



Lovendringer - eksisterende bygg

Utredningsleder Stine Thuve

Trondheim, 11. november 2021

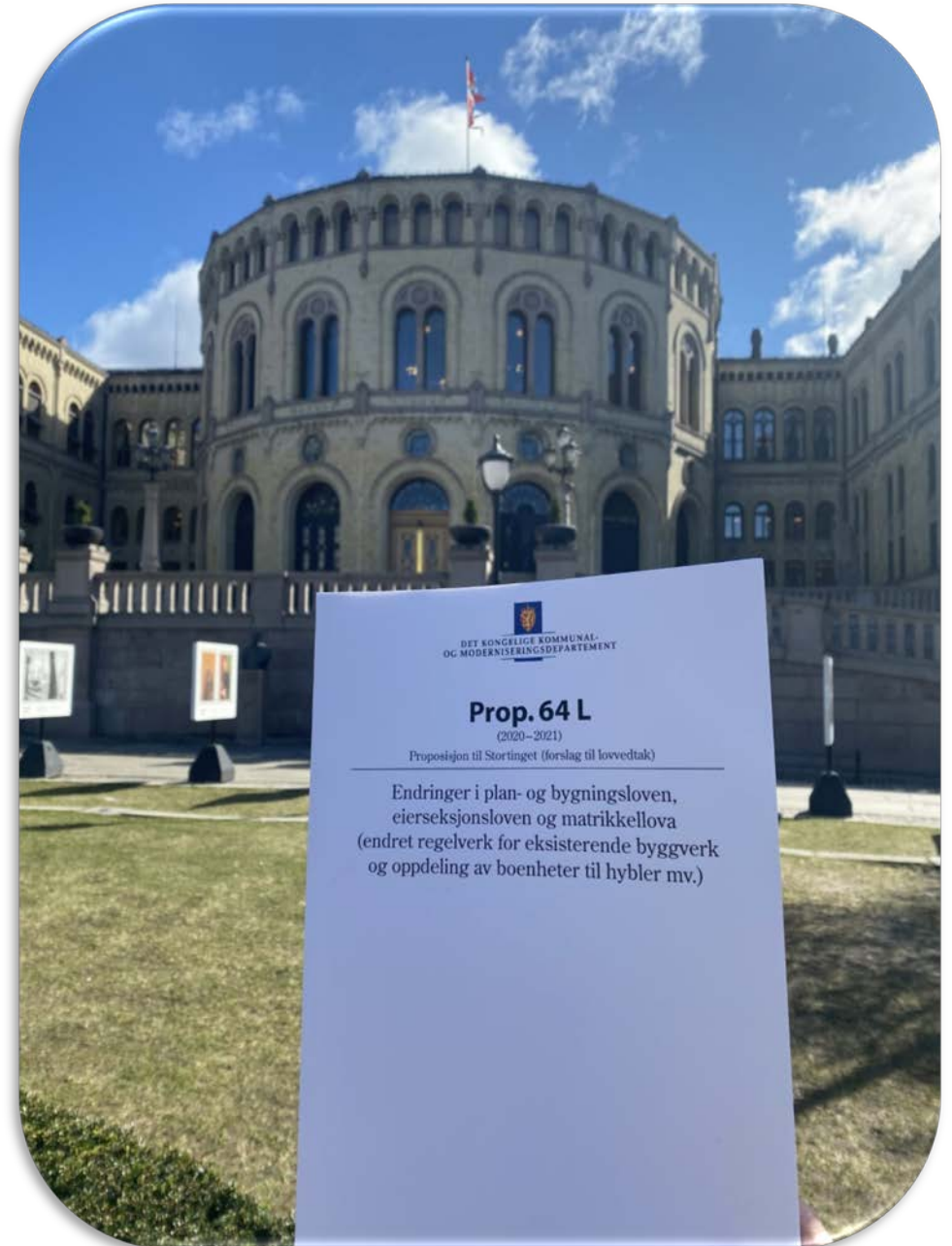
Bakgrunn for lovarbeidet

- Dagens regelverk er komplisert, uklart og vanskelig å forstå
- Bestemmelser og begreper tolkes ulikt
- Skaper uforutsigbarhet og forskjellsbehandling
- Målet med lovendringene er:
 - Mer forutsigbar og likere byggesaksbehandling
 - Bedre kvalitet i bygningsmassen
 - Økt gjenbruk av bygningsmassen



Prop. 64 L (2020-2021)

- Høring i 2019
- Cirka 100 høringsuttalelser
- Generelt bred støtte til lovforslaget
- Lovproposisjon fremmet for Stortinget 18. desember 2020
- Vedtatt av Stortinget i april (Innst. 323 L)
- De fleste endringene i plan- og bygningsloven har ikke trådt i kraft – tidspunkt ikke bestemt
 - Kun endring i § 21-6 om privatrettslige forhold som har trådt i kraft. Endringen skal sikre sammenheng med jordskifteloven.



Hva skjer med dagens § 31-2?

- Innholdet i dagens bestemmelse blir i hovedsak videreført, men deles opp i flere nye bestemmelser:
 - Ny § 31-2: Viderefører, men presiserer, hovedregelen for krav som skal være oppfylt:
 - Begrepet «tiltak» omfatter opplistingen av tiltak i § 20-1
 - Det er «relevante krav» som gjelder
 - Ny § 31-3: Regulerer tiltakets forhold til plan
 - Ny § 31-4: Kommunens adgang til å gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav

Ny § 31-2 Krav som skal være oppfylt ved tiltak på eksisterende byggverk

Første ledd: På eksisterende byggverk skal tiltak etter § 20-1 prosjekteres og utføres i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i loven. Ved hovedombygging gjelder kravene etter denne loven for byggverket i sin helhet. Ved øvrige tiltak gjelder relevante krav i loven for de delene av byggverket som tiltaket omfatter.



Ny unntaksbestemmelse

- Det kan gis unntak fra tekniske krav dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø
- Bokstav a til c oppstiller vurderingsmomenter som skal vektlegges
- Tiltakshaver/ansvarlig søker må begrunne og dokumentere hvorfor det er forsvarlig å gi unntak fra tekniske krav
- Kommunen kan stille vilkår for å redusere eventuelle negative konsekvenser ved at det gis unntak fra tekniske krav

§ 31-4 Kommunens adgang til å gi helt eller delvis unntak fra krav

Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:

- a) byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand,
- b) forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak,
- c) fordeler som oppnås med tiltaket.

Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.

Departementet kan gi forskrift om kommunens adgang til å gi tillatelse etter første ledd.



Pålegg om øyeblikkelig sikring

- Ny påleggshjemmel
- Formål: raskere prosess der det er umiddelbar fare for skade på omgivelsene
- Gir kun mulighet til å fatte strakstiltak for å avverge faren
- «Plan- og bygningsmyndighetene» kan gi pålegg
- Pålegg kan gis uten forhåndsvarsel
- Kort frist for gjennomføring av pålegg

§ 31-8 Pålegg om øyeblikkelig sikring

Hvis et byggverk eller en installasjon utgjør en umiddelbar fare for skade på personer, eiendom eller miljø, kan plan- og bygningsmyndighetene gi eieren eller den ansvarlige pålegg om øyeblikkelig sikring. Slikt pålegg kan gis uten forhåndsvarsel etter § 32-2. Eieren eller den ansvarlige skal gis en kort frist for selv å gjennomføre sikringen.

72 farlige bygg i Oslo sentrum

72 bygninger er i så dårlig forfatning at de er farlige for byens fotgjengere. Det var akutt fare for ras fra 11 gårder, men disse er nå sikret.
</br>



I år tok dette raset i Trondheimsveien livet av en kvinne. Foto: DAG W. GRUNDSETH



Rett til å gjennomføre øyeblikkelig sikring

- Ny bestemmelse om direkte gjennomføring
- Rett til å gjennomføre sikring gjelder:
 - når den ansvarlige ikke etterkommer pålegg etter ny § 31-8
 - når det ikke kan påvises noen eier eller ansvarlig
- «Eierløse» byggverk – hva er det?
- Kun en rett – ingen plikt
- Begrepet «sørge for»
- Dekning av kostnader for sikringen



Fotot: Tom Hjertholm

**126.000 kroner i
tvangsmulkt**



§ 31-9 Plan- og bygningsmyndighetenes rett til å gjennomføre øyeblikkelig sikring

Hvis eieren eller den ansvarlige ikke etterkommer pålegget etter § 31-8, kan plan- og bygningsmyndighetene selv sørge for at pålegget gjennomføres.

Dersom det ikke kan påvises noen eier eller ansvarlig, kan plan- og bygningsmyndighetene sørge for øyeblikkelig sikring uten forhåndsvarsel og pålegg.

Dersom det kan påvises en eier eller ansvarlig, kan plan- og bygningsmyndighetene kreve at eieren eller den ansvarlige dekker utgiftene til øyeblikkelig sikring. Kravet er tvangsgrunnlag for utlegg.



Rett til å rive og fjerne «eierløse» byggverk

- Gjeldende § 31-5 om pålegg om riving videreføres i ny § 31-10
- § 31-11 er ny bestemmelse om direkte gjennomføring
- Kun en rett – ingen plikt
- Eierforhold må undersøkes
- Begrepet «sørge for»
- Plikten til varsling etter § 21-3 tredje ledd gjelder kun de som har tinglyste pengeheftelser i eiendommen

§ 31-11 Plan- og bygningsmyndighetens **rett** til å sørge for riving og fjerning der det ikke kan påvises noen eier eller ansvarlig

Dersom et byggverk eller en installasjon oppfyller vilkårene i § 31-10 første ledd, og det ikke kan påvises noen eier eller ansvarlig, kan plan- og bygningsmyndighetene sørge for riving og fjerning av byggverket eller installasjonen.

Varsel etter § 21-3 tredje ledd skal bare sendes til de som har tinglyste pengeheftelser i eiendommen. Dersom deres adresser ikke er kjent eller ikke finnes i matrikkelen, kan varslingen unnlates.



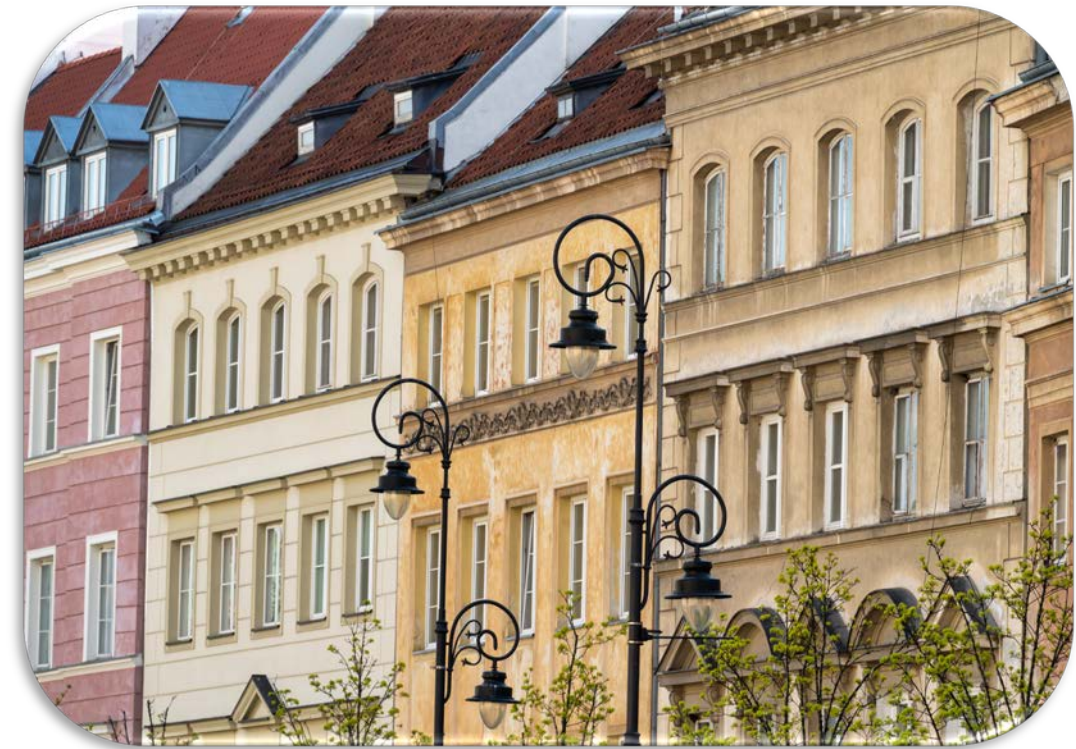
Hovedombygging

- I dag omfattes hovedombygging av tiltaket vesentlig endring/reparasjon
- Skilles ut som eget tiltak i § 20-1
- Høy terskel for at tiltak er hovedombygging
- Hovedombygging → gjennomgripende endringer eller reparasjoner som er så omfattende at hele byggverket i det vesentlige fremstår som fornyet.
- Eksempler på hovedombygging i proposisjonen
- DiBK utarbeider veileder om sentrale begreper, blant annet hovedombygging



Tilføye historiske, arkitektoniske og kulturelle verdier i § 29-2

- Kort om § 29-2 og § 31-1
- Innholdet i § 31-1 flyttes til § 29-2
- Når har en fasade kulturelle, historiske eller arkitektoniske verdier?
- Avslagshjemmelen i § 29-2 utvides
- Krav til begrunnelsen ved avslag
- Lokal listeføring ikke tilstrekkelig som selvstendig begrunnelse for avslag
- Vurderingen etter nytt andre punktum er underlagt kommunens frie skjønn

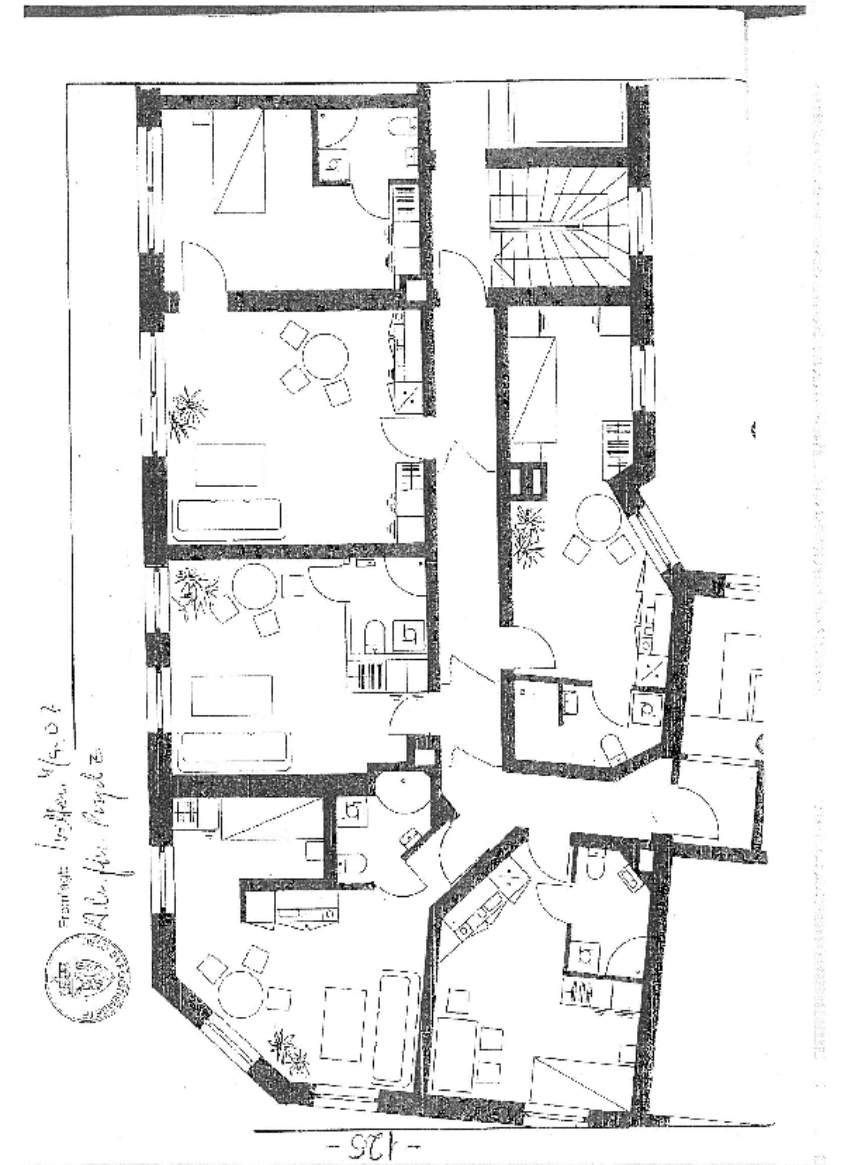


§ 29-2. Visuelle kvaliteter

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.

Regulering av «hyblifisering»

- Hva er hyblifisering?
- Er hyblifisering et problem?
- § 31-6 er vedtatt opphevet
- Kommunens adgang til å gi planbestemmelser om «deling av boenhet i hybler» overføres til lovens plandel:
 - Endring i § 11-9 nr. 5: kommunen kan gi bestemmelser om «oppdeling av boenheter til hybler» i bestemmelser til kommuneplanens arealdel
 - Endring i § 12-7 nr. 2: i reguleringsplan gis det adgang til å gi bestemmelser som setter vilkår for eller forbud mot former for bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet, som oppdeling av boenheter til hybler



Takk for oppmerksomheten!



Kommunal- og
moderniseringsdepartementet