



KOMMUNAL- OG
MODERNISERINGSDEPARTEMENTET
Postboks 8112 DEP

0032 OSLO

Vår ref.:
2021032263-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato:
28.10.2021

Høringssvar fra Kristiansand kommune, Plan og bygg, vedr. forslag til endringer i SAK10 om tidsavgrensede krav om tilsyn

Kristiansand kommune ved Plan og bygg er positive til forslagene om endringer i SAK10 § 15-3. Vi vil likevel kommentere at sikkerhet mot naturfarer er et område mange kommuner mangler egen kompetanse på i byggesaksavdelingen, og etablering av hybler/boenheter er et område med uklare juridiske linjer. Derfor er godt veiledningsmateriell avgjørende for kommunene i begge henseender.

For tilsyn med dokumentasjon for oppfyllelse av krav til sikkerhet mot naturfarer, bør veiledning si noe om:

- Hva regnes som tilstrekkelig dokumentasjon i en byggesak? (I saker med og uten ansvarlige foretak – eller skal kommunen kreve ansvarsbelagt prosjektering?)
- Når er tiltaket i TK2/3?
- Hvordan skal kommunen vurdere kvaliteten på dokumentasjonen?
- I hvilken grad kan kommunen bli ansvarlige for feil, og hvor mye fagkunnskap bør kommunene besitte?
- Hvordan kan kommunen effektivt føre tilsyn parallelt med saksbehandling?

For tilsyn med boenheter/hybler er det for det første behov for avklaringer eller legaldefinisjoner av begrepene «boenhet» og «hybel» (og eventuelt også andre former som utleiedel/praktikantdel/sekundærleilighet etc.) og når disse oppstår i både nye og eksisterende bygg. Vi registrerer at tilsynsområdet skal gjelde eksisterende bygg, men vi mener det har relevans hvordan boenheter blir definert også i nye bygg, bl.a. med henvisning til departementets avgjørelse i 2017, ref. 16/3352-7. Vi problematiserer videre forskjellen mellom definisjonen av søknadspliktig oppdeling av boenhet i SAK10 § 2-2 og definisjonen av boenhet i TEK17 § 1-3 bokstav a, hvor sistnevnte ikke sier at enheten skal være «fysisk atskilt». Og hva hvis eksempelvis flere mer eller mindre selvstendige boenheter har felles inngang i et trapperom, eller eneste forbindelsen er gjennom et felles vaskerom? At det pr. dags dato skal være problematisk og skjønnsmessig for en byggesaksbehandler å definere hva som er en egen boenhet, er vanskelig å forstå. Det er avgjørende med avklaringer her før kommunene skal prioritere tilsyn på området. Departementet må vurdere om dette er avklaringer som bør komme i form av lovendringer eller veiledninger og tolkningsuttalelser.

Det er også tilsynelatende en uheldig forskjell i hva som defineres som boenheter etter plan- og bygningsloven og hva som matrikkelføres som boenheter etter matrikkelloven.

Vi etterlyser videre klarhet i et stadig tilbakevennende problem som gjelder hyblifisering og bruksendringer til hybelhus. For eksempel hvor en enebolig eller flermannsbolig tas i bruk av et titalls studenter som benytter hver sine rom med systemlåser. En slik bruk reiser flere samfunns- og sikkerhetsmessige problemstillinger, men regelverket på området fremstår som uklart og utilgjengelig. Vi viser her til høringsnotat i saksnr. 19/2116 vedr. høring av forslag til endringer i bl.a. pbl., hvor det i punkt 6 tas opp forslag til regulering av hyblifisering. Her fremgår det at det er ønskelig med en lovregulering av hyblifisering og en omstrukturering/flytting av gjeldende pbl. § 31-6 første ledd bokstav c, som i dag innebærer en mulighet til å vedta kommuneplanbestemmelser om oppdeling av boenhet til hybler. Vi stiller spørsmål ved om det prioriterte tilsynsområdet med veiledninger burde komme før en eventuell lovendring som muligens vil klarlegge kommunens rammer.

Med hilsen

Svend Åge Strisland
Avdelingsleder
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder

Venke Moe
Plan- og bygningssjef