



STORTINGET

Lovvedtak 93

(2020–2021)

(Første gangs behandling av lovvedtak)

Innst. 323 L (2020–2021), jf. Prop. 64 L (2020–2021)

I Stortingets møte 20. april 2021 ble det gjort 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:

- a) oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg
- b) 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. *matrikkellova*

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 tilsynsplikten 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:

- hovedombygging
- tilbygging, påbygging eller underbygging
- varig eller tidsbegrenset bruksendring
- 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 gi 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 eigedsregistrering gjøres følgende endringer:

§ 6 tredje ledd skal lyde:

Oppmålingsforretning er ikke nødvendig for å matrikkelføre samanslåing etter § 18 eller fastsetjing av samla fast eigedom 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 punktbeste *og for avtalar* om stadfesting av varige stadbundne rettar som ikkje er omfatta av § 6, og som gjeld ein del av ein grunneigedom, anleggseigedom 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, rettshavar eller leigar til eigedom, bygning eller bygningsdel kan leggje inn opplysningar om eigedomen, 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 eigedom, 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 eigedom 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:

§ 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.

