

Prosjekt ikke godkjente leiligheter

- 2002-2004 Boligadresseprosjektet
- 2006 Omtaksering/bruksarealprosjektet
- 2008-2009 - Branner i Bergen, Trondheim og Drammen
- 2009 Politisk bestilling fra ordfører
- 2010 Prosjektforberedelser
- 2011 - mai- prosjektoppstart
- 2013 - mai- forventet avsluttet prosjekt

Kommunikasjonstiltak

- **Hovedbudskap:**
- mål: sikre gode boforhold for alle i Stavanger kommune
- mål: få gjort ulovlige boenheter lovlige
- informere om hvordan huseier skal gå fram
- informere om hva huseier risikerer dersom boligen leies ut ulovlig
- byggesakssjefen har plikt til å undersøke ulovlige boenheter

Målgruppe	Melding/ budskap	Metode/medium
Huseierne	Antatt ulovlig boenhet på adressen, varsel om evt. pålegg og tvangsmulkt	Brev (tre ulike): Brevene som sendes ut er første kontaktpunkt mot berørte av prosjektet. Gode formuleringer og et klart, konsist og tydelig innhold Hva mottakeren må gjøre og hvordan vedkommende skal gå fram i saken må komme tydelig fram. Viser til nettsidene.

Nettsider:

Kommunens nettsider er første referansepunkt når brev er sendt ut. Her ligger det mest mulig informasjon lett tilgjengelig og godt forklart.

Viktige poenger er hvorfor prosjektet gjennomføres, hvilken risiko huseier løper ved å leie ut ikke-godkjente leiligheter, hvilke krav som stilles for godkjenning og hva huseier må gjøre for å søke om godkjenning.

En spørsmål og svar-liste med svar på de mest aktuelle problemstillingene ligger også her

Gjøre Servicetorget i stand til å gi gode svar og veiledning om hvordan boenheter kan gjøres lovlige

Kommunens servicetorg er stedet for telefon- og personlige henvendelser dersom de to punktene over ikke gir fullgode svar.

Prosjektet informerer servicemedarbeiderne der, slik at de kan gi gode svar på henvendelser.

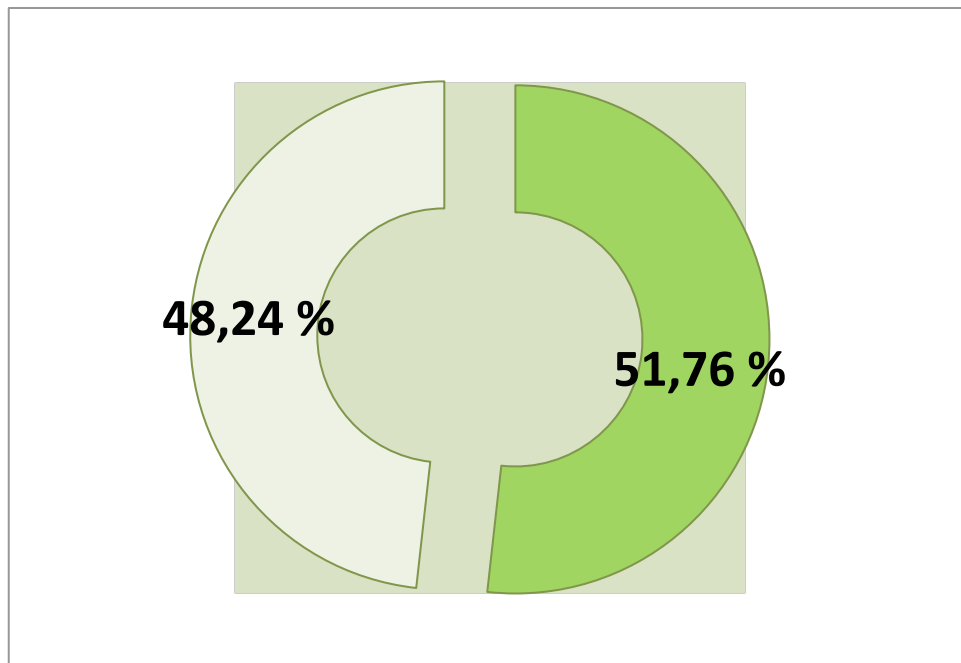
STATISTIKK - fremdrift

Dato oppdatert:	01.06.2012		
Første brev utsendt:	27.05.2011		
ANTALL ADRESSER SOM SKAL KONTAKTES	1622		
HUSEIERE SOM HAR MOTTATT 1. BREV	1090	67,20 %	
HUSEIERE SOM HAR MOTTATT 2. BREV	234	14,43 %	
HUSEIERE SOM HAR MOTTATT 3. BREV	18	1,11 %	
CA. ANTALL TELEFONHENVENDELSER	1947		
CA. ANTALL BESØK PÅ KONTORET	156		

STATISTIKK

SAKER SOM ER AVSLUTTET FORDI DET IKKE VAR NOEN LEILIGHET	370	33,94 %
SAKER HVOR EIER VELGER Å AVSLUTTE UMLEIEN	135	12,39 %
INNSENDTE SØKNADER	136	12,48 %
SØKNADER SOM ANTAS Å VÆRE PÅ VEI	136	12,48 %
SAKER HVOR EIEREN IKKE HAR SVART	134	12,29 %
UAVKLARTE SAKER	179	16,42 %

GODKJENTE SØKNADER	44	51,76 %
SØKNADER SOM HAR FÅTT AVSLAG	41	48,24 %



Tekst: Nina Granlund Sæther

Foto: Barbro Fauske Steinde

Studenter i Stavanger sliter for å få tak i bolig. Likevel gir kommunen huseiere forbud mot å leie ut i underetasjen. Utleieenheterne holder ikke mål.

Strengt krav ved utleie



FOR SMÅ: Inger Helene Egeland konstaterer at vinduene ikke tilfredsstiller kravene til rømningsveier.

Inger Helene Egelands hybelplaner kan være vanskelig å få igjennom.



15 huseiere trues med tvangsmulkt

Kommunens klappjakt på ulovlige leiligheter i Stavanger skrider stadig framover. Hittil har 15 huseiere fått varsel om tvangsmulkt.

AV:stein jupskås

Publisert: 21 april 2012



Stine må få bedre utsyn eller et annet sted å bo

AV: [stein halvor jupskås](#)

Publisert: 12 januar 2012

I alt er nå 44 leiligheter avskiltet i Stavanger fordi de ikke tilfredsstiller statens tekniske forskrifter.

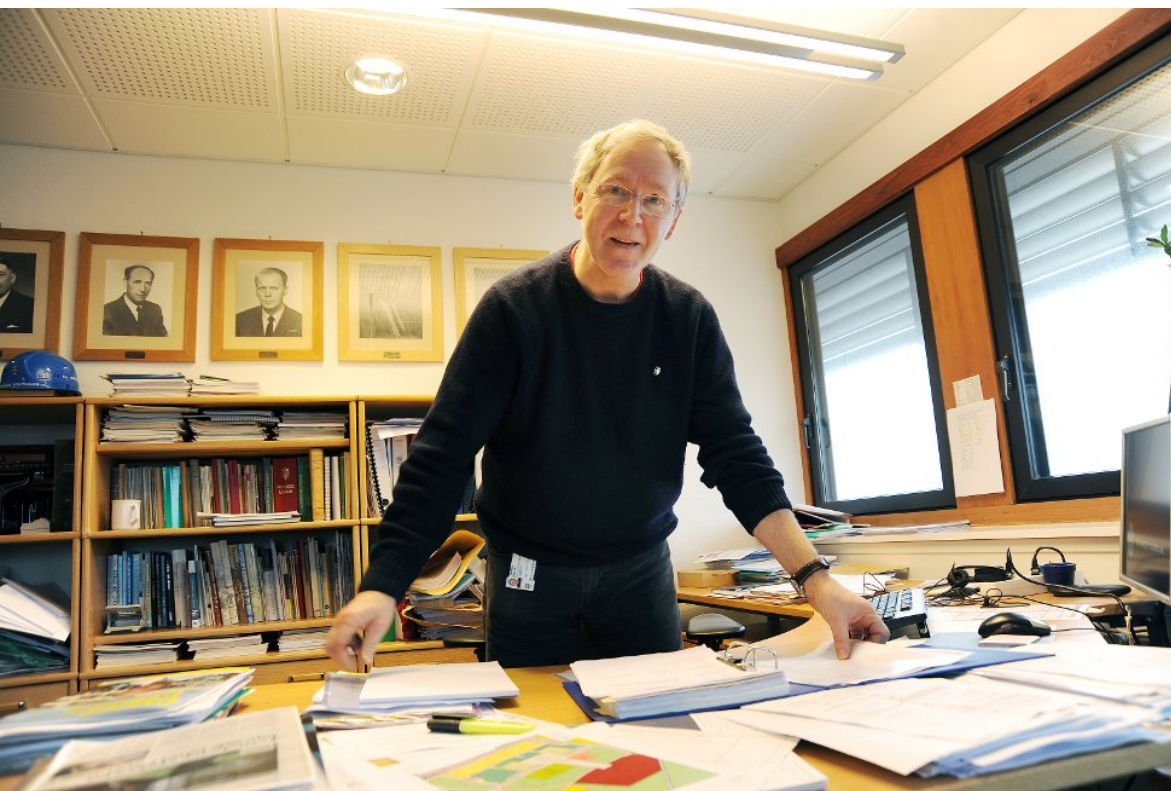
På spørsmål fra Kari Raustein (Frp) har byggesakssjefen listet opp de tekniske krav kommunen kan dispensere fra. Den listen er temmelig kort. Det viser seg at kommune hverken kan dispensere fra krav om utvendig sportsbod, dagslys, utsyn eller parkering, **krav som flere politikere har ment det må være mulig å se bort fra.**



Frp ber alle klage

Kari Raustein fra Frp oppfordrer alle som ikke har fått godkjent leiligheten til å klage.

– Vi som sitter i kommunalstyret for byutvikling får nesten daglig henvendelser fra folk som ikke forstår at leiligheten ikke er blitt godkjent. Grunnen kan være at soverommet ikke har utsikt. For folk med lite penger er ikke utsikten fra soverommet viktig, og jeg vil oppfordre alle som får avslag til å klage på vedtaket. Da vil vi politikere behandle klagen, og kan gi dispensasjon, sier Kari Raustein til RA.



Paulsen har en hel generasjon stukket kjepper i hjulene hos folk som prøver å forandre litt på huset sitt. At han nå sitter og ojer seg på klagenes over ikke godkjente leiligheter, er krokodilletårer. Leiligheter uten utsikt, sportsbod og 10 cm for lavt under taket, godkjennes ikke. Det er en skam å være så pedantisk og lite fleksibel.

Nei, jeg klarer ikke å synes synd på Paulsen. Det er synd på alle de som kastes ut av fullt brukbare leiligheter, grunnet en paragrafrytter.

mandag 19. mars kl 16 **BRA! FRA 31**

ANDRE

Oppgitt over politikerne

Byggesjef Paul A. Paulsen vil helst ikke kritisere politikerne som vil gi dispensasjon til alle med «ulovlig» utleieleilighet, men han presiserer at han kun følger loven.

Byggesakssjef Paul A. Paulsen i Stavanger kommune har de siste dagene blitt frustrert over at byens politikere tror de har et annet regelverk enn det han styrer etter. Bakgrunnen er at flere leiligheter ikke har blitt godkjent som utleieleilighet. Foto: Øyvind Ellingsen



Brenn det? Hiv på bensin!

STAVANGER KOMMUNES KAMPANJE MOT IKKJE
GODKJENDE LEILEGHEITER ER OMTRENT LIKE
BUSTADPOLITISK VERKNADSFULLT SOM Å PRØVA Å
SLØKKA BRANNAR MED BENSIN.

AV: JAN ZAHL, JOURNALIST I AFTENBLADET

PUBLISERT: 24 mai 2012

KOMMENTAR: Til sommaren må ho ut. Studenten som leiger og stortrivst i kjellarleilegheita vår ville gjerne blitt buande. Me ville gjerne hatt henne buande. Men ut må ho. Oss er det ikkje synd om. Me er trygt inne på bustadmarknaden, og lever godt utan leigeinntekta. Men studenten må altså ut på den dyraste, trongaste og vanskelegaste bustadmarknaden i Norge: Stavanger.

KVIFOR? FORDI DET IKKJE ER HØGT NOK UNDER TAKET TIL AT LEIGEBUAREN VÅR KAN BU DER. DET ER HØGT NOK TIL AT ME – SOM ALLEREIE DISPONERER TO ETASJAR – KAN BU DER, HØGT NOK TIL AT LEILEGHEITA KVALIFISERER SOM P-ROM, HØGT NOK TIL AT ME BETALER EIGEDOMSSKATT FOR AREALET. MEN ALTSÅ IKKJE HØGT NOK FOR EIN STUDENT SOM TRENG EIN STAD Å BU I "STUDENTBYEN" STAVANGER

Me kryssa skjønnsmessig "OK" på 14 punkt. Men sidan takhøgda i kjellaren er 1,95 m, braut me med første punkt på lista: "Takhøyden bør ikke være under 2,4 meter og skal ikke være under 2,2 meter." Kravet til P-rom er 1,90 meter.

TEKNISK FORSKRIFT – TEK 10: KRAV TIL BOENHET

	TEK 10	MULIGHET FOR AVVIK/ DISPENSASJON
Brannskille	Krav til materialbruk	Ikke disp.
Rømningsveier	To uavhengige rømningsveier.	Ikke disp.
Ventilasjon	Krav til luftskiftninger	Ikke disp
Isolasjon	Minimumskrav	Vurdering i eksisterende bygg.
Radon	Krav til tiltak ved visse verdier	Ikke disp.
Energiløsning	Energibruk til oppvarming	Ikke disp. Unntak for små boenheter
Lydskille	Krav – både luftlyd og trinnlyd	Avvik Kan vurderes - eldre bygninger.
Adkomst/tilgjengelighet	Trinnfri, krav til stigning	Vurderes – bratt terreng
Kommunikasjonsvei	Krav til bredde på trapp og stigning.	Ikke disp.
Dørbredder	Krav til bredde	Ikke disp.
Planløsning	Krav til størrelse/utforming av bad og toalett	Ikke disp.
Krav til rom	Krav til størrelse, takhøyde, dagslys og utsyn	Vurdering. Ikke under minimumskrav
Oppbevaringsplass	Krav til størrelse	Ikke disp.
Parkering	Tilfredsstillende krav i gjeldende parkeringsnorm	Vurdering/ disp. (politisk beh.)
Utendørsopphold	Tilstrekkelig plass til lek og opphold i det fri – krav gitt i kommuneplan/reguleringsplan	Vurdering/disp.
Reguleringsplan	Kan inneholde krav til maks antall boenheter på en eiendom	Vurdering/disp. (politisk beh.)

TEKNISK FORSKRIFT – TEK 10: KRAV TIL BOENHET

	TEK 10	MULIGHET FOR AVVIK/DISPENSASJON
Isolasjon	Minimumskrav	Vurdering i eksisterende bygg.
Radon	Krav til tiltak ved visse verdier	Ikke disp. Krever dokumentert måling
Energiløsning	Energibruk til oppvarming	Ikke disp. Aksepterer TEK på byggetidspunkt
Ventilasjon	Krav til luftskiftninger	Ikke disp. Aksepterer TEK på byggetidspunkt
Lydskille	Krav –luftlyd og trinnlyd	Avvik Kan vurderes - eldre bygninger.
Adkomst/tilgjengelighet	Trinnfri, krav til stigning	Vurderes – bratt terreng (Aksepterer alt)
Kommunikasjonsvei Dørbredder	Krav til bredde på trapp og stigning. Krav til bredde	Ikke disp. Ikke disp. Aksepterer 8M
Planløsning	Krav til størrelse/utforming av bad og toalett	Ikke disp. Aksepterer TEK på byggetidspunkt
Krav til rom	størrelse takhøyde dagslys utsyn	Ikke under 7m²/ 15 m³ Ned til 2.2m med større rom enn minimum Ikke under 10% Underkant glass opp til 1,2 m med større lysflate enn 10%
Oppbevaringsplass	Krav til størrelse	Ikke disp.

LEILIGHET:

En leilighet eller hybelleilighet er en selvstendig boenhet som inneholder alle nødvendige fasiliteter, som for eksempel kjøkken, bad og toalett. Den må i tillegg ha egen inngang.

Det er ikke av betydning om inngangen er fra innsiden eller fra yttersiden så lenge enheten er tilstrekkelig avskjermet fra annen boenhet.

HYBEL:

En hybel er et rom som deler andre romfunksjoner, for eksempel bad/wc/kjøkken med hovedleiligheten.

Hybelrommet må være godkjent som rom for varig opphold.

Det stilles ikke særskilte krav til hybelen med hensyn til brannsikkerhet, bodplass, etc.