



UtviklingsABC – Del 26 – Ombygging og utvikling av eksisterende bebyggelse



Anders Hilt
Lead Lawyer



Bjørn Slaatta
Partner



Tone Gjertsen
Partner

I en serie artikler setter DLA Piper fokus på hva eiendomsutviklere bør være særlig bevisste på i ulike faser av et utviklingsprosjekt. Denne artikkelen omhandler regelverket knyttet til ombygging og utvikling av eksisterende byggverk.

Større endringer av eksisterende byggverk reiser flere rettslige spørsmål. For utvikler er det viktig å være oppmerksom på kompleksiteten og de kryssende hensyn som gjør seg gjeldende før ombygginger og utviklinger av eksisterende byggverk planlegges. Ved inngåelse av leieavtaler og andre avtaler er det viktig å ta nødvendige forbehold. Feil håndtering kan resultere i store forsinkelser med tilhørende kostnadsmessige konsekvenser.

Generelt

Større endringer av eksisterende byggverk omfatter eksempelvis påbygg, tilbygg, bruksendring, fasadeendring, opprettelse av ny boenhet, hyblifisering og hovedombygging. Begrepet totalrehabilitering benyttes også, uten at dette begrepet har en klar juridisk avgrensning. Begrepet totalrehabilitering bør derfor brukes med varsomhet, og meningsinnholdet bør konkretiseres for å unngå misforståelser. I denne artikkelen avgrenses mot reglene om bruksendring, opprettelse av boenhet og hyblifisering.

Utviklere ønsker ofte endring av byggverk for å oppnå merverdi på eiendommen og for å tilfredsstille behov og ønsker i markedet. Endring av byggverk utløser spørsmål knyttet til kostnadsansvar, hvem som må samtykke til

slike arbeider og til hvilke regler i plan- og bygningsloven som gjelder for tiltaket som det er viktig å være bevisste på. Endringsarbeider i lokaler som er en eksisterende arbeidsplass kan også utløse krav til samtykke fra Arbeidstilsynet. Regelverket er derfor sammensatt. Selve utførelsen av tiltak på eksisterende byggverk kan også være utfordrende.

Konsekvenser av feil

Regelverket er komplisert, og det er risiko for å gjøre feil. DLA Piper erfarer at feiltolkning av regelverket blant annet medfører at det blir unødvendig lang saksbehandlingstid, at utvikler blir pålagt ulovlige og kostbare krav og at det oppstår skader på bygg og person. Endringer utført uten tillatelse, kan videre medføre ulovlighetsoppfølging fra kommunen. Feil kan også medføre at man som utleier eller selger kan komme i mislighold overfor henholdsvis leietaker og kjøper.

Søknadsplikt

Alle endringer av eksisterende byggverk må som det klare utgangspunkt godkjennes før de kan igangsettes. Unntaket er vanlig oppussing og vanlig reparasjon. Dersom endringen igangsettes uten tillatelse, vil det være et ulovlig forhold som gårdeier kan bli pålagt å tilbakeføre til tidligere godkjent tilstand.

Når endringsarbeidene er ferdigstilt, skal byggesaken avsluttes med ferdigattest. Dersom eksisterende byggverk skal kjøpes, er det viktig å undersøke om fremlagte ferdigattester gjelder nåværende tilstand og bruk av bygget, eller om ferdigattesten kun viser til en tilstand eller bruk som i ettertid har blitt endret.

Forholdet til plan

Også tiltak på eksisterende byggverk må være i tråd med plan. Dette kan være komplisert dersom planen er endret etter at bygget er oppført. Hvorvidt et tiltak i en slik situasjon kan godkjennes, må vurderes konkret. Byggegrenser, arealformål og regler om utnyttelse kan sette begrensninger for utviklers endringsønsker. Både reguleringskartet og reguleringsbestemmelsene må undersøkes. Dersom endring av eksisterende byggverk er i strid med plan, må utvikler vurdere omregulering, noe som er en tidkrevende prosess. Det er ikke gitt at tidligere dispensasjoner videreføres i en ny byggesak.

Tekniske krav

Ved endring av eksisterende byggverk gjelder alle «relevante» tekniske krav, for den endringen som godkjennes. Dette innebærer for eksempel at ved et nytt påbygg er det kun påbygget som må tilfredsstille ny teknisk forskrift. Tillatelse til et påbygg krever altså ikke at bygget for øvrig oppgraderes. Det er gjeldende rett at det kun er «relevante» krav som utløses. Med «relevante» krav menes at oppfyllelse av kravet må ha en effekt, eksempelvis ved opprettelse av ny boenhet vil det være relevant at den nye boenheten har tilstrekkelig med utearealer og parkeringsplasser. Slike krav kan ikke stilles hvis det kun skjer en fasadeendring eller en utvidelse av den aktuelle enhet. Hva som er «relevant» beror på en konkret vurdering hvor utvikler og myndighetene ikke nødvendigvis har samme oppfatning.

Ved hovedombygging utløses alle kravene. Det må undersøkes særskilt om endringen som ønskes er en hovedombygging. Hovedombygging er ikke klart definert i loven, men omtales som byggetiltak som etter

kommunens skjønn er så omfattende at byggverket må anses i det vesentligste som fornyet. Selv om det ikke er en hovedombygging, vil omfattende tekniske krav være relevante.

Kommunen kan unntaksvis kreve at et bygg i dårlig forfatning kun tillates endret (eksempelvis et påbygg) dersom bygget for øvrig oppgraderes i forsvarlig stand.

Det er mulig å fravike tekniske krav dersom dette vil medføre uforholdsmessige kostnader og den nye bruken fortsatt er forsvarlig. Det er ingen klar praksis på hva som er en uforholdsmessig kostnad og hva som er forsvarlig bruk. Dette må vurderes konkret, men det er klart forutsatt at det skal være enklere å bruke dette unntaket ved endring i nåværende bygningsmasse enn ved utvidelse av eksisterende bygningsmasse. Det er her verdt å merke seg at det er et uttalt mål at det skal legges til rette for at eksisterende bygningsmasse er i bruk, og ikke forfaller.

Andre krav – deriblant forholdet til verneinteresser

Det er flere eksempler på at søknad om påbygg, tilbygg eller fasadeendringer avslås fordi verneinteresser medfører at endring ikke kan aksepteres. Det må derfor i tidlig fase undersøkes om et bygg har verneinteresser, og hva eksempelvis kulturminnemyndighetene er særlig opptatt av. Det er viktig å være klar over at det også er verneinteresser til takflater og fasader, og DLA Piper har også erfart krav til verning av dekker. Det er viktig med dialog med kulturminnemyndighetene fra tidlig fase.

Endring av eksisterende byggverk som ligger nærmere nabogrensen enn tillatt avstand, vil kreve ny dispensasjon dersom naboen ikke gir samtykke. Dersom endringen medfører økte ulemper for nabo, er det vanskelig å få dispensasjon. Ligger bygget svært nær nabogrensen, kan grannelova sette forbud mot innsettelse av vinduer og dører.

Vi gjør også oppmerksom på at endring av eksisterende byggverk kan medføre at utvikler blir pålagt å opparbeide vei, vann og avløp i samsvar med plan. Dette er tilfelle dersom endringen medfører at eksisterende bebyggelse blir utvidet vesentlig eller gis en vesentlig endret bruk, for eksempel ved konvertering av næringslokaler til bolig. Kommunen kan kreve omfattende opparbeidelse selv om tiltaket som godkjennes er av mindre skala.

Se også: [Samleside for "UtviklingsABC"](#)



Services

Fast eiendom

Sectors

Real Estate
