



DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Ifølge liste

Deres ref

Vår ref

Dato

19/2116-1

3. mai 2019

Høringsbrev - Forslag til endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og borettslagslova

Kommunal- og moderniseringsdepartementet sender med dette forslag til endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og borettslagslova på alminnelig høring.

Bakgrunn

Kommuner, byggenæringen og privatpersoner mener dagens regelverk for eksisterende byggverk i plan- og bygningsloven er komplisert, uklart og vanskelig å praktisere. Høringen foreslår enklere regler som kan gi mer effektiv utnyttelse av bygningsmassen.

Høringen har også forslag som følger opp anmodningsvedtak fra Stortinget. For det første foreslår høringen regulering av hyblifisering i eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven. For det andre foreslås rett til å sette opp ladepunkt for elbil i borettslag og eierseksjonssameier.

Om høringsforslaget

Høringsnotatet gjelder flere temaer og det foreslås endringer i flere lover. Det er derfor inndelt i tre deler:

Del 1 gjelder forslag til endringer i plan- og bygningsloven. Vi foreslår en full revisjon av kapittel 31 om krav til eksisterende byggverk. Høringen foreslår en rekke språklige og strukturelle endringer for å tydeliggjøre gjeldende rett, men også innholdsmessige endringer, nye bestemmelser og opphevelse av bestemmelser.

Forslaget tydeliggjør hvilke krav som gjelder ved arbeid på eksisterende byggverk. Vi foreslår å tydeliggjøre dagens hovedregel om hva slags arbeid som utløser krav i lovgivningen, og

Postadresse
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo
postmottak@kmd.dep.no

Kontoradresse
Akersg. 59
www.kmd.dep.no

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

Avdeling
Bolig- og
bygningssavdelingen

Saksbehandler
Stine Thuve
22 24 72 08

presiserer at det kun er relevante tekniske krav som skal oppfylles på arealet som endres. Høringen foreslår at kommunen skal få større adgang til å gi unntak fra tekniske krav i plan- og bygningslovgivningen. Regelverket skal også bidra til at bygg holdes i forsvarlig stand, slik at de er i bruk og ikke utgjør fare eller ulempe. Vi foreslår klarere regler for bygningsmyndighetenes mulighet til å gi pålegg i slike tilfeller. I tillegg foreslås nye bestemmelser som gir mulighet til å gi pålegg om øyeblikkelig sikring, samt rett for bygningsmyndighetene til å gjennomføre slik sikring. Videre foreslår høringen å gi bygningsmyndighetene rett til å gjennomføre riving og fjerning av såkalte "eierløse byggverk".

Høringen foreslår å skille ut hovedombygging som et eget tiltak i loven, og gir veiledning og eksempler på hva som menes med begrepet. Vi foreslår å flytte dagens krav om ivaretagelse av arkitektoniske og kulturhistoriske verdier ved arbeid på bygg til bestemmelsen om visuelle kvaliteter. Vi foreslår å flytte bestemmelser om ekspropriasjon og tilsyn i kapittel 31 til andre kapitler.

Vi benytter også anledningen til å foreslå enkelte andre endringer i plan- og bygningsloven som gjelder både ved nybygging og tiltak på eksisterende byggverk. Vi foreslår å forenkle og klargjøre bestemmelsen om privatrettslige forhold. Videre foreslår vi å presisere i lovens formålsbestemmelse at hensynet til tilgjengelighet er likeverdig hensyn som universell utforming. Boligbygging er en viktig samfunnsoppgave og vi foreslår at dette framgår tydeligere av loven.

Del 2 gjelder forslag til regulering av hyblifisering i eierseksjonsloven og plan- og bygningsloven. I eierseksjonsloven foreslår vi at årsmøtet må samtykke til at seksjonseier kan bygge om bruksenheten til bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning. I plan- og bygningsloven foreslås hjemmel til å vedta planbestemmelser om oppdeling av boenhet til hybler, både på kommune- og reguleringsplannivå. Forslaget følger opp anmodningsvedtak fra Stortinget. Korttidsutleie omtales, men det foreslås ingen lovendringer.

Del 3 gjelder forslag til endringer om rett til å sette opp ladepunkt for elbiler i borettslag og eierseksjonssameier. Høringen foreslår, på visse vilkår, å gi andelseiere i borettslag en rett til å sette opp ladepunkt for elbiler. Vi foreslår samtidig presiseringer i tilsvarende eksisterende bestemmelse i eierseksjonsloven. Saklige motforestillinger andre beboere kan ha til at ladepunkter settes opp skal ivaretas. Å sette opp ladepunkt kan nødvendigvis gjøre investeringer som påfører fellesskapet store utgifter, for eksempel dersom det lokale strømnettet må oppgraderes. Derfor foreslår vi at bestemmelsene angir et tak for når tiltaket blir så kostbart at styret skal nekte den enkelte å sette opp ladepunkt. Også dette forslaget er oppfølging av anmodningsvedtak fra Stortinget.

Høringsfrist og innsending av høringsuttalelse

Hørings-saken med høringsnotat og høringsliste er elektronisk tilgjengelig på www.regjeringen.no/id2642313

Høringsfrist er **1. september 2019**.

Hørings-svar skal avgis elektronisk på saken på regjeringen.no. Alle kan avgis høringsuttalelse. Vi minner om at høringsuttalelser er offentlige etter offentleglova, og blir publisert på regjeringen.no.

Spørsmål om forslag til endringer i plan- og bygningsloven kan rettes til seniorrådgiver Stine Thuve på tlf. 22 24 72 08. Spørsmål om forslag til regulering av hyblifisering kan rettes til seniorrådgiver Ingrid Johanne Dahlberg på tlf. 22 24 71 95, mens spørsmål om ladepunkt for elbil kan rettes til fagdirektør Cecilie Ingjerd Karlson på tlf. 22 24 72 41.

Med hilsen

Mariann Jodis Blomli (e.f.)
avdelingsdirektør

Stine Thuve
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer