



Strand kommune
Postboks 115
4126 Jørpeland
Att. Øyvind Heimlund-Lahn

Kontakt saksbehandler

Randi Lind, 51568907
ralin@statsforvalteren.no

Uttalelse - tolkning av pbl § 20-1 d - hvilken bruk av fritidsbolig utløser krav om bruksendring til helårsbolig

Vi viser til deres henvendelse av 22.10.2021 vedrørende ovennevnte tema. I e-posten er problemstillingen formulert slik:

«Det å bo på hytta utløser flere spørsmål. For det første hvor mye/lenge kan man oppholde seg på hytta før bruken blir å anse som beboelse (bruk som bolig) med krav om bruksendring etter pbl. § 20-1 bokstav d fra godkjent fritidsformål til boligformål (beboelse).

[...]

Når det gjelder det første spørsmålet ovenfor, dvs. hvor mye opphold på hytta som skal til før det utløses behov for søknad om bruksendring og/eller dispensasjon fra plan, så har Strand kommune i sin veiledning kommunisert at dersom en person/huststand i løpet av ett år oppholder seg mer på hytta enn i sin egen bolig (døgnhvile mer enn 6 mnd) eller kun oppholder seg på hytta (i mangel av bolig), så utløses behov for søknad om bruksendring fra fritidsformål til boligformål.

Vi ber om Statsforvalterens tilbakemelding på om Strand kommune sin forståelse av plan- og bygningsloven er korrekt når det gjelder innslagspunktet for krav om søknad om bruksendring fra fritidsformål til boligformål, jf. ovenfor.»

Statsforvalterens vurdering

Vi kan ikke se at Kommunal- og moderniseringsdepartementet har tatt stilling til dette spørsmålet tidligere. Vi ber om tilbakemelding dersom dere ønsker at vi avklarer problemstillingen med departementet og ber om en tolkningsuttalelse.

Plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav d lyder:

«Følgende tiltak omfattes av byggesaksbestemmelsene i denne lov:



d) *varig eller tidsbestemt bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt under bokstav a»*

Bruksendring etter § 20-1 bokstav d er søknadspliktig jf. § 20-2 første ledd.

Ordlyden i pbl. § 20-1 bokstav d avklarer ikke når en bruksendring er påkrevd.

Det følger av byggesaksforskriften § 2-1 bokstav a at varig og tidsbestemt bruksendring er søknadspliktig dersom byggverk eller del av byggverk tas i bruk til eller blir tilrettelagt for annet enn det som følger av tillatelse eller lovlig etablert bruk. Den faktiske bruken kan følgelig utløse krav om bruksendring.

Av veilederen til byggesaksforskriften¹ går følgende frem om bakgrunnen for søknadsplikten:

"... Grunnen til dette er at ny bruk kan medføre nye krav til bygnings- og bruksmessige forhold, for eksempel brannsikring, og andre forutsetninger for virksomheten i bygget. Ny bruk kan også medføre en annen påvirkning på omgivelsene enn opprinnelig forutsatt, for eksempel fordi det blir mer trafikk, større behov for parkeringsplasser, endret struktur i nærmiljøet (boligstrøk/næringsstrøk) osv. Praksis, også rettspraksis, har vist at det kan være vanskelig å avgjøre om endret bruk omfattes av lovens begrep "bruksendring", da det ikke er nærmere definert i loven. Derfor er det viktig at kommunen som bygningsmyndighet – ved en søknad om bruksendring – får anledning til å vurdere saken.

Det sentrale punktet når det gjelder spørsmålet om søknadsplikt er altså ikke om kommunen har noe å innvende mot endret bruk, men at kommunen skal få muligheten til å vurdere eventuell ny bruk i forhold til någjeldende bestemmelser for arealdisponering og bygnings- og bruksmessige krav, dvs. om endringene berører hensyn som plan- og bygningslovgivningen skal ivareta."

I juridisk litteratur er det tatt til orde for at en *sammenhengende* bruk i mer enn seks måneder medfører at en fritidsbolig er tatt i bruk som en helårsbolig jf. Odd Jarl Pedersen mfl., Plan- og bygningsrett, del II, 3. utgave, 2018 s. 575.

Som kommunen viser til angir folkeregisterloven at en person skal registreres med bosted der vedkommende tar sin overveiende døgnhvile i løpet av enhver tolv månedersperiode jf. folkeregisterloven § 5-1 annet ledd. Konesjonsloven viser også til folkeregisterlovens definisjon av fast bosted for oppfyllelse av boplikt jf. konsesjonsloven § 8. Det vil være uheldig dersom det oppstår en plikt til registrering av fast bosted i folkeregisteret, uten at det samtidig kreves bruksendring for boligen. Hensynet til sammenheng i regelverket taler for at plan- og bygningslovens regler om bruksendring følger den regulering som ellers følger av lovverket. Det samme gjør det ovenfor siterte fra veilederen til byggesaksforskriften.

En regel som tatt til orde for i juridisk litteratur (sammenhengende bruk) vil være egnet for tilpasning og dermed en undergraving av reglene. Statsforvalteren støtter kommunens vurdering, og mener det vil være riktig å følge folkeregisterloven, med den virkning at det kreves bruksendring til boligformål dersom en har sin overveiende døgnhvile i en fritidsbolig løpet av enhver tolv månedersperiode.

¹ <https://dibk.no/regelverk/sak/2/2/2-1/>



Strand kommune har kommunisert at dersom man «*kun oppholder seg på hytta (i mangel av bolig), så utløses behov for søknad om bruksendring fra fritidsformål til boligformål*». Dersom en person utelukkende har sin døgnhvile i fritidsboligen, vil det være krav om bruksendring. Statsforvalteren presiserer imidlertid at eierskap i så måte ikke er avgjørende. Det er ingenting i veien for at en person leier en helårsbolig og eier en fritidsbolig. Det avgjørende er hvor den overveiende døgnhvilen finner sted.

Christina Tangen Bendikssen
fagleder/seniorrådgiver

Randi Lind
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent