



UtviklingsABC – Del 35 – Bruksendring, utvidelse eller endret drift



Tone Gjertsen
Partner



Anders Bergene
Partner



Thorstein Vale Opdal
Senioradvokat

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 søknadspliktige bruksendringer, utvidelser og driftsendringer.

Endret bruk, vesentlig utvidet eller vesentlig endret drift er i utgangspunktet søknadspliktig. Dette gjelder selv om bruksendringen ligger innenfor arealformålet eller utvidelsen er en videreføring av samme type drift som tidligere. Manglende tillatelser kan få store konsekvenser, og det er derfor viktig å kjenne til når søknadsplikten oppstår.

Generelt

Bruksendring er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Et bygg skal brukes til det formålet og på den måten det er godkjent for. Hvis bygget eller deler av det tas i bruk til noe annet, må det søkes om tillatelse fra bygningsmyndighetene. Er et bygg eksempelvis godkjent som bolig, må det søkes om bruksendring hvis det skal benyttes til næringsvirksomhet. Vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av eksisterende drift er også søknadspliktig.

Også endringer av bruken som sådan uten at eier samtidig planlegger bygningsmessige endringer, er søknadspliktig. Hvilke byggtekniske krav som utløses ved ombygging og utvidelse på eksisterende byggverk er

behandlet i UtviklingsABC [del 26](#). Dersom søknadsplikten ikke overholdes risikerer den ansvarlige overtredelsesgebyr samt pålegg om tilbakeføring og opphør av ulovlig bruk.

Hvilke tiltak er søknadspliktige?

Det kan være vanskelig å avgjøre når endret bruk regnes som søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Byggesaksforskriften utdype hvilke tiltak som er søknadspliktige. Søknadsplikt kan for det første inntre hvis et bygg skal brukes eller tilrettelegges for annet enn det som følger av gjeldende tillatelse eller lovlig etablert bruk. For å avklare om endret bruk er søknadspliktig må den planlagte nye bruken vurderes opp mot lovlig bruk for eiendommen/arealet. Lovlig bruk er det som er tillatt i den nyeste byggetillatelsen eller bruksendringstillatelsen. Detaljene i bruken fremgår oftest av selve tillatelsen eller beskrivelsen i søknaden. Dersom tillatelsen er uklar, må avklaring søkes andre steder, eksempelvis i arealplanen.

Den planlagte nye bruken må vurderes opp mot bruken som beskrives i gjeldende tillatelse for å avgjøre om det foreligger søknadsplikt. Det er tilstrekkelig for søknadsplikt at det er en rimelig mulighet for at bygningsmyndighetene vil vurdere den nye bruken annerledes enn den eksisterende, også om det ikke er grunnlag for å nekte den nye bruken. Det avgjørende er ikke hvor stor forskjellen fra tidligere bruk er, men om den nye bruken vil bryte med forutsetningene i tillatelsen. Et klart eksempel på søknadspliktig bruksendring er etablering av legekantor i en bolig. Tradisjonelt hjemmekantor som brukes sporadisk anses derimot ikke som søknadspliktig. I lys av samfunnsutviklingen med mer permanente hjemmekantorkløsninger, kan det tenkes at grensen for slik søknadsplikt vil kunne endres.

Videre vil bruksendringen være søknadspliktig hvis den nye bruken kan påvirke de hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. Selv om endring av bruken kan skje uten store fysiske tiltak, kan den nye bruken medføre nye krav, ved at den nye bruken får større eller annen påvirkning på omgivelsene enn forutsatt. Eksempelvis kan bruksendringen medføre økt trafikk eller større behov for parkeringsplasser, noe som har betydning for omgivelsene. Endret bruk kan dessuten utløse nye og strengere krav til brannsikkerhet.

Det er også søknadsplikt dersom en tilleggsdel tas i bruk til hoveddel eller omvendt.

Arealformålets betydning

Den typiske bruksendringen innebærer at bruken går fra et arealformål til et annet, eksempelvis fra forretning til kontor. Endringer innenfor det samme arealformålet kan imidlertid også være en søknadspliktig bruksendring. Slike spørsmål har vært behandlet av Høyesterett flere ganger, og det er blant annet fastslått at en endring fra salg av bilrekvisita, campingutstyr og sportsutstyr til matsenter var en søknadspliktig bruksendring. Dette var konklusjonen selv om begge deler inngår i arealformålet «forretning». Begrunnelsen var at endringen medførte en helt ny trafikksituasjon.

Ved kombinerte arealformål, hvor arealet gjerne vises med skråstriper i reguleringskartet («striperegulering»), er det flere typer bruk som lovlig kan etableres på det aktuelle arealet. Selv om reguleringsplanen på denne måten åpner for flere typer bruk, er det i utgangspunktet likevel søknadspliktig å endre fra den godkjente bruken til et av de andre formålene. Et eksempel er første etasje i en bygård som er regulert til både forretning, kontor og bevertning. Dersom arealet er godkjent for bokhandel, vil det være søknadspliktig å etablere en bar der.

Dersom bruksendringen ikke er i tråd med arealformålet, kreves dispensasjon. Dispensasjoner behandles i UtviklingsABC del 39.

Tidsbegrenset bruksendring

Tidsbegrenset bruksendring er også søknadspliktig. Ved en tidsbegrenset tillatelse faller tillatelsen automatisk bort når vedtakets tidsbegrensning utløper og tidligere tillatt bruk blir igjen gjeldende. Hvis det for eksempel er gitt tidsbestemt tillatelse til å bruke en bar som pop up-butikk, må bruken som pop up-butikk opphøre ved utløpet av tillatelsen. Tidligere lovlig bruk som bar kan da gjenopptas uten at det må søkes på nytt.

Vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av eksisterende drift

Det er viktig å være klar over at også vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av eksisterende drift er søknadspliktig, selv om endringen skjer innenfor samme arealformål. Et eksempel på dette er en vesentlig økning av mengden varer i et lager, eller dersom det tas inn varer som er mer brannfarlige enn det som gjeldende tillatelse er basert på.

DLA Piper erfarer at det i praksis ofte skjer en gradvis endring av bruken over tid uten at mulig søknadsplikt vurderes. Dette kan for eksempel være tilfeller hvor bygget går fra å brukes som konditori til kaffebar til mer tradisjonell bar. I slike tilfeller er det risiko for at bruken på et gitt tidspunkt har beveget seg over i noe som krever søknad og tillatelse for å være lovlig, selv om endringen fra tidligere bruk isolert sett er liten. Det er derfor viktig å holde den aktuelle bruksendringen opp mot den opprinnelige tillatelsen.

Konsekvenser av ulovlig bruk

Ulovlig bruk kan medføre pålegg om opphør av ulovlig bruk, krav om tilbakeføring samt overtredelsesgebyr. Dersom utvikler har inngått leieavtale med en leietaker uten å ta tilstrekkelig forbehold om hva som er lovlig bruk, risikerer utvikler ansvar både vis-a-vis bygningsmyndighetene og den aktuelle leietakeren.

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



Fagområder Fast eiendom

Bransjer Real Estate
