



## Spørsmål 160 (2021) fra Kjetil Balog (SV): Spørsmål angående utleiemarkedet

Til: Rådmannen

Dato: 05.08.2021

Fra: Kjetil Balog (SV)

Saksnr: 21/00070-162

Deres ref:

I flere av de største byene, særlig i Oslo og Bergen, har utleiemarkedet for bolig blitt stadig mer «hyblifisert», med stadig mindre leiligheter som ombygges for å presse inn flest mulig soverom. Det er eksempler på boliger på 50kvm som bygges om til å ha fire soverom, med tilhørende minimale fellesarealer som stue, kjøkken og bad. Denne utviklingen gir både dårlige og ustabile boforhold for de som bor der, men også for naboene.

Ser rådmannen tendenser til en tilsvarende utvikling i Drammen?

Hvilke muligheter finnes det for å hindre denne utviklingen gjennom f.eks. plan- og bygningsloven eller annet lovverk?

### Svar

#### Utvikling i Drammen

Det er vanskelig for rådmannen å konkludere med at det er en tilsvarende utvikling i Drammen. Rådmannen har ikke tilsyn med utleiemarkedet, og ombygging av eksisterende godkjent hoveddel i bolig, for eksempel fra stue til soverom, er ikke nødvendigvis søknadspliktig. Rådmannen har derfor ikke konkrete tall som viser en slik tendens i Drammen.

Etter endringene som ble innført i plan- og bygningsloven i 2015, ble det enklere å etablere bruksenheter i eksisterende boliger (typisk kjellerleiligheter og hybler). Så lenge det er en intern gjennomgang mellom den nye bruksenheten og hovedenheten, stilles det ikke like strenge krav som for selvstendige boenheter. Kommunen har siden endringen trådte i kraft sett en økning i antall søknader hvor det etableres mindre bruksenheter som kan benyttes til utleie. Disse bruksenhetene vil typisk utgjøre en «hyblifisering».

#### Muligheter i plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven § 31-6 c) gir kommunen mulighet til å gi bestemmelse i kommuneplanens arealdel om at det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for å slå sammen eller dele opp boenheter til hybler. Ved avgjørelse etter denne bestemmelsen skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnyttning av boligmassen. Dersom kommunen inkluderer en slik bestemmelse i kommuneplanens arealdel, gir det også mulighet for kommunen til å påby at en bolig settes i stand til å tjene sitt opprinnelige formål, dersom den er omgjort i strid med planbestemmelsen.

## Styring og eierskap



I kommuneplanens arealdel kan kommunen også gi bestemmelser om krav til for eksempel størrelse og kvalitet på uteoppholdsareal og antall parkeringsplasser for bruksenheter (hybler), noe som kan bidra til begrense omfanget av nye bruksenheter.