



Kjell Witsø Johnsen  
GALTENESVEGEN 103  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar: Ref.:QMXJDZ-  
Skjemanr.:5367  
Vår: 22/3197 - 22/46711

Saksbehandlar:  
Anngunn Marie Gullbrå  
anngunn.gullbra@alver.kommune.no

Dato:  
21.06.2022

## **Krav om endring av bygningstype i Matrikkelen - gbnr 323/319 Frekhaug**

Viser til innsendt krav om endring av bygningstype datert 09.04.22 og puring på svar 01.06.22, og ny puring dat. 21.06. Kommunen beklagar sein tilbakemelding, noko som skuldast at dette grip inn i ulike lovverk som dessverre ikkje samsvarar. Avklaring på korleis dette skal vera registrert i matrikkelen, kom til undertekna først i går.

Du ynskjer endra bygningskoden frå 112- einebustad med hybel/ leilighet til 111- einebustad, med grunngevinga at leilighet ikkje er fysisk adskilt frå resten av huset. Du opplyser ikkje at denne leiligheta skal utgå.

Dette bustadhuset er opphavelig omsøkt og godkjent med 2 bueiningar. Det er også opplyst frå eigar at hybelen utgjer 45 m<sup>2</sup> i underetasje. Å slå saman 2 godkjende bueiningar er normalt eit søknadspliktig tiltak etter Plan- og bygningslova (PBL). Byggesak har hatt denne saka til vurdering, og har kome til at i dette tilfellet vil det ikkje krevast søknad, då utforminga av bygget er slik det er ( begge bueiningane har felles ytre inngang ( husnummer) og også felles innvendig entre /trappe/gang/. Det vil ikkje krevast større bygningsmessige endringar dersom eigar ynskjer ta i bruk heile huset sjølv.

**Kravet om at ei utleige-bueining skal vera fysisk adskilt frå resten av bustaden, er eit krav etter PBL.**

**Matrikkellova har eit anna krav til registrering av hybel/ leilighet. Her er det ikkje av betydning om det er gjennomgang til hovudbueining/ at den ikkje er fysisk adskilt.**

Matrikkellova sin definisjon av bustad er:

«Med bolig regnes her en bruksenhet som består av ett eller flere rom, er bygd eller ombygd som helårs privatbolig for en eller flere personer og har egen atkomst til rommet/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.» Det er også presisert at eigen inngang ikkje treng

bety ytre inngang. Inngang frå ein felles gang/ korridor vil vera nok som eigen inngang til ein hybel/ leilighet.

At hyblar og leiligheiter skal vera registrert er viktig m.a. pga at dei skal få tildelt offisiell adresse ( her brukseiningnummer/ bustadnummer), slik at leigetakarar skal kunne melde flytting til aktuell bustad. Dette er særst viktig med tanke på tryggleik t.d.ved behov for ambulanse og ved brann. Leigetakarar har også oftast bruk for eigne søppelspann, noko dei får tildelt når bygningstypen 112 er registrert.

Kartverket arbeider med å oppretta ei ny type brukseining i matrikkelen som truleg skal heita «ikkje sjølvstendig bustad», men denne er ikkje på plass endå. Så fram til denne er på plass, må kommunen registrera slike bueiningar i ein bustad med enten «godkjent bustad» eller «ikkje godkjent bustad». Alver kommune har no bestemt at bueiningar som ikkje er godkjent som sjølvstendige bueiningar etter PBL, likevel skal vera registrert i matrikkelen som godkjent bueining, og bygningstypen skal vera 112.

**Konklusjon:**

Dersom det fortsatt er ein hybel/ leilighet i dette bustadhuset, så skal denne fortsatt vera registrert etter matrikkellova, og det vert då rett å ikkje endra bygningstypen for denne bustaden.

Dersom de skal ta i bruk alt arealet i bustaden til eige bruk og sender kommunen dokumentasjon/ bekrefting på det, så kan kravet om endring av bygningstype stå, og bueininga i underetasjen vert sletta.

Saka avventar tilbakemelding frå dykk på dette.

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Kart og oppmåling

Tommy Veland  
Avdelingsleiar

Anngunn Marie Gullbrå  
avdelingsingeniør

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakarar:**

Kjell Witsø Johnsen

GALTENESVEGEN 103

5918

FREKHAUG