



Plan- og bygningsetaten,  
Postboks 364 Sentrum,  
0102 Oslo  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Att: **Tilsynsenheten**

Oslo, 5. juni 2015

### **Forespørsel om tilsynsvirksomheten i Plan- og bygningsetaten.**

Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo (KUV) organiserer velforeninger og enkelte borettslag i Oslo. Vi utgir et Nyhetsbrev fire ganger i året. I det forrige Nyhetsbrev nr. 1-2015 (vedlagt) behandlet vi to temaer som bl.a. har med tilsynsvirksomheten i PBE å gjøre. Bakgrunnen er bl.a. henvendelser fra medlemsforeninger om tvilsomme utbygginger og utleievirksomhet i deres bo-områder.

Til orientering siterer vi fra Nyhetsbrev nr. 1-2015 om de to temaene:

#### **BYGGETILSYN**

KUV har funnet en kort omtale av byggetilsyn på PBEs nettsider. Vi henter derfra:

Hensikten med byggetilsyn fra PBEs side er å kontrollere at de ansvarlige i byggesaksprosjektene følger byggetillatelsen og lovverket. PBE er pålagt å føre tilsyn. PBE kan føre tilsyn når som helst i løpet av byggesaken, gjerne ved søknad om rammetillatelse og ved søknad om ferdigattest eller brukstillatelse. PBE kan utføre tilsyn på eget initiativ eller på bakgrunn av meldinger fra publikum; f.eks. fra en velforening. PBE varsler eller avtaler vanligvis at de kommer på byggetilsyn.

Hovedproblemet, slik KUV ser det, er at det virker som om PBE nå sjelden utfører tilsyn på eget initiativ. Kapasiteten er begrenset. Da blir det desto viktigere at naboer og vel sier fra når det foregår ulovlig eller mistenkelig byggearbeid. Se ellers omtale om hyblifisering. Her kan byggetilsyn ofte være relevant!

#### **HYBLIFISERING**

Er dette en løsning på boligmangler eller en ren boligspekulasjon? Med hyblifisering mener vi ombygging av hus og leiligheter med sikte på utleie av «hybler». Hyblifisering fører ofte med seg problemer for naboene. I Nyhetsbrev nr. 2-2013 omtalte vi erfaringer fra Brenna vel i bydel Søndre Nordstrand, hvor 3 eneboliger var blitt omgjort til hybelhus. I nr. 4-2014 omtalte vi erfaringene fra Vestli vel, hvor flere boligsameier har opplevd at større leiligheter bygges om til hybler. Vestli vel arbeider for å få endret eierseksjonsloven, slik at ombygninger i sameier skal bli umulig.

Noen ombygginger er ikke byggemeldingspliktige og andre er det. Mange ombygginger blir verken byggemeldt eller nabovarslet. Store leiligheter i boligblokker, borettslag eller boligsameier, kjøpes opp og deles opp i mindre enheter eller hybler og leies ut. Innvendig ombygging meldes ikke alltid til styrene i borettslagene eller boligsameiene. Borettslagene har formelt mulighet til å stoppe dette. Problemet med flere beboere i en leilighet er at blokka og infrastrukturen ikke er dimensjonert for økt

Side 1 av 2

antall beboer. Det gjelder bl. a. søppelhåndtering, slitasje på fellesarealer, adkomst og uteareal, samt parkeringsplasser. Det siste betyr økt gateparkering og ofte redusert framkommelighet. Småhus og villaer kjøpes opp av eiendomsutbyggere, og garasje og loft bygges om til boenheter. En tomannsbolig blir til 3 mannsbolig med hybel på loftet. Fasader endres med flere vinduer og ofte med en ekstra utvendig trappeinngang rett inn til 2. etasje. Slike ombygginger blir ofte ikke nabovarslet eller byggemeldt. Garasjer skal godkjennes for bruksendring, og hybler på loft skal være «brannsikre». Vinduene er ofte små «glugger» under takmønet. Flere boenheter betyr flere biler som fører til parkering på smale villaveier som også kan være skoleveier. Uten byggemelding blir det ingen krav til parkering på egen tomt eller m<sup>2</sup> krav til uteareal pr boenhet. KUV har fått melding om at PBE etter naboklager har stoppet ulovlig ombygging og ikke godkjent bruksendring av garasje og loftsutbygging, før bygningsmessige krav er oppfylt.

Hvor greit er det så for en nabo å klage til Plan- og bygningsetaten når en slik ombygging skjer i naboileiligheten eller i nabohuset? Eller er det en oppgave som velforeningene bør ta ansvaret for?

Styret i KUV er opptatt av hvordan tilsynsenheten i PBE løser de utfordringene som er beskrevet foran. Vi vil gjerne få tilsendt nærmere informasjon om det konkrete arbeidet; f.eks. gjennom et eksemplar av årsberetningen for 2014. Vi forutsetter at denne er offentlig tilgjengelig, eventuelt som en del av PBEs årsberetning. Styret regner med at det her vil framkomme hvor mange ansatte enheten har; hvor mange oppdrag den har gjennomført; hvilke typer oppdrag det gjelder; hvor i byen disse har skjedd osv?

KUV er interessert i grensesnittet mellom tilsynsenheten på den ene siden og Brann- og redningsetaten og bydelsoverlegenes rolle på den andre; arbeider man hver for seg eller samarbeides det? Vi lurere også på når og hvor ofte tilsynsenheten går til politianmeldelse av ulovlige utbygginger/utleievirksomhet.

Styret i KUV er bl.a. ute etter å danne seg et bilde av hvor utbredt ulovlig «hyblifisering» er i Oslo. Mange velforeninger er berørt av temaet. Intensjonen til KUV er å informere videre om dette temaet i senere Nyhetsbrev.

Styret i KUV håper på et snarlig svar.

Med vennlig hilsen

Styret i Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo (KUV)

Jan T. Herstad (s) Ragnar Torgersen (s) Vidar Berget (s) Ingrid Appelbom Karsten (s) Eva Reistad (s)  
Liv Jorunn Eriksen (s) Per Kristian Løken (s) Jan-Morten Kjelstad (s) Elen Roaldset (s), Christine Nuland (s)  
Henning Iversen (s)

***Ekspedert elektronisk***

**Vedlegg:**

Nyhetsbrev nr. 1-2015

**Kopi:** Brann- og redningsetaten, Oslo kommune  
15 bydeler v/bydelsoverlegen