



Strand kommune  
Postboks 115  
4126 Jørpeland  
Att. Øyvind Heimlund-Lahn

Kontakt saksbehandler

Randi Lind, 51568907  
[ralin@statsforvalteren.no](mailto:ralin@statsforvalteren.no)

## Uttalelse - tolkning av pbl § 20-1 d - hvilken bruk av fritidsbolig utløser krav om bruksendring til helårsbolig

Vi viser til deres henvendelse av 22.10.2021 vedrørende ovennevnte tema. I e-posten er problemstillingen formulert slik:

*«Det å bo på hytta utløser flere spørsmål. For det første hvor mye/lenge kan man oppholde seg på hytta før bruken blir å anse som beboelse (bruk som bolig) med krav om bruksendring etter pbl. § 20-1 bokstav d fra godkjent fritidsformål til boligformål (beboelse).*

[...]

*Når det gjelder det første spørsmålet ovenfor, dvs. hvor mye opphold på hytta som skal til før det utløses behov for søknad om bruksendring og/eller dispensasjon fra plan, så har Strand kommune i sin veiledning kommunisert at dersom en person/huststand i løpet av ett år oppholder seg mer på hytta enn i sin egen bolig (døgnhvile mer enn 6 mnd) eller kun oppholder seg på hytta (i mangel av bolig), så utløses behov for søknad om bruksendring fra fritidsformål til boligformål.*

*Vi ber om Statsforvalterens tilbakemelding på om Strand kommune sin forståelse av plan- og bygningsloven er korrekt når det gjelder innslagspunktet for krav om søknad om bruksendring fra fritidsformål til boligformål, jf. ovenfor.»*

### Statsforvalterens vurdering

Vi kan ikke se at Kommunal- og moderniseringsdepartementet har tatt stilling til dette spørsmålet tidligere. Vi ber om tilbakemelding dersom dere ønsker at vi avklarer problemstillingen med departementet og ber om en tolkningsuttalelse.

Plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav d lyder:

*«Følgende tiltak omfattes av byggesaksbestemmelsene i denne lov:*



d) *varig eller tidsbestemt bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt under bokstav a»*

Bruksendring etter § 20-1 bokstav d er søknadspliktig jf. § 20-2 første ledd.

Ordlyden i pbl. § 20-1 bokstav d avklarer ikke når en bruksendring er påkrevd.

Det følger av byggesaksforskriften § 2-1 bokstav a at varig og tidsbestemt bruksendring er søknadspliktig dersom byggverk eller del av byggverk tas i bruk til eller blir tilrettelagt for annet enn det som følger av tillatelse eller lovlig etablert bruk. Den faktiske bruken kan følgelig utløse krav om bruksendring.

Av veilederen til byggesaksforskriften<sup>1</sup> går følgende frem om bakgrunnen for søknadsplikten:

*"... Grunnen til dette er at ny bruk kan medføre nye krav til bygnings- og bruksmessige forhold, for eksempel brannsikring, og andre forutsetninger for virksomheten i bygget. Ny bruk kan også medføre en annen påvirkning på omgivelsene enn opprinnelig forutsatt, for eksempel fordi det blir mer trafikk, større behov for parkeringsplasser, endret struktur i nærmiljøet (boligstrøk/næringsstrøk) osv. Praksis, også rettspraksis, har vist at det kan være vanskelig å avgjøre om endret bruk omfattes av lovens begrep "bruksendring", da det ikke er nærmere definert i loven. Derfor er det viktig at kommunen som bygningsmyndighet – ved en søknad om bruksendring – får anledning til å vurdere saken.*

*Det sentrale punktet når det gjelder spørsmålet om søknadsplikt er altså ikke om kommunen har noe å innvende mot endret bruk, men at kommunen skal få muligheten til å vurdere eventuell ny bruk i forhold til någjeldende bestemmelser for arealdisponering og bygnings- og bruksmessige krav, dvs. om endringene berører hensyn som plan- og bygningslovgivningen skal ivareta."*

I juridisk litteratur er det tatt til orde for at en *sammenhengende* bruk i mer enn seks måneder medfører at en fritidsbolig er tatt i bruk som en helårsbolig jf. Odd Jarl Pedersen mfl., Plan- og bygningsrett, del II, 3. utgave, 2018 s. 575.

Som kommunen viser til angir folkeregisterloven at en person skal registreres med bosted der vedkommende tar sin overveiende døgnhvile i løpet av enhver tolv månedersperiode jf. folkeregisterloven § 5-1 annet ledd. Konesjonsloven viser også til folkeregisterlovens definisjon av fast bosted for oppfyllelse av boplikt jf. konsesjonsloven § 8. Det vil være uheldig dersom det oppstår en plikt til registrering av fast bosted i folkeregisteret, uten at det samtidig kreves bruksendring for boligen. Hensynet til sammenheng i regelverket taler for at plan- og bygningslovens regler om bruksendring følger den regulering som ellers følger av lovverket. Det samme gjør det ovenfor siterte fra veilederen til byggesaksforskriften.

En regel som tatt til orde for i juridisk litteratur (sammenhengende bruk) vil være egnet for tilpasning og dermed en undergraving av reglene. Statsforvalteren støtter kommunens vurdering, og mener det vil være riktig å følge folkeregisterloven, med den virkning at det kreves bruksendring til boligformål dersom en har sin overveiende døgnhvile i en fritidsbolig løpet av enhver tolv månedersperiode.

---

<sup>1</sup> <https://dibk.no/regelverk/sak/2/2/2-1/>



Strand kommune har kommunisert at dersom man «*kun oppholder seg på hytta (i mangel av bolig), så utløses behov for søknad om bruksendring fra fritidsformål til boligformål*». Dersom en person utelukkende har sin døgnhvile i fritidsboligen, vil det være krav om bruksendring. Statsforvalteren presiserer imidlertid at eierskap i så måte ikke er avgjørende. Det er ingenting i veien for at en person leier en helårsbolig og eier en fritidsbolig. Det avgjørende er hvor den overveiende døgnhvilen finner sted.

Christina Tangen Bendikssen  
fagleder/seniorrådgiver

Randi Lind  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*