



NEF 6-timer Hamar

Kursarrangør: Norges Eiendomsmeglerforbund

KURS



NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

2016



**MNEF
= ditt mester-
merke**



**NEF
kursinnhold
med fokus på
kvalitet**

ambita Infoland

AMBITA AS

Nettbutikk: www.infoland.no
Telefon: 24 13 35 50
e-post: support@ambita.com

Ambita Infoland er en nasjonal formidlingskanal for eiendoms- og geografisk informasjon i Norge. Denne tjenesten gir tilgang til oppdaterte opplysninger innen eiendom, kart-, vei- og plandata, samt foto i Norge, med et enkelt brukergrensesnitt. Her får man hele beslutningsgrunnlaget man trenger for å gjennomføre kjøp, salg, utbygging og forvaltning av eiendom.

- Her finner man informasjon fra Grunnbok og Eiendomsregisteret, samt teknisk nøkkelinformasjon for hele landet fra Matrikkelen
- Kart, eiendomsinformasjon og plandata for ca. 75 % av alle landets eiendommer
- Forvaltningsinformasjon for ca. 70 % av alle borettsandelene
- Omsetningsrapport fra Eiendomsverdi AS og nabolagsprofil fra Eiendomsprofil AS
- eTinglysnings- og eSigneringsløsninger



HELP FORSIKRING AS

Postboks 1470 Vika, 0124 Oslo
Telefon: 22 99 99 99
E-post: post@help.no
Web: www.help.no

HELP Boligkjøperforsikring er den opprinnelige boligkjøperforsikringen, kjøpers motvekt til selgers eierskifteforsikring. Siden 2005 har vi gitt boligkjøpere spesialisert advokathjelp gjennom hele klageprosessen til saken er løst. De aller fleste meglerkjeder tilbyr i dag boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring til sine boligkjøpere. HELP Forsikring er det eneste forsikringselskapet i Norge som spesialiserer seg på advokatforsikring (rett til advokat privat gjennom forsikring). HELP Forsikring bistår mer enn 130 000 LO-medlemmer og deres familier på privatlivets viktigste rettsområder. Vi har ca. 130 ansatte i Norge, Sverige og Danmark, rundt 100 av disse er advokater eller advokatfullmektiger.





Velkommen til NEF 6- timer på Hamar 8. desember 2016

Kl. 09.00 – 09.30	Registrering m/kaffe
Kl. 09.30 – 10.15	«Ny boenhet på loftet eller ny garasje i hagen – hva må megler undersøke og opplyse om?» v/advokat MNA Silje Nesteng Andersen, Help Forsikring <ul style="list-style-type: none">- En gjennomgang av endringer og nye bestemmelser i plan- og bygningsloven fra 2015 og 2016. Hvilke av reglene må megler sette seg inn i, og hva må det opplyses om til kjøper og selger?
Kl. 10.15 – 10.30	Kaffepause
Kl. 10.30 – 11.15	Foredraget fortsetter
Kl. 11.15 – 11.30	Kaffepause
Kl. 11.30 – 12.15	«Tomtefeste – slettes ikke så kjedelig som absolutt alle vil ha det til!» v/advokat MNA Jarran Dolve, Help Forsikring <ul style="list-style-type: none">- Foredraget er praktisk rettet og tar sikte på å hjelpe meglerne med å kunne besvare de vanligste spørsmålene fra kundene i forbindelse med festeforhold. Reglene som trådte i kraft 1. juli 2015 vil også bli gjennomgått.
Kl. 12.15 – 13.00	Lunsj
Kl. 13.00 – 13.45	Foredraget fortsetter
Kl. 13.45 – 14.00	Pause
Kl. 14.00 – 14.45	«Hva betyr det egentlig når takstmannen skriver «sluk ikke skiftet» eller at «dreneringen er fra byggeåret?»» v/takstmann Lasse Evensen, Lasse Evensen AS <p>Foredraget vil ta for seg en del typiske og tekniske ord og uttrykk fra takstmenn/tilstandsrapporter. Formålet er å skape forståelse for hva ord og uttrykk betyr, hva som er en risikoopplysning og konsekvensen av den, slik at megler får videreformidlet mest mulig korrekt informasjon til forbrukerne.</p>
Kl. 14.45 – 15.00	Kaffepause
Kl. 15.00 – 15.45	Foredraget fortsetter
15.45	Kursslutt

Innføring i plan – og bygningsloven - med vekt på endringer i regelverket fra 1. juli 2015 og 1. januar 2016

NEF – 2016

v/ adv. Silje N. Andresen,

Fagsjef Boligkjøperforsikring, HELP Forsikring



Utvikling innen plan – og bygningsretten

- Plan- og bygningsloven er høyt på ministerens agenda
- Flere endringer i 2015 og 2016:
 - Endringer i SAK10 i kraft fra 01.07.15.
 - Endringer i TEK10 i kraft fra 01.01.16
 - Visse endringer i selve loven, f eks i

Kap 20,

Kap 21

f eks §§ 21-10 (ferdigattest) og 21-6 (privatrettslige forhold)

- Pbl. § 1-6 2. ledd (nytt annet ledd) – **forutsetning** om at alle tiltak, med eller uten søknadsplikt er i hht til «plan» og lovverket ellers



Bakgrunn for endringene: ØNSKE OM FORENKLINGER

- Forenkling og effektivisering av plan- og bygningsloven
- Pressemelding, 14.05.2014

«Kommunal- og moderniseringsminister Jan Tore Sanner legger i dag frem forslag til enklere regler for plan- og byggesaker. Forslagene vil bidra til mindre byråkrati og bedre forutsigbarhet i byggesaker. Dette vil skape en enklere hverdag for næringsliv, kommuner og folk flest».



Kursets agenda

- Hva består endringene i, og hva innebærer det for deg som eiendomsmegler?
 - A Generelt om Plan og bygningslovens oppbygning
 - B Litt om lovens «plandel», linjer til eiendomsmeglingsloven
 - C Litt om lovens «byggesaksdel»
 - Oppbyggingen av loven
 - Hva som er «tiltak» og dermed omfattes av loven
 - Lovens ordning med søknad og «ansvar» for søknad, utførelse og kontroll
 - D Nærmere om endringene i 2015 og 2016
- Hva megler bør passe på, risiko og PBLs bestemmelser om ulovlighetsoppfølging

Endringene i kortversjon

- Flere/nye unntak fra **søknad**skravene – pbl kap 20 jf. SAK10 § 4-1
- Pbl § 1-6, nytt 2. ledd (forutsetning om samsvar med *plan* og *lovverk*)
- Lemping fra enkelte krav i TEK10 ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel – TEK10 § 2-1 8. ledd
- Presisering av når det oppstår ny boenhet – SAK10 § 2-2
- Ikke ferdigattest på visse «gamle» tiltak

- **Endringene i pbl. kan påvirke *dine* plikter i hht eiendomsmeglingsloven. Viktig å vite hva endringene gjelder, og dermed også hva de *ikke* gjelder.**
 - *Undersøkelsesfasen og markedsførings-/ opplysningsfasen*

PLAN- OG BYGNINGSLOVSGIVNINGEN

- Plan- og bygningsloven
 - Alminnelig del
 - Plandel
 - Byggesaksdel
- Forskrifter
 - Byggesaksforskriften (SAK)
 - med veileder
 - Teknisk forskrift (TEK)
 - med veileder
- Rundskriv
- Arealplaner

A

PLANDELEN

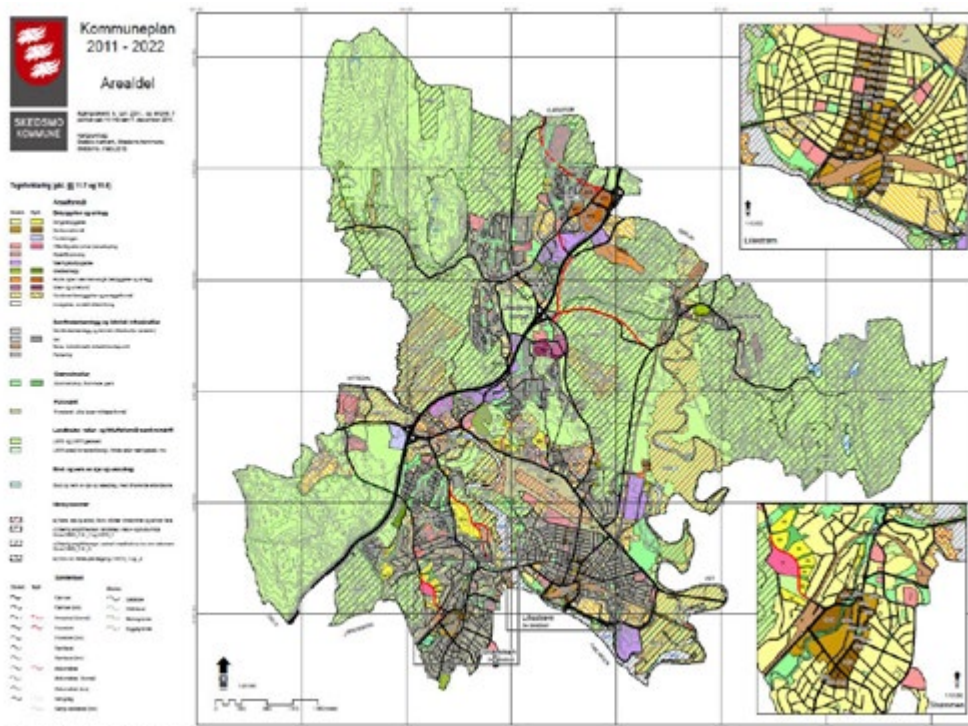
- Pbl. kap. 3 – kap. 14
- Regler om arealplanlegging
- Statlige, regionale og kommunale planer
- Kommunal planlegging
 - Kommuneplanens arealdel
 - Reguleringsplan
- Sentrale regler i alminnelig del
 - § 1-6 om «tiltak»
 - § 1-8 forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag

B

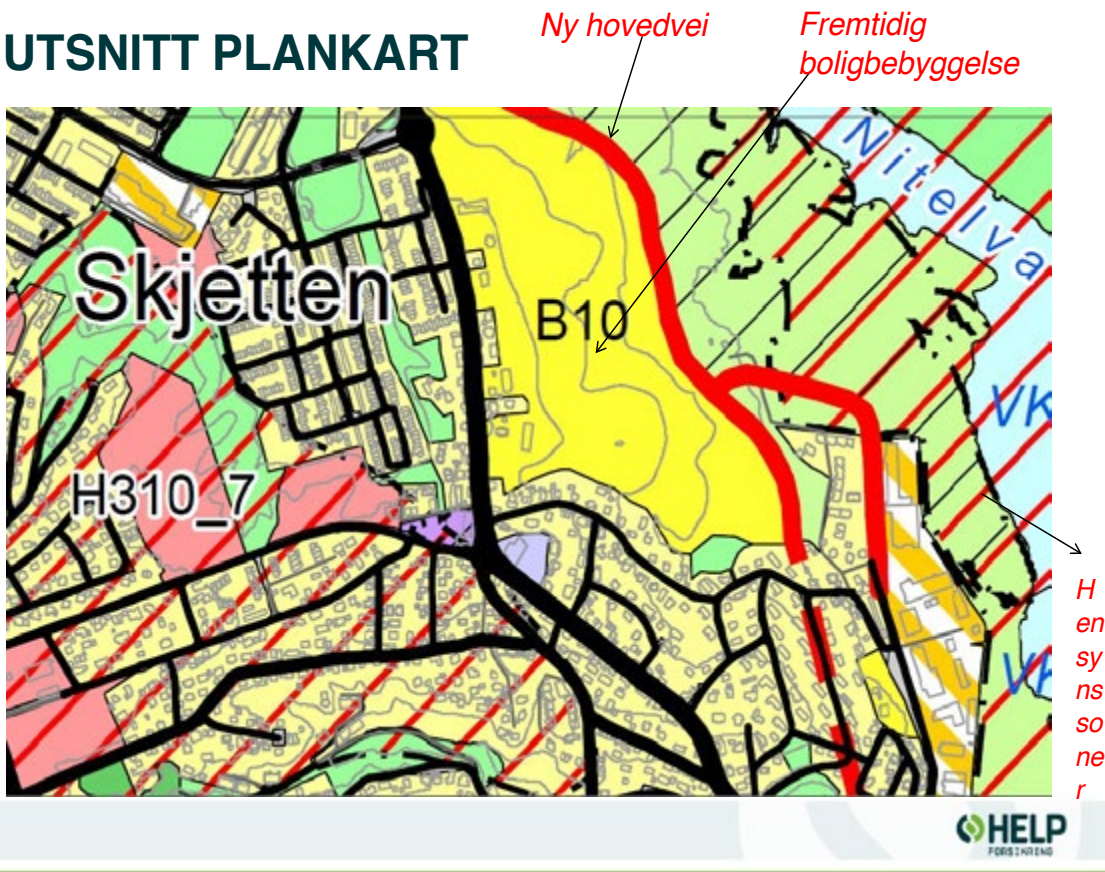
KOMMUNEPLANENS AREALDEL

- Pbl. kap.11
 - Kommuneplanen er delt i to – en samfunnsdel og en arealdel. Det er den siste som er interessant i byggesaker
 - Angir hovedtrekk for arealbruk
 - Langsiktige planer
 - Plankart som dekker hele kommunen
 - Tilhørende planbestemmelser
 - Nærmere retningslinjer følger av planbestemmelsene.
- Der kan det gis rammer og retningslinjer som skal gjelde for arealbruk – for eksempel knyttet til fortetting - ved at det gis bestemmelser om maks utnyttelsesgrad, minimum egnet uteareal o.l.

PLANKART



UTSNITT PLANKART



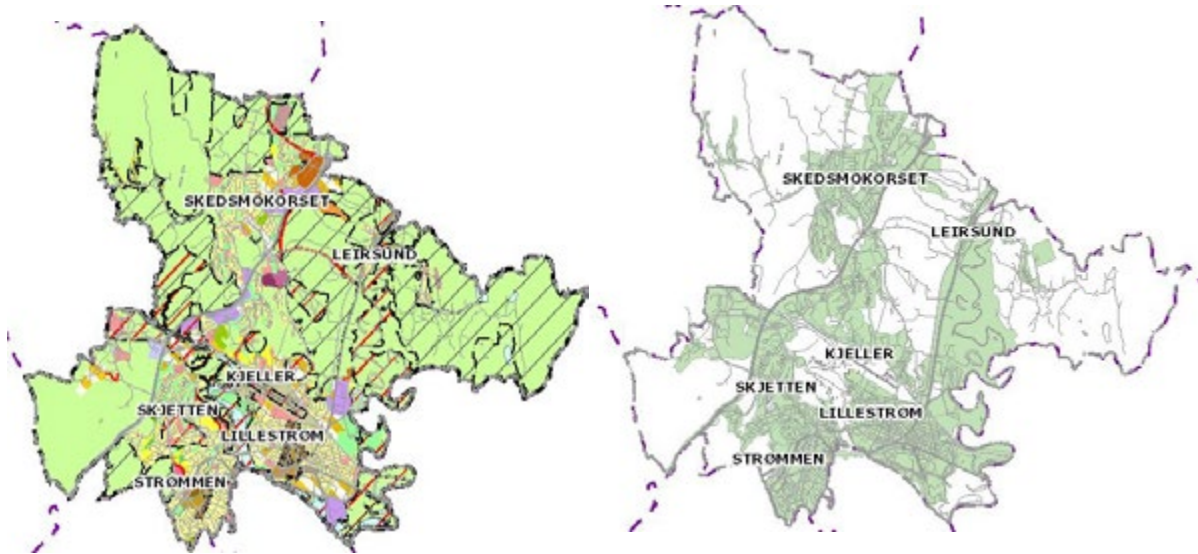
REGULERINGSPLAN

- Pbl. kap. 12
- Gjelder bestemt område innenfor kommunen
- Består av to deler
 - Plankart
 - Tilhørende bestemmelser
- Både områderegulering og detaljregulering
- Arealformål skal angis for hele planområdet – pbl. § 12-5
 - For eksempel:
 - Boligbebyggelse
 - Frtidsbebyggelse
 - LNF-R (Landbruks- natur- og friluftformål)
- Hovedformål og underformål. Kombinasjoner

Arealplan

-

Reguleringsplan



BESTEMMELSER I REGULERINGSPLAN

- I reguleringsplan finner man mer konkrete regler om arealbruk
- Det følger av loven hva slags type bestemmelser som kan gis i reguleringsplan
- Pbl. § 12-7: Uttømmende liste med 14 punkter
- Særlig aktuelt:
 - **Utforming**, herunder estetiske krav, og **bruk** av arealer, bygninger og anlegg i planområdet
 - Utnytting
 - Etasjeantall, antall boliger, minste og største boligstørrelse
 - Høyde
 - Krav til brannsikring
 - Utforming av utearealer
 - Byggegrenser
 - Rekkefølgebestemmelser
 - Parkering

Eksempel på reguleringsbestemmelser

Henviser til plan-
kartet

- §1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.
- §2. Bebyggelsen skal være åpen med våningshus i en etasje. Sokkeletasje kan innredes etter bygningsrådets nærmere bestemmelse innenfor rammen av byggeforskriftene. Uthus tillates oppført i en etasje med inntil 35 m² grunnflate.
- §3. Våningshusets grunnflate må ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal. Husene skal ha sadeltak med takvinkel = 22½°.
- §4. Det skal avsettes plass til en garasje og en biloppstillingsplass (parkeringsplass) på hver tomt.
- §5. Uthus og garasje skal ha en tiltalende utforming og skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for våningshuset. Uthus og garasje skal være tilpasset våningshuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Eksempel II

§ 8.
For å sikre mest mulig harmonisk bebyggelse skal bygningsrådet påse at bygningene får en god form og materialbehandling og på en hensiktsmessig måte innarbeides i terrenget. Det bør videre legges vekt på at hus innen samme gruppe for en god utforming, slik at helhetsinntrykket blir det mest mulige, som ved samordning av takvinkler, etasjeantall, fasadebehandling, farger etc. Dog skal takvinkelen på 1- og 2-etasjes hus ikke overstige 23°.

§ 9.
Ved planleggingen av de enkelte hus skal beboerne sikres tilstrekkelig plass for sykler, redskap, ved etc.

§ 10.
Innredning av beboelsesrom på loft over 2. etasje tillates ikke.

§ 11.
Gjerder skal prinsipielt søkes unngått. Hvor gjerder nødvendigvis må oppsettes, bør disse, der det er mulig, erstattes av levende hegn. Oppføring av gjerde må i tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

Plankrav kan være utfordring for megler

- Emgll. § 6-7 2. ledd nr 10 jf 1. ledd

«(2) Oppdragstakeren¹ plikter før handel sluttet å gi kjøperen en skriftlig oppgave som minst inneholder følgende opplysninger:

(..)

10. forholdet til endelige offentlige planer, konsesjonsplikt og odelsrett,»

- «Finlesning» av reguleringsplan
 - Detaljer
 - Samsvar mellom beskrivelse/ markedsføring og plan?
 - eksisterende tiltak og fremtidig utnyttelse/ potensial

RETTSVIRKNING AV PLAN

- Både kommuneplanens arealdel og reguleringsplan er bindende for *nye tiltak*, eller *utvidelse av eksisterende tiltak*, jf. pbl. § 11-6 og § 12-4.

– Det gjelder alle tiltak etter § 1-6, også de som er unntatt søknadsplikt.

§ 1-6 nytt andre ledd:

«Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse. Dette gjelder også hvis tiltaket er unntatt fra søknadsplikt etter §§ 20-5 og 20-6».

BYGGESAKSDELEN

BYGGESAKSDELEN

- Pbl. Kap 20 – 31
 - Kap 20 Søknadsplikt
 - Kap 21 Innhold og behandling av søknaden
 - Kap 22 Sentral godkjenning for ansvarsrett
 - Kap 23 Ansvar i byggesaker
 - Kap 24 Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse
 - Kap 25 Tilsyn
 - Kap 26 Opprettelse og endring av eiendom
 - Kap 27 Tilknytning og infrastruktur
 - Kap 28 Krav til byggetomt og ubebygde areal
 - Kap 29 Krav til tiltaket
 - Kap 30 Krav til særskilte tiltak
 - Kap 31 Krav til eksisterende byggverk

c



«Tiltaksbegrepet» - Hva er omfattet av loven?

- «Tiltak», jf. pbl. § 1-6

«Med tiltak etter loven menes **oppføring**, riving, **endring**, herunder fasadeendringer, **endret bruk** og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, **jf. § 20-1 1. ledd a-m**. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner».
- §1-6 andre ledd:



Materielle krav gjelder også der det er unntak fra SØKNADSplikten, jf. pbl § 1-6 2. ledd

«Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse. Dette gjelder også hvis tiltaket er unntatt fra søknadsplikt etter §§ 20-5 og 20-6».



fortsettelse

§ 1-6 første ledd: definerer av hva som menes med tiltak etter loven både i sammenheng med byggesak og plansak.

«Tiltak» etter pbl. utgjør altså en offentligrettslig skranke i forhold til fri/ betingelsesløs/ umiddelbar eierrådighet/ forvaltning.

Lovens bestemmelser om søknadsplikt gir bygningsmyndighetenes muligheter for på forhånd å kunne vurdere lovligheten av planlagte tiltak.

Bestemmelsen, § 1-6, var ny i pbl -08, men definisjonen er i hovedsak en videreføring av det som innholdsmessig inngikk i bestemmelsene om søknads- og meldeplikt, og rettsvirkning av bindende arealplaner, i tidligere plan- og bygningslov.



Nærmere om endringene i 2015/ 2016

D



Innhold i byggesaksdelen og endringer i 2015

- I byggesaksdelen finner man både saksbehandlingsregler og materielle krav
 - Utfylles av forskrifter
- Endringene i pbl. gjelder hovedsakelig byggesaksdelen
 - Særlig forskrift til kap. 20, SAK10 § 4-1, som blant annet angir hvilke tiltak som er søknadspliktige, og hvilke tiltak som er unntatt fra søknadsplikt.

Andre endringer:

- Pbl § 21-10 5. ledd (ferdigattest)
- Pbl § 21-6 (privatrettslige forhold)
- Noen endringer i regler om nabovarsling
- Noen endringer vedr ansvarsrett



- Pbl. endret/ omredigert

- Særlig kapittel 20:

- § 20-1 Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene
- § 20-2 Søknadsplikt (jf. § 20-1)
- § 20-3 Søknadspliktige tiltak med krav om ansvarlige foretak (jf. § 20-1)
 - Unntak i §§ 20-4 og 20-5
- § 20-4 Søknadspliktige tiltak som kan forestås av tiltakshaver
- § 20-5 Tiltak som er unntatt fra søknadsplikt

- Endringer i byggesaksforskriften, SAK10

For eksempel

- Flere tiltak enn før kan utføres uten forutgående søknad, (jf. tidligere § 20-3 jf. SAK10 § 4-1, ny § 20-5 jf. SAK10 § 4-1)
 - SAK10 § 4-1

Endringer i PBL kap 20 fra 01.07.15

- Tidligere § 20-1 har gitt opphav til visse misforståelser
- Omredigering av lovteksten – strukturen i bestemmelsene endres
- Avklarende
- Ikke innholdsmessige endringer i selve loven

Endringene i kap 20 fra 1. juli 2015

- Endringene i PBL gjelder hovedsakelig byggesaksdelen, og da særlig kap. 20 som blant annet angir hvilke tiltak som er søknadspliktige, og hvilke tiltak som er unntatt fra søknadsplikt.
- Endringer i selve *loven* er hovedsakelig begrenset til systematikk i kap. 20 og tilpasning i lovhenvvisninger.
- Først og fremst saksbehandlingsforskriften, SAK10, som er endret materielt.
 - SAK10 § 4-1

Endring i kap 20

- Ny: § 20-1 Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene
 - Lister opp tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene, de samme tiltak som er opplistet i gammel § 20-1
- Tidligere: § 20-1 angav både *virkeområdet* og *saksbehandlingen* for ulike tiltak.
- I lovendringen fra 01.07.15 er henvisningen til **saksbehandlingsregler ryddet ut og plassert i egne bestemmelser; §§ 20-2 flg.** (Se neste slide).

- § 20-1 Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene
- § 20-2 Søknadsplikt (jf. § 20-1)
- § 20-3 Søknadspliktige tiltak med krav om ansvarlige foretak (jf. § 20-1)
 - Unntak i §§ 20-4 og 20-5
- § 20-4 Søknadspliktige tiltak som kan forestås av tiltakshaver
 - SAK10 § 3-1
- § 20-5 Tiltak som er unntatt fra søknadsplikt
 - SAK10 § 4-1

Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene, § 20-1, inndeles i følgende underkategorier

- **Hovedregel:**

Søknadsplikt + krav om ansvarlige foretak (§§ 20-1, 20-2 og 20-3)

- **To unntak:**

1) Søknadsplikt, men kan forestås av tiltakshaver (unntatt fra krav om ansvarlige foretak) (§ 20-4)

- «Mindre tiltak» (f eks tilbygg under 50m² og frittstående bygg (ikke beboelse) på mindre enn 70m², samt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel)
- SAK § 3-1

2) Tiltak som er unntatt fra søknadsplikt (§§ 20-5 -20-8)

- SAK § 4-1 (endringer)
 - Men, de materielle kravene gjelder fullt ut (plan + byggeteknisk)

- Kommunal- og regionaldepartementet har i høringsnotat 28. juni 2013 foreslått større endringer i [kap. 20](#), som en oppfølging av

Bygningsmeldingen (Meld. St. 28 (2011-2012))

Gode bygg for eit betre samfunn; Ein framtidsretta bygningspolitikk.

- Formålet med de foreslåtte endringene er å forenkle saksbehandlingen i byggeprosessen.
 - Kommunen får færre oppgaver
 - Private sparer tid og penger på søknad (eks gebyrer)



Konsekvens?

- Materielle krav gjelder selv om unntak fra *saksbehandling* (*søknad*)
- = **FRIHET UNDER EGET ANSVAR!**
- Reell besparelse? Er det mange som får glede av utvidelsen?



Mest oppmerksomhet vedr endringene i SAK10 § 4-1

- ✓ Reservasjonsløst mediebilde?
- ✓ Endringer til glede eller besvær?
 - ✓ «Nå kan du bygge uten å søke!»
 - ✓ «Naboen din kan bygge uten å spørre»



De nye byggereglene kommer til å gi flere nabokrangler

Nå må du klage på naboen på en annen måte.

– Kan komme hjem til ny garasje hos naboen

– I verste fall kan de nye reglene føre til at du kommer hjem etter noen uker på hytta, for så å oppdage at det står en splittet ny garasje på naboelendommen uten at du har fått noe varsel på forhånd, sier advokat Per Christian Nordal i Huseiernes Landsforbund.

Huseierforbund: - Forventer flere garasjekonflikter til høsten

Selv om du fra 1. juli ikke trenger å varsle naboen om ny garasje etter plan- og bygningsloven, risikerer du trøbbel om du ikke tar en prat med naboen før første spadetak.





Endringene i SAK10 § 4-1 (de mest praktiske)

Tiltak som kan foretas uten forutgående søknad og tillatelse, jf pbl. § 20-5 og SAK § 4-1

- Frittliggende bygning (SAK10 § 4-1 a)
- Tilbygg (SAK10 § 4-1 b)
- Levegger (SAK10 § 4-1 d)
- Støttemurer (SAK10 § 4-1 d)

BYGGESAKSFORSKRIFTEN – SAK10

- Nærmere saksbehandlingsregler
- Endringer fra 01.07.2015
 - § 4-1 Tiltak som ikke krever søknad eller tillatelse
 - § 5 Søknad, dokumentasjon, nabovarsel
 - § 7 Tidsfrister for saksbehandling
 - § 8-1 Ferdigstillelse av tiltak
- Endringsforskrift
- Veiledning til SAK10

§ 4-1 a) «Frittliggende bygning»

- SAK10 § 4-1 a)
 - ✓ Frittliggende bygning på bebygd eiendom
 - ✓ Inntil 50m²
 - ✓ Mønehøyde max 4,0 m
 - ✓ Gesimshøyde max 3,0 m
 - ✓ Ikke beboelse
 - ✓ Ikke kjeller
 - ✓ Ikke over ledninger i grunnen
 - ✓ 1 m fra nabogrense/ annen bygning
- Før 01.07.15 var størrelsesbegrensningene 15m² areal, mønehøyde på 3 meter og gesimshøyde på 2,5meter.



SAK10 § 4-1 b) «Mindre tilbygg»

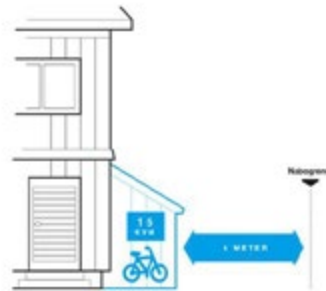
- Tilbygg inntil 15m² (Nytt)
 - Forskjellen mellom tilbygg og påbygg
 - Forskjell mellom tilbygg og fasadeendring
- Ikke varig opphold/ beboelse
 - Tilleggsdeler/ bruk som «s-rom» i hht NS3940
 - Boder
 - Tekniske rom
 - Vinterhager?
 - Garderober?
- 4-meters kravet gjelder, jf. § 29-4

UNNTATT SØKNADSPLIKT FRA 01.07.2015

- Frittliggende bygning inntil 50 m²
 - Inntil 1 m fra nabogrense
 - En stor utvidelse i forhold til tidligere



- Tilbygg inntil 15 m²
 - Nytt at tilbygg unntas søknadsplikt



- Andre endringer
 - Blant annet for levegger

SAK10 § 4-1 c), d) Andre tiltak inne/ ute

- ✓ Særlig levegger
 - ✓ 1,8 * 10 meter hvis 1 meter fra grense
 - ✓ 1,8 * 5 meter hvis inntil grense

Gamle regler: 4 meter fra grensen

- ✓ Forstøtningsmur
 - ✓ Inntil 1 meter høy, 1 meter fra grense (før 2 meter)
 - ✓ Inntil 1,5, 4 meter fra grense (uendret)

De sentrale forutsetningene for fritak fra søknadsplikt (saksbehandling)

- Fritak fra søknadsplikt = fritak fra *saksbehandling*
- «Forhåndskontrollen» fjernes
- De materielle reglene gjelder fullt ut
 - At fritak fra søknadsplikt forutsetter samsvar med materielle regler fremgår av både lov og forskriften:
 - Samsvar med plan, jf. pbl. § 20-5 1. ledd
 - Samsvar med planer, lovens bestemmelser, forskrifter gitt i medhold av pbl. §1-6
 - SAK § 4-1 1. ledd

Et hjertesukk fra en bygnings sjef.....

Tenk om....

- Alle overholdt bestemmelsene
- Da var det ikke behov for søknad

Ytterligere forutsetninger

Igangsetting forutsetter dessuten (jf. § 4-1 2. og 3. ledd):

- Nødvendig tillatelse/ samtykke fra *berørte myndigheter*
- Ikke i strid med veglovens bestemmelser, eller i strid med jernbaneloven § 10

Etter ferdigstilling forutsettes:

- Tiltakshaver skal informere kommunen om tiltak etter § 4-1 a) og b) slik at kommunen kan oppdatere kart- og matrikkeldata.

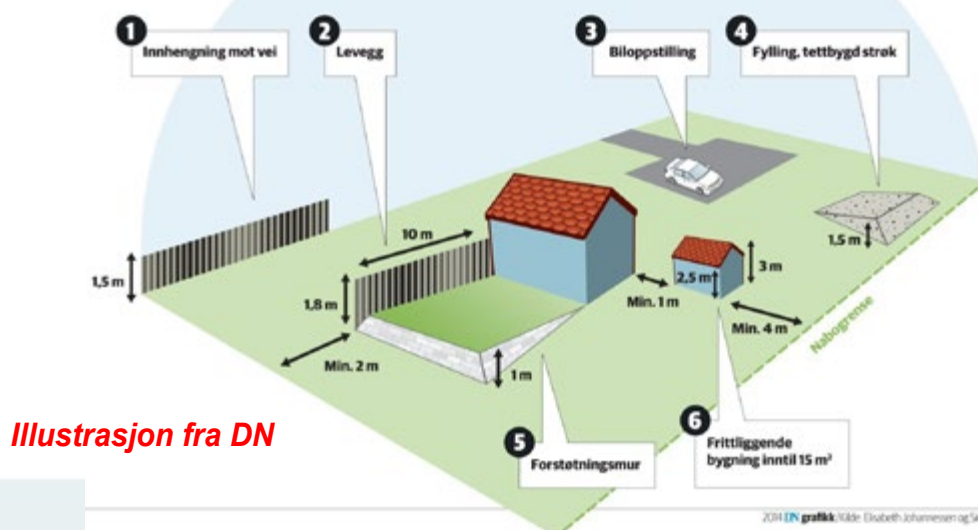
Tidligere unntatt søknadsplikt (før 01.07.15)

Dette kan du bygge uten søknad i dag

Mål som ikke er oppgitt som min. er maksimum.

Forslag til nye byggeregler

- Garasjer og uthus mindre enn 50 kvadratmeter, som har en lavere manehøyde enn fire meter og gesimshøyde på tre meter, kan oppføres uten søknadsplikt.
- De søknadsfrie tiltakene kan bygges inntil én meter fra nabogrensen.
- Det blir også unntatt søknadsplikt å bygge balkong, veranda og åpent overbygg ved inngangsparti så sant disse ikke er over 15 kvadratmeter.



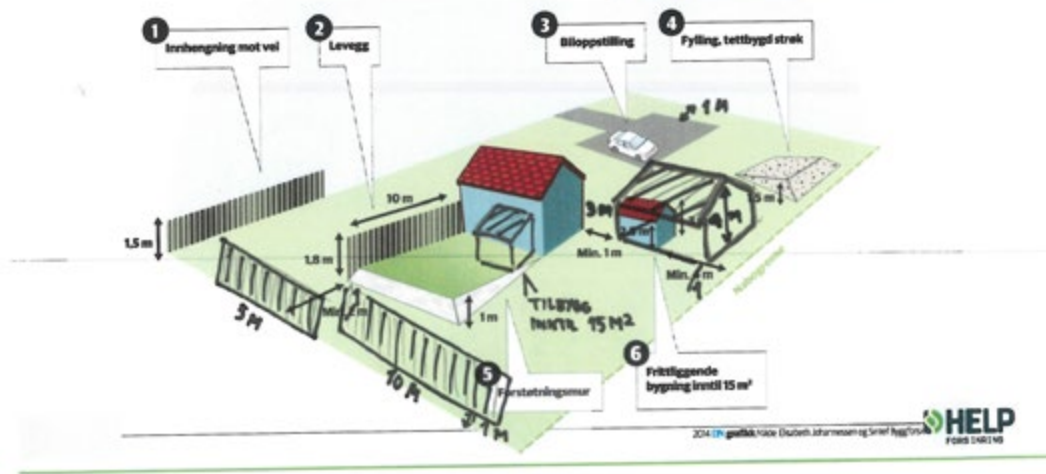
Unntatt søknadsplikt fra 01.07.2015

Dette kan du bygge uten søknad i dag

Mål som ikke er oppgitt som min, er maksimum.

Forslag til nye byggeregler

- Garasjer og uthus mindre enn 50 kvadratmeter, som har en lavere manehøyde enn fire meter og gesimshøyde på tre meter, kan oppføres uten søknadsplikt.
- De søknadsfrie tiltakene kan bygges inntil én meter fra nabogrensen.
- Det blir også unntatt søknadsplikt å bygge balkong, veranda og åpent overbygg ved inngangsparti så sant disse ikke er over 15 kvadratmeter.

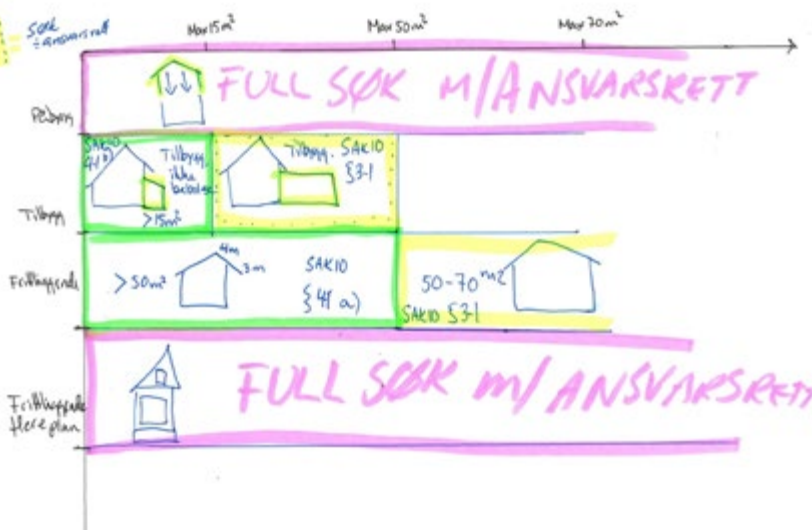


HELP FORSKNING

HELP FORSKNING

filial fra søknad (salgsbø)!

Søk = ansvarrett



HELP FORSKNING

Nabovarsling

- Ikke nødvendig der tiltaket er unntatt fra søknadsplikt
- Ytterligere unntak
 - PBL § 21-3
 - Omredigering + nytt 5. ledd om unntak fra kravet om nabovarsel når tiltaket er i samsvar med detaljert reguleringsplan som er varslet, jf. § 12-10 (3) for mindre enn fem år siden:
 - «Det kreves ikke nabovarsel når tiltaket er i samsvar med reguleringsplan som er så detaljert at naboer og gjenboere kan vurdere konsekvensene av tiltaket opp mot sine interesser ved planbehandlingen...»
 - «Er det mer enn 5 år siden naboer og gjenboere fikk slikt varsel, gjelder ikke unntaket fra nabovarsling»
 - Liten grad berører nabo
- SAK10 §§ 5-2 og 5-4
 - E-post.
 - Må dokumenteres at naboen har svart på e-posten (veiledningen)



Endret 01.07.15: Pbl § 21-10, Ferdigattest

- § 21-10 har fått nytt 5. ledd
- Betydning for meglers plikter?



Litt om endring i plan- og bygningsloven i 2015, §21-10 5. ledd

§ 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest¹

Søknadspiktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest,² som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker. For tiltak som krever uavhengig kontroll skal det foreligge dokumentasjon for utført sluttkontroll, jf. § 24-2. Sluttokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av denne lov. Kommunen³ kan utstede ferdigattest også der det foreligger bagatellmessige overtredelser av krav i eller i medhold av denne lov.

Ved ferdigattest skal det fra tiltakshavers eller de ansvarlige foretaks side foreligge tilstrekkelig dokumentasjon over byggverkets, herunder byggeproduktenes, egenskaper som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av bygget. Departementet kan gi forskrift om innhold, avlevering og oppbevaring av slik dokumentasjon.

Når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig, kan det utstedes midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket. I midlertidig brukstillatelse skal det framgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstilling. Kommunen kan kreve at det stilles sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi pålegg om ferdigstilling, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.⁴

For bygningstekniske installasjoner kan det gis driftstillatelse før de skal tas i bruk. Driftstillatelsen kan være tidsbegrenset og skal følge den enkelte installasjon.

Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

Departementet kan gi forskrift om unntak fra krav om ferdigattest for særskilte tiltak, ferdigstillingen av tiltak, sluttkontroll, dokumentasjon for kommunens behandling av søknad om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse



Meglernes plikt til å innhente ferdigattest

- Emgl. § 6-7 2. ledd nr 8

–*Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse*

- NOU 2006:1 s 122

«Det kan imidlertid ikke kreves at megleren skal foreta undersøkelser knyttet til hvorvidt bygningene er i samsvar med ferdigattesten eller brukstillatelsen, men megleren bør si fra ved åpenbare misforhold. Et eksempel på dette kan være at ferdigattesten er utstedt for mange år siden, men at megleren ser eller vet at det er foretatt tiltak som krever ny tillatelse med påfølgende ferdigattest».

(min understrekning).



- Rettslig sett:

Oppfyllelse av minimumsplikten i § 6-7 2. ledd nr 8 kan utløse krav til ytterligere undersøkelse/ opplysning i hht hovedregelen i § 6-7 1. ledd

Lovforarbeidet til endringen

- Prop. 99L (2013-14) s 104

Kapittel 15 Merknader til bestemmelsene

15.1 Merknader til de enkelte bestemmelser i plan- og bygningsloven

Til § 21-10 Sluttkontroll og ferdigattest
[LOV-2008-06-27-71-§21-10](#)

Etter nytt *femte* ledd skal det ikke utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 1.1.1998. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Side 104

Fosmarks kommentar på Lovdata til endringen i pbl. § 21-10

Godkjent merknad for alle, skrevet av Per Racin Fosmark, skrevet 29. august 2015 10:23

Sist endret 29. august 2015 10:25

Det følger av [eiendomsmeglingsloven § 6-7](#) andre ledd nr. 8 at oppdragstageren (eiendomsmegleren) plikter å gi kjøperen en skriftlig oppgave om hvorvidt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger for eiendommen. Ved [LOV-2014-06-20-52](#) - ikraft 1. juli 2015 - ble det vedtatt endringer i byggesaksdelen i plan- og [byggningsloven](#), som innebærer en rekke forenklinger. En av endringene er plan- og [byggningsloven § 21-10](#) nytt femte ledd, hvor det er bestemt at ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Skillet er satt ved saker før og etter at ansvarsrettsystemet ble innført som obligatorisk 1. januar 1998. Jeg går ut i fra at dette vil forenkle arbeidet til eiendomsmeglere ved salg av eldre bygg, hvor gjerne ferdigattest etterlyses.

(min understrekning)

Stikkord: Eml. § 6-7 andre ledd nr. 8: Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.



Risiko for at noen meglere vil ta lettere på «ferdigattest» etter endringen i pbl.?

- Tilsynelatende konsekvens at meglers plikter blir mindre, jf. Fosmark
- Men:
 - Endring i Pbl, ikke i eiendomsmeglingsloven
 - Ferdigattest skal ikke utstedes der denne mangler på tiltak som er omsøkt før 01.01.98.
 - Eksplisitt forutsetning i lovteksten om «omsøkt»
 - Ferdigattest gis ikke nå hvis det ikke er gitt før
 - IKKE AMNESTI eller godkjenning av gamle synder!
- Ulovlig tiltak fra før 1998 blir ikke lovlig fordi «ferdigattesten» mangler
- Ingen hensikt å forsøke å få ferdigattest på omsøkte tiltak fra før 1998 som mangler ferdigattesten
- Eml § 6-7 2. nr 8 er ikke endret
 - Unnlatt etterspørsel etter ferdigattest = farlig
 - Dersom kommunen svarer at ferdigattest ikke foreligger
 - Kan bety at bare ferdigattest mangler, men at tiltak(ene) ellers er søkt og godkjent
 - Kan bety at tiltaket ikke bare mangler ferdigattest, men at det ikke er omsøkt i det hele tatt = ULOVLIGHET



Endringer i kraft 1. januar 2016

- TEK10 § 1-2 8. ledd
- SAK10 § 2-2

Endring i TEK10, § 1-2 8. ledd (nytt)

- Nytt § 1-2 åttende ledd om unntak fra visse bestemmelser i TEK10 kap 3 ved endringer på *eksisterende byggverk*
- Hensikten med regelendringene er å gjøre det enklere og billigere å gjøre tiltak på eldre boliger for å møte endrede behov
- I utgangspunktet gjelder dagens lovkrav også for nye tiltak på eksisterende bygg, men det er nå altså innført visse unntak fra disse kravene
- Før de nye unntakene måtte man evt søke «fravik» eller «dispensasjon», jf. §§ 31-2 og 19-1

Bakgrunnen for endringen/ de nye unntakene:

- Da det er store forskjeller i opprinnelige kvalitetskrav til eldre bygg og de kravene som stilles i medhold av nyere lovgivning, kan det være teknisk/ og eller økonomisk umulig å gjennomføre ønskede endringer på eldre boliger dersom samtlige ordinære krav i TEK10 skal tilfredsstilles.
- De nye regelendringene lempet på visse krav til bla. utforming av rom, adkomst, utsyn,
- Endringer i eksisterende bygg, f eks omgjøring av arealer fra tilleggsdel til hoveddel (f eks fra bod/ kjeller/loft til oppholdsrom) **er fortsatt søknadspliktig, men betingelsene for å kunne få tillatelse er noe lempet.**

– For megler: endringer skal altså lede til ferdigattest

Nærmere om de nye unntakene - hvilke krav er det unntak fra?

§ 1-2 nytt
åttende ledd
skal lyde:

(8) For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en boenhet gjelder krav i forskriften med unntak av § 12-2, § 12-5 annet ledd, § 12-9, § 12-10 første ledd annet punktum bokstav a og b, § 13-5 annet og tredje ledd, § 13-13 og § 14-2 til § 14-5. Bestemmelsen omfatter bare bruksendring av rom som har tak, vegg eller gulv direkte mot hoveddel i boenheten. Bestemmelsen gjelder kun bruksendring i bolig der oppføring av boligen ble omsøkt før 1. juli 2011.

§ 1-2 8. ledd unntar disse bestemmelsene i TEK10

- § 12-2 (tilgjengelighet)
- § 12-5 2. ledd (planløsning)
- § 12-9 (universell utforming av bad og toalett)
- §12-10 1. og 2. ledd a) og b) (bodplass)
- § 13-5 2. og 3. ledd (radonsperre)
- § 13-13 (utsyn)
- §§ 14-2 til 14-5 (eneregikrav)

- Dog visse forutsetninger...:

Forutsetninger for unntak

- Omsøkt før 01.07.11

- Rommene som omsøkes fra tilleggsareal til hoveddel er direkte tilstøtende til hoveddelen med vegg, gulv eller tak.

- **MÅ FORTSATT SØKES!**
 - Byggesak skal ende ut i en ferdigattest – jf. emgl § 6-7 (2) nr 8 om ferdigattest
 - Kjellerrom/ loftsrom /bod som er innredet (bruksendring = «tiltak»), men uten at dere får ut ferdigattest = grunn til undersøkelse/ opplysning

PS! De fleste krav gjelder fortsatt

- For eksempel:
 - Romhøyde
 - Lys
 - Brannkrav
- Husk også at det kan være begrensninger i «plan», f eks bestemmelser i reguleringsplan om begrensning på antall plan til beboelse*, restriksjoner på beboelsesrom under bakken etc

* Se f eks eksempel på reguleringsplan i slide nr 16 (dens § 10)



Endring i SAK10 § 2-2

- Om «Oppdeling av boenhet»
- § 2-2 er ny – presiserer når *søknadsplikt* oppstår
- 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
- Bestemmelsen presiserer når det oppstår søknadspliktig oppdeling av boenheter i bolig etter pbl § 20-1 bokstav g.
- Søknadsplikten er knyttet til fysiske endringer i bygningen.



Fra «Veiledningen» til SAK10, § 2-2:

«Et vesentlig formål med bestemmelsen er å tydeliggjøre at utleie av del av eksisterende bolig i seg selv ikke krever søknad. Plan- og bygningslovgivningen regulerer ikke utleie så lenge arealet som leies ut lovlig kan benyttes til boligareal.

Søknadspliktig oppdeling oppstår bare hvis alle tre vilkårene i bestemmelsen er oppfylt.

Det oppstår derfor ikke søknadspliktig oppdeling hvis en del av en boenhet har alle hovedfunksjoner og egen inngang, men bare er adskilt fra øvrige deler av boenheten med en låst dør. Å bruke boenheten på denne måten vil ikke være søknadspliktig.

At det ikke er søknadsplikt forutsettes likevel at det ikke gjøres andre søknadspliktige tiltak, som endring fra tilleggsdel til hoveddel.

Når det oppstår en søknadspliktig oppdeling etter denne bestemmelsen må begge de nye boenhetene oppfylle alle relevante krav i TEK10. For eksempel vil boenhetene og eventuelt fellesareal måtte utgjøre egne brannceller. Hvis det er en annen form for deling som ikke utløser søknadsplikt vil det ikke utløse nye tekniske krav. Det er da tilstrekkelig at arealet brukes lovlig og er i samsvar med forutsetningene for opprinnelig godkjenning. For eksempel må dør som er nødvendig som rømningsvei kunne brukes som dette.



Betydning for megler, jf. emgll. § 6-7 2. nr 7

- «eventuell adgang til utleie av eiendommen eller deler av denne til boligformål,»
- Del av egen bolig kan leies ut, utleien er ikke søknadspliktig
- Presisere at det ikke er selvstendig del
- Det er «bruken» og «endringer» som reguleres av pbl, ikke utleie som sådan
- Pass på at arealene er lovlig i hht faktisk bruk
- Hvis delene er adskilt, men kun én er godkjent, da utløses fulle krav jf TEK10



Andre endringer i 2015/2016

- Pbl. § 21-6 – privatrettslige forhold, endret ordlyd
 - Den klare hovedregelen er at plan- og bygningsmyndigheten ikke forholder seg til dette
- For megler: Pass på privatrettslige forhold ved markedsføring, f eks negative servitutter/ «villaklausuler» mv

Privatrettslige forhold – pbl. § 21-6

- Pbl. § 21-6 Privatrettslige forhold (endret i 2015)

*«Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det fremstår som **åpenbart** for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, **skal** søknaden avvises».*

Utgangspunkt:

Privatrettslige forhold hensynstas ikke i byggesaken. Saken tas under behandling.

Unntak:

Avvisningsgrunn hvis det er **åpenbart** at tiltakshaver mangler privatrettslige rettigheter som søknaden forutsetter.

Eksempler på situasjoner hvor privatrettslige forhold blir aktuelle

- Bestemmelser i PBL som oppstiller vilkår om at tillatelse avhenger av bestemte privatrettslige forhold, f eks vann/ avløp/ adkomst, kap 27 om tilknytning til infrastruktur
 - Krav om tinglysning
- Søkt tiltak kan komme i strid med private rettsforhold
 - Privatrettslige forhold som *begrenser* eiers rådighet
 - Privatrettslige forhold som *gir rett til tiltak på fremmed grunn*

Historisk utvikling

- 1985-loven:

En viss undersøkelsesplikt for kommunen.

Hvis uklart skulle det gjøres sannsynlighetsvurdering.

Presumpsjon for rett hvis egen grunn, motsatt hvis tiltak på fremmed grunn.

- 2008-loven:

En viss innstramning i fht 1985-loven.

Ikke ta stilling til privatrettslige forhold.

«Kan avvise» hvis «klart» at søker mangler privatrettslig hjemmel.

Endringen i 2015

- Det klare utgangspunktet:

Bygningsmyndigheten skal ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved byggesøknader.

- Unntak:

Saken **skal** avvises hvis **åpenbart** at forutsatte privatrettslige rettigheter ikke foreligger.

Tillatelse etter PBL innebærer uansett ingen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Om forholdet mellom reguleringsplaner og privatrettslige, negative servitutter

- Det hender at nye reguleringsplaner er i strid med private, negative servitutter som er påheftet eiendommen.
- En negativ servitutt begrenser hjemmelsehavers rett til utnyttelse.
- Hvis en nyere reguleringsplan åpner for tiltak som er i strid med den negative servitutt, oppstår spørsmålet hvordan denne motstriden skal håndteres.
- Kan servituttene falle bort?
 - Omskipling/ avskipping
 - Hjemmel for ekspropriasjon i reguleringsplan
 - Andre grunnlag?

- I 1994 (Rt-94/904, Gjensidigedommen):

HR la til grunn at

«det fulgte av lovgivningen om arealplanlegging og virkningen av reguleringsplaner»

at en negativ servitutt falt bort når det skjedde utbygging i henhold til en reguleringsplan i motstrid med servitutten.

- I Rt 2002 s 145 (Bortelid).

Gav Høyesterett uttrykk for at deres uttalelser i Gjensidigedommen hadde fått en for generell utforming og burde modereres.

- HR 2008/362 (Vinderen-dommen). Villaklausul opprettholdt.

forts.:

- Hovedregel nå:

Servitutt står seg med mindre det blir en «meningsløs ikke-bebyggelse» eller annet «utilsiktet hinder».

- **Meglere må passe på** ved salg av tomt, markedsførings av utnyttelsespotensiale etc

- Opplysning om heftelser, emgl § 6-7 2. nr 3
- Opplysning om regulering, emgl § 6-7 2. nr 10
- Servitutt vs reguleringsplan
 - Emgl § 6-7 1. ledd jf § 6-3:
 - Opplyse eksplisitt om motstriden, forklare konsekvensen (risikoen)

Kort om søknadsprosess og «ansvar» (roller) i byggesak

Søknad

- PBL § 21-2 Søknad om tillatelse
- Søknadstyper
 - Søknad til tiltak som er i henhold til plan og lov/ forskrift
 - Søknad om dispensasjon

 - Rammesøknad
 - Søknad om igangsetting (IG)
 - IG i flere trinn

Ansvarlige foretak

- Søknad, prosjektering og utførelse av tiltak skal forestås av foretak med ansvarsrett etter kap 23
- Ansvarlige innestår for at tiltaket blir utført i samsvar med krav i PBL og forskrifter
- Privatrettslig ansvar for ansvarshavende, HR-2015-537
 - Brudd på offentligrettslig plikt som ansvarlig kontrollerende dannet grunnlag for erstatningsansvar overfor tredjepersoner som hadde innrettet seg i tillit til at krav i medhold av krav i medhold av pbl. var overholdt.

ROLLER

- Tiltakshaver
- Ansvarlig søker
- Andre ansvarlige
 - Ansvarlig prosjekterende
 - Ansvarlig utførende
 - Ansvarlig kontrollerende
- Endringer ansvarsrett – pbl. kap. 23
 - Ikke lenger lokal ansvarsrett

DISPENSASJON

- Ingen har krav på dispensasjon
- Begrunnet søknad
- Dispensasjonsvedtak, jf. pbl. § 19-2
- Vilkår
 - Hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formålsbestemmelse, må ikke bli vesentlig satt til side
 - Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene
- På høring til regionale eller statlige myndigheter?
 - Bør ikke gis dispensasjon ved negativ uttalelse
- Alternativ til dispensasjon – mindre reguleringsendring

ULOVLIGHETSOPPFØLGING

- Plikten til å forfølge ulovlige forhold – pbl. § 32-1
- Påtaleunntatelse – pbl. § 32-1 annet ledd
 - Overtredelser av mindre betydning
 - Ikke et enkeltvedtak
- Skaper ikke rettigheter for andre
- Forhåndsvarsel – pbl. § 32-2
- Pålegg om retting og stansing – pbl. § 32-3
- Tvangsmulkt og overtredelsesgebyr
- Tvangsfullbyrdelse
- Straff

[Hjelp](#) [Om](#) [Kontakt](#) [Annonser](#) [Sjå alle artiklar](#) [Sjå alle bilder](#) [Sjå alle videoar](#) [Sjå alle lyd](#) [Sjå alle dokument](#) [Sjå alle PDF](#) [Sjå alle audio](#) [Sjå alle video](#) [Sjå alle lyd](#) [Sjå alle dokument](#) [Sjå alle PDF](#) [Sjå alle audio](#) [Sjå alle video](#)

BLOGG NYHETER STRANDSONEN UUFELINGEN DOMBRE

Må i fengsel for bygging i strandsonen

Av THOMAS LILLETJØ 24. september 2015, kl. 08:12


DE: Eieren av Hovstveien 162 er idømt fengselstraff for å ha bygd i strandsonen uten tillatelse.

Fra gammelt av har eiendommen som ligger langs Hovstveien vært bolig. I tillegg til hovedhuset, befant det seg på eiendommen et annekstbyggethus fra omlag 1850 som var registrert som kullermisere.

Sprengte og rev

I en periode fra desember til 6. februar 2013 sprengte han bort deler av fjellet i 100 metersonen samt rev det vennevendige annekset. Han påbegynte også oppføring av et nybygg uten å ha søkt kommunen om tillatelse.

Kommunalt teknisk, Ulf Ellingsen, sier det er tre punkter som gjorde at kommunen satte å anerkjenne busksten i 40-årene i 2014.




1690,-
 TA KONTAKT!
 veng
 TR. 60 21 19 28

HELP FORSTAND

[Hjelp](#) [Om](#) [Kontakt](#) [Annonser](#) [Sjå alle artiklar](#) [Sjå alle bilder](#) [Sjå alle videoar](#) [Sjå alle lyd](#) [Sjå alle dokument](#) [Sjå alle PDF](#) [Sjå alle audio](#) [Sjå alle video](#)

SILEN ANDRESEN Kundeservice



Realityserien «Grotteveien»-eier ble gjort inn på adressen med samme navn i Oslo i 2013, hvor Christian Amehberg (fra venstre) og Vidar Mathen Hovde var deltagere. Foto: TV 2

Bøtelegges etter realityserie

TV 2 lot ufaglærte kjerrestepar pusse opp leiligheter i tv-programmet «Grotteveien 1» i 2013. Nå risikerer kparene å måtte betale 175.000 kroner i tvangsmutt til Oslo kommune for uferdig arbeid.

Marcus Husby
 Publisert: 04.10.2015 – 20:45 Oppdatert: 05.10.2015 – 08:27

1. Innvinningsregulering og dynamisk som utskifter
 2. Coopstriden Gellefvein sporttulle
 3. Skatteformeg på 1.2.3
 4. Bakkes Tryll-løst velt
 5. Krosser ymer - vil bli verdensmester
 6. -Arstallet ledige utleiebolger i Oslo super
 7. 800 vander kaffigen snell for mark økonomi
 8. Alt om utleiebolger og trykkløst form
 9. Sikke blir nye utleiebolger
 10. 250 mitter jøben i Bæverberg

Kampanje

1 års
 forbruk av
 veksemiddel
 med på kjøpet

HELP FORSTAND



Aftenposten, november 2011

”Madserud allé 28 forfalt i mange år. Nå er villaen satt i stand, men hverken Byantikvaren eller Plan- og bygningsetaten er fornøyd”.

***ULOVLIG LUKSUS SELGES FOR 42
MILLIONER KRONER***

ULOVLIG LUKSUS SELGES FOR 42 MILLIONER KRONER

"Ifølge etaten er ingen av badene omsøkt og kjelleren er ikke godkjent som oppholdsrom. Etaten har gitt såkalt "pålegg om opphør av bruk og tilbakeføring" med frist til 7. november. Dersom "pålegget" ikke følges, får eier av bygget en tvangsmulkt på 50 000 kroner".

PRAKTISKE PROBLEMSTILLINGER

- Megler er usikker på om et utført tiltak på objektet var unntatt søknadsplikt
 - I henhold til unntak i SAK10 § 4-1 jf. «plan»?

- Tiltakshaver lurer på om det er nødvendig å søke.
 - Mange potensielle hindre
 - Veileder og sjekklister på dibk.no

- Ansvar for ny eier
- Kan bli ansvar for megler

Hva oppnår man med endringene?

- Trolig både positive og negative konsekvenser
 - Effektivt/ tidsbesparende for private
 - Sparer gebyrer
 - Kommunene sparer tid
- Unntak fra søknadsplikt et unntakstilfelle pga reservasjonene («plan»)?
- Naboer mister mulighet til å gi sitt syn på saken i forkant
- Flere privatrettslige tvister? – eks naboloven § 2
- Frihet under ansvar, risikoen for å trå feil i forhold til offentligrettslige regler/ planer
 - Rettsvillfarelse og faktisk villfarelse
 - Spart tid i forkant kan resultere i økt tidsbruk på etterarbeid og ulovlighetsoppfølging
- Flere ulovlighets saker etter avhl.

AKTUELLE NETTSIDER OG VEILEDERE

- dibk.no
- seeiendom.no
- regjeringen.no
 - plannytt/ planjuss
 - H-2300 Grad av utnytting (veileder)



**Takk for oppmerksomheten, ha
en fin dag!**



Hvis du har spørsmål eller kommentarer er du selvsagt
velkommen til å kontakte meg!

Silje N. Andresen

sna@help.no

Telf.: 950 45 390

Tomtefeste 2016

Advokat Jarran Dolve



Tomtefeste

Slettes ikke så kjedelig som absolutt alle vil ha det til.

HELP

Tomtefeste

Spørsmål som kan oppstå ved kjøp og salg av eiendom festet til bolig- eller fritidsformål

(og som det kan være greit å vite svaret på.)



Dagens plan

- Kort introduksjon
- Helt generelt om lovendringen fra 1.7.2015
- Forlengelse
- Festeavgiftsregulering
- Innløsning
- Faktisk og rettslig rådighet



Bakgrunn for endring av tomtefesteloven

- Historisk: Tfl. § 33 – rett til evig forlengelse på uendrede vilkår.
- EMD Lindheim & others vs Norway
 - § 33 ikke i samsvar med EMK
 - Krever lovendring
 - Midlertidig lov om forlengelse
 - Ingen endring frem til 1.7.2015
- Endringslov av 19.6.2015, nr. 63



Hovedtrekk i endringene

- Gjelder i praksis kun bolig- og fritidsfeste.
- Fortsatt rett til evig forlengelse!
- Det skjer nå automatisk.
- MEN; festeavgiften kan reguleres.
 - Ved forlengelse
 - Hvert 30. år etter forlengelsen
 - Ved innløsning i stedet for forlengelse

I kraft: 1.7.2015



Forlengelse – Case 1

- Du selger en bolig på festet tomt.
- Kontrakten løper ut i 2017.

Kjøper på kontraktsmøtet:

«Hva skjer når kontrakten løper ut?»



Svar:

- Tfl. § 33:
- Når festetida er ute for festetomt til bustadhus eller fritidshus, og tomta ikkje blir innløyst etter § 32, lauper festet vidare på same vilkår som før,
-likevel slik at bortfestaren kan krevje regulering etter § 15 fjerde ledd.
- Det praktiske svaret:
 - Du trenger ikke foreta deg noen ting – festet løper videre automatisk.
 - Sitt stille i båten. Bortfester må kreve reguleringen innen 3 år etter at festetiden er ute, hvis ikke mister han/hun rett til regulering, tfl. § 15, 4. ledd, 6. setning.



Forlengelse – Case 2

- Du selger en bolig på festet tomt.
 - Trefelts oppkjørsel
 - Vestvendt
 - Strandlinje
 - Egen dojo
 - SEKSSIFRET MEGLERHONORAR

Så ringer banken til kjøper og trekker tilbake tilbudet om finansiering. Begrunnelse:

Festekontrakten løp ut i 2013.....



Hvordan får du banken til å puste med magan?

- Problemet: Banken tror pantobjektet er verdiløst.
- Løsningen: Du har vært på tomtefestekurs....

Hva sier du til banken?

- *Etter tidligere § 10 løp festet i 2013 over på oppsigelse.*
- *Festet ble ikke sagt opp og er da forlenget og løper inntil bortfester sier det opp.*
- *Hvis det sies opp vil fester kreve forlengelse etter § 33, altså:*
- **Her er det pantsikkerhet**
- Husk: Fortsatt regulering etter § 15, 4. ledd – DET kan banken finne ut av selv...



Forlengelse – Andre caser

- Kontrakt forlenget fra 1.11.2004-30.6.2015.
 - Bortfester kan kreve regulering etter § 15, 4. ledd, frem til 1.1.2018.
- Kontrakt forlenget før 1.11.2004?
 - Ingen regler om forlengelse før 2004.
 - Det som ble avtalt gjelder.



Festeavgiftsregulering ved forlengelse

- Festeavgiftsregulering ved forlengelse (§ 15, 4. ledd)
 - bortfestaren kan krevje at den årlege festeavgifta blir regulert ein gong slik at ho svarer til 2 prosent av tomteverdet med frådrag for verdauke som festaren har tilført tomta med eigne tiltak eller tilskott til tiltak som er gjort av andre.
 - Innen 3 år etter festetidens utløp
 - «Tak» på ca. ca kr 11 725,- pr. dekar tomt (pr. 2016)
 - Innkrevning frem til 1.1.2017 – avgift + kr 8 000
 - Hvert 30. år deretter (etter samme bestemmelse)



Verdibegrepet i tomtefesteloven



 HELP

Verdibegrepet i tomtefesteloven

- «tomteverdet» i lovens forstand
- Tomtens markedsverdi fratrukket:
 - Merverdi ved økt tomteutnyttelse (eplehagefortetting)
 - Den del av verdien fester enten selv har stått for ved egne arbeider eller bekostet.
- Eksempel fra Høyesterett:
HR 2016-00304-S: 40%-regelen i tfl. § 37.
- Felles verdibegrep for regulering og innløsning
- Praktiske tips om verdsettelsen

 HELP

Festeavgiftsregulering i avtaletiden

- To vanlige reguleringsmetoder
 - Lovens hovedregel: Konsumprisregulering (KPI) tfl. § 15, 1. ledd.
 - Tomteverdiregulering
 - Må være tvillaust avtalt.
 - Én gang etter 1. januar 2002 - Rt. 2015, s. 421 – Grimstveit
 - Hjemmel: Overgangsbestemmelsene til endringslov av 19.6.2015, nr. 63, Kap II. pkt. 5 (tidl. § 15, 2. ledd nr. 2)



Hvordan?

- KPI-regulering – www.ssb.no
- Tomteverdiregulering

$$\text{Tomteverdi} \times \text{festerente} = \text{beløp}$$

- Tomteverdi
- Festerente:
 - En avkastningsprosent som skal gi bortfester en rimelig avkastning av verdien tomten representerer (som om tomten ble solgt og pengene plassert på en annen måte). (Rettspraksis: 4,5-6,5% → vil nok synke)
- MAKS ca. kr 11 725,- pr. dekar tomt (pr. 2016).
 - For festeforhold inngått 26. mai 1983 eller før.
 - Maksbeløpet justeres årlig med KPI.



Festeavgiftsregulering – Case 1

- Du skal selge bolig på festet tomt.
- Vedlagt informasjonsskjemaet ligger det et advokatbrev:

I forbindelse med overføring av festeretten vil bortfester kreve festeavgiften regulert til kr 14 000,- pr. år. Innkreving vil skje fra og med 1.1.2016 og ny fester vil bli etterfakturert for årets termin.

- Kjøper: Stemmer det?



Sjekklisten

- **Er det i det hele tatt adgang til å regulere?**
 - Kan være særskilte regler om overføring i festekontrakten, jf. tfl. § 17.
 - Kan følge av festekontraktens generelle reguleringsbestemmelser at reguleringstidspunktet faktisk er nå.
- **Er det riktig reguleringsmetode?**
 - Er det grunnlag for å fravike hovedregelen om KPI?
- **Er reguleringen konkret utført riktig?**
 - Verdi
 - Festerente
 - Maksimalbeløp pr. dekar
- **Kan de kreve regulering bakover i tid?** Tfl. § 15, 7. ledd.



Festeavgiftsregulering – Case 2

- Du selger hytte på festetomt.
- Kontrakt fra 1966.
- Festetid 99 år.
- Ingen bestemmelser om festeavgiftsregulering i kontrakten.
- Informasjonsskjemaet får du ikke svar på.
- Festeavgift er i følge selger kr 350,- etter regulering i 2006.
- En interessent som er skeptisk til tomtefeste har lagt inn et skambud, med den begrunnelse at det er usikkerhet knyttet til festeavgiften.

Hvordan skal du få vedkommende til å gi et skikkelig bud?



Svar:

- Ingen bestemmelser om regulering = KPI-regulering jf. § 15
- Regulering kan etter loven kreves hvert 10. år.
- Neste regulering i år : www.ssb.no
 - Kr 350 i 2006 gir ca kr 430,- i 2016.
- Realiteten:
 - Hvis bortfester i det hele tatt regulerer i 2016, blir beløpet «pøsepenger».
 - Også senere reguleringer blir etter KPI.
 - Det er ca. 50 år igjen av kontraktstiden.
 - Fester står til å betale lite ut kontraktstiden.
 - **Kontrakten er veldig gunstig for fester!**



Innløsning – Utkjøp av festetomt

- Case
 - Du skal selge bolig på festet tomt.
 - Festekontrakt med festetid på 80 år fra 1.1.1978.
 - 800 m² tomt i med anslått tomteverdi på 1 million.
 - Tomteverdireguleringsklausul.
 - Regulering av festeavgiften hvert 20 år.

En interessent vurderer å by, men hun ønsker ikke å bo på festet tomt. Hun lurer på om det er mulig å løse inn, og hva hun i så fall kan forvente av pris?

Hva sier du?



Huskeliste for innløsning, tfl. §§ 32 - 38

- **HVEM**
 - Fester av tomt til bolig- og fritidsformål.
- **HVORDAN**
 - Skriftlig kreve innløsning senest ett år før innløsningstidspunktet er inne.
- **NÅR**
 - Innløsningstidspunktet er inne når festetiden har løpt i 30 år.
 - Bolig: deretter hvert andre år (32, 34, 36 osv)
 - Fritid: deretter hvert 10. år (40, 50, 60 osv)



Festetid fra 1.1.1978
+ 30 år
+2+2+2+2+2
= 1.1.2018 (Innløsningstidspunktet)
Senest ett år før:
1.1.2017



PRIS

- **25 ganger oppregulert festeavgift**
 - Særregel der festeforholdet kan forlenges om 10 år eller mindre, jf. § 37.
- **40% av tomteverdi**
 - Kun bortfester som kan kreve dette alternativet.
 - Forutsetter at kontrakten ikke er tidsubegrenset **og** uten oppsigelsesrett for bortfester.



Hvilken pris kan hun forvente?

- Kjøper hun bolig av deg nå rekker hun å kreve innløsning innen 1.1.2017.
- Prisen i 2018 vet vi ikke, men vi kan anta at:
 - 25 ganger oppregulert festeavgift vil innebære 25 ganger maksbeløpet i 2018 (ca kr 12 000 x 25 = **300 000**)
 - Maksbeløpet fordi: $1\ 000\ 000 \times 0,05 = 50\ 000 > 12\ 000$
- Kontrakten er tidsbestemt slik at bortfester kan kreve innløsningssummen fastsatt til 40% av tomteverdi = 400 000,-
- **Kr 400 000** > kr 300 000
- Husk omkostninger i tillegg!



Omkostninger ved innløsning

- Fester dekker som hovedregel omkostningene ved innløsning, tfl. § 38, 2. ledd.
 - Matrikulering og oppmåling – fra fnr. til bnr.
 - Utarbeidelse av søknad om matrikulering
 - Behandlingsgebyr, og tinglysingsgebyr for matrikelbrev
 - Konsesjon
 - Tinglysingsgebyr og dokumentavgift
 - Dokumentutarbeidelse
 - Kjøpekontrakt
 - Skjøte
- Forholdet til avhendingsloven og særlig § 2-6.



Omkostningene

- Matrikulering **Ca. kr 25 000,-**
- Dokumentavgift **kr 10 000,-**
- Tinglysingsgebyr **kr 525,-**
- Dokumentutarbeidelse (ca.) **kr 10 000,-**
(Skjøte, kjøpekontrakt, søknader)

- **Totalt** **Ca. kr 45 525,-**



Andre spørsmål rundt innløsning

- Følger vegretten med når jeg løser inn?
- Følger et krav om innløsning med ved salg av bygning og festerett?
- Kan jeg gjøre mangler gjeldende?
- Jeg har krevd innløsning, men jeg får ikke svar fra bortfester. Hva gjør jeg?
- Tilbudet fra bortfester er alt for høyt. Må jeg kjøpe?



Festers faktiske og rettslige rådighet - Case

- Du er blitt den foretrukne megler i byen ved salg av feste.
- I forbindelse med salg av en hytte på festetomt har du skolert kjøper innen forlengelse, festeavgiftregulering og innløsning og det gjenstår kun for kjøper å sette penn til papir.
- Så sier kjøper: *Som jeg har sagt før er jeg og hele min familie dødelig allergiske mot eiketrær. Jeg kan få kappet ned den eika på eiendommen, ikke sant?*



Svar:

- Utgangspunktet for bolig- og fritidsfeste i § 16:
Fester har samme rådighet som en eier ville hatt, med mindre noe annet er avtalt.
- Du slår opp selvsikkert opp i kontrakten og leser fra pkt. 4:
*«Fester har full rådighet over tomten,
men kan ikke kappe eller beskjære trær»*



Heldigvis....

- §16, 1. ledd, 2. setning:

Er det avtalt at festaren ikkje kan hogge ned tre på tomta, kan festaren likevel krevje at bortfestaren i rimeleg mon tek bort tre som hindrar utsikt eller på annan måte er til ulempe, og setje seg imot hogst av tre som bør verte ståande for trivnaden si skuld.

- NB: Tiltak må være innenfor formålet med festet.



Rettslig rådighet

- Registreres i matrikkelen med gnr. bnr. (og fnr.)
 - Pant
 - Utlegg
 - Urådighet
 - Rettighetsstiftelser (servitutter)
 - Overføre festerett (salg), § 17
 - Enkelte begrensninger kan avtales
 - Forkjøpsrett
 - Godkjenningsordninger



<https://www.youtube.com/watch?v=k9YIu0YywoA>



[**www.help.no**](http://www.help.no)

Finn oss på Twitter og LinkedIn



Vi setter pris på Norge

Norges Takseringsforbund

Hamar 08.12. 2016

Bygningsdeler
Arkitektur, stilarter, byggeskikk

1



Lasse Evensen
Gift 2 barn
Bor på Bekkestua
Fagskoleingeniør, Murmester
Takstmann i 26 år
MNTF Norges Takseringsforbund
Sertifisert på bolig og næring



2

Svill
Vannbrett
Vannlås
Takstol
Parapet
Precut
Hjelpesluk
Museband
Kuldebro
Torvstokk
Gesimskasse



3



kuldebro?

Kuldebro

4



Utdanner bl.a
takstmenn for bolig, næring, skade, skjønn.
prosjektledere
eiendomsforvaltere
mestere(mesterbrev)

3-5 meglere blir takstmenn hvert
år

5



Megler

Takstmann

6



Megler
Takstmann

7



Nytt eller
gammelt

Levealder

8



"Ta tak i det"

Nyromantisk stil

9



"Det er skiftet tak"
"Det er lagt ny takstein"
"Taket har nådd sin levealder"
"Registrert råte i gesimskasse"
"Vindskier og islekter bør skiftes"

Torvstokk?

10



Torvstokk

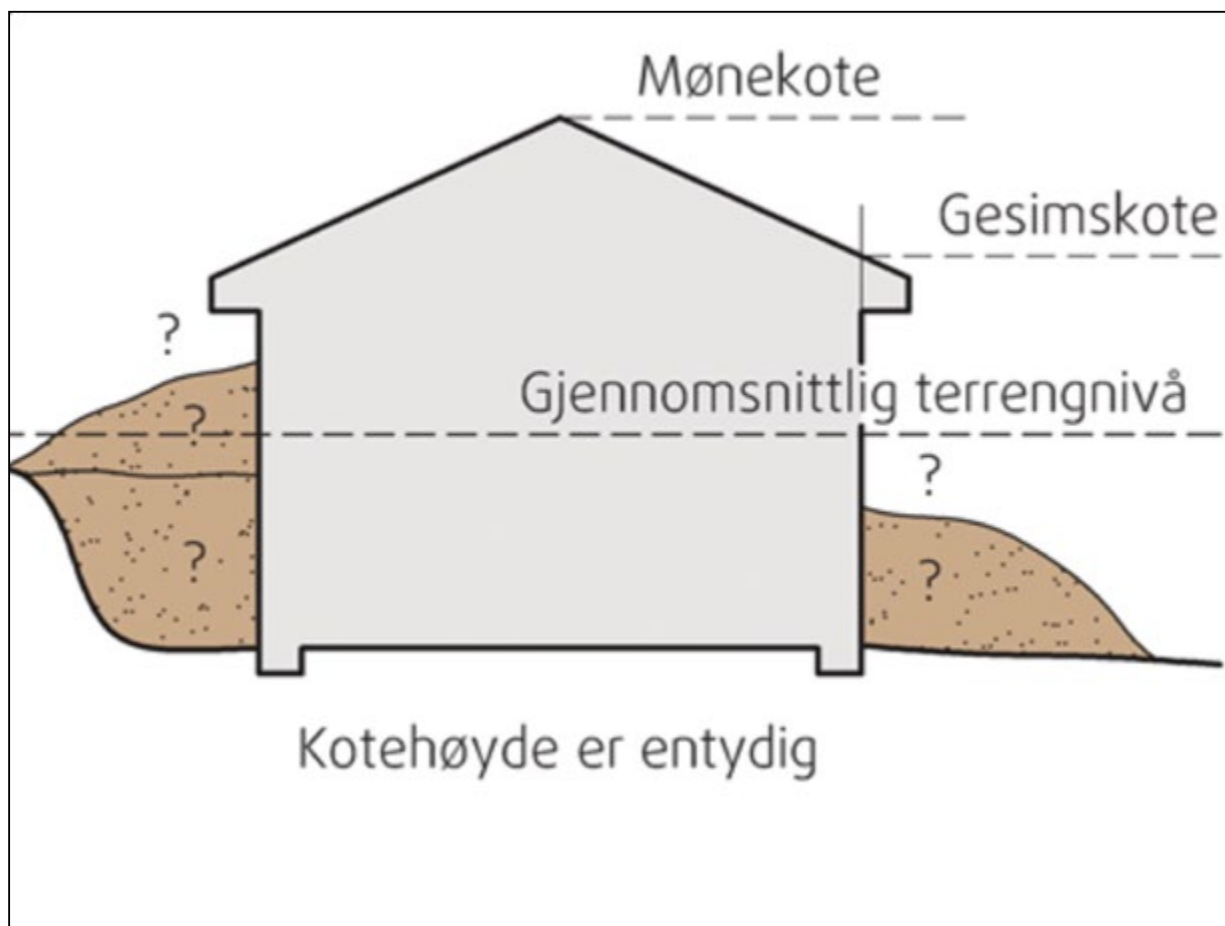


11



Vindskie og islekte

12



§ 6-2. Høyde

(1) Gesimshøyde er høyde til skjæringen mellom ytterveggenes ytre flate og takflaten. Hvor taket er forsynt med et takoppbygg eller parapet som stikker mer enn 0,3 m opp over takflaten, regnes høyden til toppen av takoppbygget/parapetet. Gesimshøyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

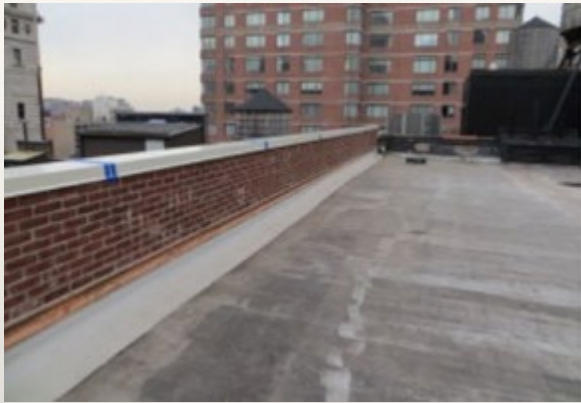
(2) Mønehøyde er høyde til skjæringen mellom to skrå takflater. Mønehøyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

(3) Høyde som beskrevet i plan- og bygningsloven § 29-4 annet ledd er gjennomsnittlig gesimshøyde for fasaden mot tilliggende nabogrense.

(4) Kommunen kan i planbestemmelser fastsette at høyder skal måles i forhold til ferdig planert terreng, eksisterende terreng, gatenivå eller en nærmere fastsatt kotehøyde. For bygning som går gjennom et kvartal, bestemmer kommunen hvilke høyder som skal brukes for de ulike deler av bygningen. Det samme gjelder for hjørnebygninger og for byggverk med meget stort areal eller uvanlig form.

§ 6-2 Høyde

Teknisk forskrift
TEK 10



Parapet



Ark
Opplett
Trekantark

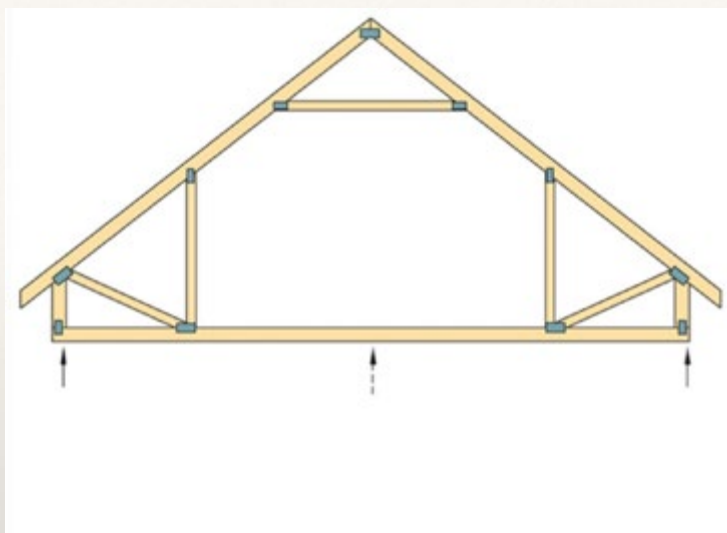
Obligatorisk CE-merking

Produsenter er pålagt å CE-merke produktene sine dersom det fins en harmonisert produktstandard for produktgruppa. En harmonisert produktstandard er en europeisk standard utarbeidet av CEN og inkluderer regler for CE-merking av produkttypen. Det fins i dag harmoniserte produktstandarder for de fleste vanlige byggevarer, men ikke alle. Fortegnelse over harmoniserte standarder fins på <http://byggevareinfo.no/>.

CE merket



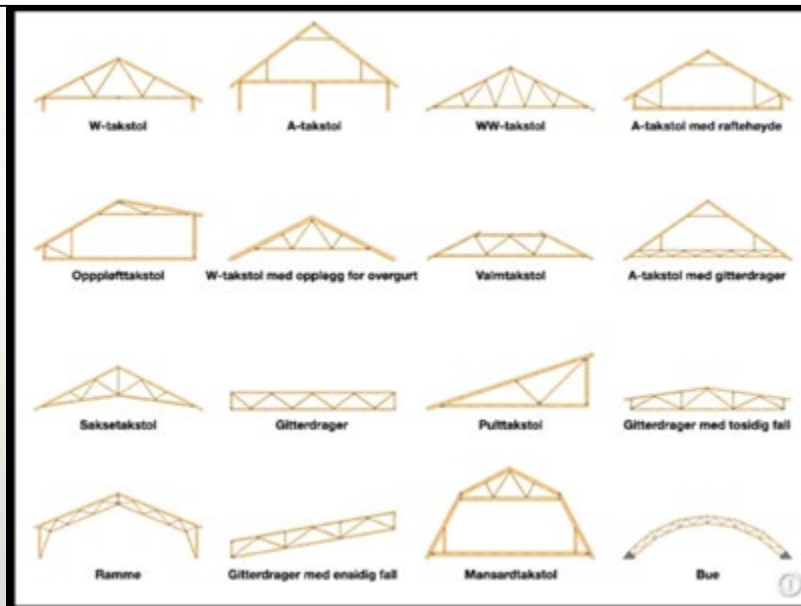
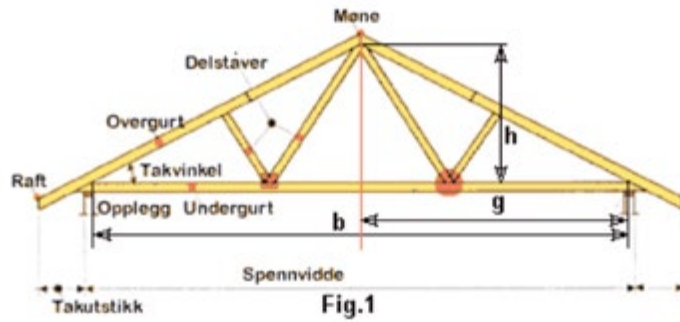
17



Takstol

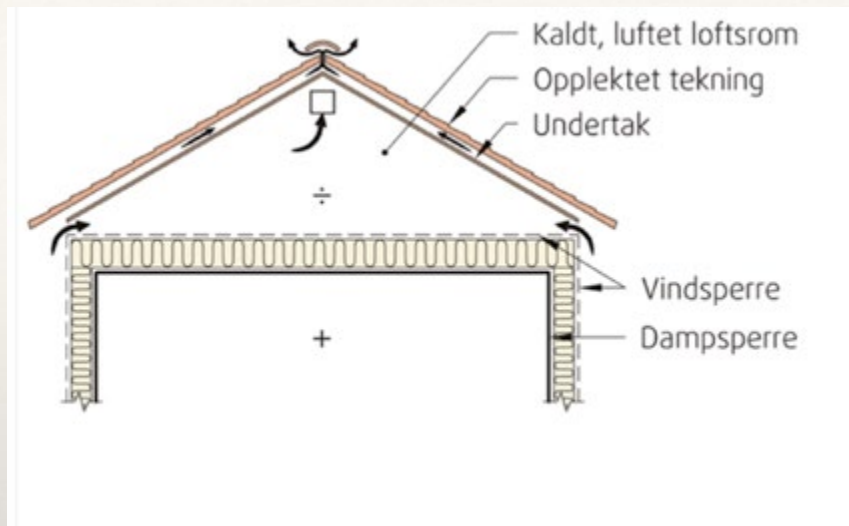
Hovedstol

18



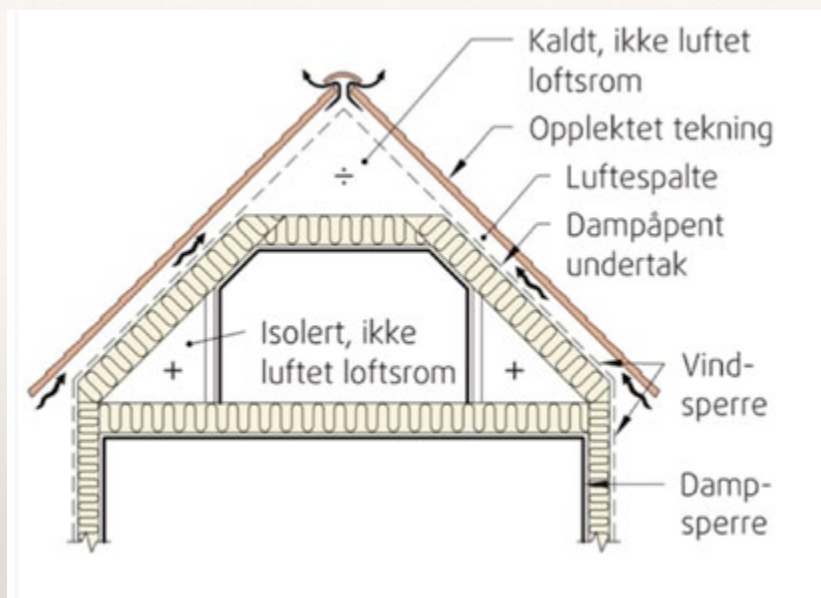
Typer





Uisolert loftsrom

21



Isolert loftsrom

22



23



Undertak med over- og underliggere av uhevlende bord monterert i fallretningen. Foto: SINTEF Byggforsk

Undertak

24

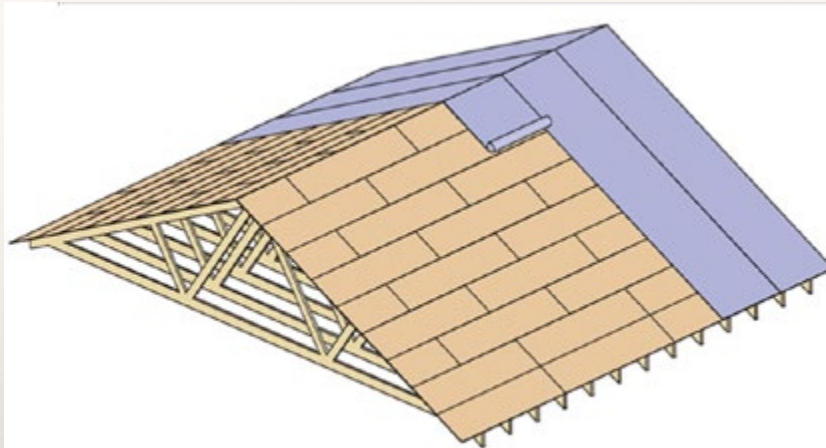


Papp
Sløyfer
Lekter
- renner
- nedløp

NORGES TAKSERINGSFORBUND



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND



Taktro



Møtte "veggen"

Trollveggen

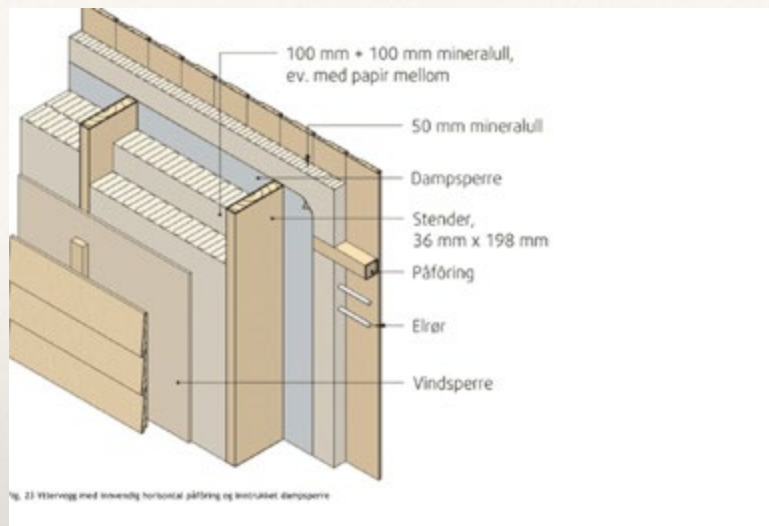
27



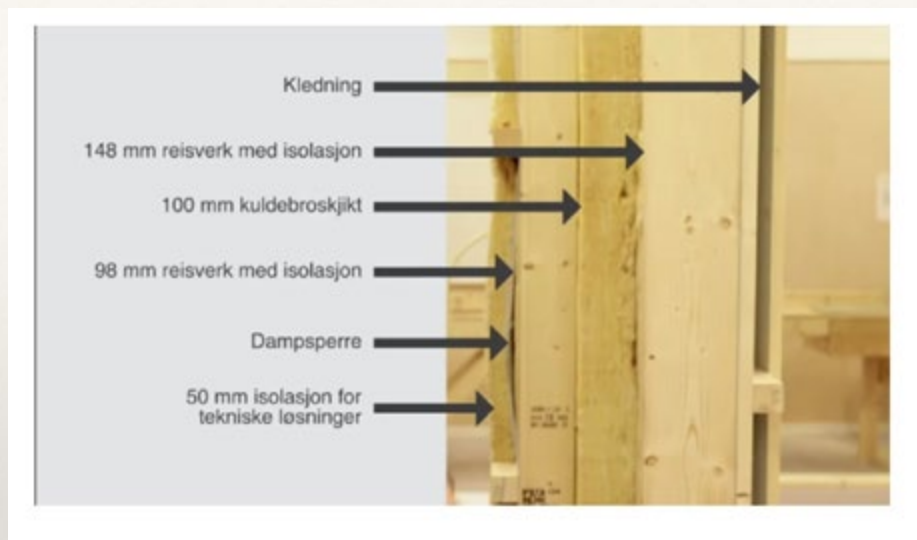
Tradisjonell
bindingsverksvegg
m/utvendig panel

Stående panel/ kledning

28



YTTERVEGGER.
Isolert bindingsverk
- 25 cm isolasjon



<https://youtu.be/B8NkLhsUHFI>

PASSIVHUS
 40 Isolasjon

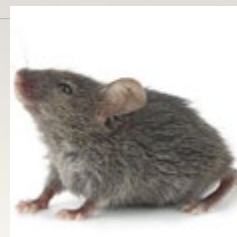


Kuldebro

31



Museband ?



32

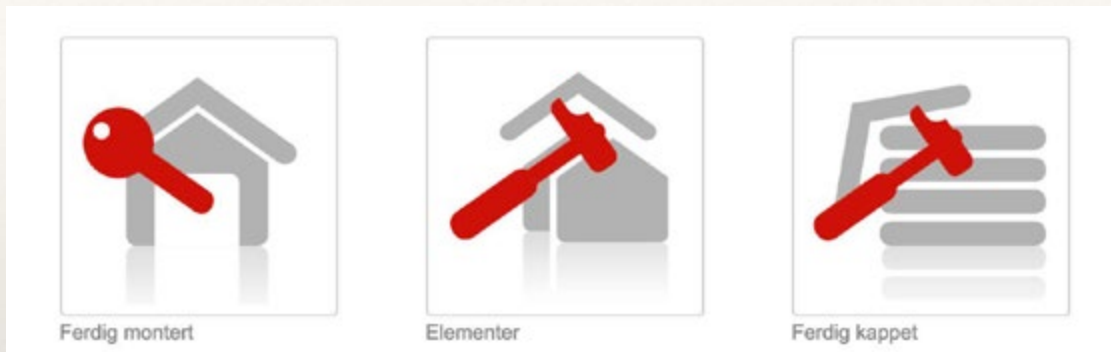


33



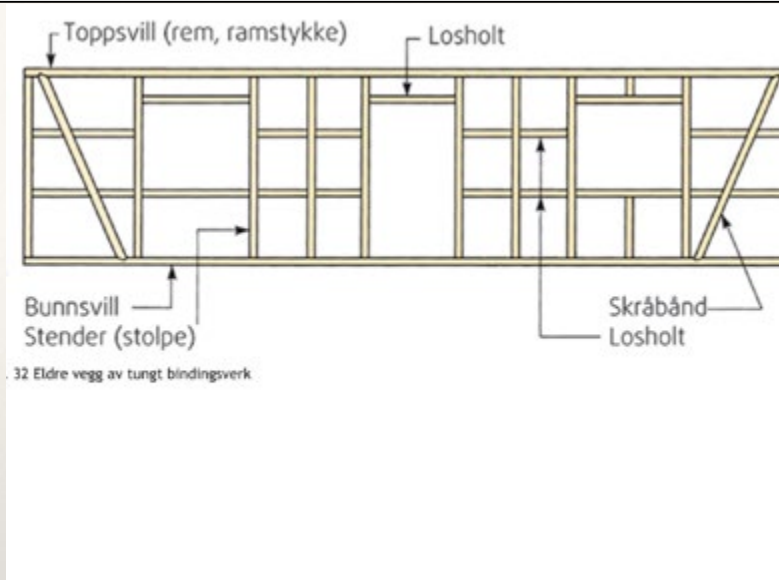
Innfesting
museband

34



Precut = ferdig kuttet

Plassbygget

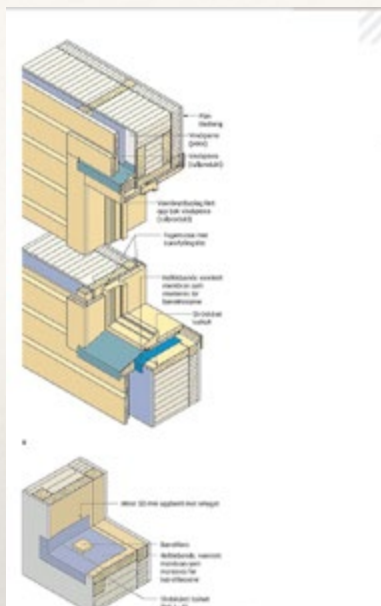


Yttervegger

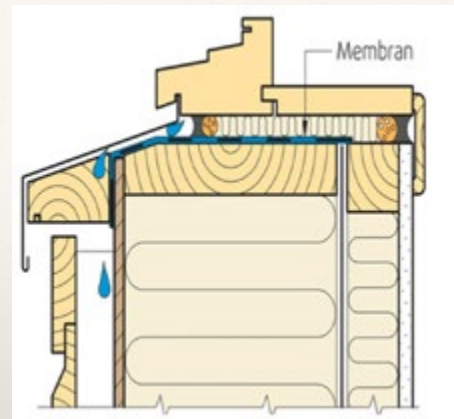
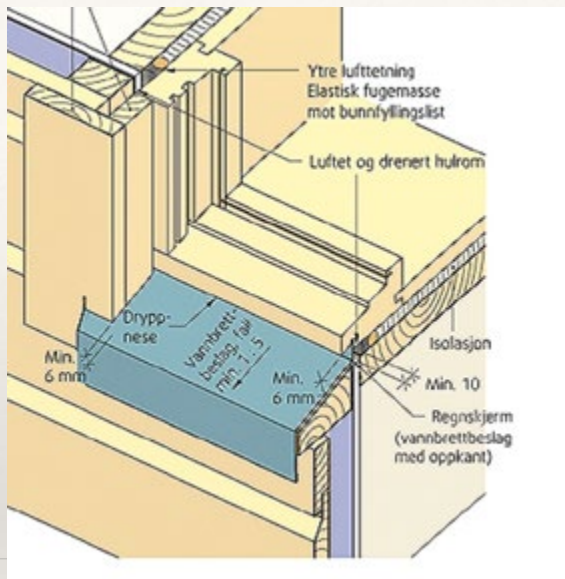
Svill (topp og bunn)
-syllstokk
Stender (stolpe)
Losholt



Vannbrett



Vannbrett



Vannbrett

6 mm

39

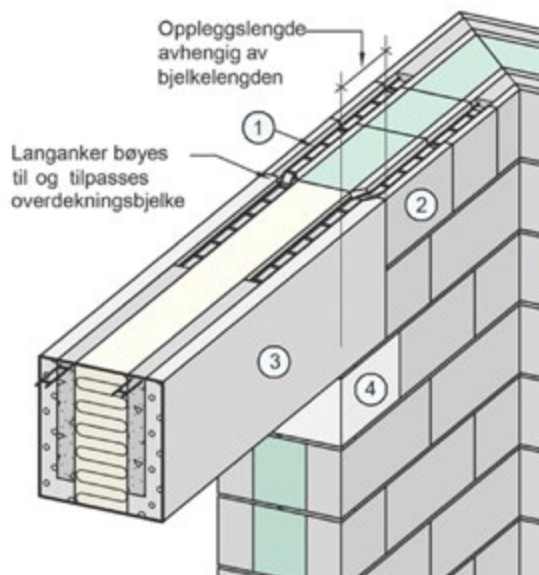


Teglstein/murstein



40

- ① **Langanker:**
Fugearmering brukes i armeringsblokk og støpes med mørtelkvalitet M5
- ② **Armeringsblokk:**
Utføres som armert og utstøpt armeringsblokkskift
- ③ **Overdekningsbjelke utstøpt og armert:**
Brukes over åpninger for dør/vindu
- ④ **Endeblokk:**
For lysåpninger bredere enn 1,2 m brukes endeblokk i hvert skift. For smalere åpninger brukes blokkene kun i innfestingspunktene for vindu/dør



Lettklinker - Leca

YTTERVEGGER

41

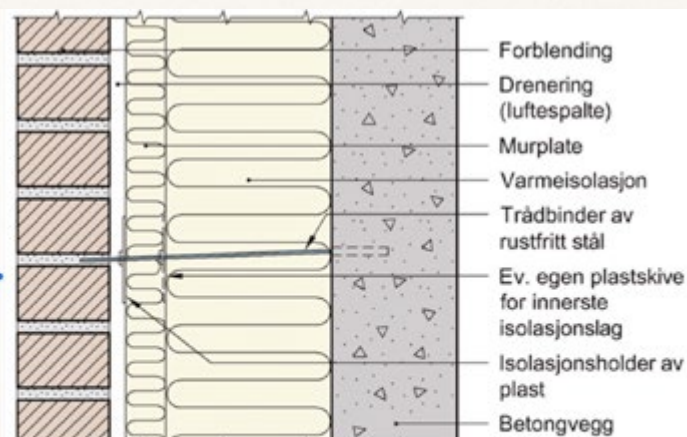


Fig. 12

Fasade i tegl - isolasjon - betong



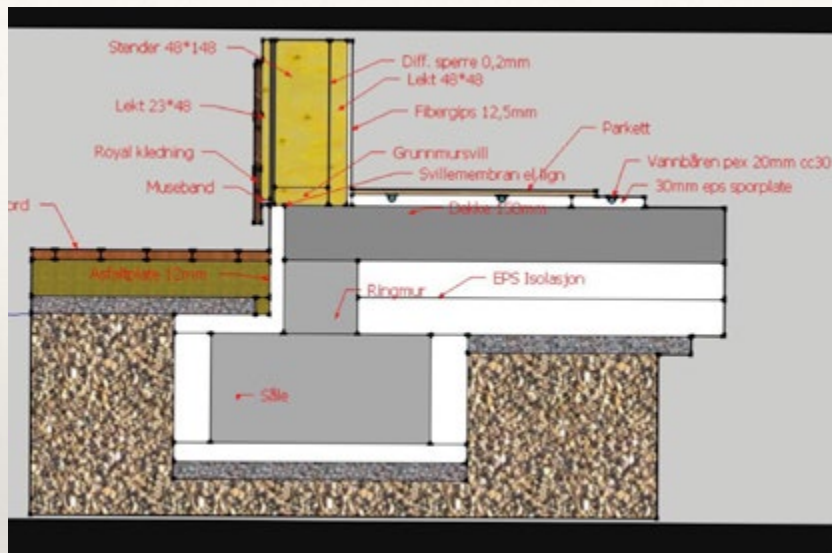
42



Grunnmursløsning

Isoblokk

43



Ringmur.
Fundament.
Såle

44



Ringmur

Klargjort for gulvstøp

45



Såle/fundament Grunnmur

46



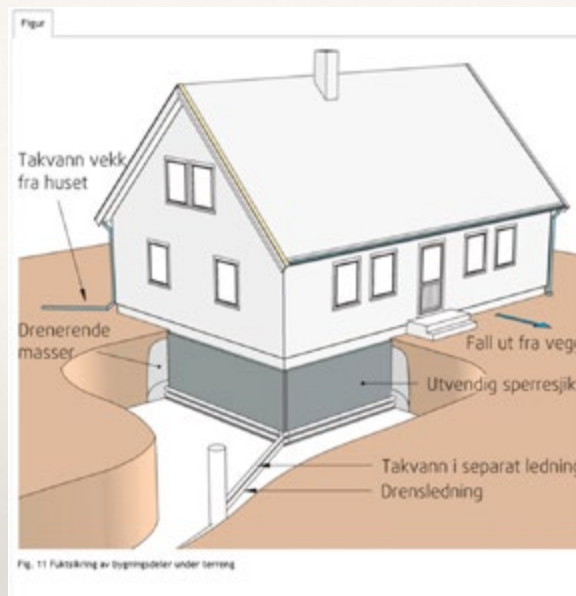
Drenering

47



Gjør det selv ?

48



Drenering

- Drenerende masser
- Drensledning
- Utvendig sperresjikt, (Platon)
- Fall på terreng
- Taknedløp

49



Sluk

50



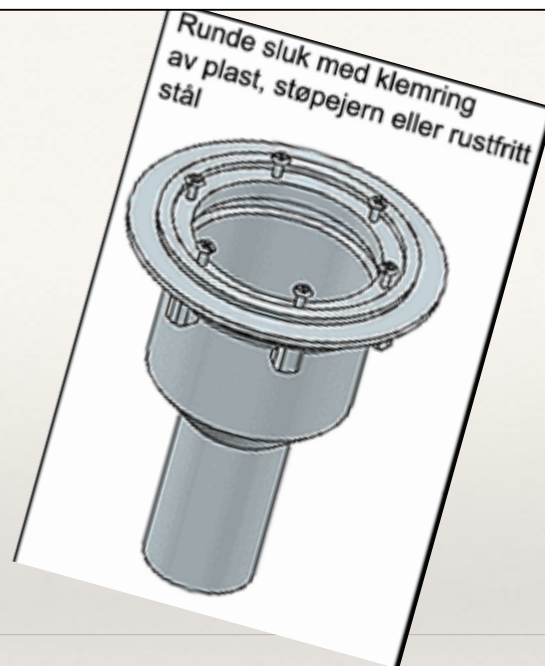
51

down the drain
On the way to being lost or wasted; disappearing. For example, Buying new furniture when they can't take it with them is just pouring money down the drain, or During the Depression huge fortunes went down the drain.

Skift sluk !

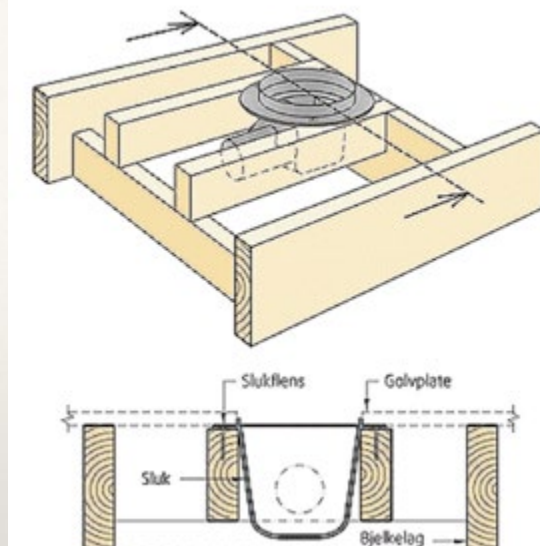


52

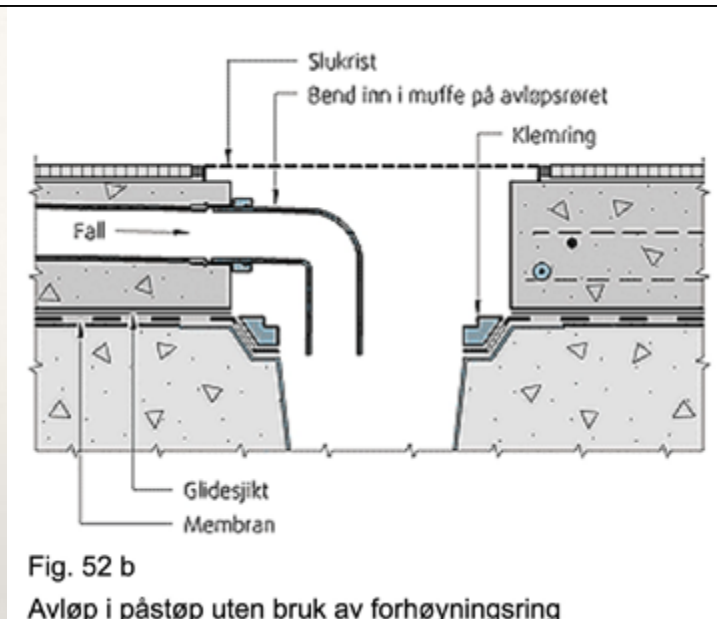


Sluk

Plast
Støpejern
Rustfritt stål



Plassering i trebjelkelag



Slukrist Sluk, plassering i betongdekke

Bunnmembran

55



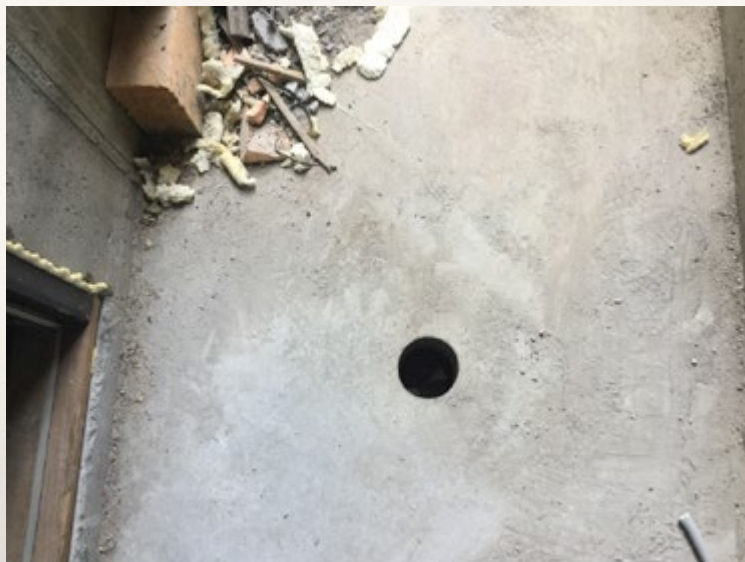
Sluk/hjelpesluk

56



Membran???

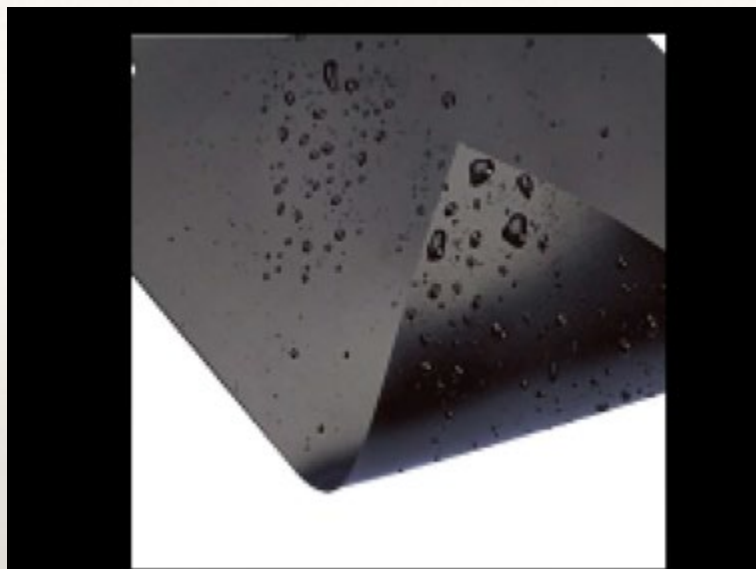
57



Sluk?
Smøremembran?

Bunn av utvendig trapp

58



Dukmembran

59



Smøremembran

Toppmembran.

60



61



Vannlås





Risikokonstruksjon

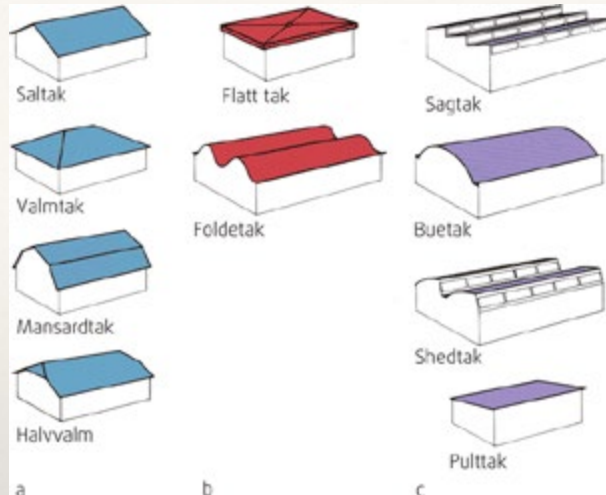
?



Risikokonstruksjoner

Alder
Påforede kjellervegger 80-90 åra
Multimur/sprøytemur 90 årene
Flate tak
Takvindu
Sluk
Gjennomføringer

Vann

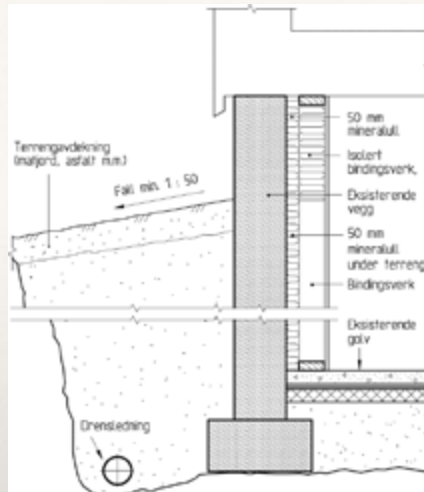


Tak på risiko

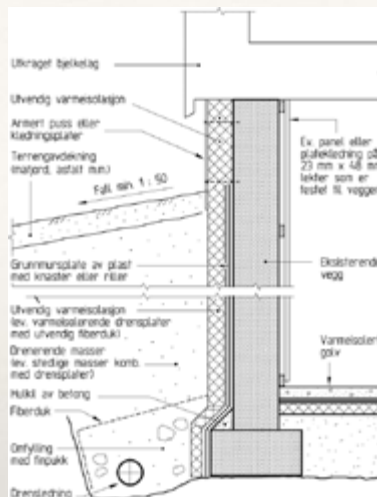


Lang levetid?

Vann søker til?



Risiko ? Påforet innvendig



Påforet utvendig

God løsning?



Fuktransport i grunnmur

Saltutslag er sikkert tegn på fukt



Halvparten av skadene som oppstår i norske bygg skyldes slurv, feil utførelse og manglende kontroll under oppføringen, ifølge en undersøkelse foretatt for Norges Takseringsforbund (NTF).

13 milliarder kroner årlig

Materialet tyder på at det totale skadeomfanget som følge av slike byggefeil ligger på om lag 13 milliarder kroner årlig, sier administrerende direktør Arne M. Støbbakk i NTF i en pressemelding.

Nesten en tredjedel av kostnadene går til boliger som ble bygget mellom 1965 og 1985, noe som skal være en spesielt svak periode i norsk byggehistorie. Nye bygg er imidlertid ingen garanti for et skadefritt hus. Ifølge undersøkelsen er mer enn 10 prosent av kostnadene knyttet til hus som er oppført de siste to årene.

Vi trenger ordninger som sikrer ekstern kontroll av bygg under oppføring og obligatoriske tilstandsrapporter for bygg som skal selges, mener Støbbakk.

Norges Takseringsforbund ønsker å innføre en standardisert måte å dokumentere tilstanden på, både for næringsbygg og boliger, og at dette må være obligatorisk når boliger skal selges.

Byggefeil



Risikokonstruksjoner



Byggeskikk Arkitektur

1880 til 2015

71



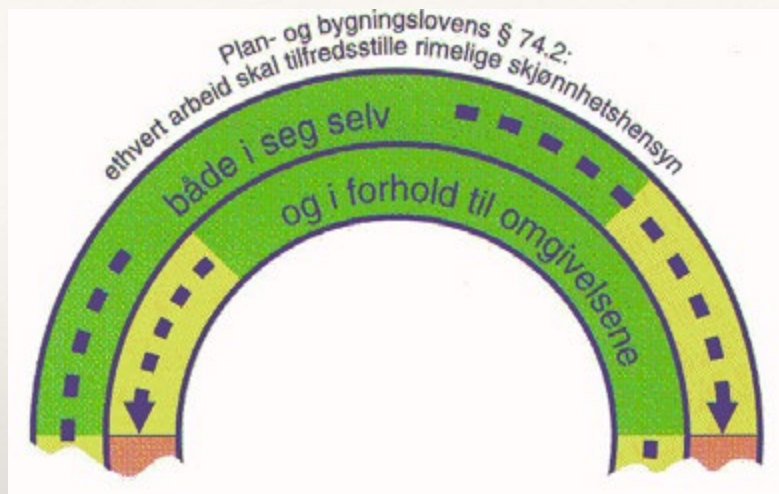
Arkitektur skiller seg fra byggeskikk ved å forutsette høyere grad av profesjonalitet .
"Arkitekten har regien, sammen med friheten til tradisjonelle løsninger "

Arne Korsmo
Le Corbusier

72

Byggeskikkbegreper

Ordet byggeskikk har flere betydninger. Byggeskikk kan beskrive byggemåten (f.eks. lafting), en bestemt bygningstype (f.eks. stabbur, sveitserhus), bygningene i seg selv og i forhold til helheten og karakteren av et strøk eller område (f.eks. en sørlandsby)



Plan-og bygningsloven (pbl)
§ 74.2, skjønnhetsparagrafen pålegger
kommunen å påse at tiltak får god
estetisk utforming.

Vurdering av byggeskikk

Vurderingsskjema

Som hjelp for vurdering av bygningens kvalitet kan en bruke skjemaet som er gjengitt i tabell 31 a og b (s. 5). Vurderingen er knyttet til byggeskikksirkelen. Prosjektet vurderes i forhold til omgivelsene og i seg selv.



SAMSPILL



SAMSPILL OG KONTRAST



DJERV KONTRAST



EGENRÅDIG KONTRAST



KONFLIKTFYLT KONTRAST



SAMSPILL OG TILPASNING



TRADISJON OG TILPASNING



MANGELFULL TILPASNING



KONFLIKT TILPASNING



KONFLIKT



Byggeskikksirkel

Byggeskikksirkelen er et praktisk hjelpemiddel til håndheving av Plan- og bygningslovens § 74.2, skjönhetsparagrafen.



KONFLIKTFYLT KONTRAST Volum og form: Blokken følger bebyggelsen i gaten med samme gateløp og gesimshøyde. Skiltskiltet balkongbrytninger gir en åpen, oppløst fasade med kraftig horisontal betoning. Bygget står i konflikt med de eldre bygdernes tette, dekorerte fasader med vertikalt preg. Materialer, detaljer og farger: Materialer og farger er fremmed for straket.

Konflikt



KONFLIKT Volum og form: Den nye villaen til høyre har et oppløst bygningsvolum og skjevt røstet tak som sammen med fremskutte etasjer er i konflikt med de enkle naboensene med saltak. En halvt nedgravd underetasje er fremmed for strøket og vitner om dårlig terrengtilpasning. Materialer, detaljer og farger: Tilpasning ved hjelp av farge og materialbruk demper ikke konflikten.

Konflikt



SAMSPILL Volum og form: Det nye hotellet til høyre slutter opp om det opprinnelige bryggemønsteret med variasjoner i høyde og bredde. Materialer, detaljer og farger: Materialbruken er moderne med glass og betong og er hensiktsmessig teknisk og funksjonelt. Betongen er imidlertid farget for å spille sammen med de gamle trebyggene. (Foto: Aune Forlag)

Samspill

NBI 321.011
Vurdering av byggeskikk med byggesirkelen

Historie, Utvikling

Slik ble husene bygd

Før 1910 Laftet tømmer- sveitserhus

1910-1945 Sveitser, Jugend, Nyklassisme (nye norge)
Art Deco

1945-1960 Etterkrigs, husbank

1960-1980 Enebolig m/uteleiedel

1980-2000 Store enheter, hektisk byggaktivitet

2000-2015 Dagens byggeskikk, fortetting "funkispreg"

Art Deco

79



Sveitserstil 1840-1920

Krysspostvinduer.
Symmetri

80



Frognerseteren

Dragestil

Nasjonal norsk arkitektur,
inspirasjon fra stavkirker



Jugend 1905-1925

Mansardtak



Jugend

Tysk for ungdomsstil
”ungdomsstil”
Vindusglass i småruter
Bølgende kurver

Art floral
Art Nouveau



Jugend
Dyre –og plantemotiver



Nyklassisme
Kubisk i formen
Symmetri
Smårutet vindu

”20 tallsklassisme”



Funkis 1927-40

Villa Damman , Villa Stenersen

Arne Korsmo





Havna Alle 5, Oslo

Arne Korsmo



Art Deco

Tidlig 20 tallet
1928 nådde stilen USA





Art Deco



Etterkrigs 1945-60

Eternitt.



Ammerudlia Borettslag 1966

Fabrikkproduserte betongelementer i fasade



Typisk ferdighus

Ferdighus fra 1960- tallet Moderate bygningsvolumer

Privatboliger vokste i størrelse.
Ferdighusene ble gradvis et
forbilde for de øvrige bygg

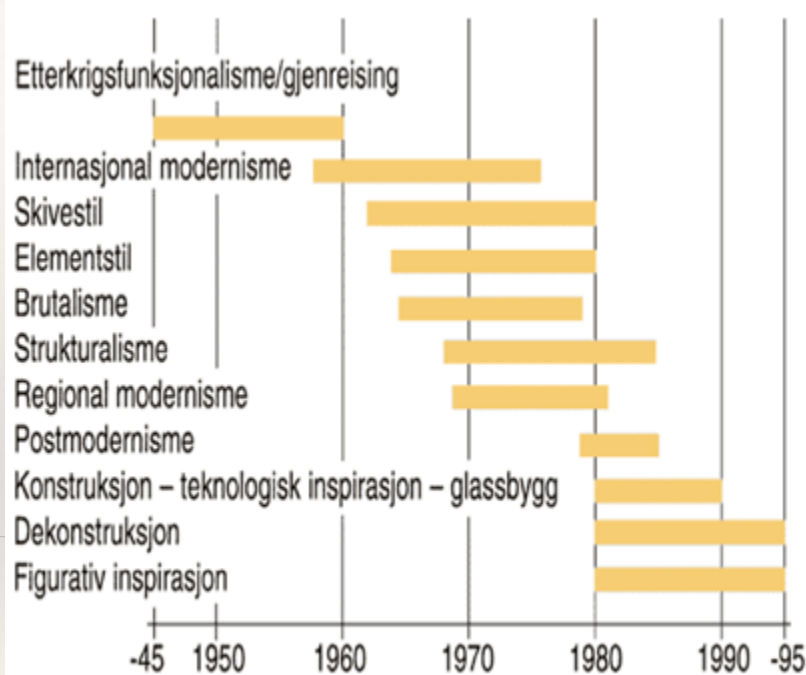


Fig. 13 a Etterkrigsfunksjonalisme/gjenreising 1945 - ca. 1960 Internasjonal modernisme. Sluttet av 1950-tall - 1970-tall Skivestil. Tyngdepunkt 1960- og 1970-tall Elementstil. 1960- og 1970-tall Brutalisme 1960- og 1970-tall Strukturalisme ca. 1968 - 1980-tall Regional modernisme. Sluttet av 1960-tall - 70-tall 1980 til 1995: Mangfold Postmodernisme. Sluttet av 1970-tallet til midten av 1980-tallet Konstruksjon - teknologisk inspirasjon - glassbygging 1980-tallet Dekonstruksjon 1980- og 1990-tallet Figurativ inspirasjon 1980- og 1990-tall



Chateau Neuf, Oslo

Brutalisme

Sees på offentlige bygg

Betong som byggemateriale



Asko Møbler i Asker 1991

Dekonstruksjon

Bryter ned konstruktiv logikk
Former og volumer som ikke hører
logisk sammen blir satt sammen



1980
Block Watne 99



Boligfeltet Maihaugen

97



Far leser avisen, mor.....

60 talls huset



PÅ FLYTTEFOT

"Boligfeltet" på Maihaugen

99



1991 Sverre Fehn

Norsk Bremuseum.

Ny kosentrasjon



1995
Helt konge med
balkong?

Terrasse
Balkong
Veranda

101



2005

102



Lor

2012

103



Skogveien, Stabekk

2016



Gregers Grams vei 6. Oslo

2016/17

ark
Lorentz Gedde Dahl

Enebolig over 3 plan
m/takterrasse og **sedumtak**



Skipperhus

Hvilke type tak?



Takk for meg



Lykke til videre som mer bygningskyndig

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

Fjerde del: Byggesaksdel. Kapittel 20. Søknadsplikt

§ 20-1. Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene

Følgende tiltak omfattes av byggesaksbestemmelsene i denne lov:

- a) oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg
- b) vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a
- c) fasadeendring
- d) bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a
- e) riving av tiltak som nevnt i bokstav a
- f) oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- g) oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i boliger samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig
- h) oppføring av innhegning mot veg
- i) plassering av skilt- og reklameinnretninger
- j) plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- k) vesentlig terrenginngrep
- l) anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass
- m) opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, eller arealoverføring, jf. matrikellova.

Departementet kan gi forskrifter om hvilke tiltak som omfattes av bestemmelsen.

I kraft 1 juli 2010, se § 34-3. Iflg. res. 18 juni 2010 nr. 896 er installasjon av nytt ildsted frem til 1 juli 2011 unntatt fra krav om søknad og tillatelse, jf. første ledd bokstav f, dersom arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lover 25 juni 2010 nr. 48, 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91).

§ 20-2. Søknadsplikt

Tiltak som nevnt i § 20-1, kan ikke utføres uten at søknad på forhånd er sendt kommunen og den deretter har gitt tillatelse, med mindre unntak følger av §§ 20-5, 20-6, 20-7 eller 20-8. Der det kreves dispensasjon, kan ikke tiltaket utføres før dette er søkt om og gitt.

Tiltak etter § 20-1 inndeles i følgende kategorier:

- a) søknadspliktige tiltak med krav om ansvarlige foretak, jf. § 20-3
- b) søknadspliktige tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. § 20-4
- c) tiltak som er unntatt fra søknadsplikt, jf. §§ 20-5 til 20-8

Reglene i kapittel 24 om kontroll gjelder uavhengig av søknadsplikt, med unntak av §§ 20-7 og 20-8.

Departementet kan gi forskrifter om søknadsplikt og tillatelse etter denne bestemmelsen.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91).

§ 20-3.Søknadspliktige tiltak med krav om ansvarlige foretak

Søknad, prosjektering og utførelse av tiltak som nevnt i § 20-1, skal forestås av foretak med ansvarsrett etter kapittel 23, med mindre unntak følger av §§ 20-4 til 20-8.

Departementet kan gi forskrifter om hvilke tiltak som omfattes av bestemmelsen.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lover 25 juni 2010 nr. 48, 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91).

§ 20-4.Søknadspliktige tiltak som kan forestås av tiltakshaver

Følgende tiltak er unntatt fra reglene i § 20-3:

- a) mindre tiltak på bebygd eiendom
- b) alminnelige driftsbygninger i landbruket
- c) midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav j og som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år
- d) opprettelse av grunneiendom mv. som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav m
- e) andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver

Departementet skal gi forskrift om hvilke tiltak som omfattes av bestemmelsen.

0 Tilføyd ved lov 8 mai 2009 nr. 27, endret ved lov 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91).

§ 20-5.Tiltak som er unntatt fra søknadsplikt

For følgende tiltak som nevnt i § 20-1, er søknad og tillatelse ikke nødvendig dersom disse er i samsvar med plan:

- a) mindre frittliggende bygning som oppføres på bebygd eiendom, og som ikke kan brukes til beboelse
- b) frittliggende bygning som er større enn bygninger som nevnt i bokstav a, som oppføres på bebygd eiendom, og som verken skal brukes til beboelse eller annet varig opphold, og som ikke underbygges med kjeller
- c) mindre frittliggende byggverk knyttet til drift av jordbruks-, skogbruks- og reindriftsområder
- d) mindre tiltak i eksisterende byggverk
- e) mindre tiltak utendørs
- f) fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres, samt tilbakeføring av fasade til tidligere dokumentert utførelse
- g) andre mindre tiltak som kommunen finner grunn til å fritta fra søknadsplikten

Departementet skal gi forskrift om hvilke tiltak som omfattes av bokstav a-e. Departementet kan gi forskrift om tiltakshavers rapportering til kommunen når tiltak etter denne bestemmelse er ferdigstilt.

Tillatelse er heller ikke nødvendig for tiltak som nevnt i § 20-1 bokstav m når tiltaket skjer som ledd i jordskifte i samsvar med rettslig bindende plan. Det samme gjelder tiltak som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav j når tiltaket ikke skal stå lengre enn 2 måneder.

Departementet kan i forskrift unnta andre tiltak fra bestemmelsene i §§ 20-2 første ledd og 20-3, herunder plassering av anleggsbrakker i mer enn 2 måneder i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår.

Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltak som nevnt i første til tredje ledd, utføres i samsvar med de krav som ellers følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av lov. Tiltak kan ikke settes i gang før det er gitt nødvendig tillatelse eller samtykke fra andre berørte myndigheter, jf. § 21-5.

0 Tilføyd ved lov 20 juni 2014 nr. 52 (ikr. 1 juli 2015 iflg. res. 6 feb 2015 nr. 91).

Forskrift om byggesak (byggesaksforskriften) - FOR-2010-03-26-488

Kapittel 3. Tiltak som krever søknad og tillatelse og som kan forestås av tiltakshaver

§ 3-1. Mindre tiltak på bebygd eiendom

Som mindre tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4 første ledd bokstav a regnes oppføring, endring, fjerning og riving mv. av følgende tiltak, og som er i samsvar med plan- og bygningsloven § 1-6 andre ledd:

- a) et enkelt tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m². Tilbygget kan i tillegg være underbygget med kjeller.
- b) En enkelt frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 70 m². Bygningen kan oppføres i inntil én etasje og kan i tillegg være underbygget med kjeller.
- c) Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet.
- d) Skilt- og reklameinnretning inntil 6,5 m² montert på vegg, eller med høyde inntil 3,5 m og bredde inntil 1,5 m montert frittstående på terreng. Bestemmelsen omfatter ikke plassering av slike skilt- og reklameinnretninger som kan utgjøre fare for personsikkerhet og ikke når flere skal monteres på samme sted eller på samme fasade.

0 Endret ved forskrifter 8 mars 2015 nr. 206 (i kraft 1 juli 2015), 30 nov 2015 nr. 1371 (i kraft 1 jan 2016).

Kapittel 4. Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling

§ 4-1. Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse

Oppføring, endring, fjerning, riving og opparbeidelse av tiltak som nevnt nedenfor under bokstav a til d og som er i samsvar med plan- og bygningsloven § 1-6 andre ledd, er unntatt fra kravet om byggesaksbehandling. Tiltakshaver har ansvar for at tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel, reguleringsplan og tillatelser. Tiltaket må heller ikke komme i strid med annet regelverk.

- a. Frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m². Mønehøyde skal ikke være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningen kan oppføres i en etasje og kan ikke underbygges med kjeller. Tiltaket kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen. Bygningen må ikke plasseres over ledninger i grunnen.
- b. Mindre tilbygg som ikke inneholder rom til varig opphold eller beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 15 m².
- c. Følgende mindre tiltak i eksisterende byggverk:
 - 1. ikke-bærende vegg innenfor en branncelle eller et lydrområde
 - 2. reparasjon av bygningstekniske installasjoner
 - 3. installering, endring og reparasjon av våtrom i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle

4. installering og endring av enkle installasjoner i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle

5. installering, endring og reparasjon av ildsted i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle.

d. Følgende mindre tiltak utendørs:

1. levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 10,0 m. Leveggen kan være frittstående eller forbundet med bygning, og avstand til nabogrense skal ikke være mindre enn 1,0 m

2. levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 5,0 m. Leveggen kan være frittstående eller forbundet med bygning og kan plasseres inntil nabogrense

3. innhegning mot veg med inntil 1,5 m høyde. Innhegningen må ikke hindre sikten i frisisiktsoner mot veg

4. skilt- og reklameinnretning inntil 3,0 m² som monteres flatt på vegg. Unntaket omfatter ikke montering av flere skilt- og reklameinnretninger på samme fasade

5. antennesystem med høyde inntil 5,0 m. Parabolantenne kan ha diameter inntil 1,2 m. Panelantenne plassert på vegg kan ha høyde inntil 2,0 m. Bestemmelsen omfatter ikke plassering av antennesystem som kan utgjøre fare for personsikkerhet eller når flere antennesystemer skal plasseres på samme sted eller på samme fasade

6. mindre forstøtningsmur på inntil 1,0 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 1,0 m eller forstøtningsmur på inntil 1,5 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 4,0 m. Muren må ikke hindre sikten i frisisiktsoner mot veg

7. mindre fylling eller planering av terreng. Tiltaket må uansett ikke føre til mer enn 3,0 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i spredtbygd strøk, eller 1,5 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i tettbygd strøk. På eiendom for rekke- eller kjedehus o.l. med tett bebyggelse må avviket ikke være mer enn 0,5 m fra opprinnelig terrengnivå. Avstand fra fyllingsfoten til nabogrense må være minst 1,0 m. Endringer i terreng må ikke hindre sikten i frisisiktsoner mot veg

8. graving for kabler

9. lokal drenering, samt reparasjoner ved rør- og ledningsbrudd

10. intern veg på tomt og biloppstillingsplasser for tomtens bruk som ikke krever vesentlig terrenginngrep. Unntaket omfatter også anlegg av oppstillingsplass for landbruksmaskiner til bruk på landbrukseiendom. Avstand til nabogrense må være minst 1,0 m.

Tiltak etter denne bestemmelsen kan ikke settes i gang før det er gitt nødvendig tillatelse eller samtykke fra berørte myndigheter. For tiltak unntatt etter bokstav a og b må plasseringen ikke komme i strid med veglovas bestemmelser om for eksempel avkjøring, frisisiktsoner, avstand til veimidte, eller byggeforbudssonen etter jernbaneloven § 10.

For tiltak etter bokstav a og b skal tiltakshaver informere kommunen om tiltaket og plasseringen når det er ferdigstilt, slik at kommunen kan oppdatere kart- og matrikkeldata.

0 Endret ved forskrifter 22 juni 2011 nr. 674 (i kraft 1 juli 2011), 3 nov 2011 nr. 1100 (i kraft 1 jan 2012), 25 juni 2013 nr. 788, 8 mars 2015 nr. 206 (i kraft 1 juli 2015).

Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10) – FOR-2010-03-26-489

Kapittel 1. Felles bestemmelser

§ 1-2. Forskriftens anvendelse på særskilte tiltak

[.....]

(8) For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en boenhet gjelder krav i forskriften med unntak av § 12-2, § 12-5 annet ledd, § 12-9, § 12-10 første ledd annet punktum bokstav a og b, § 13-5 annet og tredje ledd, § 13-13 og § 14-2 til § 14-5. Bestemmelsen omfatter bare bruksendring av rom som har tak, vegg eller gulv direkte mot hoveddel i boenheten. Bestemmelsen gjelder kun bruksendring i bolig der oppføring av boligen ble omsøkt før 1. juli 2011.

0 Endret ved forskrifter 28 mars 2012 nr. 262 (i kraft 1 april 2012), 20 mars 2013 nr. 314 (i kraft 1 april 2013, se endringsforskriften for overgangsbestemmelser), 12 nov 2015 nr. 1290 (i kraft 1 jan 2016), 30 nov 2015 nr. 1370 (i kraft 1 jan 2016).

Kapittel 2. Dokumentasjon av oppfyllelse av krav

§ 2-2. Verifikasjon av ytelser

(1) Oppfyllelse av ytelser kan verifiseres ved bruk av metoder i samsvar med Norsk Standard eller likeverdig standard.

(2) Verifikasjon av ytelser skal være skriftlig.

INFORMASJON OM KURS LEGGES FORTLØPENDE UT PÅ WWW.NEF.NO

PÅMELDING

På www.nef.no eller ved firmapost@nef.no

YTTERLIGERE INFORMASJON

Kontakt sekretariatet i NEF på 22 54 20 80 eller ved kursansvarlige:

Mette Hagtvedt: e-post: mette@nef.no

Margrethe Røse Solli: e-post: margrethe@nef.no

FOR DE BESTE MEGLERNE... ... ER KUN DEN BESTE ETTERUTDANNING GOD NOK!



«- For å kunne yte maksimal service og gjøre et godt meglerhåndverk, er det helt avgjørende å ha høy faglig kunnskap. En meglers hverdag er og kommer til å være krevende. Våre kunder forventer at vi har den beste kompetansen. NEF er i en særklasse når det gjelder å tilby relevante og meget gode kurs. Dette er helt avgjørende for meg som megler for å holde et høyt faglig nivå.»

TERJE TINHOLT

- partner/megler MNEF Nordvik & Partners

- På kurssiden er NEF overlegne
- vi prioriterer å delta på NEF-kurs.

CHRISTIAN HAATUFT

- eiendomsmegler MNEF, Eiendomsmegler 1 Geilo



DET ER FLERE GODE GRUNNER FOR Å TA ETTERUTDANNING GJENNOM NEF:

- NEF har mer enn 80 års erfaring med utdanning av og etterutdanning for eiendomsmeglere og øvrige ansatte i bransjen
- NEF utvikler kurs for alle målgrupper innen eiendomsmeglingsbransjen
- NEFs kursprogram er under kontinuerlig evaluering og utvikling
- NEF har landets bredeste kursporteføje innen eiendomsmeglingsjus
- NEF holder kurs over hele landet
- Deltagelse på NEF-kurs inspirerer, motiverer og bidrar til nettverksbygging
- På NEF-kurs har vi diskusjoner på et høyt faglig nivå
- Økt kompetanse gir økt trygghet og større trivsel på arbeidsplassen
- Det er nær sammenheng mellom kompetanse og lønnsomhet
- NEF engasjerer landets beste foredragsholdere på alle felt



ambita
Infoland

 **HELP**
FORSIKRING

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

Parkveien 55, 0256 Oslo

Telefon 22 54 20 80 - Fax 22 55 31 06 - E-post: firmapost@nef.no - www.nef.no