

Hei.

Vi viser til henvendelse i e-post 25.11.13 og 20.02.14. Vi beklager sent svar.

Direktoratet for byggkvalitet er den sentrale myndighet for det bygningstekniske regelverket. Vi tar ikke stilling til enkeltsaker, men vi kan uttale oss generelt når det gjelder forståelse av det bygningstekniske regelverket.

I epost sendt 4. februar viste jeg til denne linken:
http://www.dibk.no/no/Om_oss/Arkiv/Nyhetsbrev-arkiv/Nyhetsbrev-2013/Nyhetsbrev-72013/Artikkelliste-72013/Bolig-i-kjeller/

På denne siden ligger stoff relatert til utfordringer ved omdanning av boligareal i eksisterende bygg. Her er det link til bl.a. departementets svar om søknadspliktig boenhet av 16.12.2003, som fremdeles vil være retningsgivende for når det oppstår en søknadspliktig boenhet.

Her er også link til vårt brev av 22.03.13 til Fylkesmannen i Rogaland, svar på anmodning om presisering av minstekrav til utsyn og romhøyde i TEK10. I dette brevet er det i et eget avsnitt på side en og to redegjort nærmere om søknadsplikt.

Departementet har, som du viser til, hatt på høring forenklingsforslag til plan- og bygningsloven hvor bl.a. krav til søknad ved utleie i del av eksisterende bolig er tatt opp. Det er foreløpig ikke gjort endringer i forskrift eller veiledning på bakgrunn av dette.

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/dok/hoeringer/hoeringsdok/2013/horing--forenklinger-i-plan--og-bygnings/horingsnotat.html?id=731837>

Se særlig kap. 7.2:

"7.2 Departementets vurderinger

Utgangspunktet er at plan- og bygningsloven ikke regulerer forholdet til utleie. Boligeier kan fritt leie ut del av bolig, for eksempel ved bofellesskap eller ved at del av boligarealet leies ut til en student. Utleie av areal i egen bolig utløser i seg selv ikke søknadsplikt, og dermed heller ingen nye bygningstekniske krav etter plan- og bygningsloven. Utleie er heller ikke gjenstand for saksbehandling i kommunen. Det er en forutsetning at arealet er godkjent til boligformål.

Etter departementets vurdering må søknadsplikten for en ny boenhet basere seg på rent fysiske kriterier ved selve bygget, og ikke forhold ved organisering av beboerne. En ny boenhet må kunne fungere som en selvstendig enhet og må ha alle hovedfunksjoner for en bolig. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom (soveplass), bad og toalett, jf. byggteknisk forskrift § 12-2 tredje ledd. Det er ikke noe hinder for at en boenhet kan ha flere bad eller kjøkken. Etter departementets syn må en selvstendig boenhet ha egen sepa-rat inngang. Boenheten må videre være fysisk adskilt fra øvrig boligareal i den eksisterende boligen. Det vil si at det ikke er intern forbindelse mellom "enhetene".

Med dette tydeliggjør departementet at utleie av del av eksisterende bolig kan skje uten krav til søknad og fulle kvalitetskrav til egen boenhet. Eier kan velge å leie ut de deler av egen bolig som er av dårligst kvalitet. Men arealet skal være godkjent som boligareal, og

bruken skal være i samsvar med de krav som gjaldt på godkjenningstidspunktet. Blant annet kan dette innebære at forutsetningen om åpne rømningsveier må være overholdt, for eksempel slik at dør mellom "enhetene" som er godkjent rømningsvei må være mulig å benytte i tilfelle brann.

Departementet ser ikke behov for lovendring, men vil vurdere om det bør gis bestemmelse i forskrift for nærmere å avklare søknadsplikten for en ny boenhet, og om det gjennom veiledning skal presiseres hvilke forutsetninger som gjelder ved for eksempel utleie av del av bolig."

Av teksten i høringsnotatet følger det at der hvor det er intern forbindelse mellom "enhetene", det vil si gangforbindelse mellom deler av bolig som benyttes av ulike brukere (eier og leier/andre), så vil det ikke oppstå egen boenhet etter plan- og bygningsloven. De ulike "enhetene" må blant annet være fysisk adskilt før det oppstår ny boenhet. Etter direktoratets vurdering innebærer "fysisk adskilt" at "enhetene" er skilt med lukkede skillekonstruksjoner, slik som lukkede vegger, gulv og tak.

En dør mellom "enhetene" vil innebære at det ikke oppstår ny boenhet, på tross av at de andre vilkårene er oppfylt (egen separat inngang mv). Det har ingen betydning om døren låses. Det er planløsningen som skal være åpen, jf begrepet "intern forbindelse". Det vil likevel måtte gå en grensegang her mot flerleilighetsbygg og hybelhus, hvor det selvsagt oppstår egne boenheter, selv om enhetene har dør ut til ulike former for "fellesarealer".

I høringsnotatet er det uttrykt at det kan være behov for tydeliggjøring i forskrift eller veiledning, og vi noterer oss ønsket om klargjøring.

Med vennlig hilsen

Sissel Andersen
Senioringeniør

Tlf: 454 20 381
E-post: sissel.andersen@dibk.no

Direktoratet for byggkvalitet
Tlf. sentralbord: 22 47 56 00
www.dibk.no

20. feb. 2014 kl. 07:23 skrev Trine Myrmo
<Trine.Myrmo@lunner.kommune.no>:

> Det vises til min e-post av 25. november 2013. Jeg venter fortsatt på svar på om ei dør mellom utleieenhet og hovedboenhet gjør at vi ikke kan se utleieenheten som en egen boenhet, som må omsøkes.
>

> Vennlig hilsen
>
> Trine Myrmo
>
>
> Tlf.: 61324083 | Mobil: 90115691 | E-post:
Trine.Myrmo@lunner.kommune.no
> <image001.png>
> Arealforvaltning
> Sandsvegen 1
> 2740 Roa

> Sentralbord: 61 32 40 00 | Telefaks: 61 32 40 09

> <http://www.lunner.kommune.no> >
>

> Fra: Sissel Karin Andersen [mailto:sissel-karin.andersen@dibk.no] >
Sendt: 4. februar 2014 10:13
> Til: Trine Myrmo
> Emne: link
>

> http://www.dibk.no/no/Om_oss/Arkiv/Nyhetsbrev-arkiv/Nyhetsbrev-2013/Nyhetsbrev-72013/Artikkelliste-72013/Bolig-i-kjeller/
>
>
>
> Med vennlig hilsen
>
> Sissel Andersen
> Senioringeniør
>

Vi trenger en klargjøring av hvilke signaler vi skal gi publikum, og en klargjøring av hva vi skal vurdere som ulovligheter.

I høringsdokumenter til forslag til endringer i plan- og bygningsloven (høringsfrist i oktober 2013), departementets vurderinger punkt 7.2, gjøres vurderinger som gjør det vanskeligere for oss byggesaksbehandlere å være klare på hva som tillates av utleie, uten at det er søkt om oppdeling til flere boenheter. Det legges stor vekt på at man i dag kan leie ut del av sin bolig, og undertegnede forstår det som at bare det er en dør mellom hovedleilighet og utleiedel, så kreves ingen tillatelse for egen boenhet. «Eier kan velge å leie ut de delene av egen bolig som er av dårligst kvalitet», ingen krav til hva som leies ut, altså. En hybel er ingen fullstendig boenhet.

Under vises planløsningen til et typisk eksempel på hva vi må ta stilling til i hverdagen.

Boligen fikk i sin tid byggetillatelse til bolig med bi-leilighet i halve kjelleren (til høyre). Etter en tørrkoking med brannvarsling, har brannvesenet varslet oss om at også resten av kjelleren er utleid. Kontoret er soverom, vaskerommet er kjøkken og det er satt ei dør mot trapperommet opp til hovedetasjen. Døra til trapperommet ivaretar ikke de brannkravene brannvesenet mener den bør ha. Antakelig er det flere

skillekonstruksjoner som skulle hatt brann- og lydkrav, dersom «hybelen» skal regnes som egen enhet.

Kan vi sette noen krav i et slikt tilfelle? Å ominnrede slik at det blir en kjøkkenbenk i vaskerommet er neppe søknadspliktig? Hybelen har egen inngang, men også gjennomgang til hovedleiligheten. Er arealet til venstre en hybel som ikke trenger bruksendring/oppdeling av bruksenhet?

Hva sier vi når folk lurere på om de må søke for å kunne leie ut kjelleren sin? Orienterer om de kan velge mellom en stor prosess med ansvarssøknader, hvor det er mange krav til tiltaket, eller de kan velge å ikke gjøre noe, bare det fortsatt er adkomst mellom deres bolig og utleieeenheten?

Jeg håper å få en veiledning, slik at jeg kan gjøre en best mulig veiledning videre til våre innbyggere!

Vennlig hilsen

Trine Myrmo

Tlf.: 61324083 | Mobil: | E-post: Trine.Myrmo@lunner.kommune.no

Lunner kommune

Arealforvaltning

Sandsvegen 1, 2740 Roa

Sentralbord: 61 32 40 00 | Telefaks: 61 32 40 09

<http://www.lunner.kommune.no>

Nær naturen - nær byen!