



DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENT

KONTORADRESSE: MØLLERGT. 43 — TELEFON 20 22 70 — TELEX 76093 KADEP N

POSTADRESSE: POSTBOKS 8112, DEP., OSLO 1

ARKIV

Rundskriv H-18/84
Jnr. 1413/84 B
4. juli 1984

Til kommunene, fylkesmennene,
departementene, boligbyggelag
og borettslag

OPPHEVELSE AV BOLIGFORMIDLINGSLOVEN OG SAMORDNING AV
HUSLEIELOVENS OG BYGNINGSLOVENS BESTEMMELSER OM BRUKS-
ENDRING OG RIVING M.V.

1. Innledning.

Ved lov av 8. juni 1984 ble lov av 29. april 1977 nr. 32 om boligformidling opphevet. Samtidig ble det foretatt endringer i husleieloven av 16. juni 1939, bygningsloven av 18. juni 1965 nr. 7 og lov om borettslag av 4. februar 1960 nr. 2. Opphevelses- og endringsloven trer i kraft 1. januar 1985.

Endringene går bl.a. ut på samordning av husleielovens og bygningslovens bestemmelser om bruksendring og riving m.v. Denne samordningen er gjennomført ved at bestemmelsene i husleielovens § 41 er flyttet over til en ny § 91 a i bygningsloven, slik at ett organ, bygningsrådet, vurderer alle sider ved søknader om bruksendring og riving på grunnlag av bygningslovens bestemmelser.

Endringene må ses som et ledd i Regjeringens politikk for deregulering og regelverksforenkling.

De vedtatte endringer følger som vedlegg til dette rundskriv.

2. Forarbeider.

Lovforarbeidene finnes i Ot.prp. nr. 66 for 1983-84 og i Innst. O. nr. 84 (1983-84).

3. Opphevelse av boligformidlingsloven.

Boligformidlingsloven gjelder i dag bare i enkelte av de største byene, men synes å ha hatt størst betydning i Oslo. Opphevelsen av boligformidlingsloven har som bakgrunn at loven forutsetter et rapporterings- og kontrollsystem som har vist seg vanskelig å håndtere i praksis, og at boligsituasjonen i dag de fleste steder er bedre enn i 1977, da loven ble vedtatt.

Opphevelsen medfører at det ikke lenger vil være kommunale bestemmelser for det minste antall personer en husstand må bestå av for å ha rett til å flytte inn i en ledig bolig, jfr. lovens § 4 om romnorm. Den medfører ingen endring i reglene om maksimumsstørrelse ved tildeling av lån fra Husbanken.

Videre medfører opphevelsen at det ikke lenger vil eksistere noen lovbestemt plikt for utleiere til å leie ut ledige boliger. Det vil etter lovens ikrafttreden ikke lenger være nødvendig å sende kommunen ny leieavtale i tre eksemplarer som dokumentasjon for fortsatt utleie, jfr. boligformidlingslovens § 5.

Etter boligformidlingslovens § 7 første ledd plikter en boligsøker som blir skaffet bolig eller tomt av kommunen, og som på forhånd har leieavtale med overdragelsesrett, å overdra leieretten til den som boligformidlingsnemnda peker ut. Ved opphevelsen av loven er det vist til at avtale om slik overdragelse kan inngås privatrettslig mellom kommunen og boligsøkeren. For å unngå at slike avtaler hindres av bestemmelsene om forkjøpsrett i borettslag, er lov om borettslag § 22 endret slik at forkjøpsrett ikke kan gjøres gjeldende ved overføring av andel fra person som blir skaffet bolig eller tomt av kommunen mot å overføre andelen til den som kommunen peker ut.

Også boligformidlingsnemndas adgang etter lovens § 7 annet ledd til å kreve at utleieren velger ny leier i stedet for den nemnda har skaffet annen bolig eller tomt, fra et utvalg boligsøkere som nemnda peker ut, er opphevet. Bestemmelsen har hatt liten praktisk betydning.

Bestemmelsene i boligformidlingslovens kap. IV og VI om overtredelse av forskrifter etter husleielovens § 41 vil bli behandlet nedenfor under 4.

Administrativt medfører opphevelsen at boligformidlingsnemnda nedlegges. Funksjoner etter husleielovens § 41 blir eventuelt overført til bygningsrådet, jfr. nedenfor.

4. Samordning av husleielovens og bygningslovens bestemmelser om bruksendring og riving m.v.

Etter § 41 i husleieloven skulle det i de kommuner der boligformidlingsloven gjelder, kreves samtykke av formannskapet, og i andre kommuner kan kommunestyret ved forskrift fastsette at det kreves slikt samtykke for

1. å omdanne eller ta i bruk bolig til forretningslokaler
2. å rive bygning som inneholder bolig med visse nærmere angitte unntak
3. å slå sammen eller dele opp leilighet til hybler.

Kommunestyret kan overføre formannskapets myndighet til boligformidlingsnemnda eller annen nemnd.

Etter bygningslovens § 93 skal bygningsrådet søkes om tillatelse til bruksendring (jfr. annet ledd) og til riving av bygning (jfr. første ledd bokstav f). Vedkommende søker har krav på tillatelse dersom det ikke foreligger bestemmelser i eller i medhold av lov eller forskrift som hjemler et avslag.

Ved lovendringen er bestemmelsen i husleielovens § 41 overført til ny § 91 a i bygningsloven. Dette har til følge at rivings- og bruksendringssaker bare skal behandles av ett kommunalt organ, bygningsrådet, etter bestemmelsene i én lov, bygningsloven, og at den form for dobbeltbehandling som har forekommet i slike saker, vil opphøre.

Lovendringen medfører at bygningsrådet ved sin behandling av rivings- og bruksendringssaker etter § 93 har fått en ny hjemmel for avslag dersom kommunestyret ved vedtekt har gjort § 91 a gjeldende innen kommunen. Når det

gjelder vurderingen etter den nye § 91 a, innebærer lov-
endringen ingen endring i forhold til vurderingen etter
någjeldende § 41 i husleieloven, bortsett fra at det er
klargjort at uttrykket forretningslokale også omfatter
hotell eller annet herberge. Forretningslokale omfatter
således bl.a. butikk, kontor, lager og annen næringsvirk-
somhet.

Hensynet bak bestemmelsen er, som bak husleie-
lovens § 41, å gi mulighet for å ta hensyn til boligbe-
hovet i områder med press på boligmarkedet. Bygningsrådet
må i det enkelte tilfelle vurdere hvilken betydning den
aktuelle bygning har for det lokale boligbehov. Herunder
bør det legges vekt på hvor mange boliger som eventuelt
vil gå tapt, og i hvilken grad disse antas å være attrak-
tive for boligmarkedet, ut fra boligtype, beliggenhet m.v.
Videre bør det tillegges betydning hvilken fysisk stand
bygningen har, og ved behandling av rivesøknader også i
hvilken utstrekning eventuelt et tap av boliger vil bli
kompensert ved nybygg.

Det er i bestemmelsens annet ledd presisert at
bygningsrådet kan stille vilkår om at berørte beboere
skaffes erstatningsbolig. Det vil i så fall være opp til
bygningsrådets skjønn å utforme vilkåret nærmere i den
enkelte sak, ut fra de eksisterende boligens beskaffenhet,
arten av de inngåtte leieforhold og beboernes mulighet til
selv å skaffe en ny tilsvarende bolig. En minner om at
eventuell oppsigelse av leier etter husleielovens § 38
ikke kan settes til side når eiendommen skal rives, og
bare når særlige grunner gjør det rimelig ved ombygging,
f.eks. sammenslåing av leiligheter eller oppdeling av
leiligheter til hybler.

Etter bygningslovens § 14 kan bygningsrådets
myndighet, etter vedtak av kommunestyret, delegeres til
bl.a. bygningssjefen etter vanlige prinsipper.

Bygningsrådet skal etter bygningslovens § 9 søke
samarbeid med andre kommunale etater med interesser innen-
for saksområdet, og vil f.eks. kunne støtte seg til saks-
forberedelse i kommunens boligetat, hvis en slik er opp-

rettet. Rådet kan videre innhente uttalelser fra berørte interesser, f.eks. leieboer- og huseierorganisasjonen i kommunen. Klager over bygningsrådets vedtak avgjøres av fylkesmannen.

Sanksjonsreglene i boligformidlingslovens kap. IV og VI ivaretas av bygningslovens regler etter lovendringen. Således fremgår det av § 91 a siste ledd, som tilsvarende boligformidlingslovens § 11, at rådet kan påby at bolig som er omgjort i strid med bestemmelsene i første ledd, blir tilbakeført til sin opprinnelige stand. Slikt påbud kan, dersom huseieren ikke følger det, gjennomføres ved forelegg etter bygningslovens § 114 og eventuelt tvangsfullbyrdes etter § 115. Etter innarbeidet henvisning til § 91 a i § 113, vil bygningsrådet kunne kreve at ulovlig bruk opphører, jfr. boligformidlingslovens § 10.

Boligformidlingslovens regler om straff ivaretas av bygningslovens § 112. I de tilfeller der påbud om istandsetting er gitt i medhold av § 91 a annet ledd, eller bygningsrådet krever at ulovlig bruk opphører etter § 113, vil det kunne bli tale om bøtestraff etter § 112 der lovens vilkår for øvrig er oppfylt.

5. Ikrafttreden m.v.

Loven trer i kraft 1. januar 1985.

Kommuner som ønsker å opprettholde husleielovens krav om kommunalt samtykke til bruksendring, riving m.v., kan vedta vedtekt etter den nye § 91 a i bygningsloven før loven trer i kraft, men da med tidligst samme ifrafttredelsestidspunkt. Om fastsetting av vedtekt viser vi til bygningslovens § 4 og reglene i forvaltningslovens kap. VII.

Kommuner som tidligere har fått stadfestet vedtekt til bygningslovens § 79 vedrørende bruksendring fra bolig til næringsvirksomhet, bes om å vedta opphevelse av denne vedtekten.

Søknader om samtykke etter husleielovens § 41, som ennå ikke er ferdigbehandlet ved lovens ikrafttreden, skal avgjøres av bygningsrådet. Rådet vil i slike tilfeller

kunne støtte seg til eventuell tidligere saksforberedelse.
Ubehandlede klager på boligformidlingsnemndas vedtak,
behandles likevel av formannskapet etter de eldre regler.

Særskilt til kommuner og fylkesmenn:

Rundskrivet bes satt inn i rundskrivpermens del 2,
Bygningsloven - Aktuelle rundskriv.

Med hilsen

Jan Kristiansen
Jan Kristiansen (e.f.)

L. Hellesylt
L. Hellesylt

8. juni. Lov nr. 66

Lov om 1. opphevelse av lov av 29. april 1977 nr. 32 om boligformidling m.v., 2. endring i lov av 16. juni 1939 om husleie, 3. endringer i bygningsloven av 18. juni 1965 nr. 7, og 4. endringer i lov av 4. februar 1960 om borettslag.

Ot.prp. nr. 66, Innst.O. nr. 84, Besl.O. nr. 102 (1983-84). Odels- og Lagtingsvedtak hhv. 29. mai og 7. juni 1984. Fremmet av Kommunal- og arbeidsdepartementet.

I

Lov av 29. april 1977 nr. 32 om boligformidling m.v. oppheves.

II

Lov av 16. juni 1939 om husleie § 41 oppheves.

III

I bygningsloven av 18. juni 1965 nr. 7 gjøres følgende endringer:

Ny § 91 a skal lyde:

Bruksendring og riving av bolig.

Kommunestyret kan ved vedtekt, som er gyldig uten departementets stadfesting, bestemme at det må foreligge tillatelse fra bygningsrådet for:

- a) å omdanne eller ta i bruk bolig til forretningslokale, herunder hotell eller annet herberge,
- b) å rive bygning som inneholder bolig, unntatt når bygningen
 1. er ekspropriert av det offentlige
 2. ligger innenfor område som omfattes av stadfestet fornyelsesvedtak og er ervervet av kommunen eller andre som med kommunestyrets samtykke skal stå for fornyelsen,
- c) å slå sammen boliger eller dele opp leiligheter til hybler.

Ved avgjørelsen av om tillatelse etter første ledd bokstav a til c skal gis, tas det hensyn til en forsvarlig utnytting av boligmassen. Det kan stilles vilkår om at berørte beboere skal skaffes erstatningsbolig.

Dersom bolig er omgjort i strid med vedtekt gitt etter første ledd, kan bygningsrådet påby at den settes i slik stand at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

§ 113 skal lyde:

Stansing av ulovlig arbeid og opphør av ulovlig bruk.

Utføres et arbeid eller brukes bygning eller innretning uten tillatelse i eller i medhold av § 91 a, § 93 eller § 99 eller utføres for øvrig

8. juni. Lov nr. 66

et arbeid i strid med denne loven eller noen bestemmelse som er gitt i medhold av loven, kan bygningsrådet kreve arbeidet stanset eller at bruken opphører. Om nødvendig kan bygningsrådet kreve hjelp av politiet.

IV

I lov av 4. februar 1960 nr. 2 om borettslag gjøres følgende endringer:

§ 22 fjerde og femte ledd skal lyde:

Borettslaget må på vegne av dem som har forkjøpsrett, gjøre retten gjeldende innen 30 dager etter at borettslaget har mottatt søknad som nevnt i § 16 fjerde ledd eller en annen skriftlig melding om andel er eller ønskes overført. I meldingen skal oppgis prisvilkår. Blir andel overført på gunstigere vilkår for erververen enn det som er opplyst i meldingen eller blir andelen overført senere enn fire måneder etter at meldingen er mottatt, skal ny melding sendes og forkjøpsrett kan brukes innen ny frist som nevnt i forrige punktum.

Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overføring av andel:

1. til person som nevnt i § 16 tredje ledd,
2. ved slikt bytte av bolig som nevnt i § 16 tredje ledd,
3. fra person som blir skaffet bolig eller tomt av kommunen mot å overføre andelen til den som kommunen peker ut
4. som eies av midlertidig av andelseier som nevnt i § 13 tredje ledd.

Nåværende femte og sjette ledd blir sjette og sjuende ledd.

V

1. Loven her trer i kraft fra den tid Kongen bestemmer.
2. Søknad om samtykke etter husleielovens § 41 som ved lovens ikrafttreden ikke er ferdigbehandlet, avgjøres av bygningsrådet. Klage på vedtak fattet før lovens ikrafttreden, skal likevel behandles etter de eldre regler.