

**Fra:** [fmoamka@fylkesmannen.no](mailto:fmoamka@fylkesmannen.no) [<mailto:fmoamka@fylkesmannen.no>]

**Sendt:** 10. november 2016 10:00

**Til:** Ås kommune

**Emne:** Enhet for byggesak ber om uttalelse

Hei.

Viser til mottatt henvendelse vedrørende definisjonen av enebolig datert 8. november 2016.

Fylkesmannen viser til at plan- og bygningslovgivningen ikke inneholder noen bindende definisjon av begrepet enebolig. I veileder til grad av utnyttning H2300 s. 12 er det imidlertid gitt en kort definisjon. Fra veilederen siteres:

«frittliggende bygning som er beregnet på en husstand. Begrep som enebolig i rekke eller sammenbygde bør ikke benyttes»

Dersom begrepet enebolig benyttes i en reguleringsplan, er det derfor opp til planen å avgjøre hvilket innhold begrepet skal ha. Hva slags bebyggelse og hvilken bruk som kan aksepteres, må fastlegges etter en tolkning av planen.

Fylkesmannen vil imidlertid påpeke at det gjennom forskriftendringen av SAK10 §2.2 den 1. januar 2016 er foretatt en lemping hva angår søknadspliktig endring av planløsning. Bestemmelsen oppstiller tre vilkår som alle må være oppfylt for at oppdeling av en boenhet skal være søknadspliktig. Se nærmere om dette i veiledningen til SAK10. Fylkesmannen vil imidlertid understreke at vi i forbindelse med høringen til endringen av bestemmelsen blant annet uttalte følgende om bruken av bestemmelsen:

"Fylkesmannen peker derfor på at eksisterende krav og rammer i gjeldende arealplaner ikke nødvendigvis vil bli endret selv om forslaget blir vedtatt. Alminnelig tolkningspraksis tilsier at reguleringsplanbestemmelser må tolkes i lys av regelsituasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Dette prinsipp vil dermed tilsi at boenhetsbegrepet som materiell begrensning i

eksisterende planer, må anvendes og tolkes slik det ble forstått tidligere. Slik forslaget er formulert vil det slik Fylkesmannen ser det, kunne bli vanskeligere for kommuner og tiltakshavere å forholde seg til krav knyttet til antallet bo- eller bruksenheter. Normalt er det ønskelig for utbyggere og tiltakshavere å utnytte eiendommen maksimalt. Dersom man kan oppnå en omgåelse av reguleringsplanens materielle krav gjennom å vise til lovgivers definisjon av søknadspliktig «boenhet», vil man kunne oppnå en høyere utnyttelse i form av flere boenheter enn det som er forutsatt gjennom arealplanens rammer.

Forslaget vil etter Fylkesmannens syn derfor by på klare utfordringer. På den ene siden vil man forsøke å forklare hvorfor en planløsning vil være i strid med plangrunnlaget, selv om lovgivers definisjon ikke er oppfylt. På den andre siden skal man begrunne hvorfor en flermannsbolig kun er en «boenhet». Slik Fylkesmannen ser det, vil forslaget kunne innebære vanskelige situasjoner for bygningsmyndighetene å håndtere gjennom etterfølgende ulovlighetsoppfølging.

Til illustrasjon viser Fylkesmannen til to dommer fra Eidsivating og Gulating lagmannsrett, ref. hhv. LE-1995-01640 og LG-1998-236. Begge sakene illustrer hvorfor ominnredning eller planløsning alene, kan og bør kunne ha betydning for hvorvidt det oppstår en egen «boenhet».

På grunn av det store omfanget av reguleringsplaner som har rettsvirkninger knyttet til begrepet «boenhet», vil en slik etterfølgende definisjon kunne forstås som en utvidelse eller endring av de eksisterende rammene som følger av disse arealplanene uten at dette skjer i henhold til reglene for endring av bindende arealplaner, jf. pbl. kapitlene 11 og 12. "

Fylkesmannen er klageinstans jf. kommunal og regionaldepartementets brev av 28.09.2009 og Miljødepartementets rundskriv T-2/09 og vil ikke foreta en nærmere vurdering av hvilke former for bofelleskap som kan aksepteres innenfor definisjonen enebolig, da dette beror på en tolkning av planen og det er således opp til kommunen selv å tolke planen mv. opp mot den konkrete bruken av en bolig. Fylkesmannen kan ikke foreta en slik bindende vurdering på forhånd da vi som klageinstans skal overprøve kommunens vurdering ved en eventuell klage på kommunes vedtak.

Med vennlig hilsen

Maria Rødde  
rådgiver  
Fylkesmannen i Oslo og Akershus