



Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Høringsuttalelse - Forslag til endringer i forskrift om byggesak og byggt teknisk forskrift

Kommunal- og moderniseringsdepartementet sendte i brev av 12. juni 2020 forslag til endringer i forskrift om byggesak (SAK10) og byggt teknisk forskrift (TEK17) på alminnelig høring. Høringsfristen er 12. oktober 2020.

Formålet med forslagene er at det skal bli enklere å bygge på egen eiendom uten å måtte søke, og at kommunene skal slippe å bruke ressurser på mindre byggesaker.

Huseierne støtter i all hovedsak forslagene, som vi mener vil bidra til forenkling og mindre byråkrati.

1. Forslagene oppsummert

- Det foreslås å unnta flere terrasser fra søknadsplikt. I dag må du sende en søknad til kommunen når du skal oppføre en terrasse til huset ditt som er mer enn 0,5 meter over bakken. Nå foreslås det at terrassene kan ha en høyde på inntil 1 meter, og oppføres med rekkverk, uten at de blir søknadspliktige. Det foreslås også at reglene om beregning av eiendommens utnyttelsesgrad ikke skal gjelder for terrassene. Det betyr at eiendommer som er fullt utnyttet i dag også kan benytte seg av unntaket.
- Det foreslås også å utvide dagens unntaksbestemmelse for tilbygg. Tilbygg på inntil 15 kvadratmeter kan i dag oppføres uten søknad til kommunen dersom det kun skal brukes til bod eller lignende. Nå foreslås det at disse tilbyggene også kan brukes til beboelse og varig opphold uten at det medfører at man må søke kommunen. Tilbygget må være i samsvar med gjeldende regler, blant annet arealplaner. Tilbygget må ligge minst 4 meter fra nabogrensen.
- Det foreslås å definere hva som ligger i begrepet «frittliggende bygninger», som er et sentralt vilkår i loven for at kommuner kan godkjenne plassering av bygninger nærmere nabogrensen enn lovens hovedregel som er 4 meter. Forslaget er at det må være en fysisk avstand på 1 meters mellom frittliggende bygninger.
- Det foreslås også å tydeliggjøre tidspunktet for når den som bygger uten søknad skal sende inn melding til kommunen om at det er oppført en bygning. I forslaget klargjøres også hvilken informasjon eier må gi kommunen i denne meldingen.

2. Tilbygg til beboelse

Det er foreslått at byggesaksforskriften § 4-1 første ledd bokstav b skal lyde:

«Tilbygg som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 15 m². Tilbygget må være understøttet. Tilbygget kan ikke overstige to etasjer eller plan på det eksisterende byggverket.»

Departementet skriver i høringsnotatet i pkt. 2.3.4 «Nærmere om forslaget»:

«Vi foreslår å utvide dagens unntaksbestemmelse i byggesaksforskriften § 4-1 første ledd bokstav b, slik at tiltakshaver kan føre opp et mindre tilbygg på 15 m² uten søknad, også der tilbygget skal brukes til beboelse og varig opphold. Forslaget forutsetter at tilbygget er i samsvar med gjeldende lovgivning, herunder bindende arealplaner. Tilbygget må fortsatt være understøttet og det kan ikke overstige to etasjer eller plan på det eksisterende byggverket. Videre må tilbygget fortsatt ligge minst 4,0 meter fra nabogrensen.»

Dersom et tilbygg oppføres i tilknytning til for eksempel en sokkeletasje, kan dette føre til at denne etasjen oppfyller alle funksjoner for en boenhet. Det er viktig å understreke at forslaget ikke medfører at det kan opprettes en ny boenhet uten søknad. Oppdeling av boenhet i eksisterende bolig vil fortsatt være et søknadspliktig tiltak, jf. byggesaksforskriften § 2-2. Videre vil det fortsatt være søknadspliktig å bruke/endre for eksempel en bod til et bad i en eksisterende bygning, jf. byggesaksforskriften § 2-1 bokstav c).»

Huseierne mener:

Huseierne mener forslaget om å tillate tilbygg til beboelse og varig opphold er en hensiktsmessig utvidelse av sak § 4-1 første ledd bokstav b. Endringen medfører små konsekvenser for omgivelsene, i og med at de fysiske rammene for hva som kan oppføres i hovedsak vil være de samme som i dag. Samtidig vil brukbarheten av arealet for huseier økes betydelig, og kostnadene ved tiltaket synke som følge av at man ikke betaler byggesaksgebyr.

3. Terrasse

Det er foreslått at § 4-1 første ledd ny bokstav d skal lyde:

«Terrasser som har en høyde på inntil 1,0 m fra ferdig planert terreng, er forbundet med en bygning, og ikke stikker lenger ut fra bygningens fasadeliv enn 4,0 m. Slike terrasser kan ha et tilhørende rekkverk på inntil 1,2 m, men kan ikke være overbygde, og avstanden til nabogrensen skal være minst 1,0 m. De skal ikke medregnes i grad av utnytting.»

I høringsnotatet pkt. 2.3.4 «Nærmere om forslaget» utdyper departementet forslaget. Vi oppsummerer kort:

- «Departementet mener det bør trekkes et tydelig skille mellom de to begrepene «plattung» og «terrasse», og foreslår å bruke betegnelsen «plattung» på konstruksjoner inntil 0,5 meter, som faller utenfor byggesaksdelen.
- Med begrepet «plattung» menes en lavere konstruksjon i form av utegulv som er lagt på bakken, eventuelt oppå bjelker eller andre tilsvarende bærende konstruksjoner.
- Med terrasse menes konstruksjoner som ligger noe over bakkenivå, men hele eller store deler av konstruksjonen vil ha en forbindelse til terrenget.
- Terrassene som foreslås unntatt må, i likhet med de andre unntakene i byggesaksforskriften § 4-1, være i samsvar med gjeldende lovgivning, herunder bindende arealplaner.

- Departementet foreslår at reglene om beregning av grad av utnytting ikke skal gjelde for terrassene som omfattes av forslaget. Dersom terrassene må regnes med i grad av utnytting, vil mange eiendommer i tettbygde strøk ikke kunne benytte seg av unntaket.
- Departementet mener at forslaget vil være en forenkling og bidra til større frihet på egen eiendom.
- Reglene om grad av utnytting skal blant annet sikre at det avsettes tilstrekkelige uteoppholdsarealer. Etter departementets syn kan terrasser oppfylle flere av kravene som gjelder for tomtens uteareal, jf. plan- og bygningsloven § 28-7. Bestemmelsen skal sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek og rekreasjon. Etter departementets vurdering vil en terrasse ikke påvirke brukbarheten av terrenget negativt, men bidra til at å skape gode utearealer
- Departementet understreker at terrassene ikke kan oppføres i strid med en gitt tillatelse. For eksempel kan terrassen ikke oppføres slik at eiendommen ikke lenger oppfyller kravet til parkering.
- Departementet foreslår at lovens hovedregel om avstand til nabogrense ikke skal gjelde for terrassene som omfattes av forslaget.
- Departementet mener at forslagets avstands-, størrelses- og høydebegrensning vil bidra til å begrense størrelsen på terrassene. Dette vil kompensere for at lovens hovedregel om avstand til nabogrense, og reglene om grad av utnytting, ikke gjelder for terrassene som foreslås unntatt. Begrensninger for oppføring av terrasser kan for øvrig også følge av arealplan som gjelder for eiendommen.
- Departementet viser til at for byggverk i risikoklasse 1 er avstandskravet 2,0 meter mellom byggverk i ulike bruksenheter. Departementet legger til grunn at samme avstandskrav må kunne gjelde for terrasser. Det foreslåtte avstandskravet på 1,0 meter fra nabogrense vil dermed være i samsvar med brannkravet.

Huseierne mener:

Huseierne mener det er gode grunner for å unnta flere terrasser fra søknadsplikt. Terrasser er normalt relativt enkle og kurante konstruksjoner, og mange oppfatter nok dagens regelverk som for strengt. Huseierne er enige med departementet i at plattinger og terrasser nok ofte oppfattes som en naturlig del av eiendomsretten, og at manglende forståelse for at disse tiltakene er søknadspliktige, kan føre til at reglene ikke følges, og at respekten for lovverket undergraves.

Ved å øke høyden på terrasser som kan unntas søknadsplikt fra 0,5 til 1,0 meter, vil det gjøre det enklere og rimeligere å bygge terrasser i de mange tilfellene der terrenget ikke er helt flatt, huset terrassen knyttes til har høy grunnmur, eller terrenget har sunket. Tiltakshaveren vil i større grad slippe å velge mellom å foreta terrengoppfyllinger som det kan være vanskelig å se fornuften i, eller å søke der høyden blir noen centimeter over 0,5 m.

Forslaget vil også klargjøre regelverket siden reglene om plattinger og terrasser skaper også en del uklarheter og vanskelige tolknings spørsmål.

Negative konsekvenser av forslaget vil i stor grad ville kunne motvirkes ved at kommunene har mulighet til å styre utforming, plassering og størrelse gjennom plan dersom det skulle være nødvendig. Planendringer tar imidlertid tid, og det er etter vårt syn liten tvil om at forslaget vil kunne medføre ulemper for naboen som får terrassen mot sin grense.

Etter vår erfaring er det sjelden hvordan tiltaket oppleves i seg selv som skaper grunnlag for konflikter mellom naboene i denne type situasjoner, derimot det økte innsynet til arealer naboene ønsker å ha skjermet samt økt støy nær tomtegrensen. Ved å tillate terrasser på inntil 1 meters høyde plassert en meter fra nabogrensen, antar Huseierne at denne problematikken vil bli ytterligere aktualisert, og da særlig hvis terrassen plasseres oppå en terrengoppfylling slik det åpnes for ved at høyden skal måles fra «ferdig planert terreng».

Departement viser til at naboene kan skjerme seg ved hjelp av leegger og beplantning, men Huseierne bemerker at leegger kan ikke settes opp uten søknad dersom de overstiger 1,8 meter, noe som i praksis blir for lavt der terrassen det skal skjermes mot ligger en meter over terreng, en meter fra grensen.

Huseierne mener derfor at departementet bør vurdere å øke avstanden til nabogrensen noe for å begrense ulempene for naboendommene. Huseierne antar skjønnsmessig at et avstandskrav på 2 meter vil kunne bidra til å begrense ulempene for naboene ved forslaget, bla. som følge av at innsynsvinkelen til naboendommen bli skråere, og skjerming mer effektivt. Huseierne antar at et slikt avstandskrav, som gir 4 meter mellom terrasser på hver side av tomtegrensen, også vil gi noe større sikkerhet mot brannsmitte.

Det er foreslått at nye terrasser ikke skal medregnes i grad av utnytting. Terrasser som omsøkes og oppføres sammen med en ny bygning, skal imidlertid medregnes. Dette er en tilsynelatende lite logisk regel, og Huseierne har problemer med å se at det er tungtveiende hensyn som taler for at terrasser skal inngå i grad av utnytting der de er en del av en byggesøknad, når den samme terrassen kan oppføres i strid hensynene i det øyeblikket ferdigattest foreligger. En slik ordning vil også bidra til å gjøre regelverket mer omfattende.

Huseierne stiller seg likevel tvilende til at forslaget i særlig grad vil bidra til å gjøre regelverket mer komplisert. Det er i stor grad profesjonelle aktører som står for prosjektering av boliger, og de vil være i stand til å vurdere om det er hensiktsmessig å omsøke en terrasse sammen med boligen, eller om det er fornuftig å avvente til ferdigattest foreligger. I sistnevnte tilfelle vil også de som bygger ny bolig få fordelene av de mulighetene forslaget gir. Samlet mener Huseierne at fordelene ved at flere får større frihet til å bygge gode uterom, oppveier ulempene.

Oppsummert mener Huseierne at det bør være et avstandskrav på 2 meter til nabogrense. For øvrig støtter vi forslaget.

4. Presisering av plikten til å informere om oppførte tiltak

Det er foreslått at byggesaksforskriften § 4-1 fjerde ledd skal lyde:

«For tiltak etter første ledd bokstav a, b og c skal tiltakshaver melde fra til kommunen om tiltaket og plasseringen senest innen fire uker etter at det er ferdigstilt, slik at kommunen kan oppdatere kart- og matrikkeldata. Meldingen skal inneholde følgende opplysninger:

- a) dato tiltaket ble ferdigstilt*
- b) kommune, gårds- og bruksnummer*
- c) kart over eiendommen som viser senterpunkt for tiltaket*
- d) tiltakets areal i bruksareal (BRA) og bebygd areal (BYA)*

e) bygningstype etter matrikkelen»

Huseierne mener:

Huseierne mener at det er hensiktsmessig med klare regler for hvilke opplysninger som skal sendes kommunen ved innmelding av de tiltakene som etter forskriften skal meldes til kommunen.

Når det gjelder forslaget om å innføre en tidsfrist på fire uker, er det ikke foreslått noen sanksjoner ved oversittelse, og Huseierne mener det heller ikke er nødvendig. Innmelding av tiltak skaper en klarhet rundt hvilke regler som gjaldt på da tiltaket ble oppført, og er den viktigste sikkerheten tiltakshaver har mot at regelendringer og innstramminger vil bli lagt til grunn ved vurderingen av tiltakets lovlighet. Det er således i tiltakshavers interesse å melde inn tiltaket på korrekt måte. Huseierne mener derfor at fokuset bør være på å informere tiltakshavere om de potensielle negative konsekvensene av å ikke melde inn tiltaket.

Huseierne støtter forslaget.

5. Definisjon av når en bygning er frittliggende

Det er foreslått at byggteknisk forskrift ny § 6-5 skal lyde:

«§ 6-5 Frittliggende bygninger

Frittliggende bygninger etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b skal ligge minst 1,0 meter fra andre bygninger.»

Departementet skriver i pkt 4.4 «Nærmere om forslaget»:

«Departementet foreslår å forskriftsfeste at en bygning må ligge minst 1,0 meter fra andre bygninger på eiendommen for å kunne anses som frittliggende etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b. Vi foreslår å forskriftsfeste kravet i en egen bestemmelse i kapittel 6 i byggteknisk forskrift. Vi viser til at begrepet "mindre tiltak", som også fremgår av plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b, er nærmere definert i byggteknisk forskrift § 6-4. Etter vår vurdering vil dette gi en sammenheng i regelverket og det er hensiktsmessig at kravene fremkommer samlet ett sted i forskriften.»

Huseierne mener:

Huseierne mener det er hensiktsmessig å forskriftsfeste en definisjon av hva som regnes som «frittliggende bygning» i pbl § 29-4, slik at man slipper å gå til departementsuttalelser for å få avklart hva det er som gjelder. Huseierne er enige med departementet i at et tydelig avstandskrav, som definerer når en bygning er frittliggende, vil ha en positiv effekt ved at reglene blir lettere å forstå og etterleve for tiltakshaverne. Dette vil bidra til redusert tidsbruk og dermed reduserte kostnader.

Huseierne støtter forslaget.

6. Presisering

Retting av byggesaksforskriften § 4-1 første ledd bokstav a

Departementet skriver i pkt. 5.1:



Huseierne

«Det følger av byggesaksforskriften § 4-1 første ledd bokstav a femte punktum at "tiltaket kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen". Formuleringen "inntil 1,0 m" kan tolkes slik at det gir uttrykk for en maksimalavstand, det vil si at tiltaket ikke kan plasseres lengre fra den andre bygningen enn 1,0 m. Dette har ikke vært hensikten med avstandskravet.

For å en klar og tydelig regel foreslås det at ordlyden "inntil 1,0 m" endres til "minst 1,0 m". Dette medfører også at ordlyden blir tilsvarende som i forslag til ny § 6-5 i byggteknisk forskrift.

Endringsforslaget er kun av teknisk art, og skal ikke føre til endringer i gjeldende rett.»

Huseierne mener:

Huseierne støtter forslaget.

Oslo, 12. oktober 2020

Vennlig hilsen

Morten Andreas Meyer

Generalsekretær

Per Christian Nordal

Advokat