

## **Definisjoner og forståelse av de ulike boligtypene:**

I tabellen som følger med dette notatet vises en oversikt over ulike definisjoner for type boligbygg som er relevante i denne sammenheng.

Med grunnlag i denne tabellen er fokus derfor på avgrensningen mellom definisjoner av enebolig og hybelhus/bygning for bofelleskap i det følgende. Andre situasjoner der bolig tilrettelegges for utleie er også definert, for å tydeliggjøre avgrensningen.

### *Definisjoner i veiledere*

Selv om det ikke finnes rettslig bindende definisjoner av enebolig eller hybelhus i lovverket, finnes det noen definisjoner i veiledere som kan være til hjelp i vurderingen av om bruken av en bolig faller innenfor det som kan defineres som en enebolig. Veiledere er ikke rettslig bindende, men kan gi kommunen retningslinjer for hvordan ulike begreper kan tolkes.

### *Matrikkelkoder som definerer bygningstype*

Når det gis tillatelse til oppføring av bygg, får bygget en spesifikk matrikkelkode som sier hva bygget er godkjent som. Valg av kode skal være innenfor rammen av hva bygningen er tillatt brukt til. I matrikkelføringsinstruksen er de ulike typene bygg definert. Føringsinstruksen bygger på matrikkellova. Bygningsmyndigheten har ikke myndighetsutøvelse av matrikkellova, men kan bruke definisjonene som hjelpemiddel.

### *Enebolig med sekundærleilighet*

Oppdeling av boenhet i eksisterende bolig (f.eks. til hoveddel og sekundærleilighet som kan leies ut) er søknadspliktig og tydelig definert i byggesaksforskriften SAK 10 § 2-2. En slik selvstendig boenhet skal ha alle nødvendige romfunksjoner (stue, kjøkken, soveplass, bad, toalett). En sekundærleilighet skal altså være en egen boenhet og branncelle fysisk atskilt fra øvrig boligareal, uten intern gjennomgang til hovedenheten. Den skal oppfylle alle tekniske krav til brann/rømning, ventilasjon, energi, lys, utsyn m.v. Dette er kun tillatt der reguleringsplan/ kommuneplan åpner for sekundærleilighet, og vil utløse krav til uteoppholdsareal, parkering mv.

### *Hybel som del av eksisterende boenhet*

Utleie av rom som del av boenheten. Bygget vil fortsatt være kun én boenhet og én branncelle. Hybelen må ha adkomst innvendig via hovedenheten gjennom dør eller trapp. Utleie av del av bolig fører i seg selv altså ikke til søknadsplikt. Så lenge rom lovlig kan brukes til boligformål, kan det leies ut som hybel. Det er for slik utleie av del av boligen ikke de samme bygningstekniske krav som til selvstendig boenhet

### *Forståelse av enebolig og hybelhus/bofelleskap*

Som vi har sett over, kan altså eneboliger gjøres om til enebolig med sekundærleilighet (egen boenhet) der det er tillatt i reguleringsplan og godkjent av bygningsmyndigheten. Utleie av del av egen boenhet kan også tillates uten at det er i strid med bygningslovgivningen. Problemstillingen videre oppstår hvis hele boligen leies ut uten at hjemmelshaver selv bor i eneboligen, og spesielt hvis det gjøres bygningsmessige tiltak i boligen (som kan være søknadspliktige eller ikke), og som tilrettelegger for at boligen kan leies ut til mange selvstendige personer.

Det vil da bli et spørsmål om bruken av boligen gjør at den fortsatt kan defineres som en enebolig, og om bruken kommer i strid med de hensyn planbestemmelsene er ment å ivareta. Et viktig spørsmål blir derfor å vurdere hva som menes med enebolig.

I de ulike definisjonene av enebolig i vedlagt tabell blir husstand og familie brukt for å forklare hvem en enebolig er beregnet for. Forståelsen av husstand blir dermed viktig for forståelsen av begrepet enebolig. Bokmålsordbokas definisjon av husstand er: *Personer som hører til i samme husholdning*. Og videre, husholdning: *Daglig virksomhet som er knyttet til et hjem, særlig matlaging og innkjøp og forvaltning av matvarer*.

I motsetning beskrives det i definisjonen av hybelhus at leiligheter i hybelhus eller i andre former for kollektive boliger er beregnet for flere selvstendige personer. I matrikelinstruksen finnes ikke er noen spesifikk kode for hybelhus, men ulike koder for bygninger for bofelleskap, som skilles fra vanlige boliger ved at de har fellesfunksjoner/ fellestjenester som kan benyttes av de som bor der, implisitt at de som bor der også disponerer hver sin selvstendige del av boenheten.

Ut fra dette kan det tolkes dithen at hybelhus/bygning for bofelleskap vil være beregnet på mennesker som bor der uavhengige av hverandre, og hver har sitt eget soverom/ oppholdsrom (hybel) og disponerer fellesareal med de andre beboerne. Eneboliger kan derimot altså ut fra en tolkning av definisjoner være beregnet på personer som har felles husholdning og en tettere relasjon til hverandre. Det vil heller ikke være en slik klar avgrensning mellom private oppholdsrom og fellesareal i en enebolig som det er for hybelhus.

Siden det i matrikelføringsinstruksen skilles nettopp mellom enebolig og bygninger for bofelleskap (hybelhus), kan det argumenteres for at endring av en enebolig til det som vil kunne falle inn under en beskrivelse av bygning for bofelleskap/hybelhus også vil medføre en søknadspliktig bruksendring.

Tilrettelegging for ulike typer boformer innenfor en boenhet vil dermed være avgjørende få utslag i hvilken definisjon og matrikelkode boligen skal ha.

Det er viktig å merke seg at selv om en enebolig blir gjort om/brukes på en slik måte at den kan defineres som et hybelhus, vil ikke *nødvendigvis* de planmessige hensynene bli satt til side ved å tillate en slik type bolig. Det er viktig å gjøre en vurdering av bruken opp mot hensynet bak aktuelle planbestemmelser i hvert enkelt tilfelle.