



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 tilfredsstilt. 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 oppsetning 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