



STORTINGET

Innst. 323 L

(2020–2021)

Innstilling til Stortinget
fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Prop. 64 L (2020–2021)

Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om Endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova (endret regelverk for eksisterende byggverk og oppdeling av boenheter til hybler mv.)

Til Stortinget

1. Sammendrag

Kommunal- og moderniseringsdepartementet legger i proposisjonen frem forslag til endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova.

I proposisjonens punkt 4 omtales forslag til endringer i plan- og bygningsloven kapittel 31 om regelverket for eksisterende byggverk. Det fremgår av proposisjonen at forslaget inneholder flere bestemmelser som skal tydeliggjøre hva slags arbeid på eksisterende byggverk som er omfattet av loven, og hvilke krav som da gjelder. For å ha mulighet til å stille hensiktsmessige krav som lar seg oppfylle i praksis, foreslår departementet at kommunen skal få større adgang til å gi unntak fra tekniske krav. Departementet foreslår en ny bestemmelse som angir vilkår og aktuelle vurderingsmomenter, slik at det skal bli enklere å søke om unntak og behandle en slik søknad.

Det vises i proposisjonen til at forslag til endringer i kapittel 31 også skal bidra til at byggverk holdes i forsvarlig stand, slik at de er i bruk og ikke utgjør en fare eller andre ulemper. Departementet foreslår å tydeliggjøre reglene for plan- og bygningsmyndighetenes mulighet til å gi pålegg i slike tilfeller. I tillegg foreslår departementet en ny bestemmelse som gir mulighet til å gi på-

legg om øyeblikkelig sikring. Departementet foreslår i tillegg at plan- og bygningsmyndighetene gis rett til å gjennomføre riving og fjerning av såkalte «eierløse byggverk».

I proposisjonens punkt 5 omtales andre endringer i plan- og bygningsloven. For å tydeliggjøre hva som menes med hovedombygging, foreslår departementet å skille ut hovedombygging som et eget tiltak i bestemmelsen som fastslår hvilke tiltak som er omfattet av byggesaksbestemmelsene. Proposisjonen gir også en nærmere omtale av og eksempler på hva som menes med hovedombygging. Videre foreslår departementet å flytte dagens krav om ivaretagelse av arkitektoniske og kulturhistoriske verdier ved arbeid på eksisterende byggverk til bestemmelsen om visuelle kvaliteter. Forslaget gir en klarere regel om hvordan kommunen skal vurdere og håndtere verneverdier i eksisterende bebyggelse. Videre foreslås å klargjøre bestemmelsen som gjelder privatrettslige forhold ved behandling av søknader om tillatelse. Det fremgår i dag av lovens formålsbestemmelse at prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planlegging og byggesaksbehandling. For å tydeliggjøre at hensynet til tilgjengelighet i boliger også er et overordnet hensyn, foreslår departementet å tilføye dette hensynet i formålsbestemmelsen. Proposisjonen foreslår også å tilføye hensynet til «tilstrekkelig boligbygging» i § 3-1 om oppgaver og hensyn som skal ivaretas i planleggingen etter loven. Departementet foreslår for øvrig en rekke språklige og strukturelle endringer i en del forslag som omtales under punkt 4 og 5. Disse justeringene har kun til hensikt å tydeliggjøre gjeldende rett.

I proposisjonens punkt 6 omtales regler for oppdeling av boenheter til hybler («hyblifisering»). Det foreslås lovendringer i både eierseksjonsloven og plan- og

bygningsloven. I eierseksjonsloven foreslår departementet å innta en ny regel som fastsetter at bruksenheter ikke kan bygges om, eller på annen måte tilrettelegges, som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning, uten at seksjonseier først har fått samtykke fra årsmøtet med to tredjedels flertall. I plan- og bygningsloven foreslår departementet at det gis hjemmel til å vedta bestemmelser om oppdeling av boenhet til hybler, både i kommuneplanens arealdel og i reguleringsplan.

I proposisjonens punkt 7 omtales et forslag til endring i matrikkellova § 27 om komplettering av opplysninger i matrikkelen. Endringen gir kommunen muligheten til direkte dialog om opplysninger som er registrert i matrikkelen, med eier eller annen rettighetshaver til den aktuelle eiendommen.

Det vises til proposisjonen for en fullstendig oversikt over forslagene som fremmes i proposisjonen, og nærmere omtale av hvert enkelt av disse.

I proposisjonens punkt 2 omtales bakgrunnen for proposisjonen.

Når det gjelder regelverket for eksisterende byggverk, pekes det blant annet på at for å sikre en god utnyttelse av en mangfoldig og sammensatt bygningsmasse må regelverket også gi rom for fleksibilitet og stille et kravsnivå som lar seg oppfylle i praksis. Regjeringen ønsker å forenkle lover og regler for å skape en enklere hverdag for folk flest. Videre ønsker regjeringen å stimulere til oppgradering av eldre boliger. Departementet ser behov for å tydeliggjøre rammebetingelsene i loven.

Regjeringen ønsker å forsterke tiltak mot boligspekulasjon og hyblifisering. Under Stortingets behandling av Prop. 39 L (2016–2017) Lov om eierseksjonssameier (eierseksjonsloven) og Innst. 308 L (2016–2017) vedtok Stortinget anmodningsvedtak 705. Det lyder slik:

«Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med et helhetlig lovforslag som vurderer problemstillingen om hyblifisering både i eierseksjonsloven og i plan- og bygningsloven.»

Det vises i proposisjonen til at målet med lovforslagene er å motvirke negative konsekvenser av hyblifisering, som dårlig bokvalitet og bomiljø mv. Dette skal oppnås ved at både kommunene og det enkelte sameie får bedre verktøy til å håndtere og påvirke omfanget av hyblifisering.

Det vises i proposisjonen til at opplysningene i matrikkelen har varierende kvalitet. Det gjelder i særlig grad opplysninger om bygninger og bruksenheter. Bedre tilgang til pålitelige og oppdaterte data om bygningsmassen er viktig for offentlig og privat planlegging, prosjektering og forvaltning. Gode grunnlagsdata er en forutsetning for effektive digitale prosesser.

Det vises i proposisjonen til FNs bærekraftsmål 11, som gjelder bærekraftige byer og lokalsamfunn, og FNs

bærekraftsmål 1.4, som betoner viktigheten av tilgang til grunnleggende tjenester, eierskap til og kontroll over jord og annen form for eiendom m.m.

I proposisjonens punkt 3 vises det til at forslagene har vært på høring.

Det vises i proposisjonen til at de fleste høringsinstansene støtter endringsforslagene i plan- og bygningsloven og eierseksjonsloven. Det påpekes at endringene vil gi et enklere og tydeligere regelverk. Resultatet av høringen blir nærmere omtalt i forbindelse med omtalen i proposisjonen av de enkelte forslagene.

Når det gjelder høring om endringsforslag i matrikkellova, vises det i proposisjonen til at høringsinstansene på ulike måter er positive til at bygningsdelen i større grad bør legge til rette for digital innrapportering og føring av data. Resultatet av høringen er nærmere omtalt i proposisjonen.

I proposisjonens punkt 8 gis en omtale av administrative og økonomiske konsekvenser av endringene i plan- og bygningsloven, i eierseksjonsloven og i matrikkellova.

Når det gjelder konsekvenser av endringer i plan- og bygningsloven, vurderer departementet samlet sett at de foreslåtte endringene er samfunnsøkonomisk lønnsomme. Departementet mener at eventuelle merkostnader for det offentlige kan dekkes innenfor gjeldende budsjettammer. I kapitlet omtales administrative og økonomiske konsekvenser av de enkelte endringene.

Når det gjelder konsekvenser av endringer i eierseksjonsloven, vises det i proposisjonen til at endringene vil kunne innebære tapte inntekter for seksjonseiere og investorer eller andre næringsdrivende som driver utleievirksomhet, men at det bare vil være fremtidige ombygginger som rammes. Videre vises det til at forslaget potensielt kan føre til et noe lavere tilbud av utleieboliger, og da særlig små hybler eller hybelleiligheter.

Når det gjelder konsekvenser av endringer i matrikkellova, vises det i proposisjonen til at forslag til endring i matrikkellova § 27 om komplettering av opplysninger i matrikkelen i første omgang vil ha få eller ingen konsekvenser. På sikt vil det forenkle og effektivisere dialogen mellom matrikkelmyndighetene og samfunnet.

I proposisjonens punkt 9 gis merknader til de enkelte paragrafer i lovforslaget.

2. Komiteens behandling

Komiteen har imøtesett og mottatt skriftlige innspill i saken.

3. Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Masud Gharahkhani, Stein Erik

Lauvås, Eirik Sivertsen og Siri Gåsemyr Staalesen, fra Høyre, Norunn Tveiten Benestad, Torill Eidsheim, Olemic Thommessen og Ove Trellevik, fra Fremskrittspartiet, Jon Engen-Helgheim og Helge André Njåstad, fra Senterpartiet, Heidi Greni og Willfred Nordlund, fra Sosialistisk Venstreparti, lederen Karin Andersen, og fra Kristelig Folkeparti, Torhild Bransdal, viser til Prop. 64 L (2020–2021) Endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova (endret regelverk for eksisterende byggverk og oppdeling av boenheter til hybler mv.).

Komiteen viser til forslagene i proposisjonen.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti viser til at det er ønskelig å videreføre høye ambisjoner på områder som inkluderer utbygging av boliger, infrastruktur og uteområder, og sørge for god etterlevelse av regelverk om tilgjengelighet og universell utforming. Disse medlemmer viser videre til at det gjelder en plikt til universell utforming for de delene som er rettet mot allmennheten, etter likestillings- og diskrimineringsloven § 17. Disse medlemmer viser også til at alle nye byggverk for publikum og arbeidsbygninger skal være universelt utformet etter dagens krav i TEK17 § 12-1, så for alle nye møtelokaler vil hensynet til universell utforming være ivarettatt.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til at regjeringen har ratifisert FN-konvensjonen om rettigheter for mennesker med nedsatt funksjonsevne (CRPD) og dermed forpliktet seg til å utforme framtidens samfunn på en slik måte at det fremmer likestilling og deltagelse for alle, også for personer med nedsatt funksjonsevne. Da må endringer i lovverk som skal realisere dette målet, fremme og ikke hemme likestilling for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Denne proposisjonen viser på flere punkt at regjeringen ikke gjør dette, men legger til rette for en samfunnsutvikling som går i motsatt retning.

Intensjonen og meningen med universell utforming er at alle i samfunnet skal kunne benytte samfunnets goder, også boliger. Når regjeringen nå ikke forutsetter universell utforming, og kun legger fram krav om tilgjengelighet for en bestemt gruppe, personer med nedsatt funksjonsevne, mener dette medlem at det fører til segregering og spesialløsninger for denne delen av befolkningen. Det er mangel på boliger som er universelt utformet, og å endre lovverket slik at det skal bli enklere å omgå dette kravet, er å sette likestillingen i revers. Prinsippet skal være universell utforming og at tilrettelegging må komme i tillegg der det er behov for det. Det er en uønsket samfunnsutvikling at nye boliger skal forutsette særløsninger og tilpasninger for den

enkelte. Stortingets intensjon med å vedta blant annet likestillings- og diskrimineringsloven var nettopp å komme bort fra særløsninger og negativ forskjellsbehandling av en betydelig andel av befolkningen. Allmenne bestemmelser, som blant annet er knyttet til bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, må derfor ivareta kravet til universell utforming også for boliger og kan ikke erstattes med særløsninger og tilpasninger for den enkelte.

Dette medlem viser til at mange av dagens boliger ikke er tilrettelagt slik at personer med nedsatt funksjonsevne har mulighet til å bo eller komme på besøk i dem. De mest optimistiske kalkylene tyder på at knapt 20 pst. av dagens boliger har en slik kvalitet. Det er helt uholdbart også i lys av eldrebølgen. Mangel på tilgjengelige boliger og universell utforming av samfunnet har vært pekt på de siste 15 årene. Proposisjonens forslag, om de vedtas, vil sette kampen for et samfunn for alle flere tiår tilbake i tid.

Dette medlem vil minne om at forholdet mellom universell utforming og tilgjengelighet er annerledes enn det som proposisjonen antyder. Tilgjengelighet er kun en del av universell utforming. For bolig gjelder i all hovedsak den delen av universell utforming som handler om bevegelsesfrihet/ingen fysiske hindringer. Rullestol er dimensjonerende faktor – ikke for å lage egne boliger for folk som bruker rullestol, men for at alle boliger skal ha en kvalitet som ivaretar mangfoldet og gir innbyggerne samme muligheter til å skaffe seg bolig.

I gjeldende tekniske forskrifter fra 2017 sies det i veiledende tekst til § 12-2:

«Uttrykket tilgjengelig brukes om et kvalitetsnivå der ikke alle kravene til universell utforming gjelder. En person som bruker manuell rullestol, eller elektrisk rullestol for kombinert inne- og utebruk, er utgangspunkt for dimensjoneringsgrunnlaget. I tillegg gjelder noen krav til orientering. Begrepet tilgjengelig brukes i forbindelse med krav til enkelte boligbygninger.

Universell utforming av byggverk tilsier at hovedløsningene skal være utformet slik at de kan brukes av flest mulig, på en likestilt måte. Kravet omfatter både planløsning og andre forhold som påvirker brukbarheten av byggverket, for eksempel lysforhold, lydforhold og innemiljø. Krav om universell utforming gjelder byggverk for publikum og arbeidsbygning.»

Dette medlem viser til sitatet fra teknisk forskrift og at tilgjengelighet kun er en del av og inngår i begrepet universell utforming, og at det i all hovedsak er knyttet til bevegelsesfrihet. Tilgjengelighet er ikke definert som særskilte løsninger for personer med funksjonsnedsettelse, slik at eksempelvis manuell og elektrisk rullestol for kombinert inne- og utebruk er dimensjonerende faktorer, det er noe ganske annet enn spesialløsninger for personer med funksjonsnedsettelse. Lovverk og forskrifter skal ivareta alle innbyggere. Dette medlem reagerer derfor sterkt på at departe-

mentet nå vil endre denne forståelsen og heller fremme en segregering av personer med funksjonsnedsettelse.

Dette medlem vil også på det sterkeste understreke at beskrivelsen som regjeringen gir når det gjelder tilgjengelig bolig, dreier seg om bestemmelser for den enkelte boenhet. Det ser ut til at regjeringen bruker tilgjengelighetsbegrepet om alt omkring boligen. For dette medlem fremstår det som uklart hvilken del av boligen som skal få reduserte krav ved å gå fra universell utforming til kun krav om tilgjengelighet.

Dette medlem vil også understreke at det ikke er påvist at krav til universell utforming er fordyrende i tilknytning til bolig eller bygninger når premisset er med fra starten. At regjeringen erfarer en slik situasjon, er langt fra bevis for at dette er sikkert.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti merker seg at medlemmet fra Sosialistisk Venstreparti legger til grunn at det i dag er krav om at boliger skal være universelt utformet. Dette må bero på en misforståelse. Plan- og bygningslovgivningen har ikke, og har aldri hatt, krav om at boliger skal være universelt utformet. Det er tilgjengelighet som er gjeldende krav for boliger. Kravet om universell utforming gjelder i hovedsak publikums- og arbeidsbygg samt ulike uteområder. Proposisjonen endrer ikke tilgjengelighetskravene i byggteknisk forskrift og vil heller ikke medføre et redusert kravsnivå for tilgjengelighet i boliger.

Disse medlemmer viser til handlingsplan for universell utforming, som legger opp til en systematisk og hensiktsmessig universell utforming i Norge. Disse medlemmer viser til at det vil være vanskelig å fastsette et bestemt årstall for når universell utforming skal være gjennomført på alle sektorer i alle deler av landet, men at det kan være aktuelt på noen områder. Disse medlemmer viser eksempelvis til Statsbygg, som skal ha oppgradert alle bygningene de har ansvar for, til universell utforming innen 2025.

3.1 Revidert kapittel 31 om eksisterende byggverk i plan- og bygningsloven

3.1.1 Kommunens adgang til å gi unntak fra tekniske krav

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til forslaget om å gi kommunen større adgang til å gi unntak fra tekniske krav. Dette medlem mener det kan ha negative konsekvenser dersom kommunene på egen hånd skal kunne gi denne typen unntak, og slutter seg til innspillene fra ulike høringsinstanser om at dette kan forsinke arbeidet med universell utforming av eksisterende bygg og forringe kvaliteten på nybygg, samt prinsippet om at regler bør være nasjonale.

Dette medlem viser til at regjeringen har bestemt at bærekraftsmålene skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i vår tids største utfordringer, også i Norge. Bærekraftsmål 11 gjelder bærekraftige byer og lokalsamfunn. Målet er å gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige. For dette medlem vil en utvidet dispensasjonsadgang for kommuner nettopp føre til at dette målet ikke nås.

Dette medlem viser til at utvidet dispensasjon for kommunene ikke gir dem rett til å dispensere fra andre lovverk som likestillings- og diskrimineringsloven eller arbeidsmiljøloven. Dette medlem viser til at regjeringen i proposisjonen sier:

«Et eventuelt unntak fra plan- og bygningsloven innebærer ikke at det er gitt unntak etter arbeidsmiljøloven eller likestillings- og diskrimineringsloven. Det er et klart mål for det offentlige å legge mest mulig til rette for universell utforming. Universell utforming utgjør et viktig element av sikkerhet. Tiltak som ivaretar universell utforming, vil dermed også bidra til å øke sikkerhetsnivået. Blant annet kan universell utforming bidra til effektiv evakuering/rømning av byggverk og sikre nødvendig atkomst for nødetater. Etter departementets oppfatning vil bestemmelsen derfor ikke svekke hensynet til universell utforming. Prinsippet om universell utforming ligger med andre ord fast, og det er ikke kurant å gjøre unntak fra dette ved tiltak på publikums- og arbeidsbygg, som for eksempel skoler.»

Dette medlem vil derfor fremme følgende forslag:

«I lov 27. juni 2008 nr.71 om planlegging og byggesaksbehandling gjøres følgende endring:

§ 31-4 skal lyde:

§ 31-4 *Kommunens adgang til å gi helt eller delvis unntak fra krav*

Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse, miljø og universell utforming. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:

- byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand,
- forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak,
- fordeler som oppnås med tiltaket.

Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.

Departementet kan gi forskrift om kommunens adgang til å gi tillatelse etter første ledd.»

3.1.2 *Oppheving av gjeldende § 31-8 om utbedringsprogram*

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til behovet for at en større andel av bebyggelsen må kunne brukes av alle. Utbedringsprogram vil etter dette medlems mening være en effektiv måte å sette fokus på dette på, og dette medlem går derfor imot å fjerne denne bestemmelsen i plan- og bygningsloven. Dette medlem mener det er nødvendig å stimulere til utbedring av boliger, og mener det var en feil beslutning å avvike utbedringstilskuddet fra Husbanken. I framtiden vil samfunnet ha behov for boliger som kan benyttes gjennom hele livet. Skal folk bli boende lenger i eget hjem, er samfunnet og den enkelte avhengig av universelt utformede, gode boliger. Dette medlem vil derfor foreslå at utbedringstilskuddet gjeninnføres for å stimulere til utbedring av boliger, slik at personer kan bo i eget hjem. Dette medlem vil vise til rapporten «Et godt bad forlenger livet (i egen bolig)», som er utarbeidet av Agenda Kaupang og Vista Analyse i 2018 på oppdrag av Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Rapporten konkluderer blant annet med følgende:

«Vi finner at de viktigste fysiske hindrene er på badet, og at sentrale funksjoner i boligen er fordelt over flere plan. Dette er samtidig hindre som ofte kan være krevende og kostbare å utbedre, noe som er med på å forklare hvorfor mange utbedringstiltak ikke gjennomføres.»

Dette medlem mener det er avgjørende at staten i framtiden stimulerer til gode utbedringer og ikke gir kommunene økt mulighet til å gi dispensasjon fra kravene i plan- og bygningsloven.

3.1.3 *§ 31-13 Forskrift med krav om universell utforming*

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti er opptatt av at bestemmelsen om forskrift om universell utforming videreføres. Dersom bestemmelsen ikke videreføres, vil det ikke være hjemmel i loven til å gi forskrifter om universell utforming av eksisterende byggverk. Disse medlemmer har for øvrig merket seg at interesseorganisasjonene uttrykker misnøye med at det ikke er gitt forskrifter som bestemmelsen gir hjemmel til.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til at regjeringen foreslår å skille ut forskriftshjemmelen som en egen bestemmelse. Dette vil etter regjeringens mening ikke være noen svekkelse av bestemmelsen.

Dette medlem viser til at organisasjonene for funksjonshemmede etterlyser fortløpende arbeid med å gi forskrifter for universell utforming.

Dette medlem vil minne om at forskriftshjemmelen lenge har stått i loven, men ikke er benyttet, det til tross for at Norge gjennom CRPD har forpliktet seg til å sørge for universell utforming av samfunnet. De fleste partiene på Stortinget har pekt på at skoler må ha førsteprioritet for å bli universelt utformet. Dette medlem vil derfor be regjeringen om å sørge for at en slik forskrift straks utarbeides.

3.1.4 *Andre tiltak for universell utforming*

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til arbeidsmetoden som er angitt i «Veikart, Universelt utformet nærscole 2030», som er utarbeidet av Bufdir i samarbeid med funksjonshemmedes organisasjoner. En tilsvarende arbeidsmetode er benyttet av Statsbygg med stort hell. Dette medlem mener at den samme metoden bør utvikles av andre statlige og kommunale myndigheter for å oppnå et universelt utformet samfunn innen 2035. Dette medlem vil derfor foreslå at regjeringen utvikler gode rutiner og avsetter nødvendige midler slik at kommunene kan kartlegge sine publikumsbygg og anlegg på en systematisk måte, slik at samfunnet blir klar over status og dermed kan legge planer for å utbedre mangler som avdekkes.

Dette medlem viser til at gode vedlikeholdsrutiner er avgjørende for et bærekraftig lokalsamfunn. I den foreliggende proposisjonen peker regjeringen selv på:

«Bedre tilgang til pålitelige og aktuelle data om bygningsmassen er viktig for å planlegge og vedlikeholde for bærekraftige byer og lokalsamfunn. Et fungerende system for eiendomsregistrering støtter også opp om bærekraftsmål 1.4, som betoner viktigheten av tilgang til grunnleggende tjenester, eierskap til og kontroll over jord og annen form for eiendom m.m.»

Dette medlem vil minne om at hensynet til personer med nedsatt funksjonsevne er et sentralt mål også i FNs bærekraftsmål, og at Norge skal oppfylle dem alle. I dag brukes det betydelige midler på vedlikehold av boliger, bygg og anlegg. Det er viktig at myndighetene sørger for å stimulere til vedlikeholdsarbeid, slik at vi gjennom årlig vedlikehold støtter opp under alle kvalitetsmål som gjelder for bygg og anlegg, ikke bare sikkerhet, rømningsveier og brannsikkerhet, men også får økt andelen boliger som kan brukes av alle. Om man skal kunne bo hjemme lenger, er det en forutsetning at tilgjengelighet i boligmassen øker. Dette medlem vil minne om at Sosialistisk Venstreparti har stemt imot forslag som har svekket Husbankens ulike tilskudd til utbedring av bolig, og har foreslått i sine alternative budsjett å øke bevilgningen til heilstilskuddet. Eldrebølgen som Norge opplever, viser med all tydelighet behovet for boliger hvor vi kan bo lenger. Uten en bevisst satsing på bedre og mer tilgjengelige boliger vil utgiftene til institusjonsopphold bare øke. Det vil medføre en større

kostnad for samfunnet. Dette medlem viser til rapporten «Bolig i det aldrende samfunnet» utarbeidet av NOVA, rapport 12:2018, på oppdrag av Kommunal- og moderniseringsdepartementet, som blant annet konkluderer med at:

«et stort flertall av respondentene svarer at tilskuddet har stor og vedvarende effekt for mottagernes boligkvalitet og mulighet til å bli boende hjemme i egen bolig. Resultatene fra surveyen tyder også på at de aller fleste mottagerne har et reelt behov for boligtilpasninger de ikke kan gjennomføre eller finansiere ved bruk av egne ressurser. Kun litt under 10 prosent svarer at (alle eller noen av) dagens tilskuddsmottagere ville hatt økonomiske muligheter til å tilpasse nåværende bolig hvis ikke tilskuddet hadde eksistert».

Dette medlem mener at regjeringen bør stimulere den enkelte boligeier til å tenke livsløp og tilgjengelighet når boliger, bygg og anlegg skal vedlikeholdes, og ikke øke kommunens dispensasjonsadgang til å fravike nødvendige og nyttige tiltak i lovgivningen. Dette medlem vil be regjeringen legge fram en plan med stimuleringsmidler gjennom Husbanken for å øke tilgjengeligheten i boligmarkedet.

På denne bakgrunn fremmer dette medlem følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen legge fram en plan med stimuleringsmidler gjennom Husbanken for å øke tilgjengelighet og universell utforming i boligmarkedet.»

3.2 Andre endringer i plan- og bygningsloven

3.2.1 § 20-1 Hovedombygging

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til at det er langt igjen til at Norge er universelt utformet. Etter regjeringens forslag vil hovedombygging medføre at alle krav i tekniske forskrifter vil gjelde, mens en vesentlig endring ikke medfører krav etter tekniske forskrifter for andre deler enn det som blir bygd til eller blir vesentlig endret. Etter dette medlems syn er dette en innstramning av når krav i tekniske forskrifter skal gjelde, og dette medlem minner om at det er viktig at myndighetene nettopp benytter muligheter som i dag ligger i lovgivningen, til å sørge for at alle anledninger blir brukt for at en større del av samfunnet blir universelt utformet. Innstramningen som foreslås, kombinert med økt dispensasjonsadgang for kommunene til å fravike kravene i tekniske forskrifter, gjør at veien til et universelt samfunn blir enda lenger. Dette medlem vil derfor stemme imot innstrammingsforslaget som regjeringen legger fram.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti viser til at lovforslaget kun har til hensikt å klargjøre forskjellen på begrepene og

endrer ikke innslagspunktet for når tekniske krav skal gjelde.

Disse medlemmer registrerer at medlemmet fra Sosialistisk Venstreparti gjennom sine merknader presenterer forslaget som en innstramning med hensyn til når krav i byggteknisk forskrift skal gjelde. Tekniske krav vil kun gjelde for de delene av et byggverk som blir vesentlig endret eller reparert, mens hovedombygging utløser krav for hele byggverket. Dette har vært gjeldende lovforståelse og praksis siden bygningsloven av 1924.

3.2.2 Tilføye hensynet til tilgjengelighet i § 1-1

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til at regjeringen vil tilføye bestemmelser om tilgjengelighet i formålsbestemmelsen. Det er en viktig diskusjon all den tid tilgjengelighet er omtalt andre steder i lovverket. Dette medlem viser til sine generelle kommentarer. Dette medlem er imidlertid av den mening at så lenge tilgjengelighet er en del av universell utforming, og dimensjonerende faktor for tilgjengelighet er beskrevet som bruk av rullestol, mens regjeringen omtaler det som særløsninger for funksjonshemmede, kan ikke dette medlem støtte tillegget som regjeringen foreslår. Dette medlem mener et slikt tillegg, og spesielt med den begrunnelse som er gitt, er med på å undergrave Stortingets intensjon om å understreke likestilling og deltagelse for alle både gjennom dagens formålsbestemmelse, gjennom Norges ratifisering av CRPD og gjennom å vedta en lov som forbyr diskriminering. Dette medlem viser også til høringsuttalelser fra organisasjoner av og for personer med nedsatt funksjonsevne, som samstemt går imot regjeringens forslag. Dette medlem mener at presiseringen som regjeringen ønsker, ikke blir tydeligere, men i stedet vil skape større usikkerhet og sette kampen for lik deltagelse og likestilling i samfunnet tilbake i tid.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti viser til at lovforslaget er ment å fremheve at også tilgjengelighet er et viktig og overordnet hensyn i plan- og bygningslovgivningen. Med tilgjengelighet siktes det til kravsnivået som fremgår av byggteknisk forskrift som gjelder for boliger. Forslaget endrer ikke de tekniske kravene og ytelsene som skal oppfylles i det enkelte bygg, eller grunnlaget for disse kravene.

3.3 Oppdeling av boenheter til hybler («hyblifisering»)

Komiteen merker seg at Stortinget under behandlingen av Prop. 39 L (2016–2017) Lov om eierseksjonssameier (eierseksjonsloven), jf. Innst. 308 L (2016–2017) fattet anmodningsvedtak 705, som lyder slik:

«Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med et helhetlig lovforslag som vurderer problemstillingen om hyblifisering både i eierseksjonsloven og i plan- og bygningsloven.»

Komiteen merker seg formålet med lovforslagene, som er å motvirke negative konsekvenser av hyblifisering, som dårlig bokvalitet og bomiljø mv., samt at lovendringene også skal forsterke tiltak mot boligspekulasjon.

Komiteen viser videre til proposisjonens forslag om lovendringer, som innebærer at lovbestemmelsene skal tydeliggjøre eksisterende lovverk, forsterke tiltak mot hyblifisering samt gi kommuner og sameier bedre verktøy for å påvirke omfanget av hyblifisering.

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti viser til sine respektive partiers forslag og merknader i Representantforslag 140 S (2014–2015), Innst. 308 L (2016–2017) og Innst. 215 L (2018–2019).

Disse medlemmer vil på ny påpeke at regjeringen, på tross av pålegg fra Stortinget, ikke har kommet med noen forslag for å begrense hyblifisering. Eierseksjonsloven § 25 tredje ledd har bestemmelser om at bruksenheten bare kan brukes i samsvar med bruksformålet slik dette er angitt i seksjoneringsvedtaket. Disse medlemmer mener det er viktig å avklare om hyblifisering – en omfattende ombygging og utleie av én bolig til flere – bør regnes som bruk av bruksenheten til næringsformål og altså som ulovlig bruksendring. Disse medlemmer viser til at det er uklart i hvilken grad reglene i § 25 første til tredje ledd setter grenser for hvilken bruk som er tillatt, både av bruksenheten og av fellesarealene. Reglene kan benyttes i en viss utstrekning for å begrense tilfeller av hyblifisering og annen næringsmessig utleie av bolig. Men bestemmelsene er ikke godt nok egnet til å sette tydelige rammer for hyblifisering eller omfattende utleie, slik dette finner sted i dag.

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, viser til forslag i Innst. 308 L (2016–2017) fra komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti, til hvordan rammene for dette kan klargjøres.

Flertallet fremmer derfor følgende forslag:

«I lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner gjøres følgende endring:

§ 25 annet ledd nytt annet, tredje og fjerde punktum skal lyde:

Bruken av bruksenheten må ikke uten samtykke fra styret endres slik at det vil kreve en endring av felles installasjoner eller fellesareal for øvrig dersom bruken av alle

bruksenheter endres på samme måte. I vedtektene kan det fastsettes at boligseksjoner ikke kan bygges om eller på annen måte fysisk tilrettelegges for utleie til mer enn to husstander innenfor én bruksenhet uten styrets samtykke. Samtykke etter annet punktum kan bare nektes dersom det er fare for at slik utleie kan være til vesentlig ulempe for andre beboere eller føre til en vesentlig forringelse av bomiljøet.»

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti ser videre med bekymring på en utvikling der antallet leiligheter der eierne ikke planlegger å bo i boligen de kjøper, øker, særlig i sentrum av Oslo. Ifølge rapport fra Norges Eiendomsmeglerforbund og Ambita har andelen sekundærboliger økt de senere årene. Denne utviklingen er med på å øke boligprisveksten. Disse medlemmer ønsker ikke at boliger skal være objekt for spekulasjon. Samtidig ønsker disse medlemmer en forutsigbar leiesektor der leietakernes rettigheter styrkes. Disse medlemmer viser i denne sammenheng til forslag fremmet i de respektive partiers statsbudsjett for 2021. Disse medlemmer ønsker en aktiv boligpolitikk der stat og kommune viser handlekraft for å utjevne forskjeller i boligmarkedet. Ved å få ned antallet sekundærboliger øker man sjansene for at de som ønsker å eie egen bolig, men som ikke evner det i dagens boligmarked, får kjøpt seg en bolig.

Disse medlemmer har merket seg at regjeringen ikke har belyst utfordringen med at flere kjøper leiligheter der eierne ikke planlegger å bo i boligen de kjøper, og heller leier ut til andre. Disse medlemmer mener denne utviklingen kan bidra unødvendig til boligprisvekst. Disse medlemmer etterlyser forslag til nødvendige tiltak.

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti vil, når det kommer til skillet mellom bruk av en eierseksjon til bolig og til næring, vise til redegjørelsen i Prop. 36 L (2018–2019) pkt. 4.1.1:

«For bustader i eigarseksjonssameige og burettslag gjeld den same hovudregelen: Bustader skal brukast til å bu i (til «boligformål»). Å drive med utleige vil i utgangspunktet vere innanfor bustadføremålet, men dersom utleiga blir så intens at ho får karakter av å vere hotellverksemd («næring»), vil bruken vere i strid med føremålet.

Den nærare grensa for når utleigeverksemd blir å karakterisere som næringsverksemd, må vurderast konkret. Omfanget av utleigeverksemda vil vere sentralt i denne vurderinga. Andre relevante moment kan vere storleiken på sameiget eller burettslaget, om bruken er til sjananse for dei andre som bur der, i kva grad eigaren av bustaden sjølv bur der, og om utleigeverksemda elles har likskapstrekk med det tilbodet og den servicen ein vanlegvis får på eit hotell eller eit pensjonat.»

Disse medlemmer viser til at påstanden fra medlemmene fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti om at «regjeringen ikke har belyst utfordringen med at flere kjøper leiligheter der eierne ikke planlegger å bo i boligen de kjøper, og heller leier ut til andre», ikke medfører riktighet. Disse medlemmer viser til at regelen om at ingen kan erverve flere enn to boligseksjoner i et eierseksjonssameie, nå også omfatter indirekte erverv, jf. Prop. 36 L (2018–2019). Lovendringen trådte i kraft 1. januar 2020. Tiltaket kan blant annet motvirke «boligspesulasjon».

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet er positive til deler av proposisjonen som foreslår at kommunen skal få større adgang til å gi unntak fra tekniske krav i byggeprosesser. Disse medlemmer stiller seg ikke bak forslaget om at sameiet skal bestemme over boenhetenes innvendige utforming av rom så lenge utformingen er i henhold til alle forskrifter om brannsikkerhet og annet, slik at den ikke medfører noen ulemper for andre beboere. Disse medlemmer ser hensikten med at sameiet registrerer innvendige endringer, men mener eier må kunne bestemme over egen eiendom så lenge det ikke er særlige grunner til overstyring fra sameiet.

Disse medlemmer viser til at utfordringene med hyblifisering og bomiljø ble ivaretatt av lovendringen som ble gjort ved behandlingen av Prop. 36 L (2018–2019) Endringer i eigarseksjonslova mv. (korttidsutleie, skjerpa ervervsavgrensing og eigarskiftegebyr). Lovforslaget innebar klare innskjerpelser for korttidsutleie samtidig som det ble lagt mer til rette for langtidstutleie også i borettslag.

«Kommunal- og moderniseringsdepartementet fremjar i proposisjonen to forslag som både kvar for seg og samla tek sikte på å hindre at profesjonelle aktørar driv 'leilegheitshotell' i bustadsameige. Departementet foreslår, for det første, å skjerpe den såkalla 'ervervsavgrensinga' i eigarseksjonslova § 23. Føresegna inneheld, med nokre unntak, forbod mot å erverve fleire enn to bustadseksjonar i det same sameiget. Departementet foreslår at indirekte kjøp av ein bustadseksjon skal bli ramma av ervervsavgrensinga, og å regulere kva som skal reknast som indirekte kjøp. Føremålet med forslaget er å gjere det vanskelegare å omgå intensjonen med regelen. Personar og selskap som vil investere i bustader, vil i større grad enn i dag måtte investere i fleire sameige framfor samla i eitt sameige.

Departementet foreslår, for det andre, å lovregulere tilgangen til å drive med korttidsutleie i eigarseksjonssameige. Departementet foreslår at det ikkje skal vere høve til å korttidsutleie ein bustad i meir enn 90 dagar i løpet av eitt år. Forslaget gjeld ikkje utleie i meir enn 30 dagar samanhengande. Forslaget gjeld heller ikkje utleie av delar av bustaden (til dømes eitt rom) og vederlagsfritt utlån. Departementet foreslår at kvart enkelt sameige kan vedtektsfeste eit anna tak innanfor eit intervall på 60–120 dagar. Ei slik avgjerd krev at to tredjedelar stemmer for dette på årsmøtet. Føremålet

med forslaget er å leggje til rette for eit godt bumiljø ved å hindre den intensive korttidsutleiga som er til særleg stor sjenanse for naboane.

Proposisjonen inneheld også eit forslag om å regulere tilgangen til å drive med korttidsutleie i borettslag. Departementet foreslår at den enkelte andelseigaren skal ha rett til å korttidsutleie eigen bustad i inntil 30 dagar per år. Forslaget utgjer ei utviding av tilgangen til å drive med korttidsutleie samanlikna med dagens regulering. Føremålet med forslaget er å gje dei enkelte andelseigarene større fridom til å drive med korttidsutleie i tråd med samfunnsutviklinga utan å måtte søkje styret om godkjenning i forkant.»

Disse medlemmer er grunnleggende negative til å innskrenke handlefriheten til private i et fritt eiendomsmarked. Disse medlemmer ser positivt på de mulighetene delingsøkonomien gir. Delingsøkonomien gjør at det vokser frem nye næringer som blant annet bidrar til innovasjon, konkurranse og bedre ressursbruk. Det bør legges til rette for å utnytte digitale plattformer for å utvikle flere nye næringer. Disse medlemmer viser til at korttidsutleie av egen bolig når man selv ikke benytter den, kan bidra til å spe på egen økonomi. Dessuten kan korttidsutleie bidra til en bedre ressursutnyttelse av boliger og økt turisme til Norge. Boligeiere skal ha anledning til å få avkastning av de nye mulighetene delingsøkonomien gir. Disse medlemmer understreker at reguleringene som tidligere er utarbeidet av regjeringen og vedtatt av Stortinget, ivaretar den enkelte eier av eierseksjonsleilighet og borettslagsleilighet sin rett til å drive korttidsutleie. Antall døgn man kan leie ut boligen sin til korttidsutleie etter endringer i eierseksjonsloven og borettslagsloven, er høyere enn det antall dager en gjennomsnittlig korttidsutleier nå benytter seg av. Disse medlemmer ser ingen hensikt i å innføre enda flere reguleringer for å stanse hyblifisering enn det som tidligere er vedtatt.

Disse medlemmer vil på denne bakgrunn stemme imot endringene i plan- og bygningsloven og eierseksjonsloven som gjelder hyblifisering.

Komiteens medlem fra Sosialistisk Venstreparti viser til forslaget fra departementet om at det gis hjemmel til å vedta bestemmelser om oppdeling av boenhet til hybler, både i kommuneplanens arealdel og i reguleringsplan. Dette medlem mener forslagene går i riktig retning, men er for svake.

Dette medlem viser til at det er et skrikende behov for flere eide boliger i markedet og flere utleieboliger med regulert leie, slik som studentboliger. Dette medlem mener det er behov for å se på regelverket slik at en sikrer at boliger bygget for eie markedet ikke blir kjøpt opp og drevet som kommersiell utleie eller Airbnb.

Dette medlem fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen utrede og foreslå endringer i plan- og bygningsloven og/eller annet regelverk slik at det blir mulig å sikre at boliger som bygges for eiemarkedet, ikke kan selges til kommersielle utleiere.»

Komiteens medlemmer fra Høyre og Kristelig Folkeparti viser til at plan- og bygningsloven gir adgang til å regulere om et areal skal være offentlig, dvs. eies av det offentlige i vid forstand, og om et areal skal eies, drives og forvaltes av konkrete eiendommer i fellesskap. Regulering av begrensninger i eiers anledning til å leie ut hele eller deler av sin eiendom faller utenfor rammene for arealplanlegging. Disse medlemmer viser videre til at det historisk sett ikke har vært ønskelig å regulere slike privatrettslige forhold gjennom arealplanlegging.

4. Forslag fra mindretall

Forslag fra Sosialistisk Venstreparti:

Forslag 1

I lov 27. juni 2008 nr.71 om planlegging og byggesaksbehandling gjøres følgende endring:

§ 31-4 skal lyde:

§ 31-4 *Kommunens adgang til å gi helt eller delvis unntak fra krav*

Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse, miljø og universell utforming. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:

- byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand,
- forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak,
- fordeler som oppnås med tiltaket.

Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.

Departementet kan gi forskrift om kommunens adgang til å gi tillatelse etter første ledd.

Forslag 2

Stortinget ber regjeringen legge fram en plan med stimuleringsmidler gjennom Husbanken for å øke tilgjengelighet og universell utforming i boligmarkedet.

Forslag 3

Stortinget ber regjeringen utrede og foreslå endringer i plan- og bygningsloven og/eller annet regel-

verk slik at det blir mulig å sikre at boliger som bygges for eiemarkedet, ikke kan selges til kommersielle utleiere.

5. Komiteens tilråding

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til proposisjonen og råar Stortinget til å gjøre følgende

vedtak til lov

om endringer i plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkellova (endret regelverk for eksisterende byggverk og oppdeling av boenheter til hybler mv.)

I

I lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling gjøres følgende endringer:

§ 1-1 femte ledd skal lyde:

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. *For boliger skal prinsippet om universell utforming ivaretas gjennom krav til tilgjengelighet.*

§ 3-1 første ledd bokstav d skal lyde:

d) legge til rette for *verdiskaping, næringsutvikling og tilstrekkelig boligbygging*

§ 11-9 nr. 5 skal lyde:

5. byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser etter § 28-7 og *oppdeling av boenheter til hybler,*

§ 12-7 nr. 2 skal lyde:

2. vilkår for *eller forbud mot former for bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet, som oppdeling av boenheter til hybler og byggegrenser, for å fremme eller sikre formålet med planen, avveie interesser og ivareta ulike hensyn i eller utenfor planområdet,*

§ 16-3 tredje ledd oppheves. Nåværende fjerde ledd blir tredje ledd.

§ 20-1 første ledd skal lyde:

Følgende tiltak omfattes av byggesaksbestemmelsene i denne lov:

- oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg
- vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a

- c) fasadeendring
- d) varig eller tidsbestemt bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt under bokstav a
- e) riving av tiltak som nevnt i bokstav a
- f) oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- g) oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i boliger
- h) oppføring av innhegning mot veg
- i) plassering av skilt- og reklameinnretninger
- j) plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- k) vesentlig terrenginngrep
- l) anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass
- m) opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrund for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, eller arealoverføring, jf. matrikkelova
- n) hovedombygging.

§ 21-4 andre ledd skal lyde:

Kommunen kan utsette behandlingen av en søknad om tillatelse i inntil 12 uker dersom eieren har fått forhåndsvarsel om ekspropriasjon etter oreigningslova og det omsøkte tiltaket etter kommunens skjønn kan fordyre et eventuelt ekspropriasjonsinngrep. Er det ikke fattet vedtak om ekspropriasjon innen 12 uker, må kommunen behandle søknaden etter tidsfristene som følger av § 21-7.

Nåværende andre til sjuende ledd blir tredje til nytt åttende ledd.

§ 21-6 skal lyde:

§ 21-6 *Privatrettslige forhold*

Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse. En søknad skal avvises dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter. Dette gjelder likevel ikke når det er reist sak for jordskifteretten om det privatrettslige forholdet. Tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Kommunen kan fastsette frist for supplering av søknaden.

Forvaltningsloven kapittel VI om klage og omgjøring gjelder ikke for bygningsmyndighetenes avgjørelser om ikke å ta stilling til privatrettslige forhold.

Ny § 25-4 skal lyde:

§ 25-4 *Tilsyn med eksisterende byggverk og arealer*

I tillegg til tilsynplikten etter § 1-4 og § 25-1, kan plan- og bygningsmyndighetene også føre tilsyn med eksisterende byggverk og arealer. Tilsyn etter denne bestemmelsen kan bare føres dersom det

a) er grunn til å tro at det foreligger bruk eller forhold som er i strid med denne loven, og som kan føre til fare eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, eller

b) skal vurderes pålegg etter §§ 31-6, 31-7 og 31-12.

Tilsyn i private hjem krever forhåndsvarsel. Tilsynet skal begrenses til den delen av hjemmet der det foreligger forhold som nevnt i første ledd andre punktum bokstav a, eller som kan bli omfattet av pålegg som nevnt i første ledd andre punktum bokstav b.

Ny § 25-5 skal lyde:

§ 25-5 *Eier eller brukers plikter ved tilsyn etter § 25-4*

For at plan- og bygningsmyndighetene skal kunne gjennomføre oppgaver etter § 25-4, har eier eller bruker plikt til å gi adgang til arealet eller byggverket og å legge frem tilgjengelig dokumentasjon og nødvendige opplysninger.

§ 29-2 nytt andre punktum skal lyde:

Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.

Ny § 29-12 skal lyde:

§ 29-12 *Ekspropriasjon som avslagsgrunn*

Dersom et tiltak kan fordyre en vedtatt ekspropriasjon, kan kommunen avslå en søknad om tillatelse.

Kapittel 31 med §§ 31-1 til 31-8 og nye §§ 31-9 til 31-13 skal lyde:

Kapittel 31 Krav til eksisterende byggverk

§ 31-1 *Plikt til å holde byggverk og installasjoner i forsvarlig stand*

Eieren eller den ansvarlige skal holde byggverk og installasjoner som reguleres av denne loven, i forsvarlig stand, slik at det ikke oppstår vesentlig ulempe for eller fare for skade på personer, eiendom eller miljø.

§ 31-2 *Krav som skal være oppfylt ved tiltak på eksisterende byggverk*

På eksisterende byggverk skal tiltak etter § 20-1 prosjekteres og utføres i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i loven. Ved hovedombygging gjelder kravene etter denne loven for byggverket i sin helhet. Ved øvrige tiltak gjelder relevante krav i loven for de delene av byggverket som tiltaket omfatter.

Kommunen kan sette som vilkår for tillatelse at også andre deler av byggverket enn det tiltaket omfatter, oppfyller krav etter denne loven, dersom kommunen vurderer at byggverket er i så dårlig stand at det ellers ikke vil være forsvarlig å tillate tiltaket av hensyn til sikkerhet, helse eller miljø.

Departementet kan gi forskrift om hvilke krav som gjelder ved tiltak på eksisterende byggverk.

§ 31-3 Tiltak på eksisterende byggverk som er eller brukes i strid med en senere vedtatt plan

På byggverk som er eller brukes i strid med en senere vedtatt plan, jf. §§ 11-6 og 12-4, kan det gis tillatelse til følgende tiltak, dersom planen følges for det aktuelle tiltaket:

- a) hovedombygging
- b) tilbygging, påbygging eller underbygging
- c) varig eller tidsbegrenset bruksendring
- d) vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift.

Følgende tiltak er uansett tillatt uten krav om dispensasjon fra plan:

- a) fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres, samt tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse
- b) reparasjon av byggverk
- c) oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner.

Departementet kan gi forskrift om andre tiltak det kan gis tillatelse til uten krav om dispensasjon fra plan.

§ 31-4 Kommunens adgang til å gi helt eller delvis unntak fra krav

Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:

- a) byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand
- b) forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak
- c) fordeler som oppnås med tiltaket.

Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.

Departementet kan gi forskrift om kommunens adgang til å gi tillatelse etter første ledd.

§ 31-5 Kommunens adgang til å avslå søknad om riving inntil det foreligger igangsettingstillatelse for nytt tiltak

Kommunen kan avslå en søknad om riving inntil det foreligger igangsettingstillatelse for nytt tiltak på tomte. Dette gjelder ikke dersom reguleringsplanen forutsetter at byggverket rives.

§ 31-6 Plikt til å frakoble vann- og avløpsledninger

Eieren eller den ansvarlige skal koble vann- og avløpsledninger fra et felles privat eller offentlig ledningsanlegg hvis ledningen tas ut av bruk permanent eller for

et lengre tidsrom og hensynet til forsvarlig helse, miljø eller sikkerhet krever det.

Blir frakoblingsplikten ikke overholdt, kan kommunen pålegge frakobling. Eieren eller den ansvarlige skal varsles etter reglene i § 32-2 før pålegg gis.

§ 31-7 Pålegg om tiltak for å avverge fare for skade eller vesentlig ulempe

Hvis eieren eller den ansvarlige ikke overholder plikten etter § 31-1, kan plan- og bygningsmyndighetene gi pålegg om tiltak som avverger fare for skade på eller vesentlig ulempe for personer, eiendom eller miljø. Eieren eller den ansvarlige skal varsles etter reglene i § 32-2 før pålegg gis.

§ 31-8 Pålegg om øyeblikkelig sikring

Hvis et byggverk eller en installasjon utgjør en umiddelbar fare for skade på personer, eiendom eller miljø, kan plan- og bygningsmyndighetene gi eieren eller den ansvarlige pålegg om øyeblikkelig sikring. Slikt pålegg kan gis uten forhåndsvarsel etter § 32-2. Eieren eller den ansvarlige skal gis en kort frist for selv å gjennomføre sikringen.

§ 31-9 Plan- og bygningsmyndighetenes rett til å gjennomføre øyeblikkelig sikring

Hvis eieren eller den ansvarlige ikke etterkommer pålegget etter § 31-8, kan plan- og bygningsmyndighetene selv sørge for at pålegget gjennomføres.

Dersom det ikke kan påvises noen eier eller ansvarlig, kan plan- og bygningsmyndighetene sørge for øyeblikkelig sikring uten forhåndsvarsel og pålegg.

Dersom det kan påvises en eier eller ansvarlig, kan plan- og bygningsmyndighetene kreve at eieren eller den ansvarlige dekker utgiftene til øyeblikkelig sikring. Kravet er tvangsgrunnlag for utlegg.

§ 31-10 Pålegg om riving og fjerning

Plan- og bygningsmyndighetene kan gi eieren eller den ansvarlige pålegg om å rive og fjerne byggverk eller installasjoner som er i en slik stand at det er fare for skade på eller vesentlig ulempe for personer, eiendom eller miljø, og tilstanden på byggverket krever hovedombygging eller tilstanden på installasjonen krever utskifting.

Eieren eller den ansvarlige skal varsles etter reglene i § 32-2 før pålegg gis. I varselet skal det gis en nærmere angitt frist til å sette byggverket eller installasjonen i en slik stand at det ikke lenger er fare for skade eller vesentlig ulempe.

Det kan i pålegg etter første ledd gis tillatelse til riving. Plan- og bygningsmyndighetene skal da sikre at hensynene som begrunner søknadsplikten for riving, blir ivaretatt.

§ 31-11 *Plan- og bygningsmyndighetenes rett til å sørge for riving og fjerning der det ikke kan påvises noen eier eller ansvarlig*

Dersom et byggverk eller en installasjon oppfyller vilkårene i § 31-10 første ledd, og det ikke kan påvises noen eier eller ansvarlig, kan plan- og bygningsmyndighetene sørge for riving og fjerning av byggverket eller installasjonen.

Varsel etter § 21-3 tredje ledd skal bare sendes til de som har tinglyste pengeheftelser i eiendommen. Dersom deres adresser ikke er kjent eller ikke finnes i matrikkelen, kan varslingen unnlates.

§ 31-12 *Forskrift om kommunens adgang til å pålegge dokumentasjon og utbedring*

Departementet kan gi forskrift om kommunens adgang til å pålegge eieren eller den ansvarlige å dokumentere tilstanden til og å utbedre eksisterende byggverk og installasjoner.

Kommunen kan bare gi pålegg der utbedring vil gi en vesentlig forbedring av byggverkets eller installasjonens funksjon og tungtveiende hensyn til universell utforming, helse, miljø, sikkerhet eller bevaringsverdi tilsier det. I vurderingen av om det skal gis pålegg om utbedring, skal det legges vekt på kostnadene ved pålegget, antallet brukere, hvilke farer eller ulemper brukerne utsettes for, og avstanden mellom den faktiske tilstanden og gjeldende krav.

§ 31-13 *Forskrift med krav om universell utforming*

Kongen kan gi forskrift om at bestemte typer tiltak eller bestemte typer eksisterende bygninger, anlegg eller uteområder skal oppfylle kravene til universell utforming innen en gitt frist.

§ 33-2 tredje ledd første punktum skal lyde:

Eieren skal gjøres oppmerksom på ulovlige forhold som oppdages ved tilsyn.

II

I lov 17. juni 2005 nr. 101 om eighedsregistrering gjøres følgende endringer:

§ 6 tredje ledd skal lyde:

Oppmålingsforretning er ikke nødvendig for å matrikkelføre samanslåing etter § 18 eller fastsetjing av samla fast eigeedom etter § 20.

§ 19 første ledd skal lyde:

Kommunen kan *utan oppmålingsforretning* ta inn i matrikkelen referansar til avtalar om eksisterande grenser for ei matrikkeleining dersom grensa ikkje er tidlegare fastlagd i ei oppmålingsforretning eller i ei tilsvarende forretning etter anna eller tidlegare lov. Det same gjeld for avtalar om lokalisering av eksisterande og ikkje fastlagde punkt feste og for avtalar om stadfesting av va-

rige stadbundne rettar som ikkje er omfatta av § 6, og som gjeld ein del av ein grunneigeedom, anleggseigeedom eller festegrund eller *ein del av eit jordsameige* eller eit uteareal til ein eigarseksjon.

§ 27 skal lyde:

§ 27 *Komplettering av opplysningane i matrikkelen*

Departementet kan gi forskrift om at ein eigar, retts-havar eller leigar til eigeedom, bygning eller bygningsdel kan leggje inn opplysningar om eigedommen, bygningen eller bygningsdelen i matrikkelen, under dette om krav til elektronisk registrering og legitimasjon for den som skal kunne gjere slik komplettering.

Sentral matrikkelstyresmakt eller kommunen kan påleggje *ein eigar, rettshavar eller leigar til eigeedom, bygning eller bygningsdel å skaffe opplysningar om eksisterande matrikkeleiningar, bygningar, bustader og adresser som det går fram av lov eller forskrift at matrikkelen skal innehalde. Departementet kan gi forskrift om slik komplettering, under dette bestemme kva for organ som skal føre opplysningane i matrikkelen, og offentlege organ si plikt til å rapportere slike opplysningar.*

Departementet kan gi forskrift om at dersom ein eigar eller rettshavar til fast eigeedom har plikt til å gi opplysningar som nemnt i andre ledd til skattestyresmakta, kan skattestyresmakta rapportere opplysningane vidare til sentral matrikkelstyresmakt. Skattestyresmakta kan utføre slik rapportering utan hinder av teieplikta etter skatteforvaltningsloven.

III

I lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner gjøres følgende endring:

§ 25 annet ledd nytt annet, tredje og fjerde punktum skal lyde:

Bruken av bruksenheten må ikke uten samtykke fra styret endres slik at det vil kreve en endring av felles installasjoner eller fellesareal for øvrig dersom bruken av alle bruksenheter endres på samme måte. I vedtektene kan det fastsettes at boligseksjoner ikke kan bygges om eller på annen måte fysisk tilrettelegges for utleie til mer enn to husstander innenfor én bruksenhet uten styrets samtykke. Samtykke etter annet punktum kan bare nektes dersom det er fare for at slik utleie kan være til vesentlig ulempe for andre beboere eller føre til en vesentlig forringelse av bomiljøet.

§ 49 annet ledd bokstav f og ny bokstav g skal lyde:

- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
- g) *ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.*

IV

I lov 20. januar 2012 nr. 7 om endringer i matrikkelova og tinglysingsloven mv. oppheves endringen i matrikkelova § 27 første ledd i del I.

V

1. Loven gjelder fra den tiden Kongen fastsetter. Kongen kan bestemme at de enkelte bestemmelsene

skal tre i kraft til ulik tid. Endringene i plan- og bygningsloven § 21-6 trer i kraft straks.

2. Kommuneplanbestemmelser gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 31-6, slik denne lød frem til denne loven trer i kraft, gjelder inntil de erstattes av nye planbestemmelser, men faller bort senest åtte år etter at denne loven trer i kraft.

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 25. mars 2021

Karin Andersen

leder

Siri Gåsemyr Staalesen

ordfører

