

Holth & Winge

Hyblifisering

Presentasjon av utredning

Trondheim 20. august 2025



Holth & Winge



Nikolai Winge
Jurist & daglig leder



Fredrik Holth
Jurist & partner



Ingrid Wang-Larsen
Jurist



Tone Steinnes
Jurist



Jan Gudmund Aanerud
Jurist



Rune Fredriksen
Jurist



Line Sletvold
Markedsansvarlig

Vårt mål:

- Å gjøre alle landets kommuner, og andre aktører innen arealforvaltningen, gode i plan- og bygningsrett.
- Å bidra til at beslutninger om arealbruk bygger på korrekt forståelse av jussen.

Hvordan?

- Vi holder kurs og forelesninger innen plan- og bygningsrett med tilgrensede rettsområder.
- Vi utarbeider juridiske utredninger.
- Kvalitetssikring av bestemmelser i arealplaner, gebyrforskrifter og delegeringsreglementer m.m.
- Arrangerer arbeidsverksteder og dialogmøter i planprosesser.

Kursvirkksomhet

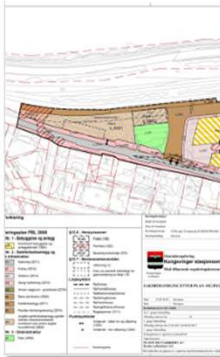


Juridiske utredninger

Disp

En analyse
mange

Grunnlag for veiledning



HOLTH & WINGE
Henri
Larsen

HOLTH

Holth & Winge



Utredning

Reindriftsinteresser i kommunale
planprosesser og konsesjonsprosesser for
vindkraftetableringer i Finnmark

H & WINGE

VITAS

energikrav

NGE

og bygningsloven
lovendringer



WINGE

for KS

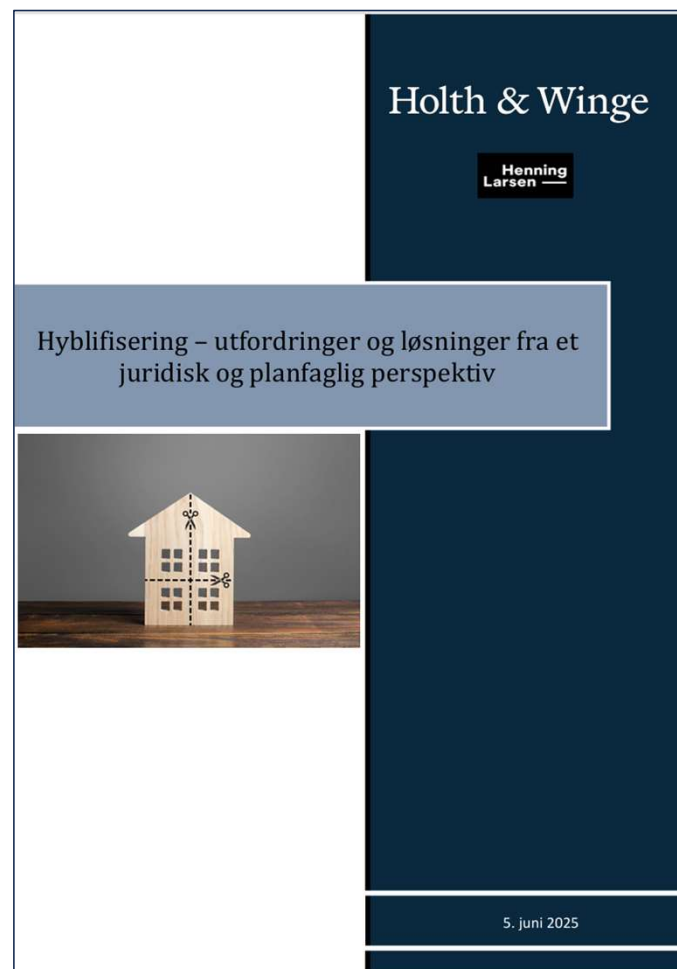


departementet

november 2024

Hyblifisering

- 1 Innledning
- 2 Generelt om «hyblifisering»
- 3 Planbestemmelser om hyblifisering i prosjektkommune og erfaring med regulering av hyblifisering etter plan- og bygningsloven
- 4 Rettslige virkemidler for å motvirke hyblifisering
- 5 Handlingsrommet for å styre hyblifisering etter plan- og bygningsloven
- 6 Den generelle lovgivningen om hyblifisering
- 7 Hyblifisering i et nasjonalt perspektiv
- 8 Hyblifisering i et internasjonalt perspektiv
- 9 Oppsummering av ulemper og fordeler med hyblifisering
- 10 Behov for klargjøringer av regelverk og/eller nye rettslige virkemidler
- 11 Planfaglige tiltak



Hyblifisering

Trondheim

§ 10.5 Etablering av hybler

Etablering av hybler Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, nærmere avgrenset i vedlagte temakart, kreves særskilt tillatelse fra kommunen for å dele opp eller bruksendre boenhet til hybler.

Hybel forstås som enkeltrom for utleie som deler fellesfunksjoner som kjøkken, bad, gang etc. med flere hybler eller med en primærleilighet.

Ved vurderingen av om tiltaket skal tillates, skal det legges til grunn tiltakets innvirkning på bomiljøet, om det kan bidra til flere barnefamilier i sentrumsområdet og om det er en forsvarlig utnytting av bydelens boligmassen som fører til godt balansert demografi og boligsammensetning i bydelen.

Hyblifisering

Det finnes ingen formell juridisk definisjon av begrepene hybel, hybelhus eller hyblifisering, verken i eierseksjonsloven eller i plan- og bygningslovgivningen. Betydningen av begrepet hyblifisering er heller ikke entydig, og begrepet kan vise til ulike former for bruk av en bolig. I Kommunal- og forvaltningskomiteens innstilling til forslaget om ny eierseksjonslov legges det til grunn at hyblifisering er «næringsmessig ombygging av boligseksjoner til en rekke hybler med et antall beboere som boligen ikke har vært bygd for», jf. Innst. 308 L (2016–2017) punkt 3.1.

Prop. 64 L (2020–2021)

Hyblifisering

Det typiske eksemplet på «hyblifisering» er at det settes opp lettvegger for å lage flere mindre soverom eller hybler i en større leilighet, enebolig e.l. Begrepet kan også omfatte en situasjon der store leiligheter splittes opp i flere, reelt sett selvstendige, boenheter (med kjøkken og bad, men ikke egen inngang). I andre tilfeller brukes begrepet «hyblifisering» når det bor mange personer som ikke er i familie med hverandre i en og samme bolig, uavhengig av om det er gjort ombyggingsarbeider inne i boligen.

Prop. 64 L (2020–2021)

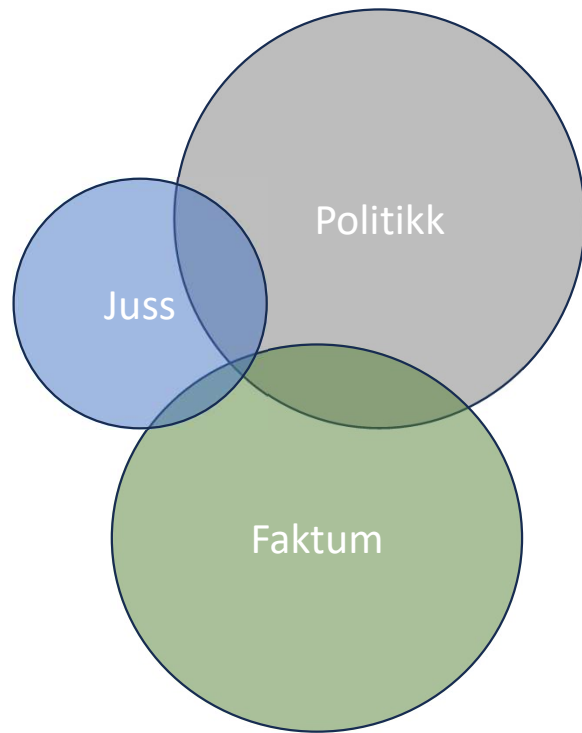
Hyblifisering

«Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med et helhetlig lovforslag som vurderer problemstillingen om hyblifisering både i eierseksjonsloven og i plan- og bygningsloven.»

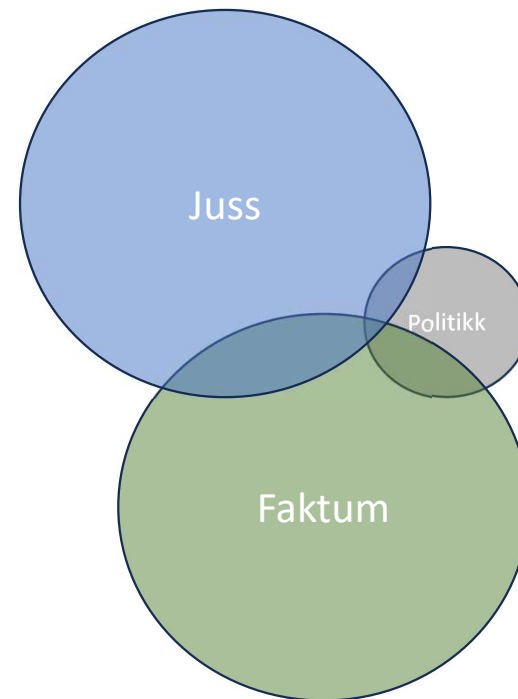
Stortingets anmodningsvedtak - vedtak nr. 705 fra 29. mai 2017

Hyblifisering

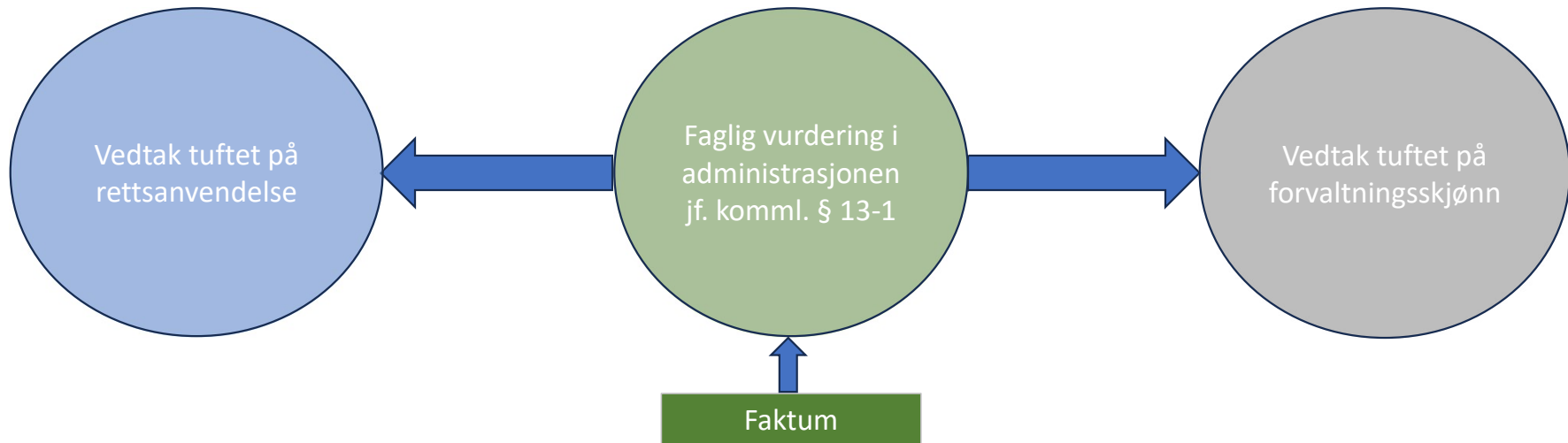
Plandelen



Byggesaksdelen



Skillet mellom juss og politikk



- Faglig skjønn kan danne grunnlag for rettslige vurderinger eller politiske prioriteringer
- Med dette oppstår skillet mellom juss og politikk i arealforvaltningen.
- Skillet har betydning for blant annet:
 - Fastleggelse av forvaltningens handlingsrom og begrensninger
 - Rolle- og ansvarsfordeling
 - Overprøving og kontroll av forvaltningens vedtak

Skillet mellom juss og politikk

Juss

Myndighet som utøves på vegne av Stortinget.

Kun lov til å legge vekt på hensyn innenfor rettsgrunnlaget.

Presedens og usaklig forskjellsbehandling er ikke relevant.

Full overprøving av statsforvalter. Lokalt selvstyre ikke relevant.

Politikk

Myndighet som utøves etter fullmakt av Stortinget.

En rekke hensyn og interesser kan tillegges vekt.

Kan skape presedens og medføre usaklig forskjellsbehandling.

Statsforvalter skal legge stor vekt på hensynet til lokalt selvstyre.



Hyblifisering

§ 11-9. Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel

Kommunen kan uavhengig av arealformål vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel om:

5. *byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser etter § 28-7 og oppdeling av boenheter til hybler*

En slik bestemmelse til kommuneplanens arealdel kan for eksempel lyde slik:

Boenhetene i område BBB (boligbebyggelse-blokkbebyggelse) 1 til BBB 3, kan ikke oppdeles til hybler. På den annen side gir bestemmelsen ikke hjemmel for å gi planbestemmelser som forbyr at en eier etablerer en eller flere utleieenheter (hybel eller hybelleilighet) i egen bolig.

Prop. 64 L (2020-2021)

Hyblifisering

§ 12-7. *Bestemmelser i reguleringsplan*

I reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser til arealformål og hensynssoner om følgende forhold:

2. vilkår for eller forbud mot former for bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet, **som oppdeling av boenheter til hybler** og byggegrenser, for å fremme eller sikre formålet med planen, avveie interesser og ivareta ulike hensyn i eller utenfor planområdet

I § 12-7 nr. 2 gis en utdyping av kommunens vide adgang til å gi bestemmelser for å fremme eller sikre formålet med reguleringen. Utdypingen går ut på at det også kan gis reguleringsbestemmelser med vilkår for eller forbud mot oppdeling av boenheter til hybler. Endringen vil også gi den enkelte kommune mulighet til å følge opp krav eller forbud gitt i medhold av § 11-9 nr. 5 til kommuneplanens arealdel i en etterfølgende og mer detaljert reguleringsplan. Ordlyden i bestemmelsen er for øvrig gitt en språklig endring uten materiell betydning, men utgjør en tydeliggjøring av hjemmelsgrunnlaget til å gi bestemmelser til reguleringsplan etter § 12-7 nr. 2

Hyblifisering

Om utredningen:

Formålet med prosjektet er todelt. Prosjektet skal for det *første* bidra til et bedre kunnskapsgrunnlag om effekter og erfaringer med regulering av hyblifisering, både nasjonalt og internasjonalt. Gjennom litteraturstudier, arbeidsverksteder og intervjuer klarlegger prosjektet effekter og erfaringer med hyblifisering både internasjonalt og nasjonalt. Prosjektet belyser videre hvilke utfordringer prosjektkommunene opplever når det kommer til utforming og håndheving av planbestemmelser om hyblifisering.

Det *andre* hovedformålet med prosjektet er å vurdere om det foreligger behov for å klargjøre lovgivingen som har til formål å begrense hyblifisering, og om det eventuelt er behov for å innføre nye rettslige virkemidler som kan bidra til å begrense hyblifisering eller redusere negative effekter av hyblifisering. Om det er grunnlag for å klargjøre lovgivningen eller foreslå nye rettslige virkemidler, må ta utgangspunkt i gjeldende lovgivning.

Hyblifisering

I forarbeidene til gjeldende eierseksjonslov er fordelene og ulempene ved hyblifisering i eierseksjonssameier beskrevet slik:

Isolert sett kan hyblifisering bidra positivt til å skaffe boliger til flere. Hyblifisering kan i så måte bidra til å dekke boligbehov til studenter, pendlere og andre. Samtidig kan en slik intensiv bruk påvirke både det enkelte nabolag og eierseksjonssameie på en negativ måte, for eksempel gjennom forringet bokvalitet og bomiljø, økt trafikk og støy, samt redusert sikkerhet mot brann. I eierseksjonssameier er det en særlig utfordring at hyblifisering og intensiv utleie kan føre til økt belastning på fellesarealer, fremmedgjøring i naboforhold, samt økte kostnader til vedlikehold, forbruk (renovasjon, varmtvann mv.) og administrasjon. Negativ påvirkning på bomiljøet kan også føre til reduserte boligverdier for øvrige seksjonseiere.

Prop. 64 L (2020-2021) punkt 6.1.2.

Fra vår utredning

Hyblifisering

På midten av 1900-tallet var boligsituasjonen av en helt annen karakter enn hva den er i dag. Det sentrale problemet var den gang boligmangel. Den vanskelige situasjonen på boligmarkedet ble reflektert i daværende lovgivning, herunder midlertidig lov om avståing av bruksrett til husrom av 1946, også kalt rekvireringsloven. Noe senere fikk vi den midlertidige boligformidlingsloven av 1950. Den daværende boligformidlingsloven fastslo at det offentlige skulle innskrenke seg til å kontrollere at boliger ikke ble stående tomme i lengre tid, og at de ble bebodd av et rimelig antall personer.

Fra vår utredning

Hyblifisering

Ved lov 8. juni 1984 ble det truffet tre forskjellige lovvedtak, som alle trådte i kraft 10. august 1984. For det første ble husleieloven av 1939 § 41 formelt opphevet. For det andre ble boligformidlingsloven av 1977 opphevet. I 1984 gjaldt boligformidlingsloven bare i «enkelte av de største byene», og loven hadde hatt «størst betydning i Oslo». Ifølge departementet var det ikke lenger tilstrekkelig grunn til å opprettholde bestemmelsene i boligformidlingsloven. For det tredje ble bygningsloven av 1965 supplert med en ny § 91 a, hvorefter kommunestyret ved vedtekt kunne bestemme at det måtte foreligge tillatelse fra bygningsrådet for bruksendring, rivning og sammenslåing av boliger, **samt oppdeling av leiligheter til hybler.**

Fra vår utredning

Hyblifisering

Plan- og bygningsloven § 31-6 hadde følgende ordlyd:

Kommunen kan ved kommuneplanbestemmelser bestemme at det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen 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, eller
 - 2. ligger innenfor område som er regulert til bebyggelse og anlegg, jf. § 12-5 nr. 1, det er gitt bestemmelser om fornyelse, jf. § 12-7, og er ervervet av kommunen eller andre som med kommunestyrets samtykke skal stå for fornyelsen
- c. å slå sammen boliger eller dele opp boenheter til hybler
- d. annen ombygging av bolig enn den som omfattes av bo

bokstav a eller c når ombyggingen fører til at boenhet må fravikes.

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

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

Hyblifisering

Kommunen kan uavhengig av arealformål vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel om: (...) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser etter § 28-7 og ***oppdeling av boenheter til hybler***»

I reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser til arealformål og hensynssoner om følgende forhold: (...) vilkår for ***eller forbud mot former for*** bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet, ***som oppdeling av boenheter til hybler og byggegrenser***, for å fremme eller sikre formålet med planen, avveie interesser og ivareta ulike hensyn i ***eller utenfor*** planområdet.

Hyblifisering

1. Handlingsrommet til å gi materielle bestemmelser om hyblifisering
2. Handlingsrommet til å kreve særskilt tillatelse etter overgangsreglene
3. Ulovlighetsoppfølging

Hyblifisering

Kommunene må være tydelige på hvilke hensyn den har lagt vekt på ved vedtagelse av planbestemmelsen. Dette har en side mot kontroll med om kommunen har lagt vekt på rettslig relevante hensyn ved utforming og vedtakelse av bestemmelsen. I dette ligger at en rekke hensyn som alderssammensetning i et område, gjennomtrekk av beboere, mulig bråk, festing o.l. ikke vil være rettslig relevante hensyn, da dette ligger utenfor hensyn plan- og bygningsloven skal ivareta. Begrunnelser knyttet til hva området tåler av boligenheter opp mot eksisterende infrastruktur, kapasitet, trafikk, parkering o.l. vil derimot være rettslig relevante hensyn, som kan begrunne et forbud mot hyblifisering.

Fra vår utredning

Hyblifisering

Bergen

Bestemmelser

§ 9 Bolig og boligkvalitet (pbl §§ 11-5, 11-9 nr. 5 jf. § 31-6)

9.4 Bruksendring (herunder hyblifisering) og riving av bolig er søknadspliktig, jf. pbl § 31-6.

Retningslinjer

Til 9.4: Bestemmelsen innebærer at det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for å slå sammen boliger eller dele opp boenheter til hybler. Med dette menes boliger som bygges om eller på annen måte tilrettelegges for beboelse for flere personer enn det som er vanlig for en bolig med tilsvarende størrelse og romløsning. Hybel forstås som enkeltrom for utleie i en boenhet som deler funksjoner som kjøkken, bad, gang, etc. med andre hybler eller med en primærleilighet.

Hyblifisering

Kristiansand

Bestemmelse

§ 17 Oppdeling og sammenslåing av boenheter (pbl. § 11-9 nr. 5, jamfør § 31-6 bokstav c.) 1.

1. Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for dele opp boenheter til hybler. Tillatelse kreves for:

- a. Hybelhus
- b. Enebolig/Tomannsbolig/Rekkehus som inndeles eller tas i bruk til 6 hybler eller flere.
- c. Leiligheter/flermannsboliger som inndeles eller tas i bruk til 5 hybler eller flere.

Retningslinjer

Med hybler menes rom i eksisterende bolig som benyttes til utleie, som ikke er en selvstendig boenhet, og som enten deler hovedfunksjoner som kjøkken, bad og wc med andre (hybelrom) eller som innehar egne hovedfunksjoner (uselvstendig leilighet/praktikantdel). Med hybelhus menes hus eller blokker med hybler/enkeltrom til utleie, og som har en planløsning som ikke gjør den egnet til å bli tatt i bruk som vanlig familiebolig.

Ved avgjørelse av om tillatelse skal gis, skal det legges avgjørende vekt på om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen og tiltakets innvirkning på bomiljøet. Der det er vurdert at det kan gis tillatelse, gjelder følgende:

- Det skal være gode fellesarealer med plass til stue og kjøkken.
- Det er krav om 240 liters avfallsdunker (storfamilie).
- Krav til parkering, og uteoppholdsareal følger kommuneplanens bestemmelser for aktuell boligtype.

Hyblifisering

Trondheim

§ 10.5 Etablering av hybler

Etablering av hybler Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, nærmere avgrenset i vedlagte temakart, kreves særskilt tillatelse fra kommunen for å dele opp eller bruksendre boenhet til hybler.

Hybel forstås som enkeltrom for utleie som deler fellesfunksjoner som kjøkken, bad, gang etc. med flere hybler eller med en primærleilighet.

Ved vurderingen av om tiltaket skal tillates, skal det legges til grunn tiltakets innvirkning på bomiljøet, om det kan bidra til flere barnefamilier i sentrumsområdet og om det er en forsvarlig utnytting av bydelens boligmassen som fører til godt balansert demografi og boligsammensetning i bydelen.

Hyblifisering

Oslo

9.2 Minstestørrelse for boenheter og hybler

Pkt. a i bestemmelsen høres i to alternativer:

Alternativ 1

a. Minstestørrelse for boenheter er 30 m² BRA.

Alternativ 2

a. Minstestørrelse for boenheter er 35 m² BRA.

For øvrig høres bestemmelsen som følger for begge alternativene:

b. Det tillates ikke at eksisterende boliger deles opp, eller at det etableres bofellesskap med mindre følgende vilkår er oppfylt:

i. Minstestørrelse for enkeltrom i hybel er 20 m² BRA.

ii. Størrelsen på felles hovedfunksjoner skal stå i forhold til antall enkeltrom, og hvilke hovedfunksjoner som skal deles på. Areal til hovedfunksjoner som skal deles må utgjøre minimum 10 m² BRA pr. hybel.

c. Minstestørrelse kan fravikes for etablering av studentboliger som eies og driftes av en studentsamskipnad/studentboligstiftelse, eller er tinglyst som studentboliger.

Hyblifisering



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Statsforvalteren i Agder
Postboks 504
4804 ARENDAL

Deres ref
2016/9318

Vår ref
25/1091-3

Dato
15. august 2025

Tolkningsuttalelse - planbestemmelser etter pbl § 11-9 nr. 5 om oppdeling av boenheter til hybler

Departementet viser til oversendelse 11. mars og 3. juli 2025 der det bes om en tolkningsuttalelse om rekkevidden av planbestemmelser etter plan- og bygningsloven (pbl) § 11-9 nr. 5 om oppdeling av boenheter til hybler.

Hyblifisering

Departementet legger til grunn at § 11-9 nr. 5 kun gir hjemmel til å gi planbestemmelser om at det ikke er tillatt å gjøre fysiske endringer som innebærer at en boenhet blir omgjort eller tatt i bruk til flere hybler, hybelhus eller lignende for flere personer enn det som er vanlig for en bolig med samme størrelse og planløsning. Bestemmelsen gir ikke hjemmel til å gi planbestemmelser som gir forbud mot at eier etablerer en eller flere utleieenheter i sin egen bolig, jf. særmerknad til bestemmelsen i Prop. 64 L (2020-2021) s. 80. Det må i denne sammenheng legges til grunn at forarbeidene sikter til en lovlig etablert planløsning. Det er kommunen selv som, ut fra lokale forhold, må avgjøre om det skal vedtas bestemmelser om hyblifisering, og eventuelt hvor bestemmelsene skal gjelde.

Eventuelle endringer som gjøres i en boenhet kan være i strid med planbestemmelser om hyblifisering etter § 11-9 nr. 5 selv om de konkrete fysiske tiltakene er unntatt fra byggesaksbehandlingen, jf. byggesaksforskriften § 4-1 bokstav e nr. 1. Dersom kommunen har gitt planbestemmelser etter § 11-9 nr. 5 som begrenser adgangen til å endre boenheter til flere hybler, er det i denne sammenheng naturlig at vurderingen av hva som er tillatt tar utgangspunkt i byggetillatelsen/planløsningen som er gitt for boligen.

Vurderingen av kommunale planbestemmelser om hyblifisering etter § 11-9 nr. 5 må avgrenses mot tiltak og oppdeling som innebærer at det etableres ny/nye selvstendige boenheter. Opprettelse av en selvstendig boenhet innebærer at den nye enheten har alle hovedfunksjoner for bolig. Slik oppdeling til nye selvstendige boenheter er regulert andre steder i plan- og bygningslovgivningen.

Takk for oppmerksomheten!

HOLTH & WINGE