



Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Postboks 2076
3103 TØNSBERG

Spørsmål om forståelsen av "egen inngang" og "fysisk atskilt" i SAK10 § 2-2 bokstav b og c

Larvik kommune v/ virksomhet innbyggerkontakt og byggesak har to spørsmål som knytter seg til forståelsen av kriteriet «har egen inngang» og «er fysisk atskilt fra øvrige enheter» i byggesaksforskriften (SAK10) § 2-2 bokstav b.

Bakgrunnen for spørsmålene

Spørsmålene har sitt utspring i to konkrete (mulige) ulovlighetsoppfølgings saker, men er nedenfor fremstilt som generelle spørsmål. Vi vil nødvendigvis kjøre en ulovlighetsoppfølgingsprosess på bakgrunn av feil forståelse av forskriften. Vi har forsøkt å pløye gjennom DIBKs veiledninger og artikler til kriteriene, men til tross for dette står vi, etter vår oppfatning, ovenfor to typesituasjoner i gråsonen. Vi henvender oss derfor til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark for veiledning.

Etter SAK10 § 2-2 inntreder søknadsplikt for oppdeling av boenhet i eksisterende bolig når enhetene bl.a. «har egen inngang» og er «fysisk atskilt fra øvrige enheter», jf. bokstav b og c.

Det følger av veiledningen til bokstav b at:

«De nye boenhetene må ha egen, separat inngang for at søknadsplikt blir utløst. Kravet må sees i sammenheng med kravet om at boenhetene skal være fysisk adskilt fra øvrige enheter i bokstav c. En inngang som går gjennom andre boenheter i bygget, er ikke en egen inngang.»

Videre følger det av veiledningen til bokstav c at:

«Oppdeling av boenhet vil først være søknadspliktig når enhetene er fysisk adskilt. I kravet om fysisk adskilt ligger at det ikke skal være noen form for intern forbindelse mellom enhetene i form av dør, trappeforbindelse eller lignende. En låst dør mellom to deler i en boenhet vil derfor føre til at kravet om fysisk adskillelse ikke er oppfylt selv om dette innebærer at boenhetene i den daglige bruken oppleves som separate enheter. Det er bare der enhetene er adskilt rent bygningsmessig, at kravet er oppfylt.

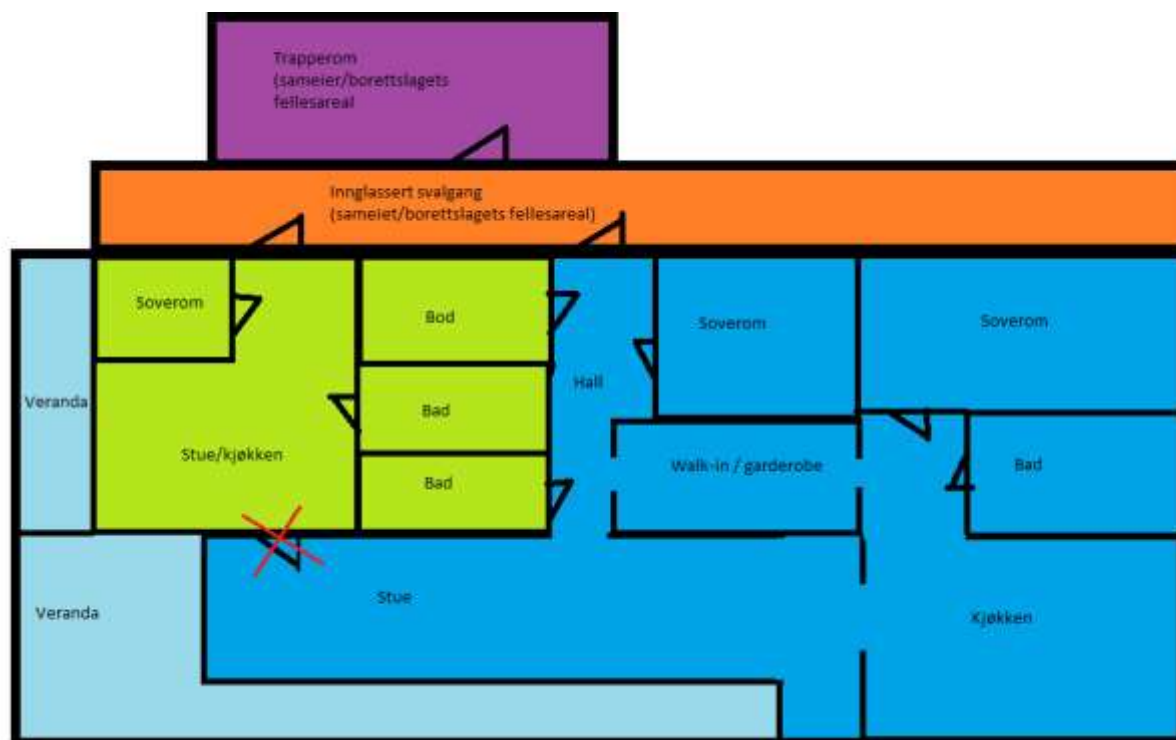
To fysisk adskilte boenheter kan ha felles gang, for eksempel trappeløp i en boligblokk eller felles inngang i en horisontaldelt tomannsbolig.» (vår understreking)

Videre ønsker vi å trekke frem en artikkel som ligger tilgjengelig på direktoratet for byggkvalitets nettsider, sist oppdatert 06.05.2022, se link: [Søknadsplikt for oppdeling av bolig til flere boenheter - Direktoratet for byggkvalitet \(dibk.no\)](#). Der står det bl.a.:

«Den nye delen vil være fysisk adskilt dersom det ikke er gjennomgang mellom den nye delen og resten av den opprinnelige boenheten. Den nye delen regnes også som fysisk adskilt dersom man må gå gjennom fellesarealer som svalgang, terrasse eller balkong.» (vår understreking)

Spørsmål 1

Situasjonen tar utgangspunkt i en allerede godkjent leilighet på ca. 200 m², beliggende i øverste etasje i en større boligblokk. Godkjent plantegning for leiligheten ser opprinnelig slik ut:



Opprinnelig var det etablert og godkjent en intern dør mellom «stue/kjøkken»-delen i den grønne delen og «stue» i den mørkeblå delen. Denne døren er på plantegningen markert med et rødt kryss, som skal markere at denne interne forbindelsen nå er fjernet. Slik vi ser det, utgjorde grønn og mørkeblå del én selvstendig boenhet forut for at døren ble fjernet. Når døren er fjernet, er det ikke lenger noen intern forbindelse, slik at grønn og mørkeblå del utgjør to selvstendige boenheter. Vi har derfor i utgangspunktet krevd retting, i form av at døren reetableres eller at ny boenhet omsøkes.

Vi har imidlertid mottatt spørsmål om en alternativ rettemåte. Eier lurer på om han kan søke om reseksjonering etter eierseksjonsloven og på den måten innlemme «innglassert svalgang»-delen i bruksenhetens hoveddel, jf. definisjonen i eierseksjonsloven § 4 bokstav d. Forutsatt at en slik søknad om reseksjonering godkjennes, vil den nye «hovedinngangsdøren» ligge mellom «innglassert

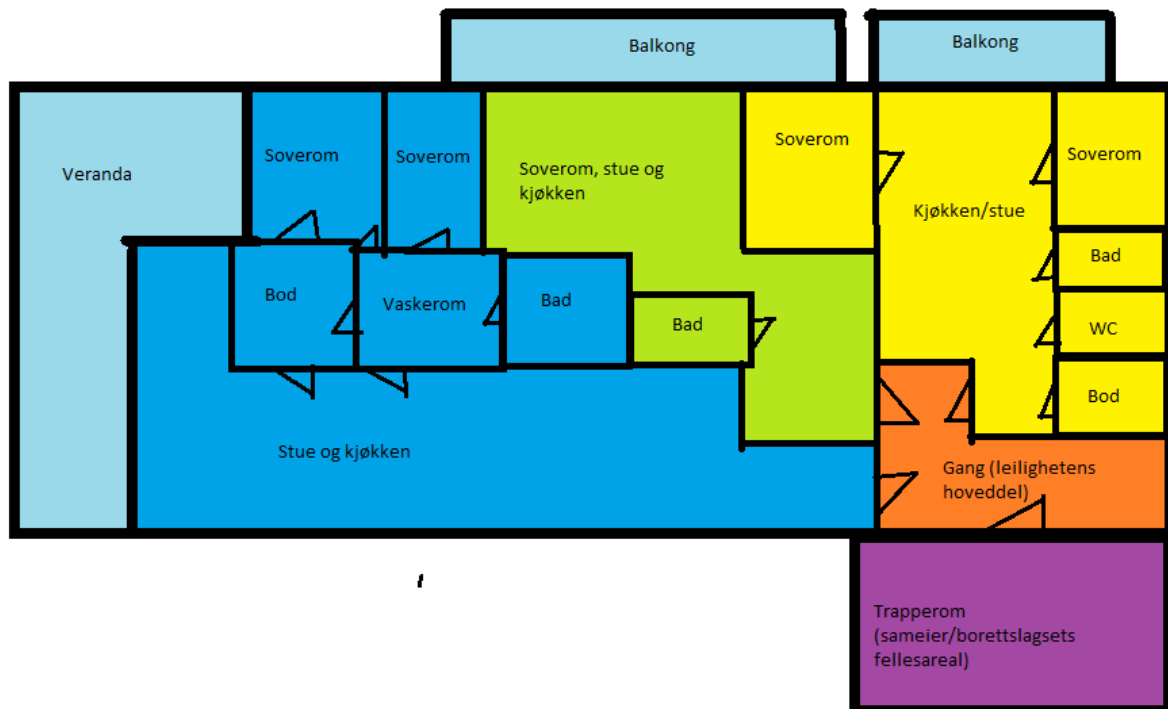
svalgang»-delen (oransje) og «trapperom»-delen (lilla).

For det første ønsker vi en avklaring på hvorvidt en slik tillatelse etter eierseksjonsloven vil påvirke vår vurdering etter plan- og bygningsloven, i den forstand at kriteriene «har egen inngang» og/eller «fysisk atskilt fra øvrige enheter» ikke lenger gjør seg gjeldende for den grønne og mørkeblå delen på plantegningen, slik at dette er en måte å tilbakeføre den ulovlige etableringen av en selvstendig boenhet på? Det vises her til at forutsetningen om «fellesarealer som svalgang», jf. DIBKs artikkel, sist oppdatert 06.05.2022, i så fall vil utgå. For det andre ønsker vi en avklaring på om den «innglasserte svalgang»-delen i tillegg må søkes bruksendret etter plan- og bygningsloven, jf. SAK10 § 2-1 a eller b?

Vi imøteser Statsforvalterens betraktninger.

Spørsmål 2

Situasjonen tar utgangspunkt i en allerede godkjent leilighet på ca. 250 m², beliggende i en mellometasje i en større boligblokk. Plantegning etter at det er utført diverse bruksendringer av rom, som isolert sett er søknadspliktig etter SAK10 § 2-1, ser slik ut:



Blå, grønn og gul del inneholder «alle hovedfunksjoner» etter SAK10 § 2-2 a. Spørsmålet er om vi her står ovenfor en situasjon hvor kriteriet «egen inngang» og/eller «fysisk atskilt fra andre enheter» etter bokstav b og c er oppfylt.

I motsetning til situasjonen presentert under spørsmål 1, står vi her overfor en situasjon hvor den opprinnelig leiligheten har én hoveddør som leder fra sameiets/borettslagets fellesareal (areal

markert med lilla) inn til en felles gang (areal markert med oransje). Denne gangen (oransje) har igjen tre dører, som leder inn til hver sin bruksenhet. Den aktuelle gangen er en del av den opprinnelige leilighetens/seksjonens areal, som altså er "innenfor husets fire vegger", idet det ligger en annen felles gang- og trappeløp utenfor denne gangen. I lys av bl.a. den siterte og understrekede veiledningsteksten til SAK10 § 2-2 c, jf. ovenfor, har vi i utgangspunktet konkludert med at kriteriet «egen inngang» og «fysisk atskilt fra andre enheter» *ikke* er oppfylt, slik at leiligheten fortsatt er å anse som én selvstendig boenhet.

Vi imøteser Statsforvalterens betraktninger.

Avsluttende merknader

Vi har forståelse for at Statsforvalteren må utvise forsiktighet med tanke på å forhåndsvurdere saker. Spørsmålene er imidlertid generelt formulert, og avklaringer/betraktninger fra Statsforvalteren på nåværende tidspunkt vil spare både tiltakshaver, kommunen og Statsforvalteren for potensielt unødige klagerunder.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Med hilsen
Silje Vestre
Fagleder
33 17 10 00

Dette dokumentet er ekspedert uten manuell signatur