



Strømsparende og klimavennlige tiltak på egen bolig

Hva er søknadspliktig?

Vi lever i en spesiell tid. I kjølvannet av pandemien fulgte krig, energikrise, økte matvarepriser og høyere rente. Samtidig styrer verden mot en klimakatastrofe.

Det er derfor høyaktuelt å gjøre tiltak på egen bolig for å spare strøm. Slike tiltak vil ofte også ha positiv innvirkning på miljøregnskapet. For eksempel ser man stadig oftere hustak som er fullstendig bekledd med solcellepanel. Du tenker kanskje at dette må være en omstendelig prosess med søknader og byråkrati. Det er ikke nødvendigvis riktig. Mange tiltak er søknadspliktige, og brudd på søknadsplikten kan føre til pålegg om riving, forelegg og overtredelsesgebyr.

Men det er også en rekke tiltak du kan gjøre på egen bolig, for å spare strøm og skåne miljøet, uten å måtte søke.

Søknadspliktige tiltak og tiltak unntatt fra søknadsplikt

Boligeiere, som vi i denne sammenheng kaller «tiltakshavere», må forholde seg til et omfattende regelverk når det kommer til tiltak på egen bolig eller fritidsbolig:

- Plan- og bygningsloven
- Byggesaksforskriften

- Byggteknisk forskrift
- Kommuneplan
- Eventuell reguleringsplan

Det kan være vanskelig å vurdere om et tiltak er søknadspliktig eller ikke. Vi tar derfor for oss de mest tidsaktuelle tiltakene, og beskriver på en oversiktlig måte hvilke regler som gjelder for disse.

Solenergianlegg/solceller

Solenergianlegg regnes som «bygningstekniske installasjoner» etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav f), og er derfor i utgangspunktet søknadspliktig, jf. plan- og bygningsloven § 20-2 første ledd.

I byggesaksforskriften § 4-1 bokstav e. nr. 4 heter det imidlertid at installering av «enkle installasjoner» i eksisterende byggverk – innenfor én bruksenhet eller branncelle – ikke er søknadspliktig. Du kan derfor i utgangspunktet oppføre solcellepanel på hustaket ditt uten å måtte søke.

Det er viktig å være klar over at unntaket fra søknadsplikten kun gjelder hvis solenergianlegget installeres innenfor én bruksenhet – typisk én bolig. Dette betyr at solenergianlegget er søknadspliktig hvis det etableres til bruk for flere boenheter. Hvis et borettslag eller sameie ønsker å oppføre solenergianlegg, eller eierne av en flermannsbolig ønsker å gjøre dette, må det altså søkes om tillatelse.

Det er videre viktig å være oppmerksom på at frittstående solenergianlegg alltid er søknadspliktig. Frittstående solenergianlegg plasseres normalt i hagen (såkalte «solfangere»). Men også solenergianlegg som installeres på taket kan bli regnet som frittstående, og dermed være søknadspliktig. Dette vil typisk være tilfelle hvis solenergianlegget ikke monteres plant på takflaten, men i stedet stikker ut fra fasaden.

Ved vurderingen av om solenergianlegget kan oppføres uten søknad, må du



Foto Adobe Stock FotoHelin

også alltid undersøke hva som fremgår av kommuneplan, samt eventuell reguleringsplan for eiendommen din. I plangrunnlaget kan det for eksempel være bestemt at alle eiendommene i nabolaget skal ha rødt tak. Eiendommen din kan også ha kulturminneverdi, være regulert til bevaring, ha vernestatus eller være fredet. I slike situasjoner må du alltid henvende deg til kommunen, og spørre hva som kreves for å gjennomføre tiltak som påvirker det visuelle inntrykket av boligen din.

Solenergianlegget må selvsagt også oppføres i tråd med dagens byggtekniske krav. Det er tiltakshavers ansvar å påse at kravene overholdes, men i praksis vil dette normalt bli besørget av den du engasjerer for å utføre tiltaket for deg.

Tetting, etterisolering og installasjon av nye vinduer

Et mindre kostbart grep for å spare strøm er å tette og etterisolere eldre boliger, og kanskje også bytte ut eldre vinduer. Den

klare hovedregelen er at slike tiltak er unntatt søknadsplikt, så lenge man ikke griper inn i bærende konstruksjoner eller bryter brannceller mellom boenheter.

Men vær oppmerksom på at tiltak som innebærer en fasadeendring, og som endrer boligens «karakter», ikke er unntatt søknadsplikt.

Om det er snakk om en søknadspliktig fasadeendring eller ikke, beror på forhold ved boligen og gjeldende planer for eiendommen. Et ofte utslagsgivende moment er om bygningen i seg selv representerer en «egenverdi». Dette vil typisk være tilfelle hvis boligen er tilknyttet en bestemt tidsepoke eller stilart. Hvis boligen for eksempel har jugendstil og jugendvinduer, og du ønsker å installere moderne vinduer, må du trolig søke.

Igjen: Undersøk alltid hva som følger av kommuneplan og eventuell reguleringsplan for eiendommen din. Boligen kan

for eksempel ligge i et område som er regulert til bevaring av bygnings- eller kulturmiljø. Dette vil påvirke når det utløses søknadsplikt for fasadeendringer.

Installasjon av ildsted

Installasjon av nytt ildsted kan være en måte å gjøre boligen mer energieffektiv på. I Bergen kommune har vi for eksempel i dag et forbud mot bruk av «ikke-rentbrennende» peiser.

Hovedregelen er at installering, endring og reparasjon av ildsted i eksisterende byggverk – innenfor én bruksenhet eller branncelle – er søknadsfritt.

Utskifting av en eldre åpen gruepeis, til en rentbrennende innsats, vil gi bedre varmeutbytte, være klimapositivt og er ikke søknadspliktig. Men hvis boligen din ikke allerede har pipe/skorstein, vil du måtte søke til kommunen. Dette fordi ny pipe innebærer gjennomføring i taket – såkalt «hulling» – og dermed gjennomtrenging i en av boligens bærende konstruksjoner.



Foto Adobe Stock - artursfoto

Vær også oppmerksom på at du har meldeplikt til feiervesenet ved installering av nytt ildsted. Dette er bakgrunnen for søknadsfriheten: Siktemålet er at eventuelle feilmonteringer skal avdekkes ved tilsyn.

Varmeanlegg

Det finnes ulike typer varmeanlegg som kan gjøre boligen mer energieffektiv.

Varmepumpe er det mest vanlige. Varmepumpe regnes i utgangspunktet som en «enkel installasjon», og er dermed unntatt søknadsplikt. Kommuner som krever søknad for små varmpumper feiltolker regelverket. For deg som bor i et sameie eller borettslag er det likevel viktig å være klar over at installasjon av varmpumpe som den klare hovedregel krever styrets godkjenning. Bakgrunnen for dette er at varmpumpen griper inn i/beslaglegger fellesarealet.

Også installasjon av energibrønn er som hovedregel søknadsfritt. Men hvis energibrønnen innebærer et «vesentlig terrenginngrep», vil tiltaket likevel være søknadspliktig. Det kan ikke gis et enkelt svar på når man står overfor et «vesentlig terrenginngrep». Dette må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle, og kommer i stor grad an på omgivelsene.

Du har uansett ansvar for at boringen ikke kommer i strid med private eller offentlige vann- og avløpsledninger, og at det ikke spres forurensende boreslam. Vi anbefaler derfor at du ved installasjon av energibrønn først kontakter kommunen.

Avslutning

Vurderer du å:

- Montere solenergianlegg?
- Tette og etterisolere eldre bolig?
- Installere (nytt) ildsted?
- Installere varmeanlegg?

Har du i den forbindelse noen spørsmål? Ta kontakt med oss, og så hjelper vi deg i fornyelsesprosessen.



Hilde Grande er advokat og partner i Stiegler Advokatfirma AS



Chris-André Fløtre er advokatfullmektig i Stiegler Advokatfirma AS
Foto Veronika Stuksrud



Gi et medlemskap i julegave
Se huseierforening.no