

**Fra:** Øystein Gausvik Heskestad <heskis@gmail.com>  
**Sendt:** 5. februar 2016 09:48  
**Til:** Bjarte Buanes  
**Emne:** Re: Sammenstående av boenheter

Igjen takk for utfyllende svar, jeg setter pris på at du er grundig. Det ser ut til at jeg er dømt til å bli mer forvirret jo mer jeg setter meg inn i regelverket her, men det er vel fint lite du eller jeg kan gjøre med det.

Mitt neste spørsmål blir da: Om jeg ikke ønsker å leie ut disse rommene lenger, men benytte soverommet selv og kjellerstuen til barna når disse blir eldre, hvordan går jeg frem for å overbevise kommunen om at dette ikke lenger er en selvstendig enhet med eget abonnement?

- En kjellerdør må man kunne ha uten at denne blir en selvstendig hovedinngang.
- Toalett i kjelleren likeså.
- Og endring fra 112 til 111 ikke har noen innvirkning på gebyrene forstår jeg.
- Holder det at den innvendige døren ikke låses?
- Eller står og faller det på kjøkkenkroken i kjelleren?

Med andre ord; vil jeg måtte demontere kjøkkenbenken for å slippe dobbelt gebyr eller er det noen tydelige retningslinjer her? Slik jeg forstår kravene, høres det ut som om jeg er dømt til å betale dobbelt opp så lenge jeg blir boende, fordi det er mulig å bo der nede uten å være avhengig av fasiliteter i resten av huset. Min opprinnelige antagelse var at gebyret ble utløst av hvorvidt noen faktisk bor der, ikke av at det er teoretisk mulig. Dette må jo utløse samme problemstilling for et utall boliger over hele kommunen.

Kommunale gebyrer driftes etter selvkostprinsippet, og selv om kommunen står fritt til å definere utregning av denne, er grunnprinsippet unektelig at det ikke skal tas betalt for mer enn man leverer. Nettopp dette er kjernen for meg: Jeg hverken ber om eller får levert noe mer enn hva mine naboer får i form av vann/avløp/renovasjon, likevel betaler jeg dobbelt. Det strider mot grunntanken om selvkost og ser for meg ut som et snikete smutthull som gir kommunen anledning til å melke meg for penger. Hadde jeg fått eget søppelspann med det separate renovasjonsgebyret, hadde dette vært lettere å akseptere. Hadde det vært et redusert vann- og avløpsgebyr, 50% eksempelvis, for det som opplagt ikke kan likestilles med en enebolig, hadde jeg også hatt lettere for å akseptere dette. Kombinert med et gebyrnivå på topplisten i Norge, føles dette provoserende og urettferdig, fra et organ innsatt og drevet av og for innbyggerne.

Men her har kommunen helgardert seg så grundig at jeg tilsynelatende aldri vil slippe unna, uavhengig av om jeg leier ut eller ikke. Uheldigvis har ikke departementet vært like flinke å helgardere seg mot kommunenes handlefrihet når de nylig har måttet presisere tanken bak regelverket, nettopp fordi kommunene har satt kjepper i hjulene for sårt tiltrengte utleieboliger. Jeg kan ikke tenke meg at det har vært en intensjon at utleie av noen rom i en bolig, uten ombygging og bruksendring, skal utløse en selvstendig abonnent.

På meg ser det dermed ut at jeg er offer for utdaterte og misbrukte regler omkring krav til selvstendig boenhet for å kunne leie ut, og mener det skulle være så enkelt som å korrigere denne

til 111 selv om den tidligere grovkjelleren nå er innredet. Om denne kjellerleiligheten ble klargjort i dag, ville det ikke blitt foretatt annet enn en bruksendring fra grovkjeller til oppholdsrom ved innredning, uten noen konsekvenser. Jeg ville naturligvis stått fritt til å ha kjellerdør og toalett, og det er ingen regler mot å ha flere kjøkken i sin egen bolig. Videre ville det etter dagens regelverk ikke vært søknadspliktig for meg å leie ut deler av min bolig, dermed kan jeg heller ikke se hvordan kommunen skulle kunne vurdere eget abonnement da utleieforholdet etter reglene er et privat anliggende mellom meg og utleier.

Advokat Annita Magnussen dette forklarer i "enkel innføring i boligrett" her:

<http://www.huseierne.no/boligsporsmal/juridisk-hjelp/husleie/utleie-bolig--nar-er-det-soknadspliktig/>

Kort oppsummert: Hadde dette på papiret vært min kjellerstue, og jeg valgte å leie ut, hadde jeg sluppet dobbelt gebyr, rett og slett fordi dere ikke hadde hatt kjennskap til utleieforholdet da jeg ikke ville vært søknadspliktig. Men, fordi det nå står registrert som 112, anser dere min kjeller for å eksistere utelukkende for utleie, som egen bolig, med resulterende utgifter. Hvorfor kan ikke jeg ved å endre til 111, definere dette som del av min bolig på linje med resten av mine rom, og selv vurdere, uten kommunens innblanding, hvorvidt jeg vil leie ut noe av dette eller ikke? Jeg forstår at det er mulig å oppfylle definisjon som 112 om man skulle ønske å søke om dette, men det er ikke ensbetydende med at dette er påkrevd. Finnes det ingen regler som taler for min sak her?

4. februar 2016 kl. 16.58 skrev Bjarte Buanes <[Bjarte.Buanes@meland.kommune.no](mailto:Bjarte.Buanes@meland.kommune.no)>:

Hei igjen.

Abonnementsplikten for de gebyrlagte tjenestene du viser til i nedenstående e-post beror på hvor mange bruksenheter som enten er eller skulle vært registrert med eget bruksenhetsnummer (bolignummer) i huset ditt, jf. § 3 i gjeldende gebyrforskrift for Meland kommune. Om vilkårene for når en bruksenhet skal registreres med eget bruksenhetsnummer vises det til reglene for føringsplikt i Matrikkelforskriften. Før jeg går nærmere inn på disse bestemmelsene kan det være hensiktsmessig med en kort gjennomgang av eiendomshistorikken til gbnr. 23/281:

Gjennom vedtak av 17.10.1979 i adm. sak 229/79 gav Meland kommune løyve til oppføring av en enebolig med én bruksenhet på gbnr. 23/281, jf. søknad datert 4.9. s.å. Boligen ble tildelt veiadressen *Galtenesvegen 58*.

Ved vedtak av 12.7.1983 gav kommunen bruksløyve til nevnte bolig.

I 2003 mottok kommunen søknad fra daværende hjemmelshaver Gunnar Uthaug om løyve til bruksendring for innredning av hybel i sokkeletasje og endring av boligtype fra bygningstype 111 («enebolig») til bygningstype 112 («enebolig med hybel/sokkelleilighet»). Søknaden ble godkjent gjennom administrativt vedtak av 3.11.2013 i sak 359/03, men hvor det samtidig ble stilt følgende vilkår for løyvet:

*«Når tiltaket er ferdig skal ansvarleg kontrollerande/samordnar sjå til at det vert gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest før tiltaket vert teke i bruk. Krav om ferdigattest/mellombels bruksløyve skal vera vedlagt naudsynt dokumentasjon med signert kontrollplan og erklæring for ferdigstilling(ar).*

*Dersom det vert skifte av tiltakshavar eller ansvarleg søker før tiltaket er fullført, skal det straks meldast til kommunen. Det same gjeld ved skifte av eigar, jf. pbl. § 97 nr. 4.)»*

I 2012 ble hjemmelen til gbnr. 23/281 overdratt til deg og din kone.

Ved brev fra Meland kommune til dere av 18.11.2014 gjorde administrasjonen oppmerksom på at kommunen ennå ikke hadde mottatt søknad om ferdigattest for bruksendringen som ble omsøkt i 2003. Administrasjonen opplyste videre at kommunen nå ville matrikkelføre byggetiltaket som ferdigstilt og arkivere saken, med mindre kommunen – innen en frist på én måned – mottok tilbakemelding på at byggetiltaket likevel ikke var utført eller ferdigstilt. Kommunen mottok ingen merknader innen nevnte frist og registrerte følgelig tiltaket som ferdigstilt i matrikkelen.

Som følge av nevnte ferdigstilling ble hoveddelen og utleiedelen registrert med særskilte abonnement på kommunale vann- og avløpstjenester i medhold av gebyrforskriften § 3. Videre ble adressen splittet til Galtenesvegen 58 A (hoveddel) og B (utleiedel), og hvor hoveddel og tilleggsdel ble matrikkelført med de respektive bruksenhetsnumrene H0101 og U0101 i samsvar med Matrikkellova m/ tilhørende forskrift.

I din e-post av 2. dm. påpeker du at gbnr. 23/281 ikke er seksjonert. Videre opplyser du at du opplever det som urimelig at det skal betales eget abonnementsgebyr for utleiedelen, da din husstand like gjerne kunne ha disponert hele huset selv. Lovens ordning er imidlertid at verken den faktiske bruken av husets ulike deler eller bygningens formelt registrerte status er avgjørende for abonnements- og gebyrplikten, da det er den faktiske utformingen av bygningen med hensyn til innganger, planløsning og romfordeling som i utgangspunktet skal legges til grunn. Dette er en løsning lovgiver har valgt for at det skal være

praktisk mulig for myndighetene å håndheve regelverket på forsvarlig vis. Samtidig åpner avgiftsforskriften for fritak fra gebyr etter søknad, f.eks. dersom en av bruksenhetene fysisk kobles fra kommunalt ledningsnett.

I nevnte e-post gjør du videre gjeldende at utleiedelen i huset ditt ikke skal ha eget bolignummer – og dermed heller ikke eget abonnementsgebyr – ettersom denne leiligheten allerede er tildelt eget husnummer. Du har i den sammenheng vist til en uttalelse på hjemmesidene til Skatteetaten om opplysningsplikt ved flytting mv.

I min e-post til deg av 1. dm. ble det opplyst at kommunens føringsplikt etter Matrikellova m/ tilhørende forskrift skal tjene flere formål. Reglene om adressetildeling skal i første rekke sikre en enkel og forståelig identifisering av eiendommer, bygninger og brukere, men skal også sikre at matrikkelen inneholder tilstrekkelig informasjon om eiendommer, bygninger og brukere som er nødvendig for private og offentlige register og arkiv. Det kan her tilføyes at lovens krav om tildeling av bruksenhetsnummer har langt flere formål i tillegg dem som ligger til grunn for reglene om adressetildeling i kap. 12 i Matrikkelforskriften:

I relasjon til Skatteetaten sine regler om opplysningsplikt ved flytting – som du har vist til – er det kun det første av disse hensynene som skal ivaretas, nærmere bestemt Skatteetaten sitt behov for tilstrekkelig informasjon til å kunne identifisere en bopel. I så henseende er det nok at bostedet identifiseres med en unik veiadresse (f.eks. «Galtenesvegen 58B»). For kommunen som henholdsvis plan- og bygningsmyndighet og lokal matrikkelstyresmakt er det imidlertid ikke tilstrekkelig å identifisere en bruksenhet med et unikt husnummer, da kommunens føringsplikt i tillegg omfatter en rekke andre opplysninger og bygningsdata som skal knyttes direkte opp mot bruksenhetsnummeret til den enkelte bruksenheten i matrikkelen. Skal det for eksempel oppføres et tilbygg til en bygning med flere bruksenheter er det kun mulig via bruksenhetsnummeret å registrere (matrikkelføre) hvilken bruksenhet tilbygget skal inngå i mv. For nærmere informasjon om kommunens matrikkelføring viser jeg til Kartverkets *Føringsinstruks for matrikkelen* (sist revidert 12.11.2015). Om den praktiske gjennomføringen viser jeg videre til Kartverkets publikasjon «*Kurs i matrikkelføring – Oppgaver BYGNING*» av 18.9.2015.

Det følger altså av gjennomgangen over at utleiedelen i huset ditt faktisk er – og lovmessig skal være – tildelt både egen veiadresse og eget bruksenhetsnummer. Utleiedelen skal da også være tilknyttet eget abonnement for kommunale vann- og avløpstjenester, jf. § 3 i gebyrforskriften.

Jeg håper denne gjennomgangen var oppklarende med hensyn til dine spørsmål.

Med vennlig hilsen

Bjarte Buanes

Juridisk rådgiver – fagansvarlig for byggesaker

Telefon: 56 17 10 00

E-post: [bjarte.buanes@meland.kommune](mailto:bjarte.buanes@meland.kommune)



**Fra:** Øystein Gausvik Heskestad [mailto:[heskis@gmail.com](mailto:heskis@gmail.com)]

**Sendt:** 2. februar 2016 18:12

**Til:** Bjarte Buanes

**Emne:** Re: Sammenslåing av boenheter

Tusen takk for grundig og oppklarende tilbakemelding, dette var lærerikt lesestoff.

Om jeg forstår deg korrekt, er forutsetning for gebyrplikt egen seksjon, gårdsnummer, bruksnummer, eller bolignummer, stemmer det?

- Min kjellerleilighet er ikke seksjonert, jeg eier hele huset
- Dermed har naturligvis hele huset samme gårds- og bruksnummer
- Leiligheten har egen husnummer (58B), og skal dermed ikke ha eget bolignummer (bustadnummer) i følge folkeregisteret:

<http://www.skatteetaten.no/nn/Person/Folkeregister/Flytte/Flytte-i-Noreg/Bustadnummer/>

Forskriften presiserer at gebyrplikt er knyttet til "bustadnummer", som ikke er det samme som veiadresse/husnummer. Jeg kan ikke utifra dette se hvilket grunnlag kommunen har hatt for innkreve dobbelt gebyr av meg i alle disse årene, kan du oppklare dette for meg?

I dag betaler jeg 12-13000 ekstra hvert eneste år, for en bit av kjelleren min hvor det like gjerne kunne bodd et familiemedlem istedenfor den unge mannen jeg leier ut til. Forbruk og tilbud ville vært identisk, men utgiftene halvert. For meg virker dette urimelig, og det blir mye penger av det over tid. Slik regelverket presenteres her, vil jeg fremdeles måtte betale alle kommunale gebyrer dobbelt opp om jeg lot være å leie ut disse rommene, med mindre jeg gjør forholdene uegnet for varig opphold i kjelleren. Det virker lite hensiktsmessig.

2016-02-01 13:20 GMT+01:00 Bjarte Buanes <[Bjarte.Buanes@meland.kommune.no](mailto:Bjarte.Buanes@meland.kommune.no)>:

Ref. din førespurnad om gebyrplikt for kommunale tenester mv., jf. e-post av 29.1.2016:

Med verknad frå 1.1.2016 fekk Saksbehandlingsforskriften til pbl. følgjande nye innhald, jf. SAK10 § 2-2 («Oppdeling av boenhet»):

*«Søknadsplikt for oppdeling av boenhet i eksisterende bolig oppstår når enhetene*

- 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.» [Adm. understr.]*

Denne endringa vart i si tid initiert av Kommunal- og moderniseringsdepartementet og hadde som uttalt mål å leggje betre til rette for utleige av del av eksisterande bustad, m.a. gjennom å lempe både på byggtekniske krav og på plikten til å søkje om løyve til slike tiltak etter pbl. kap. 20. Plikten til å betale gebyr for kommunale tenester følgjer på si side av eigne forskrifter, som igjen viser til Matrikkellova og Matrikkelforskriften.

Gjeldande vilkår for abonnement for vass- og avlaupstenester følgjer av *Forskrift om vass- og avlaupsgebyr i Meland kommune*, jf. vedtak frå Meland kommunestyre av 17.12.2014. Vidare er gebyrsatsar for 2016 fastsett gjennom vedtak frå Meland kommunestyre av 16.12.2015 i KS-sak 135/2015.

Frå Forskrift om vass- og avlaupsgebyr § 3 vert følgjande referert:

*«Eigar/festar av eigedom med eige gardsnummer, bruksnummer/festenummer og som har påståande bygg som er eller skulle vore registrert i matrikkelen med eige gardsnummer, bruksnummer, eige festenummer eller eige seksjonsnummer, og som er tilknytt kommunalt vatn – og/eller kommunal avlaupsleidning direkte eller gjennom privat leidningsnett. Dersom abonnenten òg eig husvære som etter regelverket i matrikkelen er eller skulle vore registrert med eige bustadnummer, skal og slikt husvære betale gebyr som ein abonnent, men huseigar er ansvarleg for at pålagde gebyr vert betalt.» [Adm. understr.]*

Gjennom den refererte føresegna er det altså vedtatt at det skal reknast særskilt abonnementsgebyr for husvære «*som etter regelverket i matrikkelen er eller skulle vore registrert med eige bustadnummer*».

Matrikkellova § 21 pålegg kommunen ansvaret for å fastsetje offisiell adresser til eigedommar og bygningar. Tildeling og endring av adresser er nærmare regulert i Matrikkelforskriften § 50, sjå særleg 1.-3. ledd:

1) *Kommunen skal tildele vegadresse til bygning som planlegges brukt til boligformål, fritidsformål, næringsvirksomhet, eller offentlig eller publikumsrettet virksomhet.*

2) *Adressen skal tildeles så snart det er behov for adressen og senest sammen med igangsettingstillatelsen for tiltaket. En adresse er tildelt når den er ført inn i matrikkelen. Kommunen kan*

*utsette tildelingen når særlige grunner taler for dette.*

*3) Har bygning flere hovedinnganger, kan hver inngang gis egen vegadresse. I bygning med flere boliger der disse har atkomst fra forskjellig ytre inngang, skal hver enkelt inngang tildeles egen vegadresse.*

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har i sin kommentar til Matrikkelova m/ forskrift av 21.8.2012 definert «bruksenhet» og «bolig» slik i relasjon til matrikkelloven, jf. departementet sine kommentarer til Matrikkelforskriften § 3 bokstav c:

*«Bokstav c regner opp opplysninger knyttet til bruksenhet.*

*Med bruksenhet menes bygning eller del av bygning (lokale), f.eks. bolig, kontorenhet, verksted og lager, dvs. et rom eller en samling rom og åpne deler som sammen anvendes i en bestemt hensikt av en bruker, som kan være eier, leier eller annen bruksrettshaver.*

*Med bolig menes en bruksenhet som består av ett eller flere rom, og er bygd eller ombygd som helårs privatbolig for en eller flere personer, og har egen atkomst til rommet eller rommene uten at en må gå gjennom en annen bolig. En leilighet er en bolig med minst ett rom og kjøkken. En hybel er et rom med egen inngang beregnet som bolig for en eller flere personer, som har adgang til vann og toalett uten at det er nødvendig å gå gjennom en annen bolig. Bolig er fellesbegrep for leilighet og hybler.» [Adm. understr.]*

Av den refererte uttalen går det fram at bruket av omgrepet «bruksenhet» i Matrikkelova har eit vidare virkeområde enn omgrepet «boenhet» i pbl., m.a. ved at etablering av sjølvstending buening etter SAK10 §2-2 føreset at einingane er fysisk skilde. Tilsvarande vilkår er ikkje sett i Matrikkelforskriften. Dette skuldast at desse regelverka skal tene ulike formål. Hovudformålet bak vilkåret om fysisk skilje i SAK10 § 2-2 var som allereie nemnd at det skulle bli enklare å leige ut del av eksisterande bustad, medan reglane om adressetildeling i Matrikkelforskriften § 50 er sett for å sikre ei enkel og forståeleg identifisering av eigedommar, bygningar og brukarar. Adressa skal vidare tene som stadfestingsobjekt og nøkkel til aktuell informasjon i private og offentlege register og arkiv, sjå Matrikkelforskriften § 49.



Dersom sekundærhusværet i bustaden din er eller skulle vore registrert med eige bustadnummer med heimel i Matrikkelforskriften § 50 skal det betalast eige gebyr for kommunale tenester tilknytt dette husværet. I motsett fall kan det vere grunnlag for bortfall av gebyrplikt tilknytt sekundærhusværet.

Ta gjerne kontakt om du har ytterlegare spørsmål.

Med venleg helsing

Bjarte Buanes

Juridisk rådgjevar/fagansvarleg for byggjesakar

Telefon: 56 17 10 00

E-post: [bjarte.buanes@meland.kommune](mailto:bjarte.buanes@meland.kommune)



**Fra:** Øystein Gausvik Heskestad [mailto:[heskis@gmail.com](mailto:heskis@gmail.com)]

**Sendt:** 29. januar 2016 13:02

**Til:** Bjarte Buanes

**Emne:** Re: Sammenslåing av boenheter

Jeg forsøkte å ringe men du var gått for dagen. Kort oppsummert: Min kjellerhybel er i dag separat boenhet. Dette er kostbart og unødvendig. Etter forskrift av 1. januar 2016 oppfyller ikke lenger hybelen krav til adskilt boenhet grunnet innvendig dør mellom min hybel og hovedboenhet. Se §2-2 i lenke under:

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2010-03-26-488>

Hvordan reverserer jeg dette og definerer hele mitt hus som en enkelt boenhet?

Er det spesielle ting jeg må være obs på om jeg gjør dette?

Slik jeg forstår det slipper jeg doble avgifter, noe som i utgangspunktet er noe provoserende da vi ikke har større forbruk eller får flere søppelspann etc. enn om huset stod som 1 boenhet.

28. januar 2016 kl. 12.33 skrev Bjarte Buanes <[Bjarte.Buanes@meland.kommune.no](mailto:Bjarte.Buanes@meland.kommune.no)>:

**Ref. nedenstående e-post datert 22.1.2016:**

Du kan gjerne kontakte meg på tlf. 56 17 10 00 for nærmere orientering om gjeldende regelverk.

Med vennlig hilsen

Bjarte Buanes

Juridisk rådgiver - fagansvarlig for byggesaker

Telefon: 56 17 10 00

E-post: [bjarte.buanes@meland.kommune](mailto:bjarte.buanes@meland.kommune)



**Meland kommune**  
*- Eit samfunn for alle -*

**Fra:** Øystein Gausvik Heskestad [mailto:[heskis@gmail.com](mailto:heskis@gmail.com)]

**Sendt:** 22. januar 2016 09:43

**Til:** Bjarte Buanes

**Emne:** Sammenslåing av boenheter

Hei, jeg fikk beskjed om at forespørselen min var overført til deg og lurer på om du har funnet ut noe? Det gjaldt Galtenesvegen 58, gnr 23, bnr 281. Jeg har hybel i kjelleren som til nå har hatt status som separat boenhet. Men, denne er forbundet med resten av huset med en vanlig dør låst fra innsiden, og kvalifiserer dermed ikke lenger som boenhet etter nye regler fra i år. Dette koster meg en god del i kommunale avgifter, dermed ønsker jeg informasjon om hvordan en eventuell sammenslåing vil foregå og om det involverer utgifter eller tidsbruk? Det er vel strengt tatt en formalitet, å endre til en status som har lavere krav enn den huset har i dag.

--

Mvh.

Øystein G. Heskestad

--

Mvh.

Øystein G. Heskestad

--

Mvh.

Øystein G. Heskestad

--

Mvh.

Øystein G. Heskestad