

Eierseksjonsloven – Koblingsregelen

Plan- og bygningsetaten

Enhetsleder for delesøknader og seksjonering Sofie Søliland



Plan- og
bygningsetaten

Agenda

- Koblingsregelen, lovlig etablert boenhet

- 1) <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/svar-pa-henvendelse-om-lovlig-etablert-bruk-ved-seksjonering-av-boenhet/id2590399/>
- 2) <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=201014565> (se og vedtak KMD15/3901-4)
- 3) <https://www.regjeringen.no/contentassets/45f0147563764e31b03f5506d056a6ca/no/pdfs/prp201620170039000dddpdfs.pdf>
- 4) https://jusleksikon.no/wiki/Ulovfestet_rett

Koblingsregelen

Eierseksjonsloven § 7 tredje ledd:

Ved søknad som gjelder boligseksjon, har søkeren bare krav på tillatelse dersom hver seksjon er **en lovlig etablert boenhet** etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc i bruksenhetens hoveddel. Dette gjelder likevel ikke for boligseksjoner som skal inngå i en samleseksjon, eller som skal brukes til fritidsbolig.

Ved søknad om seksjonering må den som søker kunne dokumentere at boenheten er lovlig etablert etter plan- og bygningsloven

Koblingsregelen, 3)

Krav til søkers dokumentasjon

- Egenerklæring om at boenheten er lovlig etablert etter plan- og bygningsloven, jf. søknad om re-/seksjonering punkt hhv. 8 og 7
- lovlig etablert bruk er om bruken er i samsvar med de tillatelser som ble gitt og planene som den gang gjaldt
- opplysninger fra matrikkelen kan også tjene som dokumentasjon
- Det er søker som kunne fremlegge dokumentasjon på at omsøkte seksjoner er godkjente boenheter
- tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- I de tilfeller dette er vanskelig for eksempel i svært gamle saker, mangelfullt arkiv o.l. bør det være tilstrekkelig at søker kan sannsynliggjøre lovlig bruk etter ulovfestede prinsipper

Koblingsregelen, 4)

Ulovfestede prinsipper/rett:

Ulovfestet rett er gjeldende rett som ikke er lovfestet. Til forskjell fra skrevne rettsregler som vedtas av kompetent myndighet gjennom formelle prosedyrer, skapes den ulovfestede retten **gjennom praksis, dels gjennom avgjørelser fra domstolene, men også gjennom sedvanerett.**

Ulovfestet rett skapes også gjennom sedvanerett. Det er et krav at sedvanen **har fast og lang tids praksis**, at sedvanen er blitt oppfattet som bindende og kan rettshåndheves. Sedvanerett har tilsvarende betydning som lovfestet rett, og kan også endre eller oppheve lovfestet rett.

Koblingsregelen, 1)

Eksisterende bolig

Ved vurdering av om det foreligger lovlig etablert bruk er det viktig å se på:

- når boenheten ble etablert og
- hvilken lovgivning som gjaldt på tidspunktet, herunder om det forelå kommunale vedtekter,

Dette er og viktig for å klarlegge om det aktuelle tiltaket var søknadspliktig eller ikke

Koblingsregelen, 1)

Boenheten kan også være lovlig etablert uten tillatelse hvis dette ikke var nødvendig når boenheten ble etablert



Koblingsregelen, 1)

I de tilfellene hvor boligen har eksistert før det var nødvendig med tillatelse etter plan- og bygningslovgivningen vil:

- faktisk bruk være utgangspunkt for vurderingen av om boenheten kan sies å være lovlig
- bla. en folkeregistrert adresse kunne inngå i en konkret helhetsvurdering

NB! Opphører bruken i for eksempel 15 år og ny plan blir vedtatt så vil en gjenopptakelse av bruken måtte vurderes som nytt tiltak som krever søknad og tillatelse (dept. vurdering).

Koblingsregelen, 2)

I byggesaksforskriften § 2-2 (ikrafttredelse 1. januar 2016) har KMD forskriftsfestet for når oppdeling av boenheter i **eksisterende bolig** er søknadsplikt:

- *a) har alle hovedfunksjoner for bolig, slik som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett,*
- *b) har egen inngang og*
- *c) er fysisk atskilt fra øvrige enheter.*

Med eksisterende bolig menes i denne sammenheng bolig som er gitt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest med mindre boligen kommer inn under unntaket for ferdigattest etter pbl. § 21-10 femte ledd, dvs. er omsøkt før 1. januar 1998.

Koblingsregelen, 2)

Nye boliger, kan sak 2-2 brukes?

Når det gjelder nye boliger og antall boenheter må det foretas en konkret vurdering i den enkelte sak, jf. sak KMD 15/3901-4 sak i Furubråtveien i Oslo kommune

- Omsøkt tiltak gjaldt to like boenheter med intern forbindelse via teknisk rom i plan U2 og i plan 2 (fellesstue)
- Enhetene har alle funksjoner for bolig samt hver sin inngang
- Det må vurderes om **enhetene brukes helt uavhengig av hverandre**, videre dersom enhetene kan anses som **to økonomiske enheter foreligger det normalt to selvstendige boenheter i plan- og bygningslovens forstand**

Koblingsregelen

- Vi skal sjekke om boenheten er en lovlig etablert boenhet
- Har vi dokumentert at boligen er lovlig etablert kan vi nekte om vilkårene i eierseksjonsloven ikke er oppfylt
- For eksempel har vi to eksisterende boenheter som er lovlig etablert, men den ene seksjonen ikke har egen inngang; hvis ombyggingen er søknadspliktig, må denne være godkjent før vi kan seksjonere
- Hva da med boenheter som ikke tilfredsstillter dagens bygningstekniske krav, eller nye tiltak som er utført på boligen uten å være omsøkt, som for eksempel utvidelse av en enhet?

Koblingsregelen, 1)

- I utgangspunktet kan man ikke stille krav for lovlig etablerte boenheter om at de skal oppfylle dagens bygningstekniske løsninger
- Men dersom det gjennomføres nye tiltak i eksisterende byggverk, som f.eks. bruksendring, hovedombygging, vesentlig reparasjon o.l., må disse være i samsvar med gjeldende krav i plan- og bygningsloven, herunder plan
- En utvidelse av eksisterende boenhet (hvor avgrensningen til seksjonen endres) kan innebære at for eksempel lofts arealet omgjøres fra loftsrom til boligrom dette er en bruksendring som er søknadspliktig. Den må være godkjent etter plan- og bygningsloven før vi kan seksjonere. Hvis rom innenfor boenheten endres, for eksempel fra loftsrom/bod til boligrom er dette et mindre tiltak og vi vil kunne seksjonere boenheten selv om endringen ikke er godkjent etter plan- og bygningsloven jf. byggesaksforskriften § 3-1 (mindre tiltak) og § 4-1 (unntatt søknadsbehandling)

Gitt tillatelse

Ny boenhet i eksisterende bolig:

Seksjoneringsvilkår (egen inngang, bad, wc, kjk)
Tillegg fra sak 2-2 ikke direkte tilgang mellom boenhetene (gjelder eksisterende bolig)

Med ny boenhet i eksisterende boenhet vil ovenstående ha blitt ivaretatt i en byggesak

Ny bolig hvor godkjente byggetegninger avviker fra faktisk bygget (sek.tegninger), dvs. sek. tegningene viser 2 boenheter men med dør mellom boenhetene:

Seksjoneringsvilkår (egen inngang, bad, wc, kjk) SAK 2-2 er Ikke avgjørende:

Det betyr selv om det er forbindelse mellom enhetene, og den ene enheten ligger som tilleggsdel eller er del av hovddelen til seksjon som seksjoneres, så kan det fortsatt være en ulovlig boenhet om enhetene **brukes helt uavhengig av hverandre og kan anses som to økonomiske enheter**

Sannsynliggjort lovlig bruk etter ulovfestede prinsipper eller manglende dokumentasjon

Søker har dokumentert lovlig bruk per d.d., dvs. seksjoneringsssøknaden endrer ikke bruken, enheten har faktisk vært brukt til bolig over lang tid; da står i prop. 39 L at det skal da være tilstrekkelig dokumentasjon for å seksjonere.

Seksjoneringsvilkår (egen inngang, bad, wc, kjk)

«[...]sannsynliggjøre lovlig bruk etter ulovfestede prinsipper.

Sivilombudsmannen har i flere saker uttalt at etablert bruk lovlig kan fortsette uavhengig av senere planer. Dersom bruken har gått over mange år er det naturligvis lettere å fastslå hvilken bruk som er etablert, og som dermed lovlig kan fortsette uavhengig av senere planer. **Dersom seksjoneringen ikke medfører endret bruk og enheten faktisk har vært i bruk som bolig over lang tid, skal det være tilstrekkelig.** Departementet har også i SAK § 2-1 bokstav a, som gjelder bruksendring, akseptert at lovlig etablert bruk kan være et alternativ til en tillatelse.» prop.l s.154

Kommunen har ikke mottatt, fra søker, god nok dokumentasjon for at boenheten har vært brukt til bolig over lang tid, eller kommunen kan dokumentere at bruken er ulovlig

Avslag og boenheten må ha godkjenning etter plan- og bygningsloven. Ny seksjonerings-søknad

Spørsmål?

Takk for meg