



# Innst. 244 S

(2011–2012)

## Innstilling til Stortinget fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Dokument 8:46 S (2011–2012)

### **Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om 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

#### **Sammendrag**

I dokumentet fremmes følgende forslag:

«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.»

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. Målet med en slik gjennomgang av regelverket som foreslås i dokumentet, må være å øke antallet utleieenheter i byene og avbyråkratisere dagens godkjenningsordning.

Det vises i dokumentet til at 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. Videre er det hver eneste høst boligkrise blant studenter, blant annet grunnet for lav dekningsgrad av studentboliger. Forslagsstillerne peker på at 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.

Forslagsstillerne peker på at dagens forskrifter til plan- og bygningsloven legger en rekke føringer ved etablering av utleieenhet i egen bolig. Disse listes opp i dokumentet.

Forslagsstillerne mener det er fornuftig at det settes krav til nybygg hvor det skal etableres utleiedel, men peker, gjennom eksempler, på at regelverket for godkjenning av utleieenheter i egen bolig burde reflektere ulike behov 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.

Forslagsstillerne viser også til at definisjonen av ulike utleieenheter (eksempelvis «selvstendig boenhet», «familieleilighet» og «hybel») for mange kan fortone seg noe uklare.

Etter forslagsstillernes 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.

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 gis større handlingsrom som godkjenning instans ved søknad om godkjenning av utleiedel.

Forslagsstillerne viser i denne forbindelse til situasjonen i Stavanger kommune. Det vises for øvrig til dokumentet for en nærmere beskrivelse av forslaget.

### **Komiteens merknader**

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Lise Christoffersen, Håkon Haugli, Hilde Magnusson, Ingalill Olsen og Eirik Sivertsen, fra Fremskrittspartiet, Gjermund Hagesæter, Morten Ørsal Johansen og Åge Starheim, fra Høyre, Trond Helleland og Michael Tetzschner, fra Sosialistisk Venstreparti, lederen Aksel Hagen, fra Senterpartiet, Heidi Greni, og fra Kristelig Folkeparti, Geir Jørgen Bekkevold, er tilfreds med at det reises forslag som bidrar til å poengtere mulige utfordringer rundt tilgangen på boliger i markedet. Komiteen er enig i at større etterspørsel enn tilbud på markedet presser prisene opp og således ekskluderer og vanskeliggjør boligtilgangen for mange. Komiteen er godt kjent med at en stor andel av utleieboligene er deler av privat bolig og at endringer i rammebetingelsene for å kunne leie

ut deler av egen bolig, lett kan bidra til at disse blir tatt ut av markedet.

Komiteen vil understreke at boligspørsmål er en sammensatt problemstilling som trenger en bred og grundig tilnærming og viser til NOU 2011:15 Rom for alle, der en rekke utfordringer rundt boligmarkedet og boligsosiale spørsmål belyses på en grundig måte. Videre vil komiteen vise til regjeringens varslede boligmelding som forventes å se nærmere på flere sider av boligspørsmål på både eie- og leiemarkedet og mulige tiltak for å bedre situasjonen.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre og Kristelig Folkeparti slutter seg til konklusjonen om at nye offentlige krav kan slå uheldig ut på tilgangen til leieboliger.

### **Komiteens tilråding**

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til representantforslaget og rår Stortinget til å gjøre slikt

vedtak:

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 – vedlegges protokollen.

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 18. april 2012

**Aksel Hagen**

leder

**Åge Starheim**

ordfører

Vedlegg**Brev fra Kommunal- og regionaldepartementet v/statsråden til kommunal- og forvaltningskomiteen, datert 16. februar 2012****Vurdering av representantforslag 46 S (2011-2012) fra stortingsrepresentantene Trine Skei Grande og Borghild Tenden om en gjennomgang av forskrifter tilhørende plan- og bygningsloven**

Jeg viser til Kommunal- og forvaltningskomiteens brev av 20. januar 2012 om representantforslag Dokument 8:46 S (2011-2012) fra stortingsrepresentantene Trine Skei Grande og Borghild Tenden. I brevet blir jeg bedt om å gi en vurdering av deres forslag om en gjennomgang av forskrifter tilhørende plan- og bygningsloven, med sikte på å gjøre det enklere å leie ut del av egen bolig.

Forslagsstillerne mener det må bli enklere å leie ut del av egen bolig i tilfeller hvor utleier selv bor i samme hus. I denne forbindelse vil jeg vise til at del av eksisterende boligareal fritt kan leies ut uten godkjenning fra kommunen. Det stilles ingen krav om ombygging, bruksendring eller etablering av ny bruksenhet for at deler av en bolig skal kunne leies ut. Byggetekniske krav etter plan- og bygningsloven slår først inn ved ombygging og bruksendring av eksisterende bolig, for eksempel dersom en bod skal endres til boligareal. Kravene gjelder da kun for den delen som brukes endres eller bygges om. De byggetekniske kravene skal da i utgangspunktet følges. Kravene er gitt for å ivareta hensynet til helse, miljø og bygnings- og brannsikkerhet, og det er viktig at det ikke tilbys uegnede boliger og at det spekuleres i utleie med for lav standard. I enkelte tilfeller kan det imidlertid være behov for unntak fra byggetekniske krav, og kommunene er i gjeldende plan- og bygningsloven gitt en viss skjønsmessig adgang til å gi unntak og til å dispensere fra kravene.

Representantene viser til at definisjonen av ulike utleieenheter som "selvstendig boenhet", "familieleilighet" og "hybel" kan fortone seg noe uklar. Jeg nevner i denne sammenheng at plan- og bygningsloven skiller mellom utleie av areal i egen boenhet og utleie av en selvstendig boenhet. Med "selvstendig boenhet", "bruksenhet" eller "bolig" siktes det til en 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. Enheten må ha nødvendig inventar som kjøkken og toalett, og den må ha egen inn-

gang. I en bolig kan imidlertid del av arealet leies ut uten at dette innebærer at det oppstår en ny boenhet. Etablering av flere bad eller kjøkken medfører i seg selv heller ikke at det etableres en ny selvstendig boenhet. Er det snakk om en tomannsbolig som brukes av to familier eller husstander, foreligger det normalt to selvstendige boenheter i plan- og bygningslovens forstand. Grensedragningen mellom en og to boenheter kan særlig være vanskelig å bestemme for eneboliger med sekundærleiligheter. Departementet har derfor gitt veiledning til spørsmålet om når bygningsmyndighetene kan kreve at en del av egen bolig må etableres som en ny og selvstendig boenhet. I en uttalelse fra 2003 har departementet sagt at bygningsmyndighetene må kunne påvise at ny bruk av eiendommen er av mer omfattende eller annerledes karakter enn for det opprinnelige godkjente antall boenheter. Vurderingen bygningsmyndighetene bygger avgjørelsen på må begrunnes i kommunal plan eller bygningsmessige forhold av betydning.

I representantforslaget pekes det på at det er komplisert å leie ut del av egen bolig i tilfeller hvor utleier selv bor i samme hus fordi dagens forskrifter til plan- og bygningsloven legger en rekke føringer. Representantene stiller spørsmål ved om alle kravene for nybygg er nødvendige når det skal etableres en utleiedel, og foreslår en gjennomgang av forskrifter tilhørende plan- og bygningsloven med sikte på forenkling. Jeg viser i denne sammenheng til at regjeringen den 9. november 2011 sendte et lovforslag om endringer i lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) på høring med høringsfrist 16. desember 2011. Høringen tar opp problemstillinger knyttet til hvilke krav som skal stilles ved søknadspliktige tiltak på eksisterende bygg. Forslag til lovendring skal gi forskriftshjemmel for å avklare hvilke krav som skal stilles ved tiltak på eksisterende bebyggelse. Med sikte på en hensiktsmessig regulering av tekniske krav ved arbeider på eksisterende bebyggelse mener jeg det er behov for forskriftshjemmel for i forskrift å avklare hvilke krav som skal stilles.

Regjeringen tar sikte på å sende proposisjonen til Stortinget i vårsesjonen 2012.

