablere ladepunkt på plass B.

Med vennlig hilsen

Asker og Bærum Boligbyggelag AL

Juridisk seksjon

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jan-André Fossby-Andersen'.

Jan-André Fossby-Andersen

advokat MNA

Mobil: 91 54 77 94

Tlf. dir.: 90 95 37 59

E-post adr.: jaa@abbl.no