

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112, Dep
0032 OSLO

Oslo, 29. september 2020

Deres ref. 19/2507
Vår ref. 10313-14459/KEK

NBBLs uttalelse til forenklinger i forskrift om byggesak og byggteknisk forskrift

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er interesseorganisasjonen for 41 boligbyggelag. Disse har over 1.085.000 medlemmer og forvalter 554.000 boliger i over 14.000 boligselskap over hele landet. Boligbyggelagene bidro til bygging av cirka 4 000 boliger i 2019.

NBBL viser til høring med orslag til endringer i forskrift om byggesak og byggteknisk forskrift med frist 12. oktober 2020.

Om forslagene

Departementet foreslår det skal bli enklere og billigere for folk å bygge terrasser og tilbygg på egen eiendom. Det foreslås at flere terrasser og tilbygg unntas fra kravet om søknadsplikt, og at regelverket på enkelte punkt klargjøres for å forenkle kommunens saksbehandling. Terrasser inntil 1,0 meter med rekkverk unntas (grensen er 0,5 meter i dag, uten rekkverk), og mindre tilbygg inntil 15 kvm kan brukes til beboelse og varig opphold (kan ikke brukes til beboelse og varig opphold i dag). Frittliggende bygning defineres som bygning minst 1,0 meter fra annen bygning.

NBBL mener

NBBL støtter forslagene, som vil bidra til forenkling og mindre byråkrati.

Vi har noen merknader til forslagene.

Unntak eller utenfor lovens virkeområde?

Tiltaksbegrepet i plan- og bygningsloven § 1-6 definerer søknadsplikt, men også materielle krav i lov og forskrift. Materielle krav er for eksempel bestemmelser om høyder og avstand, byggteknisk forskrift og reguleringsplan. Noen arbeider og endringer er så små at de ligger under grensen for tiltak etter loven. Eget unntak i forskrift vil innebære en fortolkning om at de ligger innenfor tiltaksbegrepet i loven. Små plattinger har til nå vært tolket utenfor tiltaksbegrepet. NBBL vil påpeke at grensegangen mellom «innenfor» og «utenfor» tiltaksbegrepet i loven ennå fremstår som uklar, og at denne uklarheten vil kunne forsterkes ved forslaget til unntak.

Borettslag og sameier

Borettslag og sameier består ofte av konsentrert bebyggelse der felleskapet forvalter fellesarealer, mens den enkelte boligeier disponerer og har ansvar for alt innenfor egen bolig. I et borettslag har styret råderett over fellesarealene. I sameier kan utearealer og plattinger være tilleggsdel til seksjon, eller råderett og bruk være regulert i vedtekter eller avtale. I hovedregel er det fellesskapet, ved styret, som er gitt formell råderett over fellesarealer, og som har myndighet til å gjennomføre tiltak på fellesarealene. Den enkelte eier har sjelden slike rettigheter.

Det kan oppstå misforståelser rundt råderett, hvis en beboer for eksempel gjennomfører tiltak på fellesarealene uten godkjenning fra styret. Kommunen har da en plikt til å avvise søknader hvor søker mangler det privatrettslige grunnlaget for gjennomføring, for eksempel godkjenning fra styret, jf plan- og bygningsloven § 21-6. Dette fungerer dels som en «sikkerhetsventil» slik at beboere ikke tar seg til rette på fellesareal. Det kan lett bli mer misforståelser rundt dette når flere tiltak unntas fra søknadsplikt. Det er derfor viktig at departementet tydeliggjør situasjonen i borettslag og sameier ved tiltak på fellesarealer i veiledning til bestemmelsene.

Med vennlig hilsen
Norske Boligbyggelags Landsforbund SA

Ketil Krogstad
Spesialrådgiver