



Tønsberg kommune

«Soa_Navn»

Saksbehandler: «Sbr_Navn»
Direkte telefon: «Sbr_Tlf»
Vår ref.: «Sdo_DokID»
Arkiv: «Sas_ArkivID»
Deres ref.: «Sdo_AMReferanse»

Dato: «Sdo_DokDato»

Direktoratet for byggkvalitet
Postboks 8742 Youngstorget

0028 OSLO

Høring - forslag til forenklinger i SAK10 og TEK10 - eksisterende bygg - høringssvar fra Tønsberg kommune

Vi viser til høringsbrev datert 25. februar 2015 vedrørende forenklinger i byggesaksforskriften og byggteknisk forskrift.

Tønsberg kommune har merknader til forslaget om presisering av søknadsplikten for ny boenhet i byggesaksforskriften § 2-2.

Gjeldende rett

Både i høringsbrevet og i Prop. 99 L (2013-2014) er det lagt til grunn at forslaget til ny byggesaksforskrift § 2-2 er en kodifikasjon av gjeldende forvaltningspraksis. Etter Tønsberg kommunes vurdering er det imidlertid vanskelig å finne støtte for denne forståelsen av gjeldende rettstilstand i relevante rettskilder.

Plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav d) gir i seg selv liten veiledning for vurderingen av når det opprettes en ny boenhet i eksisterende bolig. Saksbehandlingsforskriften § 2-1 legger imidlertid til rette for en *bred og skjønnsmessig vurdering av om endringen får betydning for de hensyn som plan- og bygningsloven skal ivareta*.

Dette er et innarbeidet prinsipp i plan- og bygningsretten – ikke bare når det gjelder opprettelse av nye boenheter og bruksendringer generelt – men også med hensyn til andre søknadspliktige tiltak og den ytre grensen for de materielle kravene i plan- og bygningsloven. Prinsippet er lagt til grunn i rettspraksis, blant annet i Høyesteretts avgjørelser inntatt i Rt-1982-1017, Rt-1983-1067 og Rt-2010-291. Prinsippet er dessuten formidlet av Kommunal- og moderniseringsdepartementet, blant annet i uttalelse datert 22. april 2015 i sak 15/1439. Det er dermed også grunn til å tro at denne forståelsen har blitt praktisert i de fleste kommuner.

Som følge av disse bestemmelsene, rettspraksisen og forvaltningspraksis har det vært en forholdsvis lav terskel for å kreve søknad om oppdeling av boenheter, særlig dersom det i realiteten skjer en endring som kan komme i konflikt med sentrale hensyn bak plan- og bygningsloven. Forslaget om absolutte, fysiske kriterier for søknadsplikt vil trolig øke denne terskelen. Forslaget vil dermed både innebære en rettslig og reell endring i rettstilstanden.

Rettspolitisk vurdering

Tønsberg kommune har som utgangspunktet ingen synspunkter på avveiningen av boligpolitiske og bygningspolitiske hensyn som ligger bak forslaget. Vi skulle imidlertid ønske at konsekvensene forslaget vil få for oppgradering av eksisterende bygningsmasse hadde vært bedre belyst i høringsnotatet og bakgrunnsdokumentene. Dette gjelder blant annet konsekvensene for brannsikkerhet og helse (for eksempel støy) i eksisterende byggverk, men også hensyn som parkering, uteoppholdsareal og andre konsekvenser for omgivelsene.

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg
Besøksadresse: «Soa_Adr2»

Telefon: 33 34 80 00
Telefaks: 33 34 80 10

Bank:
Org.nr. «Soa_OffentligN
r»

E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no **Internett:** www.tonsberg.kommune.no

Rettstekniske hensyn

Presisering av «fysisk atskilt»

Dersom hensynet til forenkling skal slå til, er det avgjørende at kriteriene i forslaget er presise og forutsigbare både for tiltakshavere og bygningsmyndighetene. Det bør avklares i veiledning om «fysisk atskilt» i byggesaksforskriften § 2-2 første ledd bokstav c) fortsatt gir rom for en skjønnsmessig vurdering av tilkomsten mellom boligarealene, for eksempel døråpninger eller trapper som ikke fremstår som en reell passasje mellom arealene.

Omgåelse av regelverket for nye bygninger

De absolutte kriteriene i forslaget gir større mulighet for omgåelse av regelverket enn en regel som legger til rette for et bredere skjønn. Det er åpenbart at nye bygninger med flere enheter som har alle hovedfunksjoner og egen inngang, kan oppføres med lavere kostnader ved å etablere en lite reell passasje mellom arealene. Det vil være begrenset mulighet for bygningsmyndighetene til å følge opp en eventuell ulovlighet dersom passasjen stenges og bruken senere endres.

For å sikre mot omgåelse i nye bygninger, kan eventuelt byggesaksforskriften § 2-2 første ledd bokstav c) bare gjøres gjeldende for bygninger som er godkjent før forslaget trer i kraft eller etter tekniske krav i tidligere regelverk (teknisk forskrift 1997-2010).

Seksjonering som tilleggskrav

Inntil en eventuell harmonisering av plan- og bygningsloven og eierseksjonsloven, bør seksjonering ikke være et tilleggskriterium for søknadsplikt. En slik forbindelse ville skape ytterligere uklarhet om rettsvirkningen av tillatelser etter disse regelverkene.

Konklusjon

Tønsberg kommune kan se at forenklingshensyn i seg selv taler for en innskrenking av det lokale skjønn ved vurderingen av om det opprettes en ny boenhet i eksisterende bolig. Det er imidlertid viktig å belyse at dette innebærer et brudd med gjeldende forvaltningspraksis og med et sentralt prinsipp i plan- og bygningsretten.

Dorthe Dohrn Ellefsen
saksbehandler

Åge Hammervik
saksbehandler