

JUS

Endringer i bygge- reglene – en enklere hverdag for folk flest?

**FRA BOD TIL SOVEROM**

Det har kommet endringer i byggereglene. Dette kan gjøre det enklere å gjøre endringer i eksisterende bygg.

Foto: Ryan Ancill, Unsplash

Har du planer om å bygge ut din bolig? Da bør du vite om disse reglene.

A tilpasse/oppgradere eksisterende bygg i stedet for å rive og bygge nytt er god økonomi. Det er også miljøsmart. Nye endringer i byggreglene kan bidra til at veien til målet blir enklere enn før. I denne artikkelen vil vi se nærmere på hvilke forenklinger som er gjort i regelverket, og hvordan de påvirker muligheten til å gjennomføre endringer i eksisterende bygg.

Dagens tekniske krav til byggverk, for eksempel krav til inneklimate, energieffektivitet og takhøyde, kan være vanskelige å oppfylle i bygg som ble bygget for lenge siden.

Et klassisk eksempel er bolig-eieren som har en kjelleretasje som benyttes som bod eller vaskerom, men som ønsker å ominnrede kjelleren til en leilighet som kan leies ut. Problemet kan være at det i kjelleretasjen bare er 2,2 meter takhøyde, at vinduene er av eldre dato slik at leiligheten ikke er energieffektiv, eller at romstørrelsene ikke gir plass til både seng og rullestolsirkel (tilgjengelighetskrav). At leiligheten ikke har annen ventilasjon enn man får ved å åpne vinduer eller ventiler, kan også stikke kjepper i hjulene for ominnredningen, sett opp mot de tekniske kravene som gjelder for boliger i dag.

Man har lenge kunnet få tillatelse til slik ominnredning uten at alle tekniske krav har vært oppfylt. Det har likevel ikke vært enkelt å overbevise kommunen som behandler søknaden, om at tillatelse bør gis.

Hvilke tiltak gjelder regelendringene for?

Endringene vi her skal se på, gjelder tiltak på eksisterende byggverk.

Det finnes en rekke eksempler på tiltak på eksisterende byggverk, for eksempel:

- tilbygg eller påbygg
- bruksendring eller vesentlig endring av tidligere drift
- reparasjoner
- ombygging

Den nye og enklere hverdagen – hovedregel og unntak

Vi har fra 1.1.2023 fått endringer i byggreglene som skal gjøre det enklere å få lov til å innrede en

leilighet i kjelleren eller på loftet, dele opp en stor enebolig til en to-mannsbolig, gjøre om næringsareal til boligareal, sette opp tilbygg eller påbygg mv.

Fortsatt skal alle tiltak i utgangspunktet prosjekteres og utføres i samsvar med kravene i lov og forskrift. Dette er hovedregelen for alle typer tiltak i eksisterende bygg.

For tiltak i eksisterende byggverk skiller vi mellom «hovedombygging» og andre tiltak. Det er bare ved hovedombygging at alle de tekniske kravene vil bli utløst for *hele byggverket*, også de delene av bygget hvor man i utgangspunktet ikke har tenkt å gjøre noen endringer. Man må se hele bygget under ett.

Ved andre tiltak vil kravene bare slå inn for de delene av bygget hvor bruken skal endres, og for de fysiske tiltakene som tiltaket omfatter. Forutsetningen er at resten av bygget ikke er i så dårlig stand at kommunen vurderer det som uforsvarlig å ikke kreve også øvrige deler av bygget oppgradert.

Det har for mange vært uklart hva en hovedombygging er, og hvor grensen går for at alle bestemmelser og krav slår inn for hele byggverket.

«Med hovedombygging menes (gjennomgripende) endringer eller reparasjoner som er så omfattende at hele byggverket i det vesentlige blir fornyet.» Det forutsettes med andre ord *svært omfattende* arbeider. Selv ganske store tilbygg eller påbygg vil ikke alltid medføre en hovedombygging. Men dersom man planlegger å både legge nytt tak, skifte ut alle yttervegger, vinduer, dører og gjøre en total ombygging innvendig, vil man oftest falle inn under begrepet hovedombygging.

Unntak fra hovedregelen

Men det finnes unntak som åpner for at selv om det for eksempel ikke er mulig eller ønskelig å øke innvendig takhøyde i kjelleren for å oppnå 2,4 meter eller skifte alle vinduer i kjelleren til energiklassifiserte vinduer og installere balansert ventilasjon, kan man likevel få tillatelse til å innrede kjelleren til leilighet. Bestemmelsen om unntak gjelder både for hoved-



HILDE AVLØS GRANDE

Hilde Avlør Grande er advokat og partner i Stiegler Advokatfirma i Bergen og har mastergrad i rettsvitenskap fra Universitetet i Bergen i 2007. Grande tilhører Stieglers faggruppe for eiendomsrett. Hun bistår kommuner, virksomheter og private med eiendomsrettslige spørsmål, også tvister for domstolene. Hun har særskilt kompetanse innenfor plan- og bygningsrett og tingsrett.

Foto: Veronika Stuksrud

Et klassisk eksempel er boligeieren som har en kjelleretasje som benyttes som bod eller vaskerom, men som ønsker å om- innrede kjelleren til en leilighet som kan leies ut.

ombygginger og for andre tiltak i eksisterende bygg.

Endringene i reglene om slike unntak er gjort for å forenkle mulighetene til å oppgradere og forandre/tilpasse eksisterende bygningsmasse. Dette skal stimulere til at potensialet i bygningsmassen som allerede finnes, utnyttes. Dette er både samfunnsøkonomisk fornuftig og miljøsmart.

Slike unntak fra tekniske krav forutsetter at dette er *forsvarlig* ut fra et sikkerhets-, helse- og miljøaspekt. Følgende momenter er sentrale i vurderingen av om unntak kan gis:

- byggverkets alder og formelle vernestatus
- type byggverk og byggverkets formål
- plassering og varigheten av tiltaket
- nåværende teknisk tilstand

Det skal også legges vekt på forhold som kan dempe negative konsekvenser, og på fordelene som oppnås med tiltaket.

Når er et unntak *forsvarlig*?

Det kan tenkes at det kan være forsvarlig å tillate oppdeling av en større enebolig til tomannsbolig selv om vinduene i bygget er av eldre dato og lekker varme. Eller å innrede kjelleretasjen til hybel/leilighet selv om ventilasjon skjer ved utlufting.

Motsatt vil det neppe anses forsvarlig å for eksempel

- a) innrede leilighet på loftet uten at man sørger for at de som skal bo der, blir varslet om og har rømningsmuligheter ved brann. Hvis det er for langt å hoppe ned fra et vindu, må det derfor gjøres kompensierende tiltak for å sikre sikker rømning fra den nye leiligheten.
- b) innrede kjelleren til leilighet uten at det finnes et eneste vindu som gir dagslys inn i boligen. Da vil man for eksempel måtte sette inn vinduer for å sikre både dagslys og mulighet til å rømme fra soverom ved brann.

Mange av de kravene som i dag settes til for eksempel boligareal, vil

det imidlertid kunne være forsvarlig å gi unntak fra veid opp mot den store fordelene det vil være å for eksempel

- skaffe til veie mer boareal i for-
tettingsområder
- ha mulighet til å ha foreldre i
generasjonsleilighet i egen bolig
slik at de kan bo hjemme lengst
mulig
- ha mulighet til å tilby barna en
rimelig studentbolig
- ta i bruk nedlagt kontorareal til
bolig

Må du søke?

Det er ingen endringer for selve søknadsplikten for tiltak i eksisterende bygg. Det er kun gjort endringer som skal gjøre det enklere å få tillatelse.

Du må søke dersom du ønsker å ta i bruk arealer i byggverk/bolig/hytte til annet enn den bruk som er godkjent. Det vil si at dersom et areal er godkjent brukt som *tilleggsdel* eller *ikke oppholdsareal*, slik typisk kjelleretasjer kan være, vil det være søknadspiktig å endre bruken til *hoveddel* eller *oppholdsareal*. Det vil også være søknadspiktig å dele opp en bolig i flere enheter, for eksempel å endre fra enebolig til tomannsbolig.

Noen eksempler på endringer på eksisterende byggverk hvor du ikke trenger å søke:

- flytte lettvegger innenfor egen bolig
- reparere eller installere én enkel bygningsteknisk installasjon (f.eks. en varmepumpe eller et ildsted) innenfor egen bolig – merk imidlertid at dersom du skal oppføre pipe og må bryte gjennom taket, må du likevel søke
- installere, endre eller reparere våtrom innenfor egen bolig
- skifte takstein eller ett eller noen vinduer

Blir det faktisk enklere?

Det er usikkert i hvor stor grad disse endringene faktisk vil skape en enklere hverdag for folk flest, men endringene inneholder vilkår som er lettere både å forstå og forholde seg til.