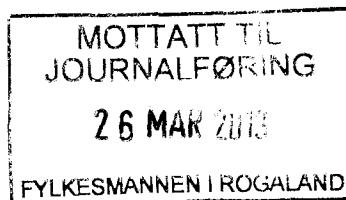


Fylkesmannen i Rogaland
att Lene Merethe Solheim
Postboks 59 Sentrum
4001 Stavanger



Ref : 13/1050
Deres ref : 2013/1171
Dato : 22.03.2013

13/1171

Tlf: 22 47 56 00
www.dibk.no

Postadresse:
Postboks 8742 Youngstorget,
0028 Oslo
Besøksadresse:
Mariboegate 13, Oslo
Hunnsvegen 5, Gjøvik

Org. nr.: 974760223

Svar på anmodning om presisering av minstekrav til utsyn og romhøyde i TEK10

Vi viser til brev datert 31.01.2013 hvor De ber om presisering av minstekrav til utsyn og romhøyde i byggt teknisk forskrift (TEK10).

Av innholdet i brevet med vedlegg fremgår det at spørsmålet knytter seg til konkrete saker om godkjenning av "sekundærleiligheter" i eksisterende bebyggelse som er til behandling i forvaltningen. Vi finner det derfor hensiktsmessig å presisere også andre regler som kan ha betydning ved behandling av slike saker, blant annet krav til søknad, ansvarsrett, saksbehandling og øvrige tekniske krav. Som det fremgår av vårt svar, vil kravene i TEK10 måtte vurderes noe ulikt avhengig av den konkrete situasjonen.

Vi understreker at direktoratet ikke tar stilling til enkeltsaker. Denne uttalelsen gir kun uttrykk for direktoratets generelle forståelse av regelverket.

Søknadsplikten

Krav gitt i plan, lov og forskrift er uløselig knyttet til søknadsplikten gjennom plan- og bygningsloven § 21-4 og § 1-6. Ved etablering av nytt boligareal i eksisterende bebyggelse, vil søknadsplikten kunne gjelde flere forhold, blant annet:

- tilbygging, påbygging eller underbygging, jf plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 bokstav a)
- bruksendring, jf pbl § 20-1 bokstav d)
- vesentlig endring, jf pbl § 20-1 bokstav b)
- etablering av nye boenheter, jf pbl § 20-1 bokstav g)

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel etter pbl § 20-1 bokstav d) anses som "mindre tiltak" i § 20-2, jf SAK10 § 3-1 bokstav c), og kan dermed forstås av tiltakshaver selv. Slik bruksendring er også omtalt i SAK10 § 2-1 bokstav c).

Vi finner grunn til å understreke at utleie i seg selv ikke er søknadspliktig. Utleie av hele eller del av bolig er bygningsmyndighetene uvedkommende. Utleie vil imidlertid kunne innebære ulovlig bruk av del av bygning dersom bruken ikke er i samsvar med tillatelse. Det avgjørende er om det er foretatt søknadspliktige byggearbeider eller bruksendring etter bestemmelsene over, om slike arbeider er omsøkt, om de er godkjent av bygningsmyndighetene, og om de er i samsvar med de krav som gjaldt på søknadstidspunktet.

Utleie vil ikke alene innebære at det oppstår egen boenhet i plan- og bygningslovens

forstand. Det avgjørende her er blant annet om utleid del har egen separat inngang, om den er fysisk adskilt fra resterende del av boligen (uten dør) og om den har alle nødvendige romfunksjoner og fungerer som en selvstendig enhet. Det vises til uttalelse fra Kommunal- og regionaldepartementet i sak 03/3724, brev datert 16. desember 2003, vedlagt.

Ansvar og dokumentasjon

Ansvar for at kravene i eller i medhold av plan- og bygningsloven oppfylles, tilligger ansvarlige foretak i saken. I saker etter pbl § 20-2 hvor det ikke er krav om ansvarlige foretak, er tiltakshaver ansvarlig alene, jf pbl § 23-1 annet ledd. Ansvar for dokumentasjon for oppfyllelse av tekniske krav i samsvar med TEK10 kap. 2.

Kommunens behandling

Krav til kommunens behandling av søknader er gitt slik i pbl § 21-4 første ledd:

"Når søknaden er fullstendig, skal kommunen snarest mulig og senest innen den frist som framgår av § 21-7, gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven. Kommunen skal i saksbehandlingen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav, dersom ikke forholdene tilsier noe annet."

Siste setning understreker tiltakshavers eller ansvarlig foretaks ansvar for å oppfylle tekniske krav og at kommunens tillatelse normalt ikke innebærer en vurdering av tekniske krav. Dette samsvarer også med bestemmelser om ansvar i pbl kapittel 23, utdypet i SAK10 kapittel 12, og med SAK10 § 6-4 om kommunens tillatelse, hvor tekniske krav ikke inngår som tema.

Sistnevnte bestemmelse skiller ikke mellom tiltak som skal forestås av ansvarlige foretak og tiltak som kan forestås av tiltakshaver. I utgangspunktet legges det således ikke opp til at kommunen skal gjøre andre vurderinger ved søknadsbehandling i tiltak som forestås av tiltakshaver selv enn i tiltak hvor det er ansvarlige foretak (som tiltakshaver engasjerer).

Hjemmel for avslag

Plan- og bygningsloven § 21-4 første ledd regulerer kommunens plikt til å gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen. Av bestemmelsen følger forutsetningsvis at kommunen kan avslå tiltak som er i strid med teknisk forskrift dersom det klart fremgår av søknaden eller andre opplysninger at tekniske krav ikke kan eller ikke vil bli oppfylt. Dette underbygges av pbl § 1-6 andre ledd hvor det fremgår at iverksetting av tiltak som omfattes av loven, bare kan skje dersom tiltaket ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan.

Unntak ved dispensasjon

Det er anledning til å gi dispensasjon fra tekniske krav i samsvar med pbl kap. 19. Pbl § 19-2 gir nærmere vilkår for å innvilge dispensasjon. Bestemmelsens tredje ledd omfatter særskilt dispensasjon fra de materielle krav i lov og forskrift. Der fremgår at det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Unntak etter plan- og bygningsloven § 31-2

Pbl § 31-2 regulerer krav til tiltak på eksisterende bebyggelse. Bestemmelsens fjerde ledd gjelder bruksendring, ombygging og rehabilitering og gir kommunene hjemmel for å unnta fra tekniske (nybygg)krav under nærmere gitte vilkår. Vi anser denne bestemmelsen som mest aktuell for den aktuelle problemstillingen her, og ikke dispensasjonsbestemmelsen.

Kommunen kan treffe avgjørelse etter pbl § 31-2 fjerde ledd på grunnlag av søknaden. Vilkårene i § 31-2 fjerde ledd vil imidlertid ofte kreve særskilt dokumentasjon og redegjørelse fra tiltakshaver, søker eller ansvarlig foretak. Direktoratet vil anta at mangel på tilstrekkelig grunnlag for kommunens vurdering i mange tilfeller gjør at det ikke kan fattes vedtak etter denne bestemmelsen. Utfallet av søknaden vil da kunne bli at kommunen avslår (pga manglende hjemmel for tillatelse), og at det blir opp til tiltakshaver, eventuelt ved hjelp av ansvarlige foretak eller annen byggeteknisk fagkyndig, å komme tilbake med en nærmere dokumentert søknad som grunnlag for vurdering etter pbl § 31-2 fjerde ledd.

Prop. 91 L (2011-2012)

Stortinget vedtok lovendring 12.06.2012 på bakgrunn av forslag til proposisjon fra Kommunal- og regionaldepartementet. Lovendringen gjaldt nettopp pbl § 31-2. Bakgrunnen for lovendringen var å gi hjemmel til forskrifter for å avklare hvilke krav som skal stilles ved tiltak på eksisterende bebyggelse. Som det fremgår av proposisjonen, er det ofte vanskelig å tilpasse arbeider på eksisterende bebyggelse til nye tekniske krav.

Proposisjonen gir klart uttrykk for at kommunen i medhold av plan- og bygningsloven kan foreta en vurdering av kravsnivå ved omdanning av boligareal i den konkrete sak:

En problemstilling departementet har blitt gjort oppmerksom på, er spørsmålet om kriteriet "nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk" kan omfatte omdanning av loft eller kjeller til boareal. Etter departementets mening kan omdanning til boareal omfattes av bestemmelsen, slik at kommunen kan unnta fra tekniske krav, men mener at dette må bero på en konkret vurdering. De nærmere grensene avklares i forskrift gitt med hjemmel i et nytt tredje punktum til § 31-2 fjerde ledd.

Det er ennå ikke utarbeidet forskrifter til bestemmelsen.

På bakgrunn av dette er det ikke uten videre enkelt å etterkomme Fylkesmannens ønske om å avklare minstekrav for omdanning av areal i eksisterende bolig. Etter gjeldende rett vil slike krav være gitt i TEK10, men kunne lempes av kommunen i den konkrete sak dersom vilkårene i pbl § 31-2 fjerde ledd er oppfylt.

Direktoratet mener det vil være til god hjelp om kommunen utarbeider retningslinjer for spesifikke tiltak, eksempelvis slik det fremgår av vedlegget "Notat fra byggesakssjefen i Stavanger". Dette vil bidra til å skape forutsigbar behandling slik at boligeiere enklere kan innrette seg for å få godkjent omdanning av boligareal.

Krav til rom og annet oppholdsareal

Forskriftskravet i TEK10 § 12-7 angir at "Rom og annet oppholdsareal skal ha utforming tilpasset sin funksjon og ha tilstrekkelig størrelse, romhøyde og plass til fast og løs innredning". Forskriftskravet til romhøyde er funksjonsrettet og innebærer en valgfrihet med hensyn til hvordan bestemmelsen skal oppfylles. Kravet om tilstrekkelig romhøyde må vurderes ut fra kvalitet på innemiljø, lysforhold, romopplevelse, mulighet for møblering mv. Det må kunne møbleres i henhold til forventet bruk.

Krav til romhøyde vil være avhengig av bygningens funksjon. Eksempelvis vil det i arbeidsbygg være nødvendig å tilpasse romhøyde til virksomheten. Dette innebærer at man ved analyse/vurdering av bygningens funksjon må dokumentere hva som er tilstrekkelig romhøyde.

Krav til romhøyde bør også ses i sammenheng med krav til dagslys og utsyn siden dette også

har betydning for hvordan rom oppleves.

Det er i veiledning til TEK10 ikke gitt en fortolking av forskriftskravet i form av en målbar ytelse. Veiledning gir imidlertid en konkret anbefaling om minste romhøyde i oppholdsrom i boenhet på 2,40 m i de deler av rommet som forutsettes møblert og ikke lavere enn 2,20 m utenfor møbleringssone. Videre er det angitt at romhøyde i bod, bad og toalett ikke bør være lavere enn 2,20 m. Målene er angitt med grunnlag i at det skal være rom og luft over personer som står oppreist og beveger seg, samt at man ikke skal stange hodet i taket når man reiser seg fra en stol eller lignende.

Dagens forskriftskrav med veiledning må sees i et historisk perspektiv. Før 1997 hadde man forskriftskrav om romhøyde på minimum 2,40 m. Ved revisjonen i 1997 ble kravet til romhøyde gjort funksjonsrettet. I veiledning til forskriften ble det tidligere forskriftskravet i form av minimumskrav tatt inn som en anbefaling ("bør").

Intensjonen med endringen som ble gjort i 1997 var å videreføre kravsnivået i regelverket, men samtidig åpne for noe større fleksibilitet i utformingen av byggverk. Blant annet skulle det være mulig å bygge boliger og rom med skråtak som på det laveste var under den anbefalte romhøyden. Det var også ønskelig å åpne for alternative løsninger der innemiljøkvalitet ble vurdert samlet med bakgrunn i romhøyde, romutforming, lys/dagslys, utsyn mv.

Direktoratet ser at utviklingen av regelverket har skapt en litt utydelig rettstilstand og at det er behov for en klargjøring av kravsnivået. Ved en fortolking av kravet om tilstrekkelig romhøyde i § 12-7 første ledd, må det etter direktoratets oppfatning vektlegges hva som var intensjonen med forskriftsendringen i 1997. I lys av dette har vi nedenfor angitt hva vi mener er å anse som tilstrekkelig romhøyde i § 12-7 første ledd for henholdsvis nybygg, nye boenheter i eksisterende småhus og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i eksisterende bolig (småhus). Når det gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel har vi begrenset oss til en vurdering av ordinært kjellerareal i eksisterende småhus. Slik kjellerarealer vil generelt kjennetegnes ved at muligheter for å lage gode løsninger mht lys og utsyn er noe begrenset der arealet ligger helt eller delvis under bakkenivå, og at skråtaksløsning ikke er aktuell problemstilling.

Loftsarealer med skråtak er ikke omfattet av fortolkingen nedenfor. Høyden i rom med skråtak vil nødvendigvis variere. Så lenge deler av areal har tilstrekkelig romhøyde, gir regelverket den nødvendige fleksibilitet for utforming av byggverk med skråtak.

Nybygg (nye boliger, i form av nybygg, tilbygg og påbygg)

Romhøyde har stor betydning for hvordan innemiljøet oppleves. Veiledningen til TEK10 anbefaler at romhøyde er minimum 2.40 m for nye boliger. Det åpnes for at deler av arealet kan ha et minstenivå på 2.20 m. Forskriftskravet er ikke til hinder for en lavere romhøyde, men da må det dokumenteres en helhetsvurdering av innemiljøet hvor romutforming, dagslys, utsyn, luftmengder mv. er med i vurderingsgrunnlaget. Eksempelvis, en lavere romhøyde kompenseres med at vindusarealene økes ut over veiledningens preaksepterte ytelser til dagslys.

Nye boenheter i eksisterende småhus

Ved omgjøring til nye boenheter i eksisterende småhus vil utgangspunktet være som for nybygg, det vil si romhøyde 2,40 m med mulighet for ned mot 2.20 m på deler av arealet.

Ved bruksendring og nødvendig ombygging av eksisterende byggverk kan kommunen med hjemmel i pbl § 31-2 fjerde ledd gi tillatelse også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader. Det er en forutsetning at endringen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.

En forsvarlighetsvurdering etter § 31-2 fjerde ledd mht romhøyde må foretas med utgangspunkt i de hensyn som ligger til grunn for § 12-7. Hensynene bak kravet om tilstrekkelig romhøyde tilsier at den uansett ikke bør være lavere enn 2,10 m for å ivareta faktorer som lysforhold, romopplevelse, møbleringshensyn, mulighet for ordinær dørhøyde mv.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i eksisterende bolig

For bruksendring som berører en del av eksisterende bolig, vil det etter direktoratets vurdering kunne åpnes for en romhøyde på 2.20 m, med et minimumsnivå på 2,10 m for deler av det bruksendrete arealet. Dette må i så fall verifiseres særskilt av tiltakshaver/prosjekterende i samsvar med TEK § 2-1.

Også her vil forøvrig kommunen kunne unnta fra tekniske krav etter pbl § 31-2 fjerde ledd dersom bruksendringen er forsvarlig. Siden bare deler av eksisterende bolig berøres av bruksendringen, bør romhøyde kunne lempes noe for deler av areal under forutsetning av at boligen for øvrig har tilstrekkelig romhøyde. Kommunen må foreta en konkret vurdering av hva som anses forsvarlig i det enkelte tilfellet, på bakgrunn av den verifikasjon som foreligger fra prosjekterende/tiltakshaver.

Krav til utsyn

Det følger av TEK10 § 13-13 at rom for varig opphold skal ha vindu som gir tilfredsstillende utsyn med mindre virksomheten tilsier noe annet. Velger man å følge preaksepterte ytelse gitt i veiledning, er man innenfor krav i forskriften. Disse sier at stue må ha minst ett vindu med underkant glassflate maksimum 1 m over gulvnivå slik at det oppnås tilfredsstillende utsyn for både stående og sittende. For øvrige rom for varig opphold er det ikke gitt preaksepterte ytelse.

Veiledningsteksten, herunder preaksepterte ytelse, ble endret 1. juli 2012. Endringen gjaldt direktoratets fortolkning av kravet om "tilfredsstillende utsyn". Bakgrunnen for endringen var at tidligere fortolkning hadde gitt noen uheldige utslag.

Ved endringen ble det presisert at preaksepterte ytelse ikke omfatter supplerende stue på loft eller i kjeller i samme boenhet eller for stue i "sekundærleilighet". Med "sekundærleilighet" menes her del av bolig som leies ut, men som ikke er egen boenhet i plan- og bygningslovens forstand. Ytelsesnivået for stue ble opprettholdt med bakgrunn i at forventet bruk av stuerom tilsier et annet behov for utsyn enn øvrige rom for varig opphold

Det er i veiledningen også tatt inn en anbefaling om at glassflaten i rom for varig opphold bør gi mulighet for utsyn i området 1, 0-1,8 m over gulvet. Det bør tilstrebes sikt til grøntområder

der dette er mulig.

At det bare er gitt preaksepterte ytelser for hovedstue, tilsier at utsynskravet for øvrige rom for varig opphold ikke fortolkes så strengt. Det må foretas en konkret vurdering i det enkelte tilfelle basert på rommets funksjon, beliggenhet, antall vinduer og kvaliteten på utsyn. På generelt grunnlag kan likevel anføres at kravet til utsyn ikke vil være oppfylt dersom det kun er utsyn til vegger i lysgrav, utsynet store deler av året er tildekket av snø, bare høye personer har mulighet for utsyn fra stående stilling mv. Det må også tas hensyn til muligheter for rømning der det er krav om dette.

Kommunen har ved bruksendring og ombygging også her anledning til å gjøre unntak etter pbl § 31-2 forutsatt at tiltaket er forsvarlig og nødvendig.

Direktoratet noterer seg at det er behov for ytterligere avklaringer innenfor dette området og vil se på dette i det videre arbeidet med presisering av kravsnivået i TEK10.

Krav til brannsikkerhet

Spørsmålstillingen gjelder kun krav til romhøyde og utsyn. Direktoratet poengterer at forholdene til helse, miljø og sikkerhet må være førende for vurdering av krav knyttet til omdanning til boligareal i eksisterende småhus. Vi tillater oss derfor også å nevne forholdet til brannsikkerhet som et relevant krav.

Ved omdanning av areal vil en relevant vurdering være om dette må utføres som egen branncelle, jf TEK10 § 13-13 om krav om utgang fra branncelle.

Et enkelt rom i en enebolig som leies ut, regnes som en del av boligen og inngår i samme branncelle. Det samme vil gjelde ved utleie av flere rom, så lenge det ikke er skjedd en søknadspiktig endring slik som beskrevet i vedlagte uttalelse fra KRD (03/3724). Det gjelder ingen særskilte branntekniske krav utover det som gjelder boligen som helhet.

Dersom del av bolig skilles ut fra resten av boligen som en egen, selvstendig boenhet, blir de ulike boenhetene egne brannceller som må skilles fra hverandre med branncellebegrensende bygningsdeler. Hver av boenhetene/branncellene må tilfredsstille krav til rømningsveier, røykvarslere og slokkeutstyr. En boenhet må inneha alle nødvendige romfunksjoner, dvs. stue, kjøkken, soverom, bad og toalett, for å kunne fungere selvstendig og uavhengig av bygningen forøvrig.

Ved innredning av selvstendig boenhet i kjeller, må denne skilles fra resten av bygningen med branncellebegrensende bygningsdeler iht. TEK10 § 11-8, og det må etableres rømningsveier iht. TEK10 §11-13.

Det er tilstrekkelig med én utgang direkte til sikkert sted, dvs. direkte til det fri. Veiledningen til TEK §11-13 sier likevel at det i byggverk hvor det er tilstrekkelig med én utgang til sikkert sted, i tillegg bør være rømningsvinduer i minst annethvert rom for varig opphold.

Dersom boenheten i kjeller ikke har egen utgang direkte til det fri, men har rømning via trapp til overliggende etasje, må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu. Rømningsveier, f. eks. korridor eller trapp, som er felles for flere boenheter, må utføres som egne brannceller.

Rømningsvindu som fører til lysgrav, må vurderes særskilt i det enkelte tiltak. Slik rømning kan vanskeligjøres pga. snøfall og lignende, noe som betinger organisatoriske tiltak slik som

systematisk fjerning av snø. Organisatoriske tiltak som del av prosjekteringsforutsetningene anses ikke å oppfylle forskriften. Plan- og bygningsloven forutsetter en minste basissikkerhet uten organisatoriske tiltak.

Selvstendig boenhet må ha røykvarsler iht. TEK10 § 11-12, (2) b og ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange jf § 11-16 (2).

Radonsikring

Ved bruksendring og ombyggingsarbeider vil det i mange tilfeller ikke være mulig å oppfylle kravene til radonsikring i TEK10 § 13-5, slik som radonsperre mv.

Dersom kommunen vil gjøre unntak fra tekniske krav etter pbl § 31-2 fjerde ledd, vil en forsvarlighetsvurdering kunne ta utgangspunkt i målinger som viser radonnivået i tiltaket. Hvis målinger viser at radonnivået ligger innenfor forskriftens krav, bør det etter direktoratets oppfatning være tilstrekkelig å kreve fremlagt dokumentasjon på at forskriftsnivået mht radonnivå i inneluften er oppfylt.

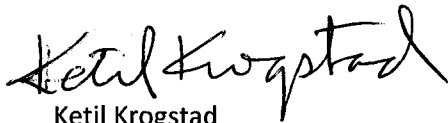
Dersom det ved målinger avdekkes for høye nivåer, tilsier en forsvarlighetsvurdering etter pbl § 31-2 fjerde ledd at det må iverksettes kompensierende tiltak i form av nødvendig ventilasjon eller lignende for å oppfylle kravsnivået. I motsatt fall vil det ikke være mulig å omdanne arealer til boligareal eller ny bolig.

Toleranser og avvik

Vi gjør til sist oppmerksom på at tallfestede krav i forskrift ikke alltid må samsvare eksakt med utført løsning. Det vises til veiledning til TEK § 2-1 der følgende blant annet fremgår:

Ved utførelse av prosjektert løsning vil det kunne oppstå mindre avvik, uten at disse nødvendigvis fører til at det blir et konstatert avvik fra det tallfestede kravsnivå gitt i forskriften. Avvik som oppstår mellom gitt kravsnivå i prosjektering og målt utførelse må vurderes med bakgrunn i gitte toleranser eller de alminnelige toleranseregler (herunder NS 3420).

Vennlig hilsen



Ketil Krogstad

Avdelingsdirektør



Øivind Rooth

Fagdirektør

Kopi:

Stavanger kommune v/ byggesakssjef, postboks 8001, 4068 Stavanger

Kommunal- og regionaldepartementet, Postboks 8112 Dep, 0032 Oslo

Vedlegg: KRD brev av 16. Desember 2003 03/3724

Per T Svela
M. Skadsemsvei 34

4316 SANDNES

Deres ref

Vår ref
03/3724-2 PFL

Dato
16.12.2003

En eller flere bruksenheter - spørsmål knyttet til utleie

Vi viser til e-post datert 16. oktober 2003.

Departementet kan ikke ta stilling til denne konkrete saken eller til de privatrettslige sider. Vi vil likevel knytte noen generelle merknader til spørsmål på plan- og bygningsrettens område.

I plan- og bygningslovgivningen stilles det krav knyttet til en bruksenhet. Dette gjelder blant annet brannsikring, planløsning, arealbruk mv. Det er derfor av betydning om det dreier seg om en eller flere bruksenheter.

I plan- og bygningslovgivningen er det brukt begreper som "selvstendig boenhet", "bruksenhet" og "bolig", jf. Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk. Begrepene har ulik ordlyd, men innholdet er ment å være det samme. I lovverket er det ikke gitt noen nærmere definisjon av disse uttrykkene, så den nærmere klargjøring har basert seg på den tradisjonelle forståelsen av begrepene. Med "selvstendig boenhet" eller "bruksenhet" er det her siktet til enhet som kan anvendes som egen bolig. Det vil si at den har de fasiliteter som er nødvendig for at enheten i seg selv kan bebos. En bruksenhet må derfor inneholde nødvendig inventar som kjøkken og toalett. En bruksenhet må også ha egen inngang. Det kan imidlertid ikke ha betydning om inngangen er fra innsiden eller yttersiden av bygningen så lenge enheten er tilstrekkelig avskjermet fra annen bruksenhet.

I en selvstendig boenhet kan det være forskjellige boformer uten at boformene som sådan krever tillatelse fra bygningsmyndighetene. For eksempel kan beboernes status endre seg fra en klassisk familiesituasjon til bofellesskap. Innenfor boenheten kan det også foregå utleie. Å etablere flere bad og kjøkken i en bolig fører i seg selv ikke til at status endres til flere boenheter.

Postadresse:
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

Kontoradresse:
Akersg. 59

Telefon *
22 24 90 90 /
Org. nr.:
972 417 858

Bolig- og
byggningsavdelingen
Telefaks:
22 24 27 36

Saksbehandler:
Pål Arne Frostad
Lorentzen
22247135

Spørsmålet om når det oppstår to boenheter må avgjøres konkret i den enkelte sak. I vurderingen må det ses hen til om enhetene brukes helt uavhengige av hverandre, slik at plankrav og myndighetskrav til brann og lyd mv bør være tilfredsstillt. Det vil være av betydning om enhetene er fysisk atskilt, om enhetene hver for seg har de fasiliteter som er nødvendig for beboelse og om hver enheten har egen inngang. Er det snakk om to egne økonomiske enheter, foreligger det normalt også to selvstendige boenheter i plan- og bygningslovens forstand. For eksempel en tomannsbolig med enheter av noenlunde likeverdig størrelse som brukes av to familier eller husstander. Grensegangen mellom en og to boenheter kan særlig være vanskelig å bestemme for eneboliger med sekundærleiligheter. Dersom tiltakshaver selv ønsker å etablere en utleiedel eller lignende som egen boenhet kreves søknad og tillatelse. Tiltaket må være i samsvar med reguleringsmessige skranker og tekniske krav i plan- og bygningslovgivningen. Det kan også tenkes at kommunen mener en utleiedel eller lignende er å anse som en egen boenhet og at den må etableres som sådan etter kravene i plan- og bygningslovgivningen. Kommunen må i så fall kunne påvise at bruk og belastning på eiendommen er av mer omfattende eller annerledes art enn for det opprinnelige godkjente antall boenheter. Vurderingen må begrunnes i saklige planmessige forhold eller bygningstekniske forhold av betydning.

I en bolig kan også endringer ved bruken eller fysisk ominnredning i det konkrete tilfelle føre til krav om søknad og tillatelse. For det første er bruksendring søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 93 bokstav c jf. § 87. Det må vurderes konkret hvorvidt den nye bruken avviker fra tidligere lovlig bruk eller gitt tillatelse i en slik grad at det foreligger søknadspliktig bruksendring. Selv om antall beboere vil være av betydning ved vurderingen, skal det noe til før det kreves søknad så lenge bruken fortsatt er beboelse. Det er de mer kvalifiserte former for endring som krever søknad om bruksendring. For eksempel en endring fra beboelse til mer institusjonslignende bruk. Videre kan en ominnredning være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 93 bokstav f. Bestemmelsen omhandler oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i boliger samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig. For denne bestemmelsen er det i forskrift til plan- og bygningsloven gjort unntak for flytting, fjerning eller oppsetting av lettvegger innenfor en branncelle, jf. Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 5 nr. 2. Unntaket forutsetter at det ikke skjer endringer av vesentlige forutsetninger ved den planløsning som er godkjent. Brannsikring, nødvendig lys og ventilasjon mv. må også opprettholdes. Det er også gitt regler i plan- og bygningsloven § 91 a som begrenser sammenslåing av boliger eller oppdeling av leiligheter til hybler. Bestemmelsen sikter i hovedsak til fysiske endringer og vil sjelden være aktuell ved spørsmål om utleie i en selvstendig boenhet.

Med hilsen

Ole Molnes e.f.
avdelingsdirektør

Pål Arne Frostad Lorentzen
rådgiver