

# FAKTAARK

## HØRING OM FORSLAG TIL ENDRINGER I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN, EIERSEKSJONSLOVEN OG BURETTSLAGSLOVA

Høringsfristen er 1. september 2019

### FORSLAG TIL ENDRINGER I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

#### Hvorfor foreslår vi endringer?

Plan- og bygningsloven og de byggtekniske kravene er i stor grad utformet med tanke på nye byggverk. Kravene vil ofte også gjelde ved arbeid på eksisterende boliger og bygg, og kan da være dyre og vanskelige å oppfylle. I tillegg preges dagens regelverk av uklare bestemmelser. Regelverket har stor betydning for forvaltningen av 4,2 millioner bygg. Dagens regelverk kan hindre god og effektiv utnyttelse av disse.

Kommunene bruker betydelige ressurser på å behandle byggesaker som gjelder eksisterende bygninger. Både kommuner, byggenæringen og privatpersoner mener dagens regelverk for eksisterende byggverk er komplisert, uklart og vanskelig å praktisere. Bestemmelser og sentrale begreper tolkes ulikt. Dette fører til forskjellsbehandling og uforutsigbarhet for den som vil endre bygget sitt. Både kostbare krav og uklare regler fører til at bygningseiere unngår å gjøre tiltak eller velger tiltak som ikke omfattes av loven, selv om det i realiteten er behov for mer omfattende arbeid. Et uklart og vanskelig regelverk gjør også kommunens saksbehandling mer tid- og ressurskrevende.

Vi foreslår blant annet en ny unntaksbestemmelse som i større grad enn i dag åpner for at kommunen kan gi unntak fra tekniske krav. Forslaget kan for eksempel gjøre det enklere å ta i bruk en fritidsbolig til helårsbolig ved at det kan bli lettere å få unntak fra tekniske krav som utløses av bruksendringen. Å ta i bruk et uinnredet loft til boligformål krever også søknad om bruksendring og oppfyllelse av tekniske krav. Så lenge hensyn til sikkerhet ivaretas, gir forslag til ny bestemmelse mulighet til å gi unntak fra tekniske krav også i et slikt tilfelle. Forslag til ny unntaksbestemmelse kan også gjøre det enklere å etterisolere gamle bygg.

#### Vi foreslår også følgende i høringen

- Å tydeliggjøre hvilke krav som gjelder ved arbeid i boliger og bygg. Dagens hovedregel om hva slags arbeid som utløser krav blir tydeligere, og vi presiserer at det kun er relevante tekniske krav som skal oppfylles på arealet som endres.
- Å presisere innholdet i begrepet hovedombygging. Ved en hovedombygging gjelder alle krav for hele byggverket. Begrepet tolkes ulikt i dag, og dette får konsekvenser for hvilke krav som gjelder.
- Forslag til ny unntaksbestemmelse vil bidra til en effektiv utnyttelse av bygningsmassen. Forslaget gir kommunen handlingsrom til å stille krav som lar seg oppfylle i praksis, og som kan tilpasses de fysiske forutsetningene til bygget.

- At det kan søkes om unntak fra krav i byggt teknisk forskrift, for eksempel krav til planløsning, ventilasjon, dagslys, energi eller tilgjengelighet. Det kan ikke gis unntak som fører til dårligere sikkerhet i bygget.
- At det kan søkes om unntak fra planbestemmelser av teknisk karakter som berører lokale forhold, det vil si planbestemmelser om høyde, utnyttelsesgrad og avstand til nabogrense. Det betyr at det ikke vil være nødvendig å i tillegg søke om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 fra denne type planbestemmelser.
- Å tydeliggjøre reglene for plan- og bygningsmyndighetenes mulighet til å gi pålegg slik at byggverk holdes i forsvarlig stand. Bygg skal ikke utgjøre en fare eller ulempe.
- En ny bestemmelse som gir mulighet til å gi pålegg om øyeblikkelig sikring. Denne muligheten skal for eksempel kunne brukes der det er umiddelbar fare for at en bygningsdel faller ned og kan skade forbipasserende.
- At plan- og bygningsmyndighetene gis rett til å gjennomføre riving og fjerning av såkalte "eierløse byggverk".
- Å oppheve plan- og bygningsloven §§ 31-6 og 31-8 da de er utdaterte og lite i bruk.
- Å flytte dagens krav om ivaretagelse av arkitektoniske og kulturhistoriske verdier ved arbeid på eksisterende byggverk til bestemmelsen om visuelle kvaliteter.
- Å flytte og tydeliggjøre bestemmelser om ekspropriasjon i kapittel 31 til andre kapitler.
- Å tydeliggjøre bestemmelsen om plan- og bygningsmyndighetenes rett til å føre tilsyn med eksisterende arealer og byggverk, samt flytte bestemmelsen til kapittel 25 om tilsyn.
- Å forenkle og klargjøre bestemmelsen om privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader.
- Å presisere i lovens formålsbestemmelse at hensynet til tilgjengelighet er likeverdig hensyn som universell utforming.
- Å innta hensynet til "tilstrekkelig boligbygging" i bestemmelsen om oppgaver og hensyn som skal ivaretas i planleggingen etter loven.

## **REGULERING AV HYBLIFISERING I EIERSEKSJONSLOVEN OG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

### **Hva er hyblifisering?**

Det finnes ingen formell definisjon av hyblifisering. Begrepet kan vise til ulike former for bruk av en bolig. Ofte brukes begrepet om oppdeling av leiligheter i en rekke hybler. Det kan også brukes når det bor mange personer, som ikke er i familie med hverandre, i én og samme bolig – uavhengig av om det er gjort ombyggingsarbeider inne i boligen.

### **Hvorfor foreslår vi å regulere hyblifisering?**

Mindre og potensielt rimeligere hybler kan være en god løsning for studenter, pendlere og andre grupper. Samtidig kan omfattende hyblifisering påvirke det enkelte sameie og nabolaget negativt, gjennom for eksempel forringet bomiljø, økt trafikk, mer støy og redusert brannsikkerhet. Vi foreslår derfor å regulere hyblifisering slik at både kommunene og det enkelte eierseksjonssameie skal få bedre verktøy for å håndtere og påvirke omfanget av hyblifisering.

### **Hva foreslår vi i høringen?**

I eierseksjonsloven foreslås at årsmøtet må samtykke (med to tredjedels flertall) til at seksjonseier kan bygge om, eller på annen måte tilrettelegge, bruksenheten til bolig for flere personer enn det som er vanlig for tilsvarende boliger.

I plan- og bygningsloven går forslaget ut på å presisere kommunens hjemmel for å vedta kommuneplanbestemmelser om deling av boenhet til hybler (dagens § 31-6 første ledd bokstav c). I tillegg foreslås en ny hjemmel for å vedta slike bestemmelser i reguleringsplan.

## **RETT TIL Å SETTE OPP LADEPUNKT FOR ELBIL I BORETTSLAG OG EIERSEKSJONSSAMEIER**

### **Hvorfor foreslår vi en regel om laderett i borettslagsloven?**

Den sterke veksten i antall el-biler fører til økt etterspørsel etter ladeplasser. Særlig i de større byene rapporteres det om knapphet på kommunale ladeplasser. Hvis beboere i borettslag og sameier gis rett til å lade hjemme, vil behovet for offentlige ladepunkter reduseres. Andelseiere i borettslag har i dag ikke rett til å sette opp ladepunkt, slik seksjonseiere i eierseksjonssameier har fått. Siden det er liten grunn til at det skal være forskjell, foreslår vi å innføre tilsvarende regel som i eierseksjonsloven.

### **Hva foreslår vi i høringen?**

Regjeringen foreslår, på visse vilkår, å gi andelseiere i borettslag en rett til å sette opp ladepunkt for elbiler. Ved å lovfeste en slik rettighet, sikrer vi at beboere som har eller vurderer å skaffe seg en elbil kan lade hjemme selv om det ikke er flertall for å investere i ladepunkter på generalforsamlingen.

Saklige motforestillinger andre beboere kan ha til at ladepunkter settes opp, skal imidlertid ivaretas. Å sette opp ladepunkt kan påføre fellesskapet store utgifter, for eksempel dersom det lokale strømnettet må oppgraderes. Derfor foreslår regjeringen at bestemmelsene angir et tak for når tiltaket blir så kostbart at styret skal nekte den enkelte å sette opp ladepunkt. Taket foreslås å være ½ G (dette utgjør pr. 1. mai 2018 kr 48 442). Dette taket relaterer seg bare til kostnader til oppgradering av strømnnett og etablering av ladeinfrastruktur; den enkelte andelseieren må selv bekoste selve ladepunktet og strømavgiftene.