

Til:
Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Dato:
29.08.2019

SAMSKIPNADSRÅDETS INNSPILL

Samskipnadsrådet er samarbeidsorganet for landets 14 studentsamskipnader, som tilbyr et bredt omfang av velferdstjenester til om lag 273 000 studenter. Studentsamskipnadene er ideelle private aktører som sørger for at studentene får et helhetlig tjenestetilbud spesielt tilpasset studiesituasjonen.

Samskipnadsrådet takker for muligheten til å komme med innspill til Kommunal- og moderniseringsdepartementets (KMD) forslag til endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og burettslagslova på høring. Høringen foreslår enklere regler for eksisterende byggverk i plan- og bygningsloven, regulering av hyblifisering i eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven, samt rett til å sette opp ladepunkt for elbil i borettslag og eierseksjonssameier.

Samskipnadsrådet avgir uttalelse som kun berører forslag til endringer i eierseksjonsloven og endringene i plan og bygningsloven.

ENDRINGER I EIERSEKSJONSLOVEN

Forslaget til endring gir sameiets årsmøte rett til å behandle spørsmålet som omhandler 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 (Hybelfisering).

Samskipnadsrådet støtter dette forslaget bl.a. fordi det sikrer at den mest intensive formen for bruk av boligseksjonen, dvs. hensynet til godt bomiljø, bokvalitet og sikkerhet ikke blir overlatt til den enkelte seksjonseier, men behandles og vedtas av årsmøtet.

ENDRINGER I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Samskipnadsrådet støtter intensjon om klarere språk, mer forutsigbar byggesaksbehandling og påfølgende raskere saksbehandling. Byggesaksbehandling er krevende prosesser og benyttes av alt fra selvbyggere, til profesjonelle utbyggere og byggesaksbehandlere i kommunale etater. Dette stiller store krav til utforming av regelverket og det er prisverdig at det nå gjøres tiltak for å forenkle regelverket. Enklere og mer forståelig regelverk gir høyere kvalitet på det materialet som sendes inn og fører til raskere og mer effektiv saksbehandling.

Et av forslagene presiserer behov for tilstrekkelig boligbygging. De siste tiårene har det vært økt etterspørsel etter boliger i byer og bynære strøk. Det er viktig å legge forholdene til rette for raskere, enklere og rimeligere boligbygging. Mulighetene for å utvikle og gjenbruke eksisterende bygningsmasse gir også mulighet til å ha tidsmessige og etablere flere boliger. Boligbygging er en viktig samfunnsoppgave og dette hensynet bør fremgå tydeligere av bestemmelsen.

Et annet forslag gjelder presisering av hovedombygging som eget tiltaksnivå/vesentlig reparasjon på utvikling av eksisterende bygningsmasse. Kommunen kan gi unntak fra tekniske krav også ved hovedombygging. Ved hovedombygging gjelder i utgangspunktet alle kravene i plan- og bygningsloven, herunder byggeteknisk forskrift. Det er imidlertid mulig for kommunen å gi unntak fra tekniske krav, også ved hovedombygging. Dette støtter samskipnadene ut fra et økonomisk-, energi- og miljømessige perspektiv. Det bør ikke blir krav om å skifte ut fungerende tekniske anlegg eller bygningsdeler selv om de ikke oppfyller dagens tekniske forskrift. Dette er en hjemmel som kommunene bør praktisere med et romslig skjønn og samskipnadene ønsker at denne delen av loven må gis statlige føringer for å unngå forskjellsbehandling fra kommune til kommune.

TILSYN

Kommunen kan føre tilsyn når det er grunn til å anta at det "foreligger ulovlig bruk eller andre ulovlige forhold som kan medføre fare eller vesentlig ulempe for person eller eiendom". Denne bestemmelsen blir viktig å følge opp for å sørge for at ombygging av boenheter til boliger for flere skjer på en forsvarlig måte. I forslag til endring av eierseksjonsloven pekes det på endringer i loven som gir årsmøtet rett til å vurdere slike tiltak ut fra bomiljøhensyn. Det er etter Samskipnadsrådets mening også behov for å innskjerpe PBL slik at bokvalitet, brannsikkerhet osv. blir ivaretatt. Ved nybygg stilles det krav til fellesfunksjoner og servicefunksjoner som er tilpasset det antall beboere som er forventet i boligen. De samme krav bør stilles når det søkes om endring av eksisterende bolig. Samskipnadsrådet er derfor enige i at det bør være en relativt lav terskel for å avslå søknad om bruksendring.

Samskipnadsrådet er også tilfreds med at det foreslås harmonisering av regelverket (skattelovgivningen og plan- og bygningslovningen) for korttidsleie. Samskipnadsrådet støtter også at det skilles mellom utleievirksomhet av hele boenheter og deler av boenhet.

På vegne av Samskipnadsrådet,

Lisbeth Dyrberg

Styreleder