



Anette Cecilie Grimset Johnnesen

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/5060 - 14/16390

Saksbehandlar:

Siril Therese Sylta

Siril.Sylta@lindas.kommune.no

Dato:

03.07.2014

## Svar på førespurnad vedkomande bueining i kjellar - gbnr 137/472 Alver

Viser til din e-post motteke her 04.06.2014. Vi beklagar sein tilbakemelding.

I e-posten din stiller du spørsmål til kva ei bueining er og om kjellar er godkjent brukt som eiga bueining/hybel.

Når det gjeld kva som er å rekna for ei eiga bueining så har Direktoratet for byggkvalitet sagt følgende:

*«Når oppstår det en søknadspliktig boenhet etter plan- og bygningsloven? Det kan være ulike grunner til et slikt spørsmål. Her tar vi utgangspunkt i ulike situasjoner med tilpasning for utleie av deler av eksisterende bolig, og når det oppstår en boenhet.*

### **Utleie**

*Utleie reguleres ikke av plan- og bygningsloven. Men utleie vil i noen tilfeller kunne innebære ulovlig bruk. Ved utleie av del av bolig oppstår det ingen søknadsplikt, forutsatt at arealet som leies ut er godkjent som boligareal.*

*Søknadsplikten for en ny boenhet baseres på rent fysiske kriterier ved selve bygget, og ikke forhold ved organisering av beboerne. Det har altså ingen betydning om det er to uavhengige husstander som benytter samme bolig. Men arealene som leies ut må være godkjent til boligformål, og den faktiske bruken må også være bolig (ikke næring).*

### **Søknadsplikt basert på fysiske kriterier ved bygget**

*Med fysiske kriterier menes at en ny boenhet må kunne fungere som en selvstendig enhet og må ha alle hovedfunksjoner for en bolig. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom (soveplass),*

---

#### Post

postmotak@lindas.kommune.no  
Dokumentsenteret  
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

#### Kontakt

www.lindas.kommune.no  
Telefon +47 56 37 50 00  
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 1503 22 54567  
Org.nr. 935 084 733

DER DRAUMAR BLIR RØYNDOM



*bad og toalett, slik det er beskrevet i byggtেকnisk forskrift § 12-2 tredje ledd. En boenhet må også ha egen separat inngang.*

*En ny enhet må også være fysisk adskilt fra øvrig boligareal i den eksisterende boligen, det innebærer lukkede skillekonstruksjoner (vegger, gulv og tak). En dør mellom enhetene medfører normalt ikke at det oppstår ny boenhet, selv om de andre vilkårene er oppfylt (egen separat inngang mv). Det har ingen betydning om døren låses.*

*I flerleilighetsbygg og hybelhus derimot, vil det oppstå egne boenheter selv om enhetene har dør ut til ulike former for fellesarealer.*

## **Seksjonering**

*Når eier ønsker å opprette ny selvstendig boenhet, for eksempel ved seksjonering, medfører det også behov for godkjenning som egen boenhet etter plan- og bygningsloven.»*

(Henta frå [www.dibk.no](http://www.dibk.no)).

Når det gjeld om din kjellar kan nyttast som buening, så kjem det an på kva kjellaren opphavelg vart bygd som. Ut i frå planteikningane i våre arkiv så er ikkje kjellar godkjent til bruk for bustadføremål, dvs. at det på planteikningane er vist som hobbyrom, redskapsrom, hall m.v. Det er eit soverom som er teikna inn på planteikningane. Det er i såfall kun dette som kan nyttast til bustadføremål evt. utleige. Takhøgda på 2,16 m tilsier også at kjellar ikkje skal nyttast som eiga buening.

Dersom de ønskjer å få kjellar nytta som eiga buening, må det sendast inn søknad om bruksendring. Dette krev bruk av ansvarleg føretak, jf. plan- og bygningslova § 20-1. Når det gjeld tekniske krav til rom for varig opphald, vert det vist til byggtেকnisk forskrift kapittel 12 med rettleiar. Denne finn du på [www.dibk.no](http://www.dibk.no). Eksisterande takhøgd på 2,16 m vil ikkje kunne godkjennast til rom for varig opphald.

Uavhengig av om kjellar er å rekna som ei buening eller ikkje, så er det eigar sitt ansvar å sjå til at bruken av bustaden er innanfor lovlege krav og rammer. Dersom det vert drive utleige der det ikkje er forsvarleg å la folk bu, så er det eit forhold som du som eigar vil kunne stå ansvarleg for dersom det oppstår ulukke, brann m.v.

Med helsing

Siril Therese Sylta  
konstituert fagleiar

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

### **Vedlegg:**

Planløyising kjellar gbnr 137.472

**Mottakarar:**

Anette Cecilie Grimset Johnnesen