



Representantforslag 46 S

(2011–2012)

fra stortingsrepresentantene Trine Skei Grande og Borghild Tenden

Dokument 8:46 S (2011–2012)

Representantforslag fra stortingsrepresentantene Trine Skei Grande og Borghild Tenden om en gjennomgang av forskrifter tilhørende plan- og bygningsloven, med sikte på å gjøre det enklere å leie ut del av egen bolig

Til Stortinget

Bakgrunn

Forslagsstillerne mener det må bli enklere å leie ut del av egen bolig i tilfeller hvor utleier selv bor i samme hus og hvor mindre enn halvparten av boarealet i huset blir leid ut. Slik regelverket for slik utleie fremstår i dag, er det etter forslagsstillernes mening urimelig komplisert og firkantet, og bidrar heller ikke til å løse boligproblemet i mange av landets byer. Etter forslagsstillernes syn er det behov for en gjennomgang av forskrifter tilhørende bestemmelsene i plan- og bygningsloven, med sikte på å gjøre det enklere å leie ut del av egen bolig og å øke det kommunale handlingsrommet i forbindelse med godkjenning av slike utleieenheter. Målet må være å øke antallet utleieenheter i byene og avbyråkratisere dagens godkjenningsordning.

Stor etterspørsel etter utleieboliger

I de fleste av landets byer er det stor etterspørsel etter utleieboliger. Ifølge en pressemelding fra Utleiemegleren, et privat firma som er markedsledende på utleie av boliger, kostet for eksempel en 2-romsleilighet i Oslo i snitt 10 645 kroner å leie per september 2011. Sammenlignet med samme måned i fjor innebar det en oppgang på 12,2 prosent. Tilsvarende tall forteller at det i snitt kostet 9 550 kroner å leie en 2-romsleilighet i Trondheim, mens det i snitt

kostet 10 900 kroner å leie en 2-romsleilighet i Stavanger samme måned.

Trenden med stor etterspørsel og økte utleiepriser i byene har vært stabil det siste året, og det antas at økt krav til egenkapital samt utviklingen på eiendomsmarkedet for øvrig kan bidra til en ytterligere økning i utleieprisene i tiden som kommer. Å kjøpe bolig blir stadig dyrere, jf. bl.a. månedlig prisstatistikk fra Norges Eiendomsmeglerforbund, og da er leiemarkedet eneste alternativ for mange – enten for kortere eller lengre tid. Videre er det hver eneste høst boligkrise blant studenter, blant annet grunnet for lav dekningsgrad av studentboliger. Ifølge Norsk Studentorganisasjon (NSO) stod nesten 15 000 studenter i kø for bolig høsten 2011, hvilket er nesten 2 500 flere enn i 2010. Dette bidrar til å legge ytterligere press på et allerede opphetet leiemarked.

Forslagsstillerne viser til at det viktigste tiltaket man fra statlig hold kan bidra med for å møte den økte etterspørselen etter utleieboliger, er at man stimulerer til at flere kan leie ut deler av egen bolig som de selv bebor. Dette vil ikke bidra til å skape en «utleieboble» i markedet, hvor aktører kan spekulere i utleie, men handler om å utnytte kapasiteten som finnes i eksisterende bygningsmasse på en bedre måte enn i dag. Det er både god miljø- og boligpolitikk å sørge for et mangfoldig leiemarked og at flere bor i samme bolig. Derfor må man fra både nasjonalt og lokalt hold gjøre det enkelt, og ikke vanskelig, å leie ut en del av huset som man selv bebor. Det forutsetter at dagens regelverk forenkles og avbyråkratiseres.

Detaljerte krav

Dagens forskrifter til plan- og bygningsloven legger en rekke føringer ved etablering av utleieenhet i egen bolig. Blant annet gjelder dette følgende krav:

- Alle boenheter skal ha tilstrekkelige og velegnede uteoppholdsarealer i tilknytning til huset eller adkomsten.
- Rom for varig opphold skal ha et volum på minst 15 kubikkmeter, eller ca. 7 kvadratmeter per rom (stue, kjøkken, soverom, oppholdsrom) med minstemåls takhøyde på 2,2 meter.
- Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys, vinduer og utsyn.
- Gjennomsnittlig dagslysfaktor i rom for varig opphold bør være minst 2,5 pst.
- Boligen skal ha planløsning og øvrig tilrettelegging slik at man enkelt kan innpasse toalett som er tilgjengelig for orienterings- og bevegelsehemmede.
- Bygninger med flere boliger skal ha minst 5 kvadratmeter oppbevaringsplass for sykler, sportsutstyr, barnevogner m.m. for hver enkelt bolig.
- I enhver bolig skal det være tilstrekkelig plass som er egnet for oppbevaring av mat, klær, utstyr m.m.
- Det stilles en rekke funksjonskrav til bad og våtrom, inkl. membran.
- Det skal være akseptabel isolering mot luftlyd og trinnlyd mellom boliger.
- Ved søknad om bruksendring til selvstendig boenhet må man sørge for at det legges ved dokumentasjon av energieffektiviteten i boligen.

Forslagsstillerne mener at det er fornuftig at det settes slike krav til nybygg hvor det skal etableres utleiedel. De fleste av disse kravene er ting som regnes for selvsagte når man kjøper bolig eller leier bolig med sikte på å bo der i lang tid. Forslagsstillerne er også sterke tilhengere av at nye boliger som er ment for utleieformål, skal bygges med universell utforming, men stiller spørsmålsteget ved om det er nødvendig å lage bad tilpasset rullestolbrukere for å leie ut noen rom i egen, eksisterende bolig, hvis alternativet er at rommene står tomme. Mange leietakere vil nok heller ikke ha like store behov for uteareal, utebod eller parkeringsplass – for å nevne noe – alt etter hvilken livssituasjon leietaker er i. Og kanskje vil enkelte leietakere fint kunne akseptere en takhøyde på 2,05 eller 2,10 meter i en kjellerleilighet – selv om minstekravet per i dag er 2,20 meter. Dette burde regelverket for godkjenning av utleieenheter i egen bolig reflektere på en bedre måte enn i dag.

Videre har forslagsstillerne stor forståelse for at eiere av hus av eldre årgang – dog ikke nødvendigvis eldre enn 10–20 år – vil se på det som relativt uoverkommelig, byråkratisk og kostbart å sette i gang en større ombygningsprosess med tanke på å leie ut deler av egen bolig på godkjent måte. Alternativet er da enten at eier ikke leier ut deler av egen bolig – noe som vil være korrekt fremgangsmåte med hensyn til gjeldende lovverk, men som ikke bidrar til å minske

utleieetterspørselen – eller leier ut uten godkjenning, noe som gjør utleier til lovbrøyer og som kan medføre risiko for leietakers sikkerhet. Ingen av disse alternativene er ønskelige.

Forslagsstillerne viser også til at definisjonen av ulike utleieenheter (eksempelvis «selvstendig boenhet», «familieleilighet» og «hybel») for mange kan fortone seg noe uklare. En hybel vil i motsetning til selvstendig boenhet ofte være en del av den primære boenheten, og normalt dele funksjoner som kjøkken og/eller sanitærrom. Men dette er ikke alltid gitt, og vil bero på individuelle forhold ved den enkelte bolig. Tilsvarende er det ikke alltid like klart for alle boligeiere om det er snakk om en hybel eller selvstendig boenhet selv om man har adskilte husholdninger og separate innganger.

Forslagsstillerne viser til at fremgangsmåten for å etablere utleieenhet i egen bolig faktisk trenger 108 sider for å beskrives i en ellers utmerket publikasjon fra SINTEF Byggforsk kalt «Ekstra bolig i huset». Det sier litt om hvilken byråkratisk mølle man må gjennom for å få godkjent en utleiedel.

Etter forslagsstillerens syn bør regelverket for å få godkjent en utleiedel ideelt sett være så enkelt at man raskt og uten for mye byråkrati selv skal kunne fastslå at en del av en bolig tilfredsstiller kravene for utleie dersom den oppfyller visse minstekrav, og at prosessen med godkjenning må kunne oppfylles gjennom en enkel innmelding til kommunen.

Avtalefrihet og kommunalt handlingsrom

Forslagsstillerne har som utgangspunkt at så lenge krav om rømningsveier, brannsikkerhet og grunnleggende fasiliteter (kjøkken, bad) er oppfylt, bør det være større grad av avtalefrihet mellom utleier og leietaker enn hva tilfellet er i dag.

Forslagsstillerne mener videre at kommunene bør gi større handlingsrom som godkjenningsinstans ved søknad om godkjenning av utleiedel. Slik regelverket er utformet i dag, er det relativt begrensede muligheter for kommunale myndigheter til å gi dispensasjon fra sentralgitte forskriftskrav i forbindelse med godkjenning av utleieenheter.

Forslagsstillerne viser i denne forbindelse til situasjonen i Stavanger kommune. Store deler av Stavanger sentrum består av eldre trehus fra starten av forrige århundre og tilfredsstiller neppe dagens krav til utleie til tross for at mange av disse boligene har vært brukt til slikt formål tidligere. Et eksempel fra en artikkel i Stavanger Aftenblad 10. november 2011¹ illustrerer det problematiske ved dagens praksis: I artikkelen fortelles det om en huseier hvis kjellerleilighet i et eldre hus har en takhøyde på 2,13 meter, noe som er 7 centimeter under minstemålet. Dermed er

¹ <http://www.aftenbladet.no/nytte/bo/Leiligheter-vrakes-plpende-bnd-2891469.html>

leiligheten ulovlig som utleiedel. Enten må takhøyden heves, eller så må huseier sende inn en erklæring om at leiligheten ikke er utleid. Fra kommunen har huseier fått råd om å fjerne brann- og lydisolering mellom etasjene for på den måten å øke takhøyden, men i så tilfelle må leiligheten omdefineres til en hybel. Anbefalt takhøyde kan dermed oppnås hvis brann- og lydisolering fjernes – samtidig som tilfredsstillende brannsikkerhet er et krav som står i motstrid med dette. Det fremgår videre av artikkelen at å pigge opp gulvet for å øke takhøyden, innebærer for store omkostninger til at det er aktuelt for utleier. Konsekvensen kan dermed bli at nevnte kjellerleilighet ikke vil bli leid ut.

Etter forslagsstillernes mening burde kommunen i et slikt tilfelle ha mulighet til å fravike sentralgitte forskrifter. Takhøyde er viktig, men brannsikkerhet er mye viktigere. Kommunen burde gis større hand-

lingsrom for å utøve skjønn i slike tilfeller, og ha mulighet til å dispensere fra et regelverk som virker unødig firkantet.

Forslag

På denne bakgrunn fremmes følgende

f o r s l a g :

Stortinget ber regjeringen igangsette en gjennomgang av forskrifter tilhørende plan- og bygningsloven, med sikte på å gjøre det enklere å leie ut del av egen bolig og å øke det kommunale handlingsrommet i forbindelse med godkjenning av slike utleieenheter.

12. januar 2012

