

## **Klage på avslag på søknad om bruksendring gbnr, 323/358 Frekhaug**

Vi viser til brev datert 21.01.2022, saksnummer 21/8805, der de gir avslag på søknaden om bruksendring av areal frå tilleggsdel til hovuddel og fritak frå tekniske krav.

Vi meiner kommunen sitt vedtak har fleire manglar som vil bli grunnlagt nedanfor. Kort sagt byggjer vedtaket på:

- 1) Feil forståing av regelverket
- 2) Mangelfull vurdering av faktum i saka
- 3) Grovt urimeleg skjønn

### **1) Feil forståing av regelverket**

Det rettslege utgangspunktet er - som kommunen seier - plan- og bygningslova § 31-2, som gir kommunen ein skjønnsmessig kompetanse til å fråvika dei byggetekniske krava som gjeld for nye hus. Nærare reglar for utøvinga av denne kompetansen er gitt i den byggetekniske forskrifta (TEK 17). Det følgjer av TEK 17 § 1-2 (8) at mange av krava i forskrifta også gjeld for bruksendring av hus bygd før 2011. Dette gjeld mellom anna § 13-7 som har overskrifta «Lys», men det gjeld *ikkje* for § 13-8 om «Utsyn».

I § 13-7 nr. 2 står det kort og godt at «Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys.» Denne regelen er ein del av lovgivinga som kommunen er bunden av.

Rettleiinga frå Direktoratet for Byggkvalitet er, som tittelen seier, ei «veiledning», og har ikkje status som forskrift. Det må vera utgangspunktet når kommunen også søker støtte til skjønnsutøvinga si i denne rettleiinga. Det som i rettleiinga vert kalla «preaksepterte ytelser» må forståast som ei rettleiing for kva ein huseigar (eller utbyggjar) kan forventa at ein kommune vil godta. Men dette er ikkje rettsleg bindande reglar som stengjer for det friare skjønnet som kommunen har i kraft av lova og forskrifta. Av kommunen si grunngeving kan det sjå ut som ein har oppfatta rettleiinga som lov.

Vi meiner dessutan at kommunen har forstått rettleiinga feil på eit for denne saka viktig punkt. Kommunen skriv at «Det er presisert at glas ut mot lysgrav ikkje er akseptert løysing for vindaug mot det fri.» Dette synest å vera forklaringa på at kommunen meiner «ingen av romma i kjellarplanet oppfyller krav til vindaug mot det fri», noko som «strid klår med omsyn til inneklimate og helse i teknisk forskrift kapittel 13».

Formuleringa «vindauga mot det fri» må vera henta frå rettleiinga sitt avsnitt om «preaksepterte ytelser», punkt 2. Det som står om lysgrav er henta frå punkt 1 bokstav b, som fastset ein av fleire måtar å oppfylla dei preaksepterte retningslinene for utrekning av tilgangen på dagslys. Punkt b stiller opp ein formel for forholdet mellom glasareal, rommet sitt areal og glasa si lysgjennomstrøyming. I punktet om glasareal står

det slik: «Ag = glassarealet mot det fri som er plassert minimum 0,8 m over rommets gulv og som ikke er i lysgrav.» Av ordlyden her går det fram at glasareal mot det fri reint språkleg også omfatta vindauga som er meir eller mindre nedsenka i terrenget ute. Det blir så stilt to tilleggskrav for at slikt glasareal skal medreknast i formelen, nemleg minstekrav til høgde og at glasarealet ikkje er i lysgrav (dvs. at berre det glasarealet som er over lysgrava kan medreknast i formelen).

Det er uansett ikkje noko direkte kopling mellom rettleiinga punkt 1 bokstav b og den alternative oppfyllingsmåten i punkt 2 der formuleringa «vindauga mot det fri» inngår. Punkt 2 må i staden tolkast i lys av det overordna kravet i forskrifta, som gjeld «tilgang på dagslys». Støtte for dette gir også den innleiande setninga i rettleiinga til forskrifta § 13-7 nr. 2 der det generelt blir forklart kva som er avgjerande for tilgangen på dagslys. Vidare viser teikninga nedanfor i den same rettleiinga at vindauga som grensar mot lysgrav også skal medreknast når ein vurderer om eit rom har nok tilgang på dagslys. I denne samanheng er det også viktig at kravet til utsyn i § 13-8 som nemnt ikkje gjeld for bruksendring av eldre hus. Denne forståinga blir også lagt til grunn av viktige fagmiljø som SINTEF, sjå <https://www.sintef.no/siste-nytt/2017/en-lysgrav-gir-nye-muligheter-i-kjelleren/>.

Kort oppsummert synest avslaget å byggja både på ei feiltolking av rettleiinga frå Direktoratet for Byggkvalitet og på ei feilaktig oppfatning om at rettleiinga set rettslege grenser for kommunen sitt skjønn etter pbl. § 32-2 og TEK 13-7 nr. 2.

## **2) Mangelfull vurdering av faktum i saka**

Den feilaktige regelforståinga har ført til at kommunen ikkje har sett seg nok inn i faktum i denne saka. Sidan ein har landa på at ingen av romma har «vindauga mot det fri», har ein ikkje vurdert nærare *kor mykje* dagslys dei samla sett slepp inn. Her er det verd å nemna at begge soveromma har vindauga som oppfyller dei preaksepterte krava til storleik i rettleiinga til TEK § 13-7 nr. 2 punkt 2. Kwart av dei tre vindaugo i stova er mindre, men som vi framheva i søknaden slepp dei samla sett minst like mykje dagslys inn. Ei synfaring kan kasta lys over dette.

## **3) Grovt urimeleg skjønn**

Når kommunen skal (re)vurdera kva som er eit rimeleg skjønn i denne saka, vil vi som bakgrunn nemna at kjellaren har vore leigd ut i mange år av tidlegare eigarar, og brukt til soverom og opphaldsrom. Vårt ønskje er at vi kan bruka dette arealet på ein måte som er innafor regelverket, og difor vende vi oss til kommunen om dette så snart vi hadde overteke huset. Vi har forstått at det ikkje går an å tilretteleggja underetasjen slik at det blir godkjend som ei eiga bueining, og difor har vi heller søkt om bruksendring.

Slik som familiesituasjonen vår er, vil vi dessutan trengja romma som soverom/opphaldsrom både til barnevakter, til å kvila ut etter nattevakter, til gjester og evt. fleire barn. Samtidig vil ei bruksendring gi rom for å leiga ut eit eller fleire rom, dersom økonomien skulle krevja dette. Dette er kort sagt eit stort areal som vil bli mykje

betre nytta om det blir godkjent for ei slik bruksendring. Det er difor ei urimeleg streng vurdering å skriva at «bruksendring ikkje er nødvendig for at byggverk skal kunne nyttast til føremål».

At det skulle vera helseskadeleg å bruka desse romma til opphaldsrom, som kommunen synest å meina, er også ei urimeleg vurdering. Eit slikt strengt skjønner er urealistisk i dagens bustadmarknad, og fører berre til at svekka respekt for at det må søkjast om bruksendring. Med den grunngevinga som er nytta i denne saka, vil ingen kjellaretasje som ligg delvis under bakkeplan kunna godkjennast for buføremål i Alver kommune.

Vi reagerer også på at ein har avslått søknaden totalt, og med ei grunngeving som gjer at ingen av romma kan godkjennast for varig opphald. I den skjønnsmessige vurderinga av kva som er ei forholdsmessig avveging av dei motståande omsyna, som pbl. § 31-2 legg opp til, høyrer det også med å vurdere om ein kan delvis innvilga ein søknad eller stilla visse vilkår. Det går ikkje fram av saka at dette er vurdert.

Til slutt vil vi - meir generelt - peika på at Stortinget har vedteke endringar i plan og bygningslova som vil gi kommunen eit endå noko friare skjønner ved godkjenning av bruksendringar i eldre hus, jf. endringslov 11.05.2021, ny § 31-4. Der går det eksplisitt fram at ein skal vurdere «forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak». Det er nettopp det vi har peika på når det gjeld det at stova har fleire vindauge, mot to ulike ytterveggar. Takhøgda er også 240 cm i heile kjellaretasjen. Vidare står det no klart i lovteksten at ein også pliktar å vurdere «fordeler som oppnås med tiltaket», slik vi har peika på. Sjølv om lovendinga ikkje er sett i kraft, er regelen eit uttrykk for lovgivars oppdaterte syn på desse sakene. Sidan det allereie ligg innanfor kommunen sin skjønnskompetanse i dag å ta desse omsyna, bør kommunen allereie no innretta praksisen sin etter dei nye lovgivarsignala. Det vil vera urimeleg om vi skal måtta søkja på nytt om nokre månader, når lovendinga er sett i kraft.

Vi håpar kommunen vil gjera ei grundig revurdering av denne saka før klagen eventuelt blir sendt vidare til statsforvaltaren. Treng de meir opplysningar eller ønskjer ei synfaring, er det berre å seia frå.

Med venleg helsing

Øyvind og Ingvild Dalland Husabø