

# BACHELOROPPGAVE

## Utleie av bolig i Norge i dag – umulig?

av

19 Linn Frostad Vike  
24 Rebecca Victoria Riddell

## Leasing of property in Norway today – impossible?

Eiendomsmegling

BO6 - 2007

Mai 2015



## **Avtale om elektronisk publisering i Høgskulen i Sogn og Fjordane sitt institusjonelle arkiv (Brage)**

Jeg gir med dette Høgskulen i Sogn og Fjordane tillatelse til å publisere oppgaven (Skriv inn tittel) i Brage hvis karakteren A eller B er oppnådd.

Jeg garanterer at jeg er opphavsperson til oppgaven, sammen med eventuelle medforfattere. Opphavsrettslig beskyttet materiale er brukt med skriftlig tillatelse.

Jeg garanterer at oppgaven ikke inneholder materiale som kan stride mot gjeldende norsk rett.

Ved gruppeinnlevering må alle i gruppa samtykke i avtalen.

Fyll inn kandidatnummer og navn og sett kryss:

19 Linn Frostad Vike

JA  NEI

24 Rebecca Victoria Riddell

JA  NEI

## **Forord**

Dette er en avsluttende oppgave av vår bachelorgrad i eiendomsmegling ved høgskolen i Sogn og Fjordane.

Vi valgte dette temaet etter tips fra en bekjent som jobber som eiendomsmegler. Etter å ha lest mye rundt dette temaet og sakene som tidligere har blitt skrevet om i media, syntes vi at dette virket som et interessant tema å undersøke der vi ville få mulighet til å tilegne oss kunnskap som vi også kommer til å få bruk for når vi skal ut i arbeidslivet. Prosessen har vært krevende, lærerik og spennende. Gjennom hele oppgaven har vi hatt et utrolig bra samarbeid, der begge har bidratt like mye i arbeidet.

Vi vil gjerne takke vår veileder Linda Kristiansen for god veiledning gjennom hele prosessen, samt Torbjørn Årethun og Ingunn Skjelbreidalen som også bidro. Vi vil også takke alle respondentene som tok seg tid til å svare på vår undersøkelse, samt familie og venner for tips og motivasjon.

Sogndal 12 mai 2015

---

Rebecca Victoria Riddell

---

Linn Frostad Vike

## Sammendrag

I denne oppgaven har vi valgt å fokusere på kravene som plan- og bygningsloven setter for at en utleieenhet i en eksisterende bolig skal være godkjent av kommunen. Oppgaven har bakgrunn i en sak i Stavanger der kommunen ønsket å gjennomgå alle utleieenheter som manglet nødvendig godkjenning. Kontrollen endte med at 44 leiligheter ble avskiltet.

I kapittel 1 presenterer vi litt generell informasjon om plan- og bygningsloven. Deretter vil vi gå nærmere inn på bakgrunnen for oppgaven, og hvordan vi har valgt å avgrense oss i forhold til problemstillingen.

I teoridelen kommer vi først til å definere forskjellen på hybel og selvstendig boenhet, da dette er relevant i henhold til lovens bestemmelser. Vi vil deretter gå nærmere inn på plan- og bygningsloven der vi presenterer utviklingen fra første lov ble vedtatt til loven som gjelder i dag. Vi vil deretter gå inn på søknadsprosessen, gebyrer og ulike konsekvenser av ulovlig utleie. Vi vil også presentere de mest sentrale kravene i henhold til loven og forskriftene, samt gå relativt grundig gjennom Stavanger-saken som blir kalt ”prosjekt ikke-godkjente leiligheter”.

I det neste kapittelet, som omhandler metode, vil vi gjøre rede for grunnlaget for valg av metode ved å skrive litt om fordeler og ulemper ved kvalitativ og kvantitativ metode. Vi har valgt å bruke en kvantitativ metode, nærmere bestemt spørreundersøkelse, for å samle inn primærdata. Vi har også diskutert for ulike etiske dilemma som kan oppstå når en samler inn data.

I det nest siste kapittelet vil vi analysere og vise frem resultatene vi har fått gjennom spørreundersøkelsene før vi i det siste kapittelet drøfter disse resultatene for å komme frem til en konklusjon.

## Summary

For this bachelor thesis we have chosen to focus on the demands that «plan- og bygningsloven» sets for a rental unit in already existing housing so that it can be approved by the city council. The background for this thesis is a case in Stavanger where the city council wanted to explore all rental units that lacked the necessary approval. The study ended with 44 apartments that were deemed unfit for rental.

In chapter one we will present some general information about «plan- og bygningsloven». Then we will discuss the background for the thesis, and how we have chosen to restrict ourselves in relation to this issue.

In the theoretical part we will first define the difference between «hybel og selvstendig boenhet», as this is relevant to how the law is practiced. We will then go further into the «plan- og bygningsloven» and present the background, and show the development from when the law was first established, and compare it with today's law. Here we will also explain the application process, fees, and different consequences of illegal rentals. We will also present the most important requirements of the law and the regulations, and a thorough review of the case in Stavanger called «prosjekt ikke-godkjente leiligheter».

In the next chapter about methodology, we will elaborate on the method we chose, by writing about the advantages and disadvantages of quantitative and qualitative methods. For this thesis we have chosen to use a quantitative method, more specifically a survey, to collect primary data. We have also discussed various ethical dilemmas that can arise when you collect data.

In the fourth chapter we will analyze and display the results we have obtained through our surveys. And in the final chapter we will discuss the results we obtained from the survey and compare it to the theoretical part of our thesis.

# Innholdsfortegnelse

<b>1. Innledning</b> .....	<b>10</b>
1.1 Bakgrunn for oppgaven .....	10
1.2 Avgrensning .....	11
1.3 Problemstilling .....	11
<b>2. Teori</b> .....	<b>12</b>
2.1 Generelt om hybel og selvstendig boenhet .....	13
2.2 Saken i Stavanger .....	14
2.2.1 "Prosjekt ikke - godkjente leiligheter" .....	14
.....	15
2.2.2 Opphold i prosjektet .....	15
2.2.3 Reaksjoner rundt prosjektet .....	15
2.3 Plan- og bygningsloven .....	17
2.3.1 Plan- og bygningslovens bakgrunn .....	17
2.3.2 Byggteknisk forskrift .....	17
2.3.3 Byggesaksforskriften .....	18
2.4 Konsekvenser av ulovlig utleie .....	18
2.4.1 Offentligrettslige konsekvenser .....	18
2.4.2 Privatrettslige konsekvenser .....	19
2.4.3 Forsikrings sak .....	20
2.5 Søknadsprosessen .....	20
2.5.1 Når kreves det søknad .....	20
2.5.2 Utforming og godkjennelse av søknad .....	21
2.6 Gebyrer for byggesaksbehandling .....	21
2.7 Mest sentrale krav .....	22
2.7.1 Dispensasjon .....	23
<b>3. Metode</b> .....	<b>24</b>
3.1 Generelt .....	24
3.2 Forskningsdesign .....	24
3.3 Valg av metode .....	25
3.3.1 Kvalitativ metode .....	25
3.3.2 Kvantitativ metode .....	25
3.3.2.1 Fordeler og ulemper med metoden .....	25
3.4 Datainnsamling .....	26
3.4.1 Sekundærdata .....	26
3.4.2 Primærdata .....	26
3.4.3 Fordeler og ulemper med primær- og sekundærdata .....	27
3.5 Spørreundersøkelse .....	27
3.5.1 Spørreundersøkelse – leietaker .....	27
3.5.2 Spørreundersøkelse – utleier .....	28
3.5.3 Lukkede spørsmål vs. åpne spørsmål .....	28
3.6 Hvordan samle inn informasjon .....	29
3.6.1 Ikke- sannsynlighetsutvalg .....	30

3.7 Fra populasjon til utvalg .....	30
3.8 Etiske dilemma .....	31
3.9 Validitet og reliabilitet.....	32
<b>4. Analyse.....</b>	<b>33</b>
4.1 Leietakere .....	33
4.2 Krysstabulering – spørsmål 4 vs. spørsmål 5 .....	36
4.3 Krysstabulering – spørsmål 7 vs. spørsmål 3 .....	40
4.4 Utleiere .....	43
4.5 Krysstabulering – spørsmål 8 vs. spørsmål 11 .....	48
4.6 Krysstabulering – spørsmål 6 vs. spørsmål 11 .....	49
<b>5. Diskusjon.....</b>	<b>49</b>
5.1 Konklusjon .....	51
5.2 Svakheter ved oppgaven og forslag til videre forskning .....	52
5.3 Forslag til endring i regelverket .....	53
<b>6. Referanseliste .....</b>	<b>54</b>
<b>7. Vedlegg.....</b>	<b>62</b>

## Figurliste:

Figur 1: Leieandeler 2001 .....	12
Figur 2: Andel leietakere .....	33
Figur 3: Andel godkjente/ ikke godkjente leiligheter .....	34
Figur 4: Kunnskap om regelverket.....	34
Figur 5: Kunnskap om rettigheter .....	34
Figur 6: Kravenes viktighet .....	35
Figur 7: Kravenes strenghet.....	35
Figur 8: Kravenes nødvendighet.....	36
Figur 9: Krysstabulering - takhøyde.....	37
Figur 10 Krysstabulering - vindustørrelse.....	37
Figur 11: Krysstabulering - brannskille .....	38
Figur 12: Krysstabulering - bodplass.....	39
Figur 13: Krysstabulering - uteplass .....	39
Figur 14: Krysstabulering - lydisolasjon .....	40
Figur 15: Krysstabulering 2 - takhøyde.....	41
Figur 16: Krysstabulering 2 - brannskille .....	41
Figur 17: Krysstabulering 2 - radonmåling .....	42
Figur 18: Krysstabulering 2 - uteplass .....	42
Figur 19: Krysstabulering 2 - lydisolasjon .....	43
Figur 20: Andel utleiere .....	44
Figur 21: Andel godkjente leiligheter .....	44
Figur 22: Andel godkjente leiligheter ved kjøp .....	44
Figur 23: Krav som måtte oppfylles etter huskjøp .....	45
Figur 24: Meninger angående kravene .....	46
Figur 25: Forsøkt godkjente leiligheter .....	46



Figur 26: Utleiers kunnskap omkring kravene.....	46
Figur 27: Krav som måtte oppfylles.....	47
Figur 28: Forhold til kravene .....	47
Figur 29: Krysstabulering spørsmål 8 vs. spørsmål 11 .....	48

### **Tabelliste:**

Tabell 1: Prosjektoversikt.....	15
Tabell 2: Fordeling over hvilke krav som måtte oppfylles.....	48

## 1. Innledning

I Norge stilles det strenge krav til at alle boliger som leies ut skal være godkjent for utleie av kommunen. Reglene er regulert av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr.71 (også forkortet pbl.), sammen med forskrift om tekniske krav til byggverk fastsatt 26. mars 2010 (også forkortet TEK 10). Det blir blant annet stilt krav til brannskille, lydisolasjon, rømningsveier, vindusstørrelse osv. Dersom en leilighet ikke oppfyller kravene til sikkerhet og helse kan det skape problemer for både leietaker og utleier.

Det er ingen rapporteringsplikt til kommunen for privatpersoner som leier ut bolig. Av den grunn har myndighetene ingen kontroll på hvor mange som leier ut privat, eller hvor mange som leier ut uten en formell godkjennelse. En undersøkelse gjennomført i Oslo i 2011 viser at omtrent 70 prosent (Herbjørnsrud, 2011) av de som bygger om kjellere, loft og leiligheter for utleie, gjør dette ulovlig. At det bygges om ulovlig vil si at de bygger om leiligheten uten å søke om tillatelse til plan- og bygningsetaten.

### 1.1 Bakgrunn for oppgaven

I løpet av de siste årene har det dukket opp flere saker i media som har omhandlet leiligheter som blir leid ut uten å oppfylle kravene som stilles i pbl. og TEK 10. I Drammen oppstod det i 2008 en stor brann i et hus hvor 20 utenlandske arbeidere bodde. I huset var det verken røykvarslere eller slukkeapparater, og brannen fikk et tragisk utfall da 7 polske menn mistet livet (Slevigen, Moland, 2012). På bakgrunn av slike hendelser har både Trondheim, Stavanger og Drammen kommune på eget initiativ, forsøkt å kartlegge problemet rundt utleieboliger med manglende godkjennelse. I mars 2012 startet Stavanger kommune med å kontrollere 1662 utleieboliger som ikke var formelt godkjent. Kontrollen endte med at 44 leiligheter ble avskiltet (Stavanger kommune, 2012), som vil si at leilighetene ikke lenger er akseptert for lovlig utleiebruk. Målet for prosjektet var å luke ut de leilighetene som ikke tilfredsstilte kravene som lovverket setter til både standard og sikkerhet.

Ifølge førstekonsulent i kommunal- og moderniseringsdepartementet Anne Katharina Matre (27. januar 2015) er 80 % av utleiemarkedet i Norge privat. Etersom det ikke er rapporteringsplikt for utleie av egen bolig, kunne ikke kommunal- og moderniseringsdepartementet gi oss et svar på hvor mange boliger som blir leid ut uten

formell godkjenning. I Norge kan det altså være svært mange leietakere som leier en bolig, som ikke tilfredsstiller kravene som stilles til sikkerhet og helse.

Etter å ha lest de ulike sakene som omhandler ulovlig utleie, fanget spesielt saken i Stavanger vår interesse. Det er kjent at media kan ha en tendens til å vinkle saker i en viss retning for å fange oppmerksomhet fra leserne, og av den grunn vil det alltid være en fare for at det som blir omtalt i media er over- eller underdrevet i forhold til hvordan saken egentlig er. I forbindelse med saken som foregikk i Stavanger -som vi skal gå nærmere inn på senere- var uttalelsene omkring kravene som lovverket setter, i stor grad negative. Vi ble derfor nysgjerrig på om det virkelig var slik at flertallet synes kravene er for strenge, eller om dette er noe som har blitt blåst opp av media. Fra ulike nyhetsartikler fikk vi også inntrykk av at det er mange utleiere/leietakere som ikke vet hvilke krav en utleiedel må oppfylle for å være godkjent for utleie. Vi ønsket derfor også å undersøke om dette stemmer eller ikke.

## 1.2 Avgrensning

Lovverket skiller mellom hybel og selvstendig boenhet. Forskjellen på de vil vi forklare nærmere i teorikapittelet. Vi kom frem til at det ville bli for komplisert og krevende dersom oppgaven skulle omhandle alle muligheter for utleie av bolig (utleie av hus, leiligheter osv.), og vi har av den grunn valgt å avgrense oss til å undersøke forholdene rundt ”ekstra boenhet i eksisterende bolig”, mer spesifikk utleie av kjellerleilighet.

## 1.3 Problemstilling

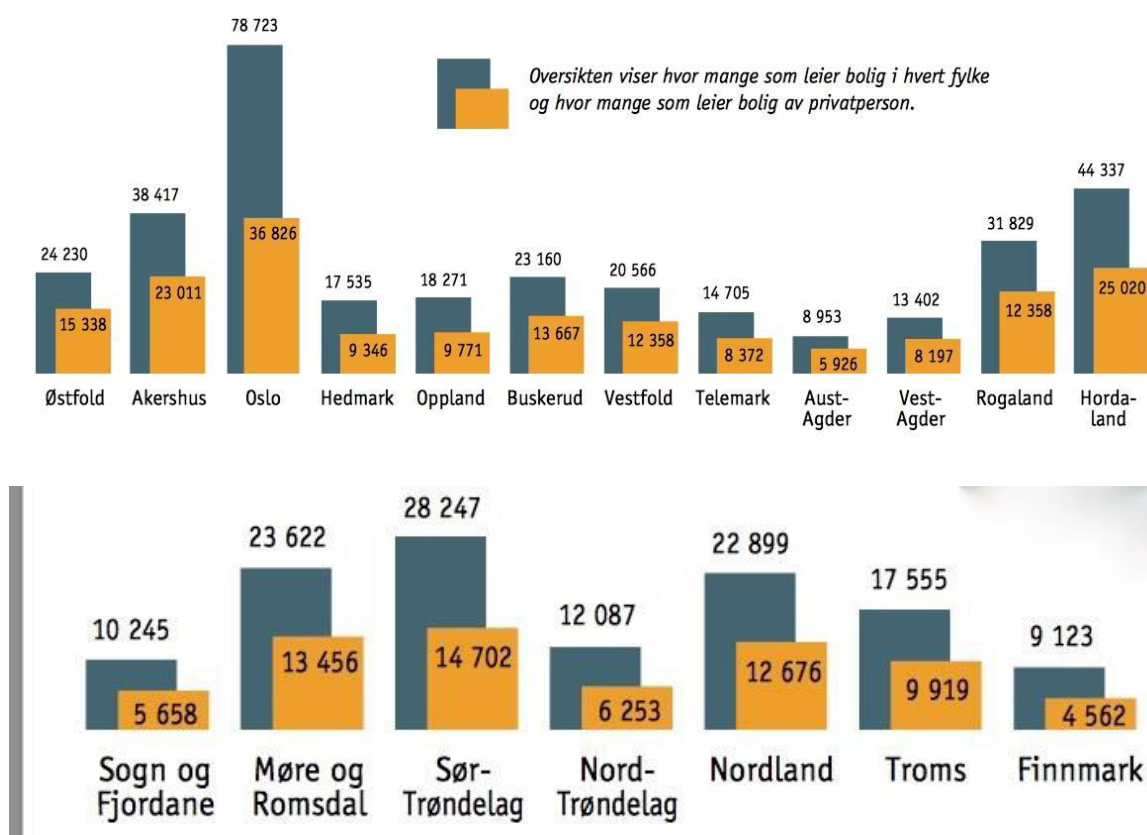
I denne oppgaven ønsker vi som sagt å undersøke forholdene omkring kravene som lovverket setter for at en utleiedel skal være godkjent av kommunen for utleie. På bakgrunn av nyhetsartikler og enkelte uttalelser, fikk vi inntrykk av at kunnskapen omkring kravene som lovverket setter er svak blant privatpersoner, samt at kravene blir sett på som alt for strenge. Problemstillingen vi har valgt er derfor:

”Setter plan- og bygningsloven for strenge krav til å få en utleiedel i eksisterende bolig godkjent?”

I tillegg til problemstillingen skal vi også rette fokus mot underspørsmålene: ”Hvor god kunnskap har leietakere til kravene som lovverket setter?”, ”Hvilke krav utleierye synes er mest vanskelige å oppnå”, ” Hvilke krav leietakere ser på som de mest unødvendige”.

## 2. Teori

Statistisk sentralbyrå (SSB) utførte i 2001 en bolig telling (Sæther, 2012, s. 60-61,b). Da denne bolig tellingen ble utført var det nær 2 millioner boliger her i landet, og de fleste eide boligen sin selv. Likevel var det 457 871 personer i landet som leide bolig, og figuren nedenfor gir en oversikt over hvor mange som leier bolig i hvert fylke i landet, samt hvor mange av disse som leier bolig av privatpersoner. Av de 457 871 personene som på den tiden leide bolig, leide 247 416 av privatpersoner. Dette tilsvarer 54 % av alle som leide bolig. Ettersom førstekonsulent i kommunal- og moderniseringsdepartementet, Matre, har opplyst om at 80% (27. januar 2015) av dagens utleiemarked er privat, vil disse andelene være annerledes per dags dato. Vi valgte likevel å vise figuren for å skape et inntrykk over hvordan trendene i det private utleiemarkedet har utviklet seg.



Figur 1: Leieandeler 2001

I teorikapittelet skal vi først definere hva hybel og selvstendig boenhet er, samt hvilke krav som stilles til disse, da dette vil være relevant i forhold til vår avgrensning. Vi skal deretter gå nærmere inn på saken i Stavanger, og gjøre rede for dens hovedhandling. Da denne saken er en av hovedgrunnene til at vi valgte å skrive om dette temaet, vil en del funn som vi benytter oss av være knyttet til Stavanger kommune for å få en rød tråd gjennom oppgaven. Videre skal vi også gjøre rede for de mest sentrale kravene som plan- og bygningsloven stiller, samt dens historie. Vi skal også gjøre rede for konsekvensene ved ulovlig utleie og kostnader som kan påløpe for å få en leilighet godkjent av kommunen for beboelse.

## 2.1 Generelt om hybel og selvstendig boenhet

Utleie reguleres ikke av plan- og bygningsloven og det er av den grunn ikke leieforholdet som skal være godkjent, men bruken (beboelsen). Som nevnt skiller lovverket mellom hybel og selvstendig boenhet, og det er derfor ikke de samme kravene for å få godkjent en hybel for beboelse, som for å få en selvstendig boenhet godkjent for beboelse. Det er ikke gitt noen nærmere definisjon av uttrykkene hybel og selvstendig boenhet i lovverket, så den nærmere klargjøringen har basert seg på den tradisjonelle forståelsen av begrepene (Direktoratet for byggkvalitet, 2003).

Kirkhus, Krohn og Øyri (2007, s. 10) definerer hva en selvstendig boenhet er:

En selvstendig boenhet er en bolig som er en egen bruksenhet, og dermed en egen branncelle. Boenheten må ha rom for varig opphold (stue/kjøkken/soverom/oppholdsrom), den må ha egen inngang uten å gå gjennom en annen boenhet, og ha bad/wc og oppbevaringsplass. En selvstendig boenhet kan være alt fra en ettromsleilighet for en til to beboere, til en leilighet for flere beboere og med mer enn ett soverom.

At boenheten må ha egen inngang uten å gå gjennom en annen boenhet innebærer at det ikke kan være en dør mellom den nye boenheten og den eksisterende boligen, uavhengig av om den skal være låst (Direktoratet for byggkvalitet, 2014). En hybel forutsetter at man skal dele en eller flere romfunksjoner, som for eksempel bad eller wc med hovedleiligheten (Sæther, 2012,a). Utleie av hybel som del av en boenhet (leilighet) utløser ikke særskilte bygningstekniske krav, og vil ikke være gjenstand for saksbehandling i kommunen. Her er det

kun krav til at hybelen tilfredsstillt krav til oppholdsrom, som er regulert i TEK 10. Kravene for selvstendig boenhet er derfor strengere enn kravene for hybel. En selvstendig boenhet skal - som det er beskrevet i TEK 10 - tilfredsstillt krav til lys, lyd, brannsikkerhet, isolasjon, takhøyde, tilgjengelighet m.m. Disse kravene vil bli forklart mer grundig senere i oppgaven.

## 2.2 Saken i Stavanger

I forbindelse med prosjektet som ble satt i gang av Stavanger kommune, har både utleiery, leietakere og ansatte i kommunen uttalt seg angående kravene som loven setter. Uttalelsene var i stor grad negative og kravene ble også fremstilt som for strenge og unødvendige.

### 2.2.1 ”Prosjekt ikke - godkjente leiligheter”

Bakgrunnen for oppstarten av prosjekt ”ikke- godkjente leiligheter”, var tre branner i Trondheim, Bergen og Drammen som alle resulterte i dødelige utfall. Disse brannene oppsto i boliger med store sikkerhetsmangler, der det var etablert ulovlige boforhold. I 2009 gikk tidligere ordfører i Stavanger kommune, Leif Johan Sveland, på talerstolen i bystyret og stilte spørsmål om dødsbrannene også kunne skje i Stavanger. På bakgrunn av dette spørsmålet startet rådmannen i 2010 opp prosjektet som senere har blitt omtalt som «Prosjekt ikke-godkjente leiligheter» (Berthelsen, 2011). ”Prosjekt ikke-godkjente leiligheter” sitt formål var å oppfylle kommunens plikt til ulovlighetsoppfølging etter bestemmelsene i pbl.

Gjennom to prosjekter - Statens kartverk sitt prosjekt med bolig telling i 2002 og Stavanger kommunes omtaksering av alle eiendommer i byen med beregning av bruksareal i 2004-2006- ble det oppdaget flere utleieenheter som manglet den nødvendige godkjenningen fra kommunen (Stavanger kommune, 2012). Ifølge Byggesakssjef Paul A. Paulsen i Stavanger kommune er ”hensikten med gjennomgangen av leiligheter uten godkjenning, å sikre at boligene ikke utgjør fare for beboernes liv og helse. Kommunen har mål om å bidra til at flest mulig av disse leilighetene blir godkjent” (Stavanger kommune, 2013).

I mai 2011 startet byggesaksavdelingen i Stavanger kommune med utsendelse av de første brevene til huseiere som leide ut eller som brukte leiligheter uten nødvendig godkjenning fra kommunen (Stavanger kommune, 2011). Innen april 2012 var 1009 huseiere blitt kontaktet. Da kommunen totalt hadde 1662 adresser som skulle kontaktes (Direktoratet for byggkvalitet, 2012), tilsvarte dette 62,20 % av totalen (Jupskås, 2012,a).

1. juni 2012 la Direktoratet for byggkvalitet ut en statistikk med en oversikt over prosjektet. Tabellen gir en oversikt havveis i prosjektet da det var forventet å bli avsluttet i mai 2013 (Direktoratet for byggkvalitet, 2012). Som tabellen viser hadde kommunen totalt fått inn 136 søknader, og av disse var 85 søknader blitt behandlet. Av søknadene som var blitt behandlet, var 44 søknader blitt godkjent mens 41 søknader hadde fått avslag (Direktoratet for byggkvalitet, 2012).

SAKER SOM ER AVSLUTTET FORDI DET IKKE VAR NOEN LEILIGHET	370	33,94 %
SAKER HVOR EIER VELGER Å AVSLUTTE UTEIEN	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 %

Tabell 1: Prosjektoversikt

### 2.2.2 Opphold i prosjektet

14. juni 2012 ble prosjektet stoppet av uvisse grunner. På dette tidspunktet hadde kommunen kontaktet 1053 av eiendommene som prosjektet omfattet. Statistikken per januar 2013 viser at av de 1053 sakene som var blitt behandlet, var ca. 40 %, altså 431 saker, kvittert ut med at det ikke var et ulovlig forhold (Søndeland, 2013).

I slutten av november 2013 sendte kommunen ut informasjonsbrev til cirka 200 husstander der de ble varslet om gjenoppstart av prosjektet (Søndeland, 2013). Under en optelling i forbindelse med saken, gjort 4. desember 2013, viste det seg at 203 saker blitt behandlet siden prosjektet startet. Av disse var 156 saker ( 76,8 %) stemplet som godkjente leilighet eller rom for varig opphold. Dette vil si at 47 av sakene (23,2 %) fikk avslag på sine søknader (Søndeland, 2013), som vil si at utleieenheterne ikke lenger lovlig kan leies ut.

### 2.2.3 Reaksjoner rundt prosjektet

Prosjektet skapte store reaksjoner fra både utleiere og leietakere som mente at kravene som blir satt, er urimelige og for strenge. Flere personer formidlet sin misnøye til media, både i forhold til dagens forskrifter, og i forhold til kommunens begrensede muligheter til å gi dispensasjon fra bestemmelsene (Wig, 2014, Larsen, 2012,a, Klingenberg, 2012, Sæther, 2012, Jupskås, 2012,b, Jupskås, 2012,c).

Blant de som uttalte seg i forbindelse med saken var huseier Thomas Johan Stokka. Som utleier fikk han beskjed fra kommunen at kjellerleiligheten han leide ut ikke var godkjent for utleie (Klingenberg, 2012). Til TV2 forklarte han at årsaken til manglende godkjennelse var at vindusstørrelsen ikke oppfylte kravene, utsynet til leiligheten måtte forbedres, og at det manglet en bod. Stokka forklarte også at han ønsket at kommunen var litt mer løsningsorientert. Stokkas leietaker, Andreas Westerheim svarte med at han verken trengte større vindu, eller en utebod. Byggesakssjef i Stavanger Paul Paulsen uttalte seg også i forbindelse med saken som omhandlet huseier Stokka. Han forklarte at: «Det gjelder ikke bare sikkerhet mot brann, men også at du bor i en leilighet som er god for helsen din. Du skal kunne se ut av vinduet, det har noe med inneklima og helse å gjøre» (Klingenberg, 2012). En annen huseier som også ble berørt av prosjekt ”ikke-godkjente leiligheter” var Nina Henriksen Sædberg fra Stavanger. Hun ble nødt til å selge huset da hun ikke hadde råd til å beholde det uten leieinntekter. Også her var manglende utsyn fra leiligheten en av grunnene til avslag (Jupskås, 2012,b).

Distriktsleder i Huseiernes landsforbund Frode Rødder mener at jakten på ulovlige leiligheter har gått alt for langt og at det er på høy tid at politikerne griper inn (Larsen, 2012,b). Videre sier han at flotte leiligheter som personer har bodd i lenge og som ikke lenger blir godkjent, legger et enormt stort press på utleiemarkedet (Larsen, 2012,b). Flere politikere har også uttrykt sin mening til media omkring saken, deriblant gruppeleder for Stavangers Venstres bystyregruppe, Per A. Thorbjørnsen, som viser forståelse for at huseierne synes at prosessen har vært alt annet enn god (Jupskås, 2012,c). Thorbjørnsen uttalte også i en samtale med Aftenbladet (2012) at ”Denne saken har etter min mening vært preget av dårlig dialog mellom administrasjon og politikere. Vi er i stor mangel på utleieboliger for studenter og næringsliv. Mister vi 600 boenheter som er brann- og rømnings sikre, er det en liten katastrofe”.

Videre har også høyres bolig talsmann Mudassar Kapur uttalt seg til E24 der han forklarte at med unntak av punktene som går på helse og sikkerhet, omhandler de andre kravene ren bekvemmelighet. Studenter som trenger tak over hodet, klarer seg fint uten sportsbod og utsikt. Han betrakter kravlisten som firkantet, byråkratiske og unødvendig (Wig, 2014).



## 2.3 Plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven er fastsatt av kommunal- og moderniseringsdepartementet og gir det samlede rammeverket for planlegging og byggesak. Den gjelder for hele landet og i sjøen til en nautisk mil utenfor grunnlinjene, jf. pbl. §1-2, og er bakgrunnen for kriteriene som ligger til grunn når en skal etablere en ekstra boenhet i eksisterende bolig. Formålet til denne loven er å ”fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner”, jf. pbl. § 1-1 (1). Det er kommunen som gjennom søknadsprosessen skal sikre at bestemmelsene i pbl. blir fulgt ved etablering av nye boliger.

### 2.3.1 Plan- og bygningslovens bakgrunn

Norge fikk sine første bygningslover på begynnelsen av 1800-tallet (Norges byggforskningsinstitutt, 2002), men også i middelalderen var det gitt byggrettslige bestemmelser. Bestemmelsene var gitt spesielt for å prøve å minske faren for bybranner. Bygningsloven var da basert på fem hovedpunkter: brannsikring, kommunikasjon, hygieniske krav, byggt teknisk kvalitet og etiske spørsmål, som siden har vært retningsgivende i norsk bygningslovgivning.

Den første bygningsloven ble opprettet i Christiania i 1827, og ble kalt for «lov om bygningsvæsenet» (Norges byggforskningsinstitutt, 2002). Andre store byer som Bergen og Trondheim fulgte så etter og lagde sine egne bygningslover. I 1845 ble «Den alminnelige bygningsloven» innført, som da gjaldt for landets øvrige byer og tettsteder (Norges byggforskningsinstitutt, 2002). En ny bygningslov som omfattet alle byer og tettbygde strøk, ble vedtatt i 1924 og den ble i 1965 erstattet av en ny bygningslov som ble gjort gjeldende for hele landet. 14. juni 1985 ble det igjen vedtatt en ny lov som fikk navnet «plan- og bygningsloven», slik vi kjenner den i dag (Norges byggforskningsinstitutt, 2002). Den siste endringen av loven skjedde 27. juni 2008, jf. pbl.

Fra historien til plan- og bygningsloven ser vi at brannsikkerhet er noe som har stått sterkt i fokus siden middelalderen. I henhold til dagens plan- og bygningslov ser vi også at brannsikkerhet er noe som fortsatt står stekt i fokus, blant annet da det er forklart som krav det ikke kan søkes dispensasjon fra (Klingenberg, 2012).

### 2.3.2 Byggt teknisk forskrift

Byggt teknisk forskrift gitt med hjemmel i pbl. og som supplerer dens bestemmelser, trekker opp minimumsgrensen av egenskaper som et byggverk må ha for å kunne oppføres lovlig i

Norge (Direktoratet for byggkvalitet, 2011,a). Formålet til forskriften er å ”sikre at tiltak planlegges, prosjekteres og utføres ut fra hensyn til god visuell kvalitet, universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til sikkerhet, miljø, helse og energi”, jf. TEK 10 §1-1.

### **2.3.3 Byggesaksforskriften**

Søknadsprosessen ved oppføring av ny boenhet skal i henhold til forskrift om byggesak fastsatt 26. mars 2010, med hjemmel i pbl. (heretter kalt SAK 10) følge lovene. SAK 10 utfyller plan- og bygningslovens regler om byggesaksbehandling, kvalitetssikring og kontroll, tilsyn, godkjenning av foretak for ansvarsrett og om reaksjoner der reglene ikke er fulgt (Direktoratet for byggkvalitet, 2011,b). Forskriften skal i henhold til SAK 10 § 1-1 sikre godt forberedte søknader, effektiv og forsvarlig saksbehandling, at foretak opptre som ansvarlig søker, og at uavhengig kontroll planlegges, gjennomføres og dokumenteres i henhold til pbl. Den skal også sikre at det føres effektivt og systematisk tilsyn, og at det reageres på brudd gitt i plan- og bygningsloven, jf SAK 10 §1-1.

## **2.4 Konsekvenser av ulovlig utleie**

Utleie av en leilighet som ikke er godkjent av kommunen kan både få privatrettslige og offentligrettslige konsekvenser og definisjonen på hva privat- og offentlig rett er, blir beskrevet av Torvund (1996, s. 31). ”I privatretten behandles rettsforholdet mellom private rettssubjekter. Et privat rettssubjekt kan være en eller flere enkeltpersoner (fysiske personer), eller private sammenslutninger (juridiske personer)”. Eksempelvis vil privatretten være forholdet mellom utleier og leietaker. I offentlig rett behandles forholdet mellom offentlige myndigheter og private rettssubjekter, og forholdet mellom ulike offentlige myndigheter. I henhold til vår oppgave omhandler offentlig rett blant annet godkjenning av søknadspliktige tiltak fra kommunen.

### **2.4.1 Offentligrettslige konsekvenser**

Plan- og bygningsloven §32-1 (1) sier at kommunen skal forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Ved forhold som er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl. kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om ”retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid”, jf. pbl. §32-3 (1). Dersom en utleiedel ikke oppfyller kravene som settes,

kan altså plan- og bygningsmyndighetene kreve at den personen eller foretaket som har ansvar for feilen, retter opp i det som er ulovlig før boenheten kan leies ut, jf. pbl. §32-3 (2).

Samtidig med utferdigelsen av pålegg kan det fastsettes tvangsmulkt som er regulert i pbl. §32-5. ”Formålet med tvangsmulkt er å motivere den ansvarlige økonomisk til å innrette seg etter direktoratets pålegg, og tvangsmulkten skal derfor være så stor at den eliminerer de fordeler som den ansvarlige kan ha av overtredelsen” (Direktoratetforbyggkvalitet.no). Det kan fastsettes at tvangsmulkten skal løpe så lenge det ulovlige forholdet varer, den kan fastsettes som et engangsbeløp eller som en kombinasjon av løpende mulkt og engangsbeløp, jf. pbl. §35-5 (2)

#### **2.4.2 Privatrettslige konsekvenser**

Det er husleieloven av 26. mars 1999 nr. 17 som regulerer leietakers rettigheter ved leie. Husleieloven §2-2 (2) bokstav a forteller at ”er ikke annet avtalt, har husrommet dessuten en mangel dersom det ikke passer til de formål tilsvarende husrom vanligvis blir brukt til”. Videre regulerer husleieloven §§2-2 til 2-5 kravene som stilles til husrommet, og husleieloven § 2-10 til §2-13 regulerer hva leietaker har krav på ved mangel. Husleieloven § 2-6 (1) forteller at ”det som leieren kjente eller måtte kjenne til ved avtaleinngåelsen, kan ikke gjøres gjeldende som mangel.” Dette vil si at dersom leietaker kjente til de ulovlige forholdene eller at disse forholdene var så åpenbare at han eller hun burde visst om de, kan ikke leietaker påberope mangel og han/hun kan ikke kreve retting av mangel, redusert leie, erstatning og/eller heving av leiekontrakten. Advokat Anders Leisner i Huseiernes landsforbund gjør også oppmerksom på at dersom leiligheten ikke er godkjent for beboelse og leietaker ikke visste om dette, vil leier kunne heve leieavtalen og flytte på dagen. Leietaker kan da også kreve erstatning for eventuelle merkostnader som påløper, som for eksempel leie av lagerplass for oppbevaring av møbler (Sæther, 2012, s. 56,b).

Ulovlig utleie kan i enkelte tilfeller gi mer alvorlige konsekvenser for utleier enn de som er regulert i husleieloven §2-10 til §2-13. Advokat Magnussen (Sæther, 2011) opplyser om at ved alvorlige brudd på kravene som loven setter, kan utleier risikere avkortning i forsikringsutbetalinger og/eller reklamasjoner hvis boligen selges. Utleie som utgjør fare for liv og helse kan også utløse erstatningsansvar og/eller straffeansvar for utleier (Sandanger, 2015). Advokat Anders Leisner sier at erstatningskravet kan bli mer enn det de fleste klarer å

dekke dersom leier av en leilighet, som ikke er godkjent for beboelse, skulle bli skadet eller i verste fall miste livet (Sæther, 2012, s. 56,b).

### 2.4.3 Forsikringssak

Som nevnt ovenfor ser vi at det er flere konsekvenser ved utleie der det ikke foreligger en formell godkjennelse av kommunen. For å illustrere dette har vi valgt å trekke frem en forsikringssak der utleie av en ikke-godkjent utleiedel fikk konsekvenser for huseier.

I 2008 oppstod det skader på en enebolig i Molde kommune da en stor stein kom inn i det lukkede kloakksystemet. Boligen fikk på grunn av dette tilbakeslag fra det offentlige kloakknettet i kjelleren på huset. Konsekvensene ble betydelige, og innredningen, gulvet og veggene i kjelleren ble ødelagt. Grunnen ble infisert og betydelige masser måtte graves opp. Skadene som oppsto ble estimert til å ha en verdi på kroner 1 241 421. Av dette var kroner 103 151 knyttet direkte til skadene på 2 hybler som var etablert i kjelleren, og kroner 85 000 gjaldt tapte leieinntekter for disse hyblene. Etter en lang og krevende prosess mellom forsikringsselskapet, Molde kommune og domstolen fikk ikke huseierens forsikringsselskap medhold i regresskravet om erstatning for utbedringskostnadene i kjelleren. Begrunnelsen for dette var at kommunen hadde tatt et forbehold mot skader på boligareal som manglet nødvendig godkjenning av bygningsmyndighetene. Forsikringsselskapet fikk heller ikke medhold i regresskravet for tapte leieinntekter (Nagy, 2014, Rt. 2014, s.656).

## 2.5 Søknadsprosessen

### 2.5.1 Når kreves det søknad

Ifølge plan- og bygningsloven §20-1 (1) er det krav om søknad og tillatelse når det opprettes en ny boenhet/bruksenhet i en eksisterende bolig. Den nye enheten som opprettes må i utgangspunktet følge bestemmelser gitt av pbl. med supplerende krav i byggeteknisk forskrift som gjelder for nybygg, herunder de kvalitetskrav som gjelder for en bolig. Videre opplyser SAK 10 § 2-1 bokstav a om at «en 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.»

Søknadsplikten for en ny boenhet baseres på rent fysiske kriterier ved bygget. Med fysiske kriterier menes at en ny boenhet må kunne fungere som en selvstendig enhet, og må ha alle

hovedfunksjoner for en bolig. Det vil si at den må oppfylle kravene som stilles til en selvstendig boenhet, som nevnt i punkt 2.1. Søknaden skal være utarbeidet av et kvalifisert foretak som kan godkjennes for ansvarsrett, jf. pbl. § 20-1 (2). Dette innebærer at tiltakshaver (den enkelte personen som tiltaket utføres på vegne av) har plikt til å la seg bistå av foretak med ansvarsrett under hele bygge- eller anleggsprosessen.

### **2.5.2 Utforming og godkjenning av søknad**

Plan- og bygningsloven §21-2 (1) krever at søknad om tillatelse skal være skriftlig og at den skal være undertegnet av tiltakshaver og søker før den sendes til kommunen. Søknaden og vedlegg skal i tillegg presenteres i en oversiktlig form, jf. SAK 10, § 5-1, samt at den skal inneholde alle opplysninger som er relevante for tiltaket, og som er nødvendige for kommunens behandling. SAK 10 § 5-4 gir en oversikt over alle opplysningene som skal gis ved søknad om tillatelse for tiltak.

Når søknaden er fullstendig vil kommunen snarest mulig, og innen fristen som fremgår av pbl. § 21-7, gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 21-4 (1). Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon, men dersom det gjenstår mindre uvesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig, kan det utstedes midlertidig brukstillatelse, jf. pbl. § 21-10.

## **2.6 Gebyrer for byggesaksbehandling**

For å få en utleieenhet godkjent av kommunen er det flere kostnader og gebyrer som vil påløpe. Pbl. §33-1 gir kommunestyret adgang til å selv gi forskrift om gebyr for behandling av søknad om tillatelse, utferdigelse av kart og attester og for andre arbeid som det etter plan- og bygningsloven eller forskrift påhviler kommunen å utføre. Gebyret skal imidlertid ikke overstige kommunens nødvendige kostnader på sektoren, jf. pbl. § 33-1 (1). Da det er opp til hver enkelt kommune å fastsette disse gebyrene, kan det være forskjellige gebyrpriser mellom de ulike kommunene i landet. Vi har av den grunn valgt å ta utgangspunkt i gebyrene som er fastlagt av Stavanger kommune.

Gebyret innbefatter saksbehandling, godkjenning av ansvarlige, dokumentkontroll, fastsetting av høydeplassering i marken, samt tilsyn av prosjektering, utførelse og kontroll (Stavanger kommune, 2014). I tillegg kommer også gebyr for behandling av eventuelle dispensasjoner. I

spesielle tilfeller kan kommunen også belaste tiltaket med utgifter til nødvendig sakkyndig bistand i forbindelse med tilsyn (Stavanger kommune, 2014). Allerede utført byggearbeid som det søkes tillatelse for i ettertid, blir belastet med 50% høyere gebyr enn normalsatsen for tilsvarende tiltak (Stavanger kommune, 2014). For en utleier vil dette innebære at det er dyrere å få godkjent byggearbeidet som allerede er utført, enn å søke om godkjennelse før byggearbeidet settes i gang. Da gebyrlisten omfatter prisen på alle typer søknadspliktige tiltak valgte vi å kun nevne de gebyrene som er relevant i forhold til vår oppgave. Den fullstendige prislisten blir lagt ved som vedlegg (se vedlegg 1). Gebyrene som er relevant i henhold til denne oppgaven er gebyrer som tilfaller dersom en skal søke om etablering av ny boenhet og gebyrer som tilfaller dersom man har planer om å bygge om for å få enheten godkjent. I disse tilfellene vil basisgebyret være på kr 12 050 og i tillegg vil det komme et arealgebyr på kr 8,50 pr. kvadratmeter. Dette vil bare gjelde dersom utleieenheten er mindre enn 50 % av totalt areal.

## 2.7 Mest sentrale krav

Kravene for å få en utleiedel godkjent er de samme over hele landet, og de må som tidligere nevnt følge bestemmelsene i pbl. samt forskriftene som supplerer dens bestemmelser.

Kravene som er listet opp nedenfor vil være de samme kravene som vi tar utgangspunkt i, i henhold til vår spørreundersøkelsen.

De mest sentrale kravene er:

- Høyde under tak: Takhøyden bør ikke være under 2,4 meter og skal ikke være under 2,2 meter.
- Vindusstørrelse: Vinduer skal gi dagslys og utsyn for varig opphold. Er vindusarealet mer enn 10 prosent av gulvarealet i rommet, vil dette som oftest gi nok dagslys. For at utsyn skal være tilfredsstillende, skal underkanten av vinduet ikke være høyere enn 0,9 meter over gulvet.
- Rømningsvinduer: Rømningsvinduer skal ha minimum 0,5 meter bredde og 0,6 meter høyde, men summen av bredde pluss høyde må ikke være mindre enn 1,5 meter. Det skal ikke være høyere enn 1,2 meter fra gulv og opp til nedre vindusåpning. Er det høyere skal det tilrettelegges for rømning. Dersom rømningsvinduet ligger høyere enn 5 meter og inntil 7,5 meter over terreng, må det være fastmontert stige. Ved større høyder enn 7,5 meter kreves det utvendig trapp.

- Brannskille: Det skal være brannskille mellom leiligheter horisontalt og vertikalt.
- Lydisolasjon: Bygget skal være av en slik art at det er tilfredsstillende lydforhold med hensyn til luftlyd.
- Bodplass: Leiligheten skal ha minimum 5 kvadratmeter utvendig bod og 3 kvadratmeter innvendig bod.
- Radonmåling: Fra 1. januar 2014 skal radonmåling være utført.
- Ventilasjon: En boenhet må tilføres tilstrekkelig mengde ren uteluft for å tynne ut de forurensninger som tilføres inneluften.
- Fukt: Grunnvann, overflatevann, nedbør, bruksvann og luftfuktighet skal ikke trenge inn og gi fuktskader, mugg- og soppdannelse eller andre hygieniske problemer.
- Uteplass: Hver boenhet skal ha et egnet uteareal som er brukbart i forhold til sol, støy, trafikk og lignende.
- Parkering: Det stilles krav til parkering i samsvar med reguleringsplan og/eller kommuneplanens bestemmelser.

De fleste kommunene i Norge har selv lagt ut en sjekklister for egenkontroll av leilighet, der de mest sentrale kravene som må oppfylles er listet opp med utdypende forklaring. Vi har her lagt Stavanger kommune sin sjekklister med som vedlegg (se vedlegg 2). Flere av punktene som pbl. har satt, er det mulig å søke dispensasjon fra hos kommunen.

### 2.7.1 Dispensasjon

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser som er fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. pbl. §19-2 (1) og §19-3. Dispensasjon betyr ”fritagelse for i et enkelt tilfelle å følge et lovbud eller annen bindende forskrift” (dispensasjon, 2009) og for at dispensasjon kan gis, må fordelene ved å gi den være klart større enn ulempene. Videre kan ikke dispensasjon gis dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl. §19-2 (2). ”Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet”, jf. pbl. § 19-2 (3).

Advokat Magnussen (Sæther, 2011) har uttalt at ”mangel på rømningsveier helt klart vil være mer alvorlig enn om det ikke finnes en sportsbod”. Også Jonny Stenberg som er prosjektleder for kommunens satsing på tryggere boliger i Stavanger, forteller at dersom en har en annen

god løsning for plassering av sykler og barnevogn, er det ikke nødvendig å se seg blind på kravene om bodplass. Han opplyser videre at brann- og sikkerhetskrav er viktigst, og her firer de ikke på kravene (Sæther, 2012, s. 60). Det vil altså være vanskeligere å få dispensasjon fra krav som omhandler sikkerhet, enn de som omhandler bekvemmelighet. For søknad om dispensasjon tar Stavanger kommune mellom 5000-10000 kr (Stavanger kommune), og prisen avhenger av hvilken tiltaksklasse søknaden hører inn under. Tiltaksklasse forteller noe om vanskelighetsgraden på tiltaket det søkes dispensasjon fra, og mulige konsekvenser av feil og mangler (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap).

### 3. Metode

#### 3.1 Generelt

Larsen (2007, s. 17) skriver at når man skal gjennomføre en undersøkelse eller et forskningsprosjekt, må man benytte en eller annen form for metode. Metode dreier seg om hvordan man innhenter, analyserer og tolker data (Johannessen, Tufte, Christoffersen, 2010, s. 29). Metode er en fremgangsmåte for å få svar på spørsmål og å tilegne seg ny kunnskap på innenfor et felt. Den metoden som velges vil få stor betydning for innsamlingsprosessen og resultatene man kommer frem til (Larsen, 2007, s. 17).

#### 3.2 Forskningsdesign

Prosjektets design beskriver retningslinjer for hvordan forskeren tenker seg å utføre prosjektet (Thagaard, 2013, s. 54-55). *Hva skal undersøkelsen fokusere på? hvem er aktuelle deltakere? hvor skal undersøkelsen utføres? og hvordan skal undersøkelsen utføres?* Undersøkelsen som vi valgte å gjennomføre skulle fokusere på den kunnskapen som utleiere og leietakere har om kravene som settes av pbl. sammen med forskriftene, samt deres forhold til regelverket. Vi var av den grunn ute etter respondenter som er eller tidligere har vært leietakere og utleiere, og vi måtte da velge et design som passet til dette. Det er tre faktorer som har betydning for hvilket design man bør benytte (Gripsrud, Olsson, Silkoset, 2010, s. 49-50). Disse tre faktorene er erfaring fra saksområdet, kjennskap til teoretiske studier som identifiserer relevante variabler og ambisjonsnivået med hensyn til å identifisere sammenhenger mellom variabler. Det er vanlig å skille mellom tre hovedtyper av design: eksplorativt (utforskende) design, deskriptivt (beskrivende) design, og kausalt (årsak-virkning) design (Jacobsen, 2005, s. 141).



### 3.3 Valg av metode

Det er vanlig å skille mellom to hovedtyper metoder: kvalitativ og kvantitativ metode (Aarre, Børhaug, Christophersen, 2008, s. 66). Hvilken problemstilling som er valgt, formålet med undersøkelsen, forskerens egne forutsetninger og ressurser, egenskaper hos studieobjektene og forskerens forhold til kildene vil alle ha noe å si for hvilken metode som blir benyttet (Larsen, 2007, s. 22-23).

#### 3.3.1 Kvalitativ metode

Kvalitativ data er data som sier noe om kvalitative, altså ikke tallfestede egenskaper hos undersøkelsespersonene (Larsen, 2007, s. 22). Et kvalitativt resultat gjengir personers opplevelse og fortolkning av en situasjon i ord, og de vanligste brukte metodene for datainnsamling i denne metoden er dybdeintervju, fokusgruppe og observasjon (Jacobsen, 2005, s. 141). Metoden er også i stor grad åpen, som vil si at informasjonsinnsamlingen i liten grad er styrt av forskeren på forhånd (Jacobsen, 2005, s. 235).

#### 3.3.2 Kvantitativ metode

Larsen (2007, s. 22) hevder at dataene er kvantitative hvis de er målbare. At de er målbare vil si at de kan kategoriseres slik at en kan telle opp hvor mange som gir ulike svar. Denne metoden tar for seg mange enheter, men den er relativt lukket, som vil si at informasjonen som skal samles inn er predefinert av forskeren (Jacobsen, 2005, s. 235). Denne metoden passet bra for oss da problemstillingen vår krevde mange respondenter, slik at vi kunne oppnå en representativ oversikt. En av hensiktene med den kvantitative metoden er at det er lett å få inn systematiserbar informasjon som gir en oversiktlig analyse (Jacobsen, 2005, s. 235). Ved bruk av denne metoden får forskeren en stor bredde i undersøkelsen, som igjen gjør det svært mulig å generalisere (Aarre, Børhaug, Christophersen, 2008, s. 75). Metoden som blir benyttet for innsamling av primærdata i den kvantitative metoden er spørreskjema. Vi valgte å benytte oss av nettbasert spørreskjema for å utføre vår undersøkelse da dette ga oss muligheten til å nå ut til mange respondenter på kort tid. Vi var heller ikke avhengig av geografisk nærhet i henhold til våre respondenter.

##### 3.3.2.1 Fordeler og ulemper med metoden

Larsen (2007, s. 25) oppsummerer en rekke fordeler med å bruke kvantitative forskningsmetoder. Blant annet kan informasjonsmengden reduseres til akkurat det undersøkeren er interessert i, som gjøres ved at forskeren definerer spørsmålene og svarene på forhånd. At informasjonsmengden kunne reduseres var en fordel for oss, da vi kun var

interessert i data som kunne belyse vår problemstilling. Vi var kun ute etter respondentenes konkrete meninger rundt de spesifikke spørsmålene og ikke utdypende tanker, følelser og adferd. Den kvantitative metode kan også være tidsbesparende for forskeren da undersøkelsen kan sendes ut via mail, brev, sosiale medier og lignende, og ved å sende ut spørreskjema kan man også minske muligheten for intervju-effekten (Jacobsen, 2005, s. 226). En annen viktig fordel med denne metoden er at den gir respondentene mulighet til å forbli anonyme, noe som igjen kan medføre mer ærlige svar fra respondenten (Larsen, 2007, s. 25). Samtidig er det viktig at forskeren legger ned en del arbeid i å formulere spørsmålene slik at de ikke kan misforstås eller påvirker svarene i en bestemt retning (Grønmo, 2011, s. 167). Ved dårlige forberedte undersøkelser vil forskeren kunne oppleve å ikke få all informasjon som han eller hun burde hatt, og det kan da være vanskelig å sikre god validitet gjennom slike undersøkelser (Jacobsen, 2005, s. 235).

### **3.4 Datainnsamling**

Primær- og sekundærdata er to ulike måter å hente inn data på.

#### **3.4.1 Sekundærdata**

Jacobsen (2005, s. 137) og Gripsrud, Olsson og Silkoset (2010, s. 57) er enig i at sekundærdata er data som er samlet inn av andre enn forskeren. Informasjonen er ofte samlet inn til et annet formål – en annen problemstilling- enn den forskeren ønsker å belyse og forskeren har altså ikke innhentet informasjonen direkte fra kilden. Sekundærdata kan innhentes fra interne eller eksterne kilder (Gripsrud, Olsson, Silkoset, 2010, s. 58). Interne kilder kan være salgstall, kostnader, inntekter og lignende mens eksterne kilder kan være offentlige kilder, faglitteratur eller markedsanalysebransjen (Gripsrud, Olsson og Silkoset, 2010, s. 57). I denne oppgaven har vi brukt mye sekundærdata i form av nyhetsartikler, faglitteratur, rettslitteratur, offentlige kilder, informasjon fra internettsider m.m.

#### **3.4.2 Primærdata**

Jacobsen (2005, s. 137) og Gripsrud, Olsson og Silkoset (2010, s. 57) er også enig i at primærdata kjennetegnes ved at de er spesielt tilpasset og samlet inn for å besvare forskerens undersøkelsesspørsmål. Primærdata innebærer at forskeren samler inn opplysningene for første gang, og at han eller hun går direkte til den primære kilden for å få informasjonen (Jacobsen, 2005, s. 137). Ved innsamling av primærdata er det vanlig å skille mellom to hovedtyper: kommunikasjon og observasjon. Intervju, både gruppeintervju og individuelle intervju, observasjon og spørreundersøkelser er vanlige metoder for å innhente primærdata på.

I denne oppgaven har vi i tillegg til å innhente sekundærdata, valgt å benytte oss av spørreundersøkelser og personlig kommunikasjon (mail) for å innhente primærdata.

### **3.4.3 Fordeler og ulemper med primær- og sekundærdata**

Den store fordelen med sekundærdata er at dataene allerede eksisterer og informasjonen vil da være svært lite tid- og kostnadskrevenende å innhente i motsetning til primærdata (Gripsrud, Olsson og Silkoset, 2010, s. 57). På den andre siden vil primærdata gi mer relevant informasjon da den er direkte tilknyttet problemstillingen som forskeren har valgt. Ulempen med sekundærdata er at det er andre som har bestemt hvilke forhold (variabler, verdier og enheter) som studeres, og at det ikke alltid er slik at disse forholdene passer den nye forskerens behov (Jacobsen, 2005, s. 165). Forskeren må imidlertid akseptere at validiteten er lavere ved sekundærdata på grunn av at dataene er samlet inn til et annet analyseformål (Gripsrud, Olsson og Silkoset, 2010, s. 57). Ved bruk av sekundærdata har forskeren heller ikke kontroll over hva som er gjort og hvordan dataene er blitt samlet inn. Reliabiliteten vil derfor ikke være like sterk som ved bruk av primærdata.

## **3.5 Spørreundersøkelse**

Da vi valgte å basere oss på en kvantitativ tilnærming, valgte vi som nevnt å benytte spørreskjema for å innhente primærdata. En spørreundersøkelse er en systematisk metode for å samle inn data fra et utvalg personer for å gi en statistisk beskrivelse av den populasjonen utvalget er hentet fra (Ringdal, 2007, s. 167). Fordelen med spørreundersøkelse er at en lett kan innhente systematiserbar informasjon som gir muligheten til å analysere mange enheter samlet (Jacobsen, 2005 s. 235).

For å få avdekket begge respondentgruppene valgte vi å lage to forskjellige spørreundersøkelser. Den ene skulle besvares av utleiere, eller tidligere utleiere av en kjellerleilighet, og den andre av leietakere, eller tidligere leietakere av en kjellerleilighet. Bakgrunnen for å lage to ulike spørreskjema var at vi kunne stille mer spesifikke spørsmål i henhold til om de var utleiere eller leietakere som igjen kunne være med på å tydeliggjøre om det var forskjell i kunnskapen, basert på om de var utleier eller leietaker.

### **3.5.1 Spørreundersøkelse – leietaker**

Spørreskjemaet som skulle besvares av leietakere, besto av syv forskjellige spørsmål med lukkede svaralternativ (se vedlegg 3). Seks av spørsmålene var basert på kategorisvar, der

respondentene kunne velge mellom ”ja” og ”nei” svar. Ved å kun gi respondenten muligheten til å svare ”ja eller ”nei” på disse spørsmålene, fikk vi muligheten til å kategorisere respondentene i to ulike grupper (Jacobsen, 2005, s. 239) som igjen ga oss en organisert oversikt over kunnskapen de satt på. På det siste spørsmålet i spørreundersøkelsen valgte vi å bruke en likert-skala, som er en gradert vurdering av påstander (Ringdal, 2007, s. 179). Vi ga respondentene mulighet til å rangere sine svar fra 1-5 etter hvor viktig, eller hvor lite viktig de følte de oppnevnte kravene var. Johannessen, Tufte og Christoffersen (2010, s. 266) anbefaler at man bruker en femdelt skala da respondentene får en rekke alternativer, samt et nøytralt punkt. Ved å bruke fem alternativer, er det også forholdsvis enkelt for respondenten å sette en klar betegnelse på en verdi. Ved bruk av verdier fra 1-10 vil det ofte være vanskelig for både undersøker og respondenten å gjøre rede for hva verdien 4 egentlig er, i forhold til hva verdi 3 og 5 er.

### **3.5.2 Spørreundersøkelse – utleier**

Spørreundersøkelsen for utleiere besto av 11 spørsmål, hvorav 9 av de hadde lukkede svaralternativ og 2 hadde åpne svaralternativ. Ved åpne spørsmål får respondentene mulighet til å formulere svarene med sine egne ord, og forskeren får dermed tilleggsinformasjon utover de svaralternativ som er oppgitt på forhånd (Johannessen, Tufte, Christoffersen, 2010, s. 261). For spørsmålene med åpne svaralternativ tok vi utgangspunkt i at respondentene skulle svare ut ifra kravene som var oppnevnt i tidligere spørsmål (se vedlegg 4). På den måten begrenset vi til en viss grad svarene, samtidig som det var mulighet for respondentene til å skrive fritt. Larsen (2007, s. 45) mener at det ofte vil være en fordel å kombinere åpne og lukkede spørsmål i et spørreskjema, da ulempene ved begge spørsmålstypene kan oppveies.

### **3.5.3 Lukkede spørsmål vs. åpne spørsmål**

Det er fordeler og ulemper ved begge måtene å registrere svar på. Ulempen med lukkede spørsmål er at de ikke gir forskeren mulighet til å fange opp informasjon utover de oppgitte spørsmålene og svaralternativene (Johannessen, Tufte, Christoffersen, 2010, s.261). En fordel med åpne spørsmål vil da være at de gir mulighet for å avdekke eventuell uvitenhet og misforståelser hos respondentene (Larsen, 2007, s. 44). En annen viktig fordel er at åpne svar ikke påvirker respondenten til å gi bestemte svar, men det kan være fordelaktig å benytte lukkede svaralternativ da dette kan gjøre spørsmålet mer forståelig for respondenten. For oss var det viktig å at spørsmålene som direkte omhandlet kravene som regelverket setter, hadde lukkede svaralternativ. Grunnen til dette, var at det var viktig for oss at alle respondentene ble opplyst om alle kravene og at de dermed tok utgangspunkt i de samme kravene.

I en del tilfeller kan imidlertid faste svaralternativ virke ledende. Eksempel på dette kan være der respondenter som egentlig ikke har noen mening om et bestemt spørsmål, likevel må velge et av de oppgitte svaralternativene (Grønmo, 2004, s. 168). Faste svaralternativ vil imidlertid gjøre at forskeren sitter igjen med noen få svaralternativ, istedenfor svært mange forskjellige som respondentene selv har formulert (Larsen, 2007, s. 44). En vil også kunne sammenligne svar fra ulike respondenter på en mer oversiktlig måte. Åpne svaralternativ vil som regel være mer tidkrevende å besvare for respondentene, i motsetning til lukkede svaralternativ der respondenten bare behøver å sette ett kryss ved det alternativet som passer (Larsen, 2007, s.45).

### 3.6 Hvordan samle inn informasjon

Når spørreskjemaet er ferdig utformet er neste oppgave å samle inn primærdata. Jacobsen (2005, s. 260-261) beskriver fire muligheter som peker seg ut:

Spørreskjema via post er en av måtene å innhente primærdata på. Slike undersøkelser gjennomføres ved at undersøkeren velger ut en gruppe enheter som han/hun ønsker å ha med, og deretter sender spørreskjemaet i posten til disse. Det vil ikke være noen direkte kontakt mellom undersøker og de som blir undersøkt og forskeren vil da ha mulighet til å maksimere avstanden mellom han/hun og den undersøkte. Videre kan spørreskjema også formidles ved hjelp av telefon, ved at undersøker ringer potensielle respondenter. Her har intervjueren et spørreskjema hvor han/hun leser opp både spørsmål og svaralternativ for respondenten. Den neste formidlingsmåten er personlig intervju. Ved personlig intervju vil det være personlig kontakt mellom undersøker og respondenten og undersøkelsen foregår på den måten at undersøker leser opp svar og svaralternativ til respondenten, og i enkelte tilfeller blir respondenten tildelt et svarkort. Et svarkort er en oversikt over svaralternativene. Den siste måten å formidle spørreskjemaet på er ved hjelp av internett eller via e-post. Denne typen undersøkelse kan gjennomføres ved at undersøkeren legger ut spørreskjema på en hjemmeside som personer kan besøke. Sosiale medier som Facebook og Twitter er i dag et godt verktøy for å oppfordre mennesker til å delta i undersøkelsen en har publisert. Gjennomføring av slike undersøkelser på internett forutsetter at målgruppen har internett-tilgang. Dersom undersøkeren har e-postadressen til respondentene, kan spørreskjemaet sendes via e-post. Disse to måtene kan kombineres ved at en sender e-post med en lenke til nettsiden der spørreskjemaet befinner seg.

For vår undersøkelse valgte vi å bruke den internettbaserte metoden for å samle inn primærdata. Vi sendte ut linken til internettsiden der undersøkelsen befant seg, til venner og bekjente som vi hadde på vennelistene våre på Facebook. Disse ble også oppfordret til å sende undersøkelsen videre. På denne måten fikk vi et utvalg basert på selvseleksjon og snøballutvelging. Disse måtene å foreta utvalg på, kommer under ikke-sannsynlighetsutvelging.

### **3.6.1 Ikke- sannsynlighetsutvalg**

Ved å bruke ikke-sannsynlighetsutvalg vil det være mer opp til tilfeldighetene om informasjonen en får inn, er representativ for den populasjon den er trukket fra (Johannessen, Tufte, Christoffersen, 2010, s. 106). Ved å bruke et sannsynlighetsutvalg, enten gjennom stratifisert etter systematisk utvelging ville det vært mulig å få et tilnærmet representativt utvalg. Representativt utvalg vil si at det er mulig å si at det som gjelder for utvalget, sannsynligvis også gjelder for hele populasjonen (Larsen, 2010, s. 36).

Vi valgte å foreta utvalget ved hjelp av selvseleksjon. Enhetene fikk da mulighet til å selv bestemme om de vil være med eller ikke og det er nettopp fordi de velger ut seg selv, at denne formen for utvalg kalles for selvseleksjon eller selvutvelgelse (Larsen, 2010, s. 77). Ulempen selvseleksjon er at den kan føre til systematiske skjevheter. Det er for eksempel bare de som besøker den aktuelle hjemmesiden som vil komme med, eller i vårt tilfelle de som fikk linken tilsendt (Jacobsen, 2005, s. 292). Vi valgte også å ta i bruk snøballutvelging for å kunne nå ut til flere respondenter. Her kunne de respondentene som vi tok kontakt med, kontakte andre personer som de synes var aktuelle for spørreundersøkelsen. Slik fortsatte prosessen inntil vi vurderte utvalget som stort nok. Hele prosessen utvikler seg som regel raskt fra første aktør til siste aktør som deltar i undersøkelsen (Larsen, 2007, s. 78).

### **3.7 Fra populasjon til utvalg**

Den teoretiske populasjonen er de som undersøker er interessert i å studere (Jacobsen, 2005, s. 276). I praksis betyr dette at de enhetene vi undersøker - de som skal være med i utvalget - skal være lik hele populasjonen. I henhold til vår undersøkelse vil populasjonen være alle leietakere/utleiere, eller tidligere leietakere/utleiere av en kjellerleilighet i Norge. I de fleste tilfeller vil det ikke være mulig å undersøke alle i en populasjon, og det må da foretas et utvalg.

Når en skal bestemme størrelse på utvalget, må en først bestemme seg for hvor stor feilmargin en tåler. Halvorsen (2003, referert i Larsen, 2007 s. 38) påstår at for å kunne foreta statistiske analyser bør størrelsen på utvalget være minst 30, og dersom en skal sammenligne grupper må det være minimum 30 i hver gruppe. Johannessen, Tufte, Christoffersen (2010, s. 244) sier at en viktig tommelfingerregel er at viktige undergrupper bør være representert med 100 enheter, og minimum 30. På bakgrunn av dette satt vi som mål å få over 30 respondenter, men ønsket helst over 100.

### 3.8 Ethiske dilemma

Samfunnsvitenskapelige undersøkelser dreier seg nesten alltid om å studere mennesker: Hva de tenker, hva de gjør, og hvordan de gjør det (Jacobsen, 2005, s. 44). Ethiske problemstillinger oppstår når forskningen direkte berører mennesker, spesielt i forbindelse med datainnsamlingen, enten den foregår gjennom deltakende observasjon, intervjuer eller eksperimenter (Johannessen, Tufte, Christoffersen, 2010, s. 90). Utgangspunktet for forskningsetikken i Norge i dag er tre krav knyttet til forholdet mellom forsker og trender og atferd hos mennesker som er med i undersøkelsen. Disse kravene er: informert samtykke, krav på privatliv og krav på å bli korrekt gjengitt. Jacobsen (2005, s. 45-51) utdyper disse begrepene nærmere.

Den grunnleggende forutsetningen for begrepet informert samtykke, er at den som undersøkes skal frivillig delta i undersøkelsen og den frivillige deltakelsen skal være basert på at den som undersøkes, vet alt om farer og gevinster som en slik deltakelse kan medføre. I henhold til vår undersøkelse, opplyste vi om at respondentene svarte på en undersøkelse knyttet til en bacheloroppgave. Dette kan beskrives i fire hovedkomponenter: Kompetanse, frivillighet, full informasjon og forståelse. Videre har den som undersøkes rett til et privatliv. Det vil si en frisone i livet som ikke nødvendigvis undersøkes. Ved gjennomføring av en undersøkelse er det viktig at forskeren tenker nøye over hvor følsom informasjonen er, for den som undersøkes. Deltakere skal kunne være sikker på at forskeren ivaretar konfidensialitet, og ikke bruker opplysningene slik at personer som er med i undersøkelsen, kan identifiseres. I henhold til vår undersøkelse kan det tenkes at personer som leier ut en kjellerleilighet som ikke er godkjent, vil være skeptiske til å svare at den ikke er godkjent. Dette på grunn av mulige konsekvenser som kan oppstå om konfidensialiteten deres ikke blir ivarettatt. For å oppfylle dette kravet informerte vi i begynnelsen av spørreundersøkelsen, om at alle svar forblir anonyme. I den grad det er mulig, skal en forsøke å gjengi resultater fullstendig og i

riktig sammenheng. Sitater som er tatt ut av en større sammenheng, kan ofte få en helt annen mening enn dersom de settes inn i en større kontekst. Også svarfordeling ved en kvantitativ undersøkelse bør settes i en større sammenheng. Respondentene har alltid krav på fullstendig gjengivelse. Riktig presentasjon av data innebærer også at en ikke skal forfalske data og resultater.

### 3.9 Validitet og reliabilitet

En empiri (data) skal tilfredsstillende to krav: den skal være gyldig (valid), og den må være pålitelig (reliabel) (Jacobsen, 2005, s. 213). Gripsrud, Olsson og Silkoset (2010, s. 51) forklarer at validitet dreier seg om hvor godt man måler det som man har til hensikt å måle. Det man validerer er en tolkning av dataene som fremkommer ved hjelp av en bestemt prosedyre. Generell validitet kan splittes opp i tre delkomponenter, og disse kalles begrepsvaliditet, intern validitet og ekstern validitet ( Shadish, Cook, Campel (2002, referert i Johannessen, Tufte, Christoffersen, 2010, s. 70).

Begrepsvaliditet går på om vi faktisk måler det teoretiske begrepet vi ønsker å måle (Ringdal, 2007, s.87). I vårt tilfelle der vi gjennomførte undersøkelsen ved hjelp av spørreskjema, er det for eksempel helt sentralt at de spørsmålene vi brukte i undersøkelsen, faktisk måler det teoretiske fenomenet vi ønsker å få fatt på. Intern validitet går på hvorvidt vi har dekning i våre data for de konklusjoner vi trekker (Jacobsen, 2005, s. 19). Ekstern validitet går på om resultater fra et avgrenset område er gyldig også i andre sammenhenger (Jacobsen, 2005, s. 20). Kan vi overføre funn fra én sammenheng til en annen?

Reliabilitet handler om hvor pålitelig undersøkelsen er, og om man ville fått omtrent samme resultat om man foretok undersøkelsen en gang til (Wenstøp, 2006, s. 65). De tilfeldige feilene som alltid oppstår ved en undersøkelse, må være minst mulig for at undersøkelsen skal være reliabel (Gripsrud, Olsson, Silkoset, 2010, s. 52). Spørsmålet man kan stille seg da er: ”kan vi stole på de data vi har samlet inn?”. I alle typer undersøkelser, unntatt de som holdes skjult for de som undersøkes, vil undersøkelsesobjektene utsettes for stimuli og signaler. Dette kan være at undersøkelsesobjektene blir utsatt for intervjuereffekten der den som blir intervjuet kan påvirkes av intervjueren (Larsen, 2010, s. 27). Eller observatøreffekten, der de observatørene som ikke klarer å gli inn i miljøet kan påvirke resultatet. Jacobsen (2005, s.



226) påstår at når to undersøkere kommer frem til samme resultat, kan man anta at resultatet er til å stole på.

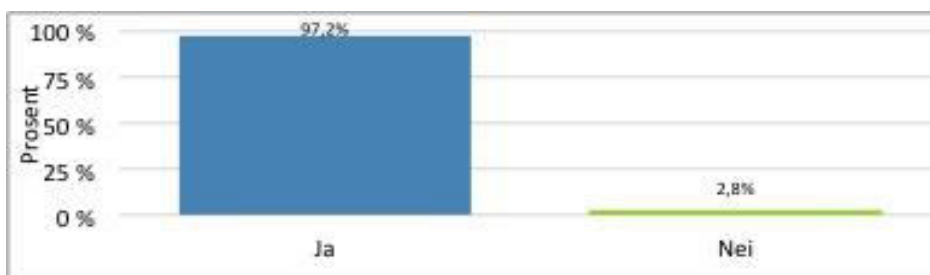
## 4. Analyse

Vi skal nå analysere dataene vi har innhentet ved hjelp av spørreundersøkelsene. Ved utformingen av undersøkelsene brukte vi questback, og av den grunn valgte vi å analysere resultatene der. Vi skal først analysere undersøkelsen for leietakere, før vi analyserer den for utleiery. Vi kommer deretter til å sammenligne resultatene fra disse undersøkelsene med teorien vi har innhentet.

### 4.1 Leietakere

Vi vil først vise alle spørsmålene som undersøkelsen for leietakere bestod av, samt kort oppsummere svarene på spørsmålene. Vi vil så foreta en krysstabulering av enkelte av spørsmålene. Grunnen til dette, er at det er interessant å se sammenhengen mellom det respondentene svarer på et spørsmål mot det de svarer på et annet. Vi har valgt å krysstabulere de spørsmålene vi mener er med på å belyse problemstillingen vår. Totalt var det 107 respondenter som svarte på undersøkelsen og som nevnt tidligere påstår Johannesen, Tuft, Christoffersen (2010, s. 244) at undersøkelsen bør ha 100 respondenter og minst 30. For vår undersøkelse vil dette si at utvalget er stort nok.

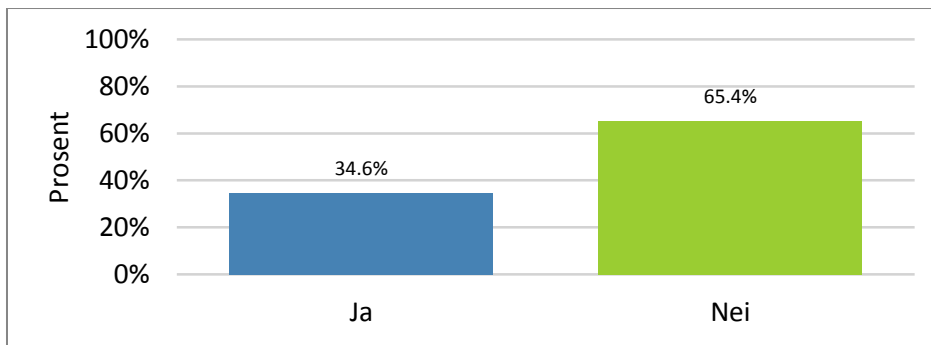
#### Leier du eller har du tidligere leid en kjellerleilighet?



Figur 2: Andel leietakere

I utgangspunktet informerte vi om at det var bare de som leide eller som tidligere hadde leid en kjellerleilighet som vi ønsket svar fra. Vi ser derfor at av de 107 var det 97,2 % som svarte at de leier eller tidligere har leid en kjellerleilighet.

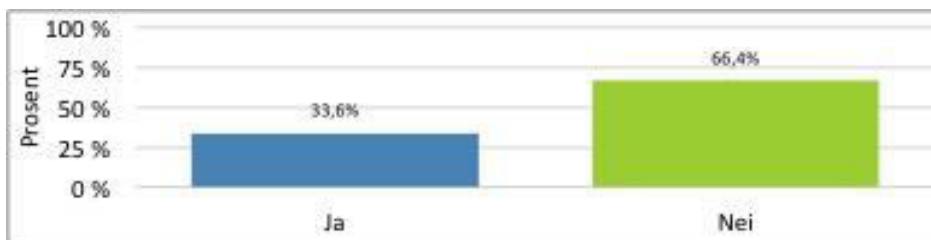
### Vet du om leiligheten er/var godkjent av kommunen for utleie?



Figur 3: Andel godkjente/ ikke godkjente leiligheter

Av de 107 som svarte på undersøkelsen, var det 34,6 % som visste om kjellerleiligheten var godkjent. 65,4 % hadde ingen kjennskap til om den var godkjent eller ikke.

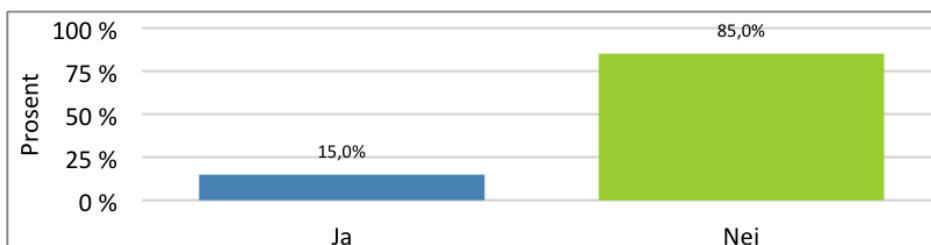
### Vet du hvilke krav en kjellerleilighet må oppfylle for å være godkjent for utleie?



Figur 4: Kunnskap om regelverket

Her svarte 33,6 % at de var klar over hvilke krav som måtte oppfylles, mens 66,4 % av respondentene hadde ingen kunnskap om dette

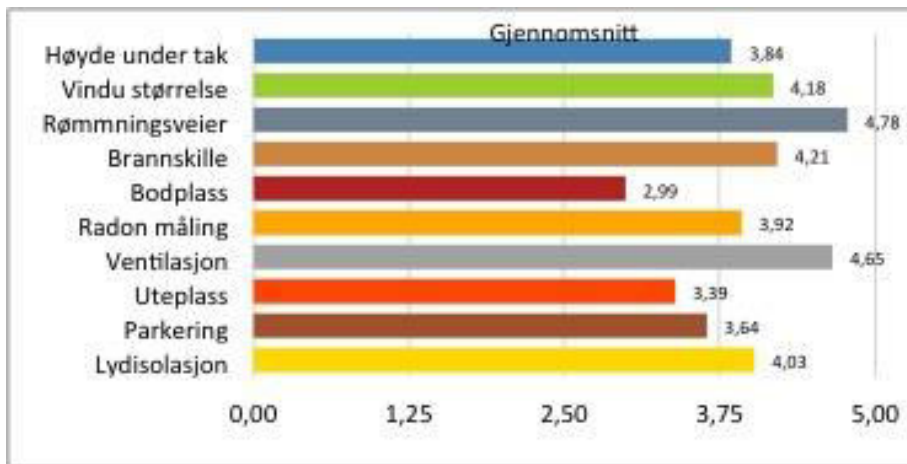
### Vet du hvilke rettigheter du som leietaker har dersom leiligheten ikke er godkjent?



Figur 5: Kunnskap om rettigheter

Her kan vi se at hele 85 % av respondentene ikke vet hvilke rettigheter de hadde dersom leiligheten ikke er godkjent, mens bare 15 % som er klar over sine rettigheter som leietaker.

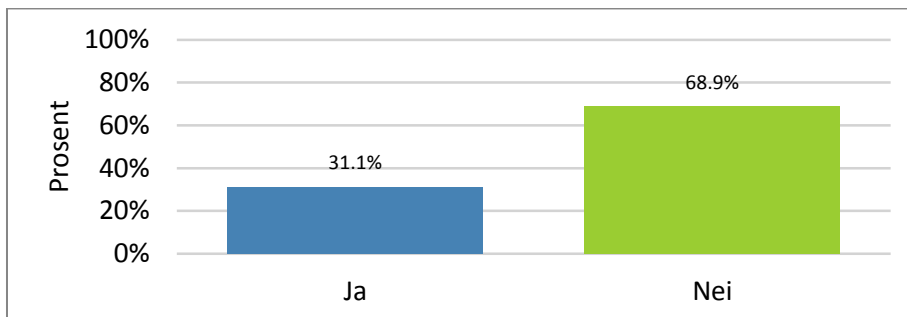
**Ranger fra 1-5, der 1 er lavest og 5 er høyest, over hvor viktig du synes de ulike kravene er**



Figur 6: Kravenes viktighet

Vi har her et gjennomsnittet av rangeringen over hvor viktig respondentene føler de ulike kravene er. Tabellen viser at det er rømningsveier, ventilasjon, vindusstørrelse og brannskille som er de kravene som skiller seg ut som mest viktig.

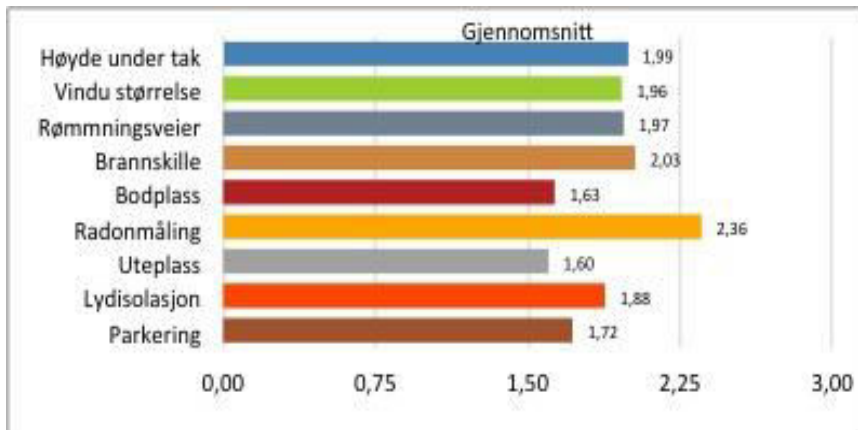
**Synes du at enkelte av kravene er for strenge?**



Figur 7: Kravenes strenghet

68,9 % av respondentene har her svart at de ikke mener at enkelte av kravene er for strenge. 31,1 % av respondentene mener det motsatte.

## Er det noen av disse kravene som du føler er unødvendige og kunne klart deg uten?



Figur 8: Kravenes nødvendighet

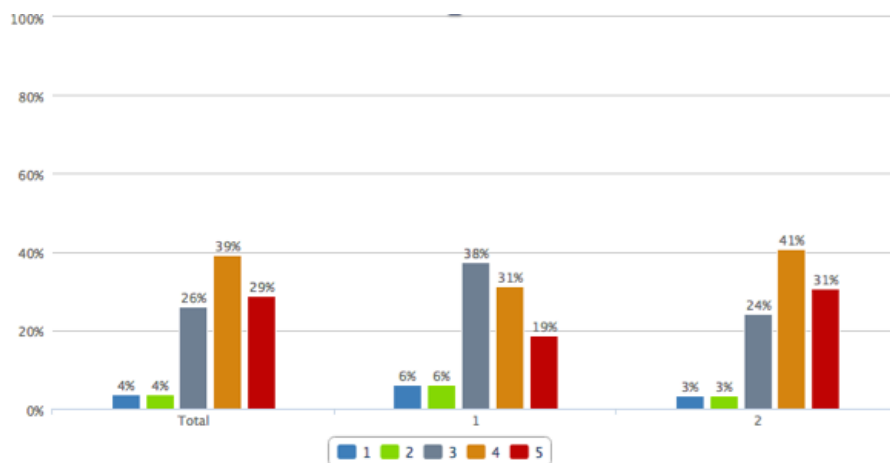
Grafen viser gjennomsnittet over hvilke krav respondentene føler de kunne klart seg uten på en skala fra 1 til 5, der 1 er lavest og 5 er høyest. Her kan vi lese at radonmåling helt klart skiller seg ut med 2,36 i gjennomsnitt, mens resten av kravene ligger mellom 1,5 til 2.

### 4.2 Krysstabulering – spørsmål 4 vs. spørsmål 5

De første spørsmålene vi valgte å krysstabulere var spørsmål 4 «Vet du hvilke rettigheter du som leietaker har dersom leiligheten ikke er godkjent?», mot spørsmål 5 «Ranger fra 1-5, der 1 er lavest og 5 er høyest, over hvor viktig du synes de ulike kravene er». Her var hensikten å få frem om det var en forskjell på hva respondentene synes var viktig, ut fra om de visste sine rettigheter eller ikke. I spørsmål 5 var det listet opp 10 ulike krav som respondentene skulle rangere.

Vi skulle i utgangspunktet analysere og vise alle kravene, men ettersom Jacobsen (2005, s. 326) nevner at en ikke kan påstå at det er en vesentlig forskjell, dersom forskjellen er mindre enn 5-8 prosentpoeng, valgte vi å kun vise de kravene som hadde mer prosentpoeng forskjell enn dette mellom gruppene. Spørsmålene om radonmåling, rømningsveier, ventilasjon og parkering var de som hadde minst i prosentpoeng forskjell, og som derfor ikke ble tatt med.

## Takhøyde

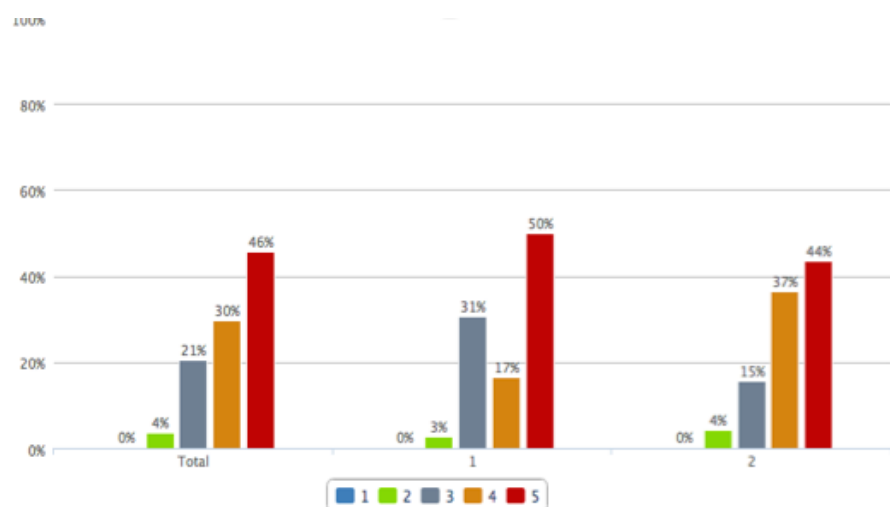


Figur 9: Krysstabulering - takhøyde

I figuren kan vi se det som vi videre vil kalle for gruppe 1 og gruppe 2. Gruppe 1 består av de respondentene som har svart at de vet hvilke rettigheter de har som leietakere. Gruppe 2 består da av de som har svart at de *ikke* vet hvilke rettigheter de har som leietakere.

Det første de skulle rangere var kravet til høyde under tak. Ut fra figuren kan vi se at gruppe 1 synes at kravet til takhøyde var mindre viktig enn det gruppe 2 synes. Flesteparten av respondentene i gruppe 1 har rangert høyde under tak til 3 og 4. Mens i gruppe 2 har flesteparten av respondentene rangert kravet til 4 og 5. Blant respondentene i gruppe 1 rangerte 50 % dette kravet høyt, eller svært høyt. I gruppe 2 rangerte 72 % det samme.

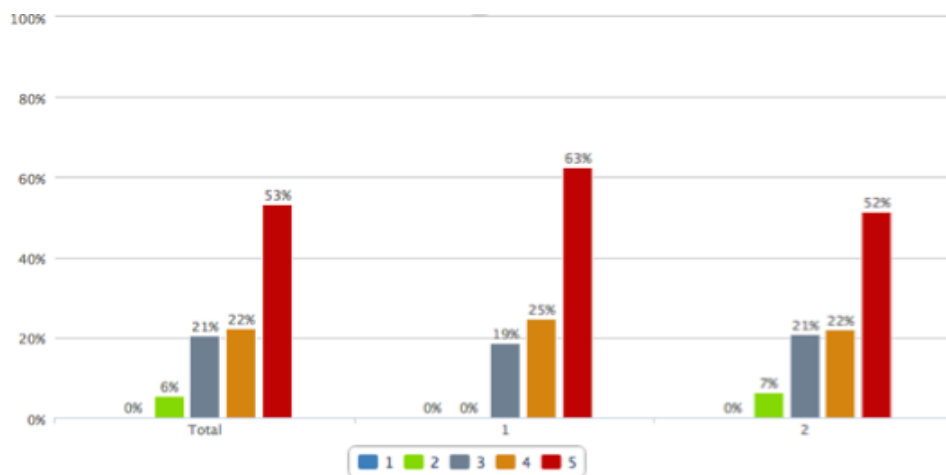
## Vindusstørrelse



Figur 10 Krysstabulering - vindusstørrelse

Det neste spørsmålet handlet om hvor viktig respondentene følte kravet til vindusstørrelse er. I gruppe 1 kan vi se at respondentene synes kravet er svært viktig, da hele 50 % har rangert kravet til nummer 5. Men vi kan også se at 31 % har svart 3, som er et nøytralt mellom punkt mellom lite viktig og veldig viktig. For gruppe 2 kan vi se at 81 % av respondentene har valgt å rangere vindusstørrelse til 4 og 5. Ut fra dette kan vi lese at det er gruppe 2, de som ikke vet om sine rettigheter, som synes kravet til vindusstørrelse er mest viktig.

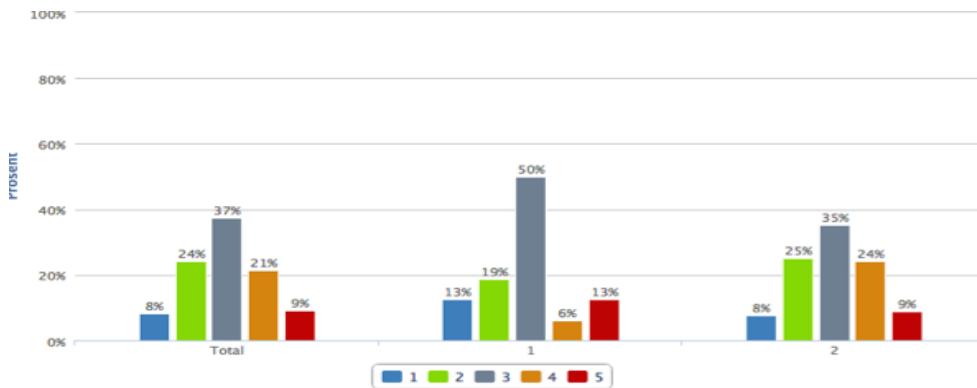
## Brannskille



Figur 11: Krysstabulering - brannskille

Det neste kravet i spørreundersøkelsen var hvor viktig respondentene følte kravet til at det skal være brannskille mellom leiligheten og huset er. For gruppe 1 ser vi at ingen av respondentene har brukt svaralternativ 1 og 2, og flestparten, 63 %, har rangert det til nummer 5. I gruppe 2 kan vi derimot se at svaralternativ 2 har blitt valgt av 7 %, og her har 52 % valgt svaralternativ 5. Vi kan da påstå at gruppe 1 er de som føler at kravet til brannskille er mest viktig.

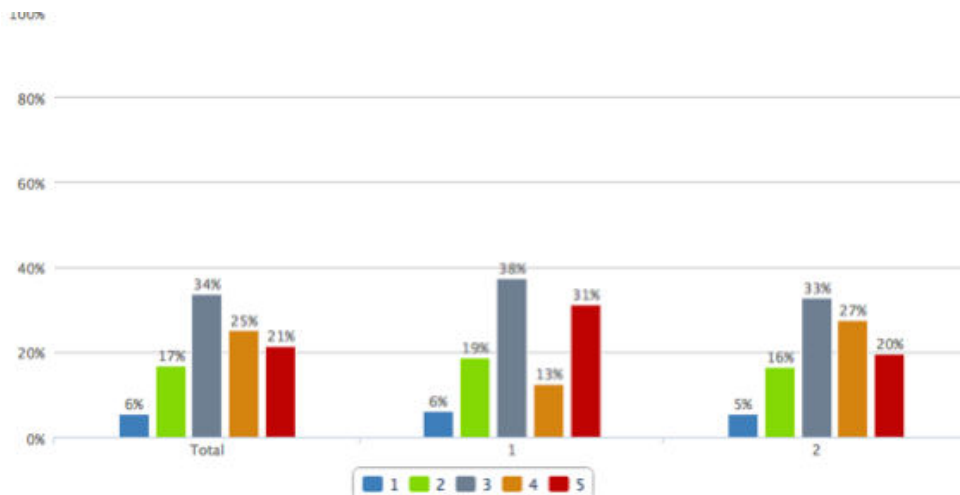
## Bodplass



Figur 12: Krysstabulering - bodplass

Her ser vi at gruppe 1 stilte seg relativt likegyldig i forhold til hvor viktig det er at leiligheten har bodplass, da 50 % av respondentene har her brukt det nøytrale mellompunktet 3. Vi ser også at i gruppe 2 har flesteparten svart alternativ 3, men vi kan og se at svaralternativene er mer spredt utover skalaen. Det er her bare 13 % i gruppe 1 som har svart at kravet til bodplass er svært viktig. I gruppe 2 er det enda færre som mener dette kravet er svært viktig, der bare 9 % har rangert kravet til 5.

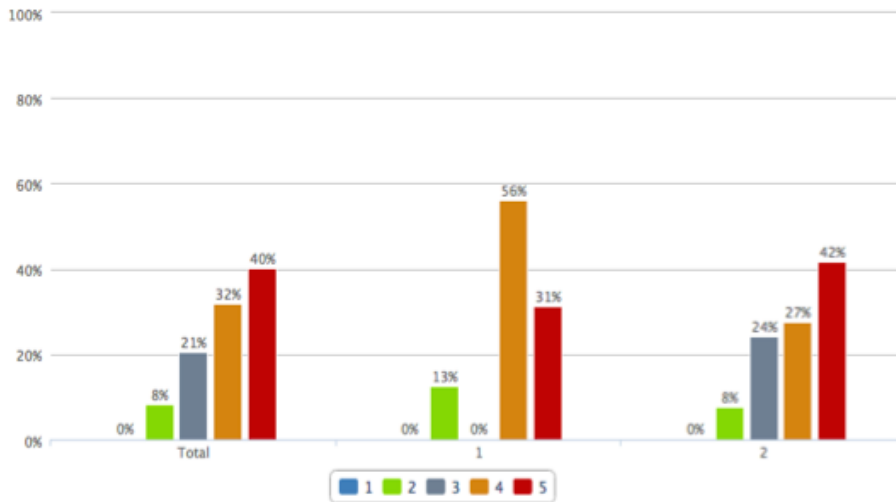
## Uteplass



Figur 13: Krysstabulering - uteplass

Figuren viser at meningene til respondentene rundt hvor viktig de føler behovet for uteplass er, er veldig spredt. I gruppe 1 har 31 % rangert kravet til nummer 5, og i gruppe 2 har 20 % valgt nummer 5. For de andre svaralternativene er prosentpoengene så like, at vi ikke kan påstå at det er en betydelig forskjell i meningene til de som vet hvilke rettigheter de har, og til de som ikke vet hvilke rettigheter de har.

## Lydisolasjon



Figur 14: Krysstabulering - lydisolasjon

Vi ser ut fra grafen at det er en betydelig forskjell mellom meningene i gruppe 1 og 2. Gruppe 1 synes at kravet om lydisolasjon er relativt viktig da 87 % av respondentene har svart alternativ 4 og 5 på skalaen. For gruppe 2 er svarene mer spredt på skalaen, men det er likevel høyest prosentantall som mener at ventilasjon er svært viktig og som dermed har valgt 5.

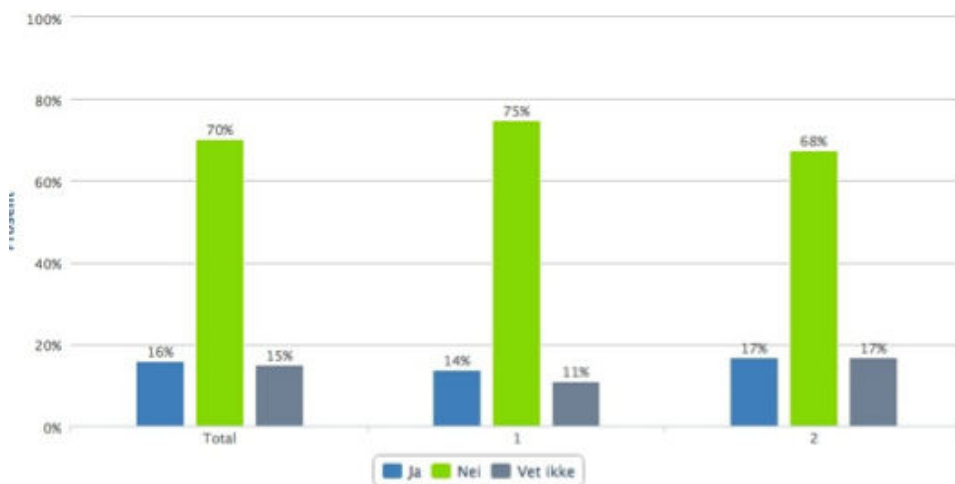
### 4.3 Krysstabulering – spørsmål 7 vs. spørsmål 3

Spørsmål 7 gikk ut på at respondentene ble spurt om det var noen av kravene som ble ramset opp under, som de følte var unødvendige og de kunne klart seg uten. I spørsmål 3 ble respondentene spurt om de vet hvilke krav en kjellerleilighet må oppfylle for å være godkjent for utleie. Vi valgte å krysstabulere spørsmål 7 med spørsmål 3 for å se om det var noen forskjell mellom gruppen som svarte ”ja” og gruppen som svarte ”nei” på spørsmål 3, i hvor viktig de føler de ulike kravene i spørsmål 7 er. Er det slik at gruppen som har lite kunnskap rundt plan- og bygningslovens krav legger større vekt på andre krav enn den gruppen som har god kunnskap om disse kravene?

Vi har her valgt å kalle den gruppen som svarte ”ja” på spørsmål 3 for gruppe 1, og de som svarte ”nei” for gruppe 2. Likt som ved den første krysstabuleringen har vi valgt å ikke ta med de kravene som i følge Jacobsen har for lite prosentpoeng til at vi kan si at det er forskjell mellom gruppene. Kravene som ikke blir vist er vindustørrelse, rømningsveier, bodplass og parkering.



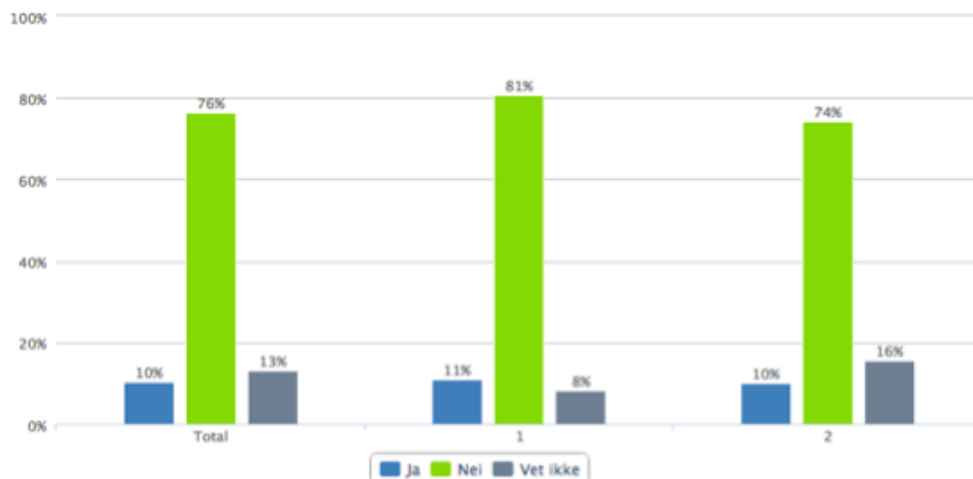
## Takhøyde



Figur 15: Krysstabulering 2 - takhøyde

Vi ser her at i gruppe 1 er det 75 % som mener at kravet om høyde under tak ikke er unødvendig, mens i gruppe 2 er det 68 % som mener det samme. Vi kan ut fra dette, litt forsiktig, si at den gruppen som ikke vet hvilke krav som må oppfylles for å få en utleiedel godkjent, er mindre opptatt av høyde under tak enn det gruppe 1 er.

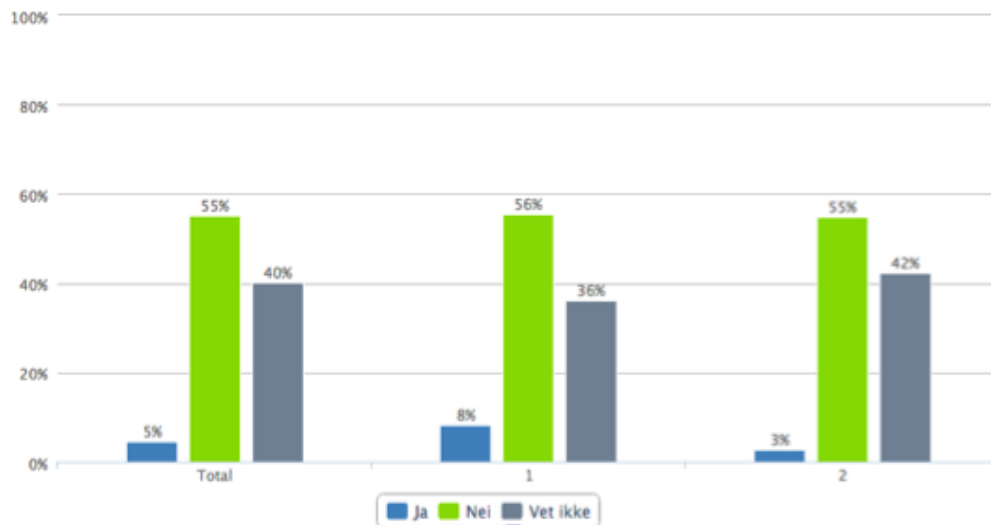
## Brannskille



Figur 16: Krysstabulering 2 - brannskille

I gruppen som svarte ”ja” på spørsmål 3, er den 81 % som mener at kravet om brannskille er at viktig krav, mens i gruppe 2 er den 74 % som mener det samme. Her må vi være forsiktig med å si at det er en forskjell mellom de to gruppene, jf. Jacobsen (2005, s. 326).

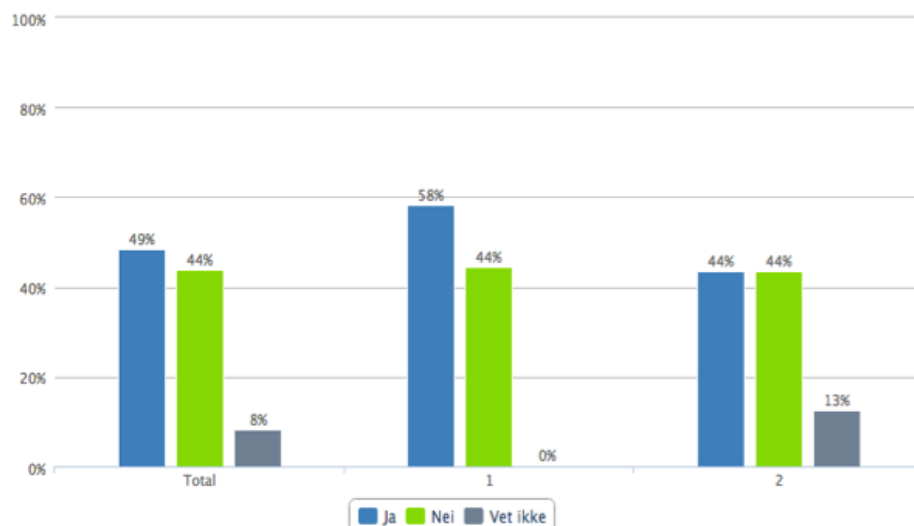
## Radonmåling



Figur 17: Krysstabulering 2 - radonmåling

Ut fra grafen ser vi at flertallet i begge gruppene mener at radonmåling er et viktig krav. Vi ser her at forskjellen i prosentpoengene er for liten til at vi kan si at det er en forskjell mellom gruppe 1 og gruppe 2. Det som er interessant her er at et stort antall av respondentene har svart at de ikke vet om de kunne klart seg uten kravet om radonmåling. Her har hele 36 % i gruppe 1 og 42 % i gruppe 2 svart ”vet ikke”. Dette kan ha en sammenheng med at mange ikke vet hva radon er, og de vet derfor ikke om måling av radon er viktig eller ei.

## Uteplass

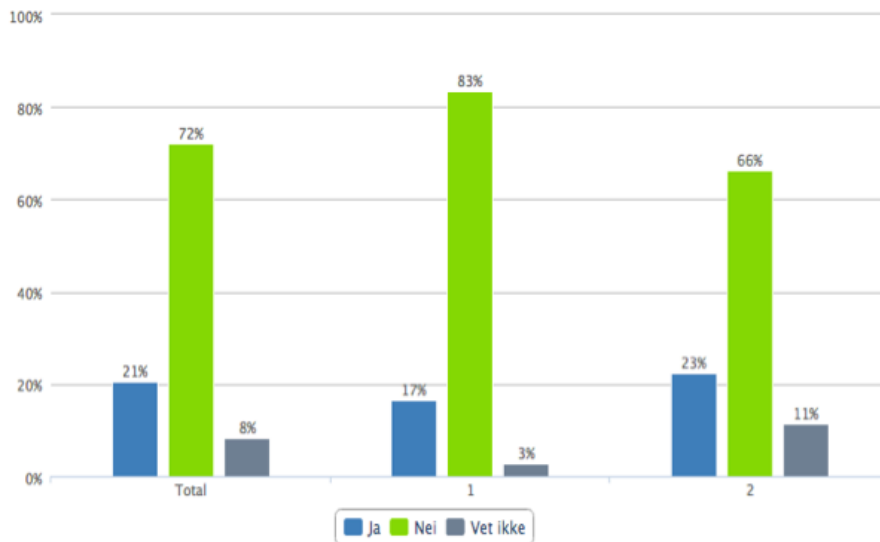


Figur 18: Krysstabulering 2 - uteplass

I gruppen som har svart at de ikke vet hvilke krav som må være oppfylt for at en kjellerleilighet skal være godkjent, er det like mange som har svart at de kunne klart seg uten

kravet om uteplass, som de som har svart at de ikke kunne klart seg uten. I gruppen som vet hvilke krav som må oppfylles er det derimot at litt høyere prosentantall (58 %), som har svart at kravet om uteplass er unødvendig. Ut fra grafen ser vi at gruppe 1 er mindre opptatt av kravet om uteplass enn det gruppe 2 er.

## Lydisolasjon



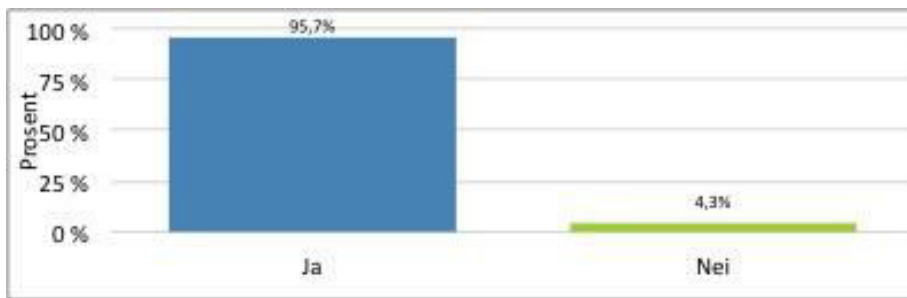
Figur 19: Krysstabulering 2 - lydisolasjon

Her er det et klart flertall som mener at kravet om lydisolasjon er viktig . Fra gruppe 1 er det 83 % som har svart at de ikke kunne klart seg uten dette kravet, mens i gruppe 2 var det 66 % som svarte det samme. Gruppen som ikke vet hvilke krav en kjellerleilighet må oppfylle (gruppe 2), er altså mindre opptatt av kravet om lydisolasjon enn det gruppe 1 er.

## 4.4 Utleiere

Vi går her gjennom undersøkelsen på samme måte som vi gjorde for undersøkelsen for leietakere. Det var her 11 spørsmål som respondentene skulle svare på. Det er viktig å være oppmerksom på at spørsmål 3-6 bare skulle besvares av de som i spørsmål 2 svarte at deres kjellerleilighet var godkjent for utleie. Spørsmål 7-11 skulle besvares av de som *ikke* hadde en kjellerleilighet godkjent av kommunen for utleie.

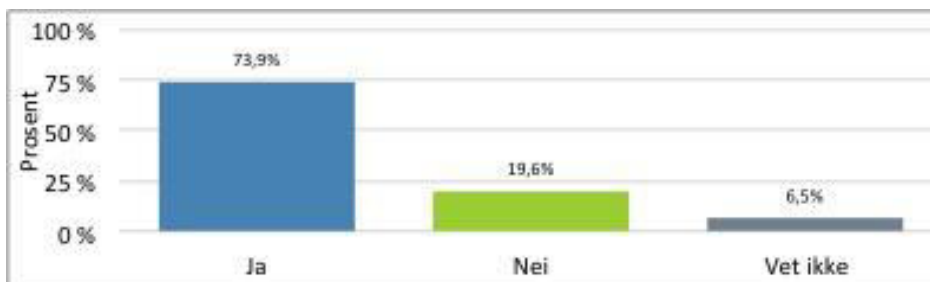
## Leier du eller har du tidligere leid ut en kjellerleilighet?



Figur 20: Andel utleiere

Til å svare på undersøkelsen søkte vi etter respondenter som leier ut eller som tidligere har leid ut en kjellerleilighet til å besvare på undersøkelsen. Vi ser derfor at 97,5 % av respondentene leier ut eller har tidligere leid ut en kjellerleilighet.

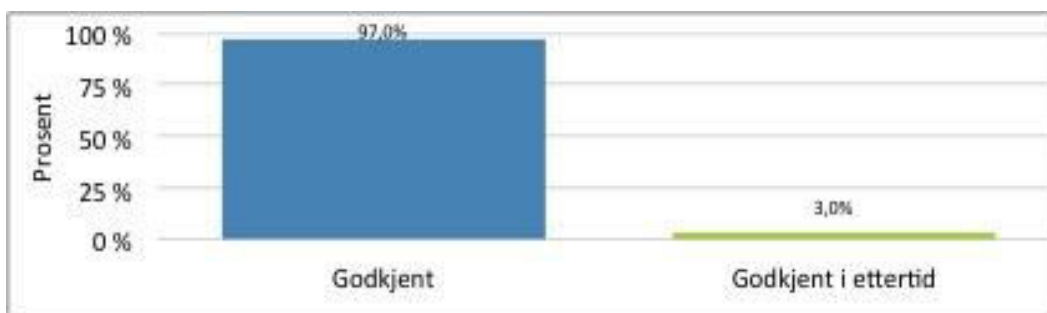
## Er kjellerleiligheten godkjent av kommunen for utleie?



Figur 21: Andel godkjente leiligheter

Flesteparten av respondentene (73,9 %) har svart at de har en kjellerleilighet som er godkjent for utleie, mens 19,6 % har ikke godkjenning fra kommunen. Et fåtall av respondentene 6,5 % har ikke kjennskap til om den er godkjent eller ikke.

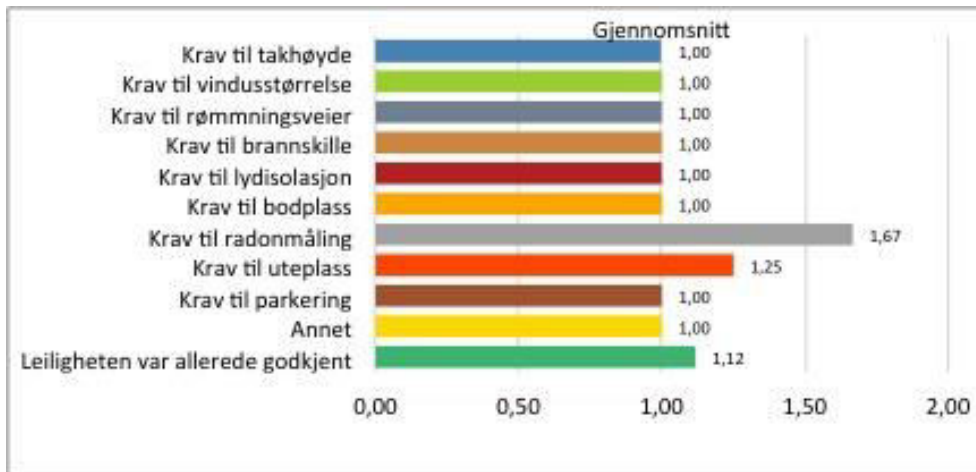
## Var kjellerleiligheten godkjent da du kjøpte huset, eller måtte du få den godkjent i ettertid?



Figur 22: Andel godkjente leiligheter ved kjøp

De fleste av respondentene (97,0 %) kjøpte huset med en godkjent utleiedel, og bare 3,0 % kjøpte huset uten godkjent utleiedel.

### Hvis du svarte at du måtte få kjellerleiligheten godkjent etter at du kjøpte huset, hvilke krav måtte du da oppfylle?



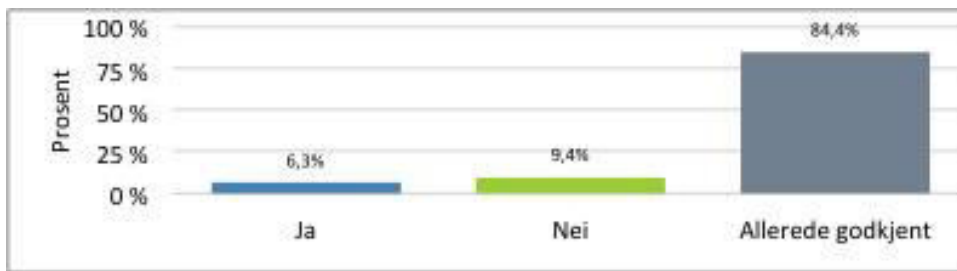
Figur 23: Krav som måtte oppfylles etter huskjøp

Ut fra denne grafen se vi at gjennomsnittet viser at det var kravet til radonmåling som måtte oppfylles for å få godkjennelse. Som vi så under punkt 4.4.3 var det bare 3 % av respondentene som måtte få kjellerleiligheten godkjent i ettertid. Dette resulterte i få respondenter i dette spørsmålet, som igjen førte til at det ble så mange 1-ere.

### Skriv under hvilke krav du synes var mest vanskelig å oppfylle

Her kunne respondentene skrive med egne ord hvilke krav de syntes var mest vanskelig å oppfylle. Vi fikk 4 svar, der kravene til takhøyde og store nok vinduer var det som respondentene følte var mest vanskelig å oppfylle.

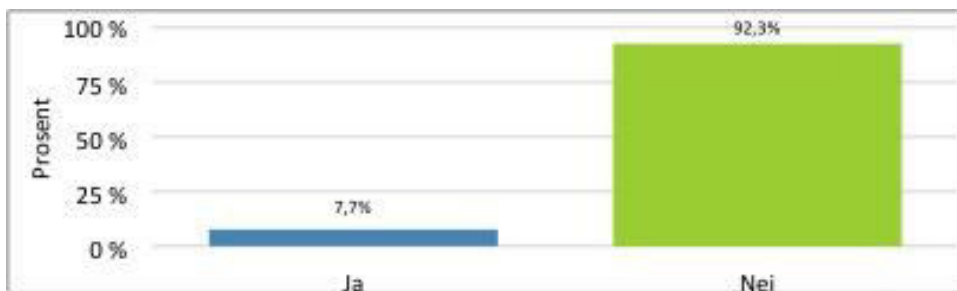
### Synes du kravene for å få den godkjent var for strenge?



Figur 24: Meninger angående kravene

De fleste som svarte på undersøkelsen hadde en kjellerleilighet som allerede var godkjent da de kjøpte huset. Av de respondentene som måtte få utleiedelen godkjent selv, følte 9,4 % at kravene ikke var for strenge. 6,3 % svarte at de synes kravene var for strenge.

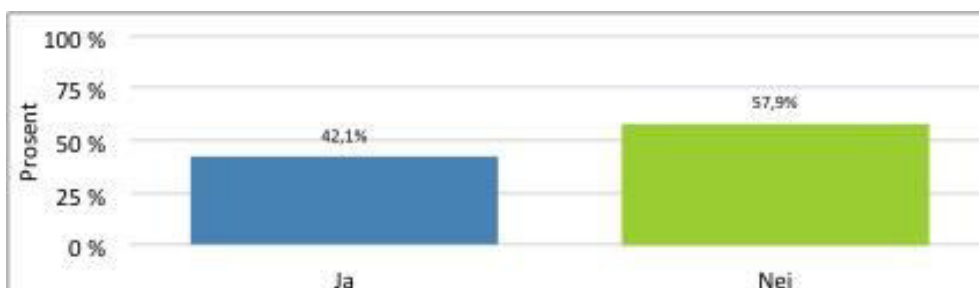
### Har du prøvd å få kjellerleiligheten godkjent av kommunen?



Figur 25: Forsøkt godkjente leiligheter

Av de som ikke hadde godkjent utleie del, var det 7,7 % som hadde prøvd å få den godkjent av kommunen. 92,3 % hadde ikke prøvd å få godkjennelse.

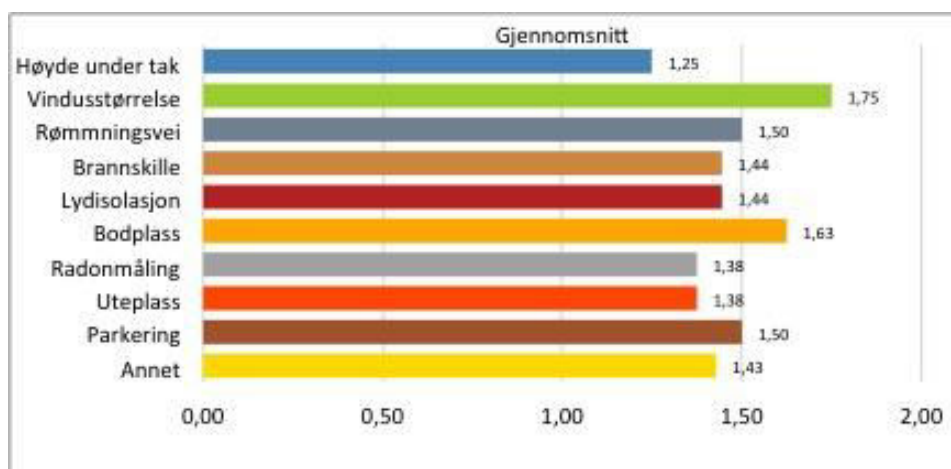
### Vet du hvilke krav som må være oppfylt for at kjellerleiligheten din skal bli godkjent av kommunen?



Figur 26: Utleiers kunnskap omkring kravene

42,1 % av de som svarte på undersøkelsen har kjennskap til hvilke krav som må oppfylles for å få kjellerleiligheten sin godkjent av kommunen, mens 57,9 % har ikke kjennskap til dette.

## Hvis ”ja” på spørsmål 8, hvilke krav må/måtte oppfylles for å få kjellerleiligheten din godkjent?



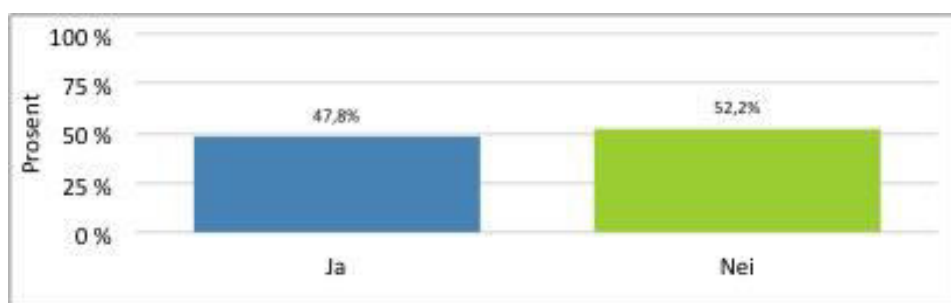
Figur 27: Krav som måtte oppfylles

Gjennomsnittet viser at de fleste av respondentene må oppfylle kravet om vindusstørrelse og bodplass for å få kjellerleiligheten godkjent for utleie.

## Hvilke krav synes du er mest vanskelig å oppnå?

Respondentene skulle her skive med egne ord. Det var totalt 13 respondenter som svarte. Svarene vi fikk var krav til utsikt, bod, takhøyde, brannvegg, vindusstørrelse, lydisolasjon og radonmåling. Det var kravene om brannskille, takhøyde og utsikt som var de som gikk mest igjen.

## Synes du kravene for å få kjellerleiligheten godkjent er for strenge?



Figur 28: Forhold til kravene

Vi kan her se at svarprosenten er relativ lik på svaralternativene 47,8 % av respondentene mener at kravene er for strenge, mens 52,2 % mener det motsatte.

## Hvis du svarte at du måtte få kjellerleiligheten godkjent etter at du kjøpte huset, hvilke krav måtte du da oppfylle?

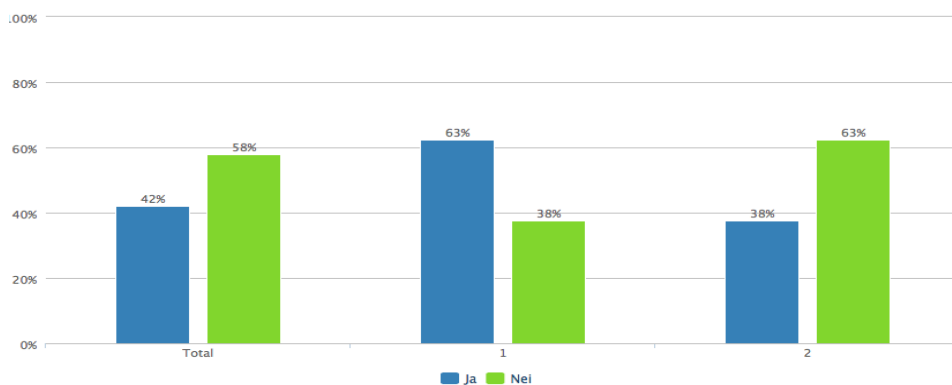
Spørsmål	Antall respondenter
Krav til takhøyde	3
Krav til vindusstørrelse	3
Krav til rømningsveier	3
Krav til brannskille	3
Krav til lydisolasjon	3
Krav til bodplass	3
Krav til radonmåling	3
Krav til uteplass	4
Krav til parkering	4
Annet	1

Tabell 2: Fordeling over hvilke krav som måtte oppfylles

Dette spørsmålet viste vi i figur 24, men da vi ønsket å få frem hvor mange svar det var i hver kategori valgte vi å vise en oversikt av fordelingen over hva de ulike respondentene måtte gjøre. I oversikten over har flere av respondentene valgt mer enn 1 krav som måtte oppfylles for at kjellerleiligheten skulle bli godkjent for utleie.

### 4.5 Krysstabulering – spørsmål 8 vs. spørsmål 11

I spørsmål 8 ble respondentene spurt om de vet hvilke krav som må være oppfylt for at kjellerleiligheten deres skal bli godkjent av kommunen. I spørsmål 11 var spørsmålet om respondenten synes at kravene for å få kjellerleiligheten godkjent, er for streng. Ved å krysstabulere disse får vi en mulighet til å se om det er respondentene som er klar over hvilke krav som må oppfylles som synes kravene er for strenge eller om det er de som ikke vet hvilke krav som må oppfylles som føler kravene er for strenge.



Figur 29: Krysstabulering spørsmål 8 vs. spørsmål 11



Etter å ha krysset spørsmål 8 med spørsmål 11 ser vi at gruppe 1, de som vet hvilke krav som må oppfylles, mener at kravene for å få kjellerleiligheten godkjent er for strenge. Gruppen som svarte ”nei” på spørsmål 8 (gruppe 2) mente det motsatte, og svarte da at de ikke mente at kravene er for strenge. Vi ser derfor at det er de respondentene som vet hvilke krav som må oppfylles for å få godkjent kjellerleiligheten sin, som også er de som synes kravene er for strenge.

#### **4.6 Krysstabulering – spørsmål 6 vs. spørsmål 11**

Her hadde vi et ønske om å krysstabulere spørsmål 6 ”synes du at kravene for å få den godkjent var for strenge?”, og spørsmål 11 ”synes du kravene for å få kjellerleiligheten godkjent er for strenge?” Spørsmål 6 var stilt til de respondentene som hadde en godkjent utleiedel i boligen, mens spørsmål 11 ble stilt til de som ikke hadde utleiedelen godkjent. Vi ønsket her å se om det var noen forskjell mellom respondentene som hadde en godkjent utleiedel og de som ikke hadde det, i hvor strenge de synes kravene er.

Krysstabuleringen lot seg ikke gjennomføre da spørsmål 6 kun hadde 5 respondenter, mot spørsmål 11 som hadde 23. Vi fikk derfor ikke frem noen forskjell som var mulig å analysere.

### **5. Diskusjon**

I dette kapittelet skal vi svare på problemstillingen som vi presenterte i innledningen av oppgaven. Vi vil først, kort, drøfte våre funn opp mot den teoretiske delen for å svare på problemstillingen og underspørsmålene vi har valgt.

I teoridelen i oppgaven trakk vi frem flere personer som hadde uttalt seg om sine meninger i forhold til regelverket. Blant disse var huseier Thomas Johan Stokka, som uttalte at han ”skulle ønske kommunen var mer løsningsorientert” (Klingenberg, 2012). Videre uttalte også høyres boligalsmann Mudassar Kapur at kravlisten er litt ”firkantet, byråkratiske og unødvendig” (Wig, 2014). På bakgrunn av disse og flere andre uttalelser fikk vi som sagt inntrykk av at huseiere og leietakere er generelt misfornøyd med de strenge kravene som pbl. stiller sammen med forskriftene. Undersøkelsen vi gjennomførte, som ble besvart av leietakere (se figur 7) viser at bare 31,1 % av respondentene svarte at kravene er for strenge, mens hele 68,9 % svarte det motsatte.

For utleiere som hadde en godkjent utleiedel, viste det seg at flesteparten (97 %) sin utleiedel allerede var godkjent av kommunen da de kjøpte huset (se figur 22). Vi hadde her trodd at dette tallet ville være lavere, altså at flere ikke hadde en godkjent utleiedel. At prosentandelen var så høy, førte til at det var en svært liten prosentandel som svarte på spørsmålet som omhandlet om de synes kravene er for strenge eller ikke. Vi velger derfor å fokusere på svarene som vi fikk inn fra respondentene som ikke hadde utleiedelen sin godkjent av kommunen. Undersøkelsen som ble besvart av utleiere som ikke hadde godkjent utleiedel viser at 52,2 % mente at kravene ikke er for strenge, mens 47,8 % mente det motsatte (se figur 28). For vår undersøkelse kan vi altså påstå at flertallet av leietakerne ikke synes kravene er for strenge, mens for utleiere er det for liten prosentpoeng forskjell til at vi kan påstå om de synes kravene er for strenge eller ikke (Jacobsen, 2005, s.326).

Grunnen til at det er så stor forskjell mellom svarene til utleier og leietaker angående kravenes strenghet, kan ha en sammenheng med at det kan være svært dyrt og tidkrevende for utleier å oppfylle kravene som loven setter. Utleieren vil kunne sitte igjen med en følelse av at han/hun ikke får noe igjen for arbeidet- spesielt i tilfeller hvor utleier ikke er klar over konsekvenser ved ulovlig utleie- og at regelverket er mer til fordel for leietaker enn for en selv. Om vi ser på spørsmålet ”hvilke krav synes du er mest vanskelig å oppnå?”, ser vi at flertallet svarte at det var krav som brannvegger, lydisolasjon, takhøyde og utsikt. Dette kan være krav som er relativt tid- og kostnadskrevende og oppfylle for utleier.

Det har flere ganger blitt nevnt at kommunen er for ”firkantet” og ikke er villig til å fire på kravene. Dette kan vi imidlertid se blir dels sagt imot av blant annet prosjektleder for kommunens satsing på tryggere boliger, Jonny Stenberg i Stavanger. Han opplyste om at det er sikkerhetskravene som er viktigst, og her firer de ikke på kravene i forhold til dispensasjon (Sæther, 2010, s. 60). Videre forklarte han også at dersom man har en annen god løsning for plassering av sykler og barnevogn, er det ikke nødvendig å se seg blind på kravene om bodplass. Advokat Magnussen har i forbindelse med dispensasjon (Sæther, 2011) også uttalt at ”mangel på rømningsveier helt klart vil være mer alvorlig enn om det ikke finnes en sportsbod”. Disse uttalelsen kan støttes opp av pbl. §19-2 (2) som sier at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. I et allerede presset boligmarked vil det være en klar ulempe at privatpersoner ikke kan leie ut kjellerleiligheten sin på grunn av at kravet om bod eller parkeringsplass ikke kan oppfylles, og det vil derfor være en fordel for

boligmarkedet dersom det kan gis dispensasjon fra slike krav. Dette går imidlertid i mot det byggesakssjef i Stavanger, Pål Paulsen, har uttalt om at kravene ikke bare er der av sikkerhetsårsaker, men også for å skape et godt inneklima for beboerne. Vi ser likevel en tendens til at kommunen ikke er så ”firkantet” som mange påstår.

Figur 7 viser at respondentenes rangering over hvor viktig de synes de ulike kravene er, som vi i punkt 1.3 nevnte at vi ønsket å se nærmere på. Denne figuren viser at alle krav utenom bodplass, er rangert til over 3 på skalaen. Dette tilsier at alle kravene utenom bodplass er relativt viktig for respondentene. Ser vi derimot på figur 9, som viser hvilke krav de kunne klart seg uten, ser vi at alle kravene er rangert til relativt lite viktig, da de er rangert til under 3 på skalaen. Dette viser at de fleste kravene er relativt viktig for respondentene, men at de likevel hadde klart å bo i en leilighet som ikke oppfyller alle kravene. Ut ifra våre forventinger hadde vi trodd at leietakerne kom til å rangere kravene som brannskille og rømningsveier som nødvendig, noe de ikke gjorde.

Gjennom prosessen med oppgaven fikk vi inntrykk av at kunnskapen rundt regelverket var generelt lav blant leietakeren. Vi stilte derfor spørsmålet ” Vet du hvilke rettigheter du som leietaker har dersom leiligheten ikke er godkjent?”. Figur 5 viser at bare 15 % av leietakerne som svarte på undersøkelsen, har kunnskap om sine rettigheter, mens hele 85 % svarte at de ikke visste om sine rettigheter som leietaker. Dette stemte relativt bra med det vi forventet å se. I krysstabuleringen vi gjorde med spørsmål 4 og 5 (figur 10 – 15) ser vi at det er de som ikke er klar over sine rettigheter som leietaker, som er den gruppen som har rangert flest krav som viktigst. Dette får oss da til å tenke: om leietakere hadde visst hva de kunne kreve av sine utleiere, og hvilke rettigheter de har, hadde det da vært flere som hadde klaget inn utleiedelen til kommunen?

## **5.1 Konklusjon**

Ut fra vår undersøkelse kan vi konkludere med at leietakerne ikke mener at kravene som loven setter er for streng. Hos utleierne er prosentforskjellen så lav mellom de som mener kravene er for strenge og de som ikke mener det, at vi ikke kan slå fast en konklusjon på deres vegne. Ut ifra vår undersøkelse kan vi også vise til at leietakere har relativt liten kunnskap om kravene som loven setter. Ut ifra undersøkelser og uttalelser konkluderer vi med at kravene rundt sikkerhet ikke er for strenge, men de kravene som omhandler bekvemmelighet er for

strengere. Likevel er dette krav som det kan gis dispensasjon fra. Vi konkluderer derfor med at kravene som plan- og bygningsloven setter sammen med forskriftene, ikke er for strenge.

## 5.2 Svakheter ved oppgaven og forslag til videre forskning

Vi valgte å ikke kjøre en pre-test før vi sendte ut spørreundersøkelsene da vi følte at undersøkelsene var så «enkle» og lite krevende for respondentene å svare på. Det var likevel enkelte spørsmål som vi var usikre på om respondenter kom til å oppfatte rett, og i disse tilfellene valgte vi å sende enkelte av spørsmålene til et fåtall av våre venner, der vi spurte om de forstod betydningen av spørsmålet. Vi gikk også gjennom begge spørreundersøkelsene med veileder. Etter klarsignal fra veileder, sendte vi den ut.

Underveis i arbeidet med utsendelsen av undersøkelsene fikk vi inn et par spørsmål om hva radon/radonmåling var. På grunn av muligheter for misforståelser rundt dette spørsmålet har vi valgt å ikke legge så stor vekt på svar omkring radon/radonmåling. I ettertid ser vi også at spørsmål 7- ”er det noen av disse kravene som du føler er unødvendige og kunne klart deg uten?”- er et relativt uklart og dårlig formulert spørsmål. Det er her stor fare for at respondentene har tolket spørsmålet forskjellig og dermed svart forskjellig på skalaen og dette spørsmålet burde vært formulert bedre for å unngå eventuelle misforståelser. På grunn av dette må vi ta i betraktning at det kan være feilmålinger ved svarene på dette spørsmålet. Vi oppdaget også når vi skulle analysere undersøkelsen for leietakere at vi hadde glemt å ta med kravet om lydisolasjon på spørsmål 7. I ettertid ser vi at en pre-test hadde vært lurt for å kunne se om undersøkelsen hadde et forbedringspotensial og for å luke ut eventuelle bias. I ettertid ser vi også det hadde vært interessant og spurt om alder og kjønn til respondentene. Vi ville da hatt mulighet til å se om det var en stor forskjell på hva ulike aldersgrupper og kjønn hadde svart. Hadde vi gjort dette igjen, er dette to punkt vi definitivt hadde tatt med, da dette hadde gjort litt mer ut av undersøkelsen vår. Det ville også vært interessant å undersøke utleiere sin kunnskap i forhold til konsekvensene ved å leie ut en utleiedel som ikke er godkjent av kommunen.

For å analysere undersøkelsen hadde vi i utgangspunktet tenkt å bruke programmet SPSS (Statistical Package for the Social Sciences), men etter råd fra veileder ble det gjort klart at analyseverktøyet i questback var bra nok for å kunne belyse vår problemstilling og vi valgte derfor å bruke dette. I ettertid ser vi at ved å bruke SPSS at vi gjerne kunne hentet ut mer

informasjon og ville hatt mulighet til å få fram eventuelle systematiske skjevheter. I teoridelen har vi brukt mange nyhetsartikler og nettsider som kilder. Ved bruk av slike kilder er det ikke alltid at informasjonen er pålitelig og dette kan bidra til at noe av informasjonen ikke er reliabel.

Tidsskriftet PLAN sin første utgave i 2012 drøfter den stadig sterke prisstigningen, og boligmangelen som spesielt fremkommer i storbyene i Norge. Boligprodusentenes forening estimerte i 2011 at det kun i Oslo må bygges 7000 boliger årlig for å holde tritt med den forventede befolknings økningen, mens det i 2011 bare ble bygget 4000 boliger (Nystad, 2012, s. 14). Behovet for private som leier ut vil derfor være stort. I innledningen viste vi til en undersøkelse i Oslo som sa at 70 % av leilighetene bygges om uten å søke tillatelse fra kommunen. Det kunne derfor vært interessant å sett nærmere på boligmarkedet i Oslo, og konsekvensene hvis alle ulovlige utleie-objekter ble «stengt» for utleie. Ville dette skapt en grunn til å lette på kravene som plan- og bygningsloven setter?

### **5.3 Forslag til endring i regelverket**

Underveis i arbeidet med denne oppgaven har regjeringen lagt ut forslag til endringer i regelverket, der de ønsker å forenkle kravene til utleiebolig (regjeringen.no). De ønsker ikke å fjerne fire på kravene som sikrer trygghet og helse, men de andre kravene. Dette er for at det skal bli enklere for boligeiere å tilrettelegge for å kunne leie ut deler av boligen sin. Det er for eksempel foreslått at krav til romhøyde reduseres fra 2,2 meter til 2 meter. Kravet om at en er nødt til å ha en bod foreslås å fjernes, og kravet om tilfredsstillende utsikt foreslås å kunne gis unntak for i boliger som ikke er nybygg. Disse forslagen er sendt ut på høring med frist satt til 26. mai 2015 (byggmesteren.as, 2015).

## 6. Referanseliste

### Bokliste:

Aarre, T., Børhaug, K. & Christophersen, J. (2008) *Introduksjon til samfunnskunnskap*. 2.utg. Oslo, Det Norske Samlaget.

Grønmo, S. (2004) *Samfunnsvitenskapelige metoder*. Bergen, Fagbokforlaget.

Gripsrud, G., Olsson, U.H. & Silkoset, R. (2010) *Metode og dataanalyse*. 2. utg. Kristiansand, Høgskoleforlaget AS.

Innjord, F. A. (2010) *Plan- og bygningsloven med kommentarer*. 1. utg. Oslo, Gyldendal Forlag AS.

Jacobsen, D.I (2005) *Hvordan gjennomføre undersøkelser? Innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. 2. utg. Kristiansand, Høgskoleforlaget AS.

Johannessen, A. & Tuft, P. A. & Christoffersen, L. (2010) *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. 4. utg. Oslo, Abstrakt forlag AS.

Krikhus, A., Krohn, J.C. & Øyri, S. (2007) *Ekstra bolig i huset: Lage ny utleiedel-oppgradere utleiedel*. Oslo, SINTEF byggforsk.

Larsen, A.K. (2007) *En enklere metode*. 1. opplag. Bergen, Fagbokforlaget.

Larsen, A.K. (2010) *En enklere metode*. 3. opplag. Bergen, Fagbokforlaget.

Norges byggforskningsinstitutt (2002) *Innføring i byggereglene - krav til bygninger, byggesak, ansvar, godkjenning og kontroll*. Norsk byggforskningsinstitutt.

Ringdal, K. (2007) *Enhet og mangfold*. 2. utg. Bergen, Fagbokforlaget.

Thagaard, T. (2013) *Systematikk og innlevelse: En innføring i kvalitativ metode*. 4. utg. Bergen, Fagbokforlaget.

Torvund, O. (1996) *Å studere jus: innføring i privatrett grunnfag*. 2. utg. Oslo, Tano Aschehoug.

Wenstøp, F. (2006) *Statistikk og dataanalyse*. 9. utg. Oslo, Universitetsforlaget AS

### **Internettliste:**

Berthelsen, A. (24. februar 2014) *Prosjekt ikke-godkjente leiligheter* [Internett], Stavanger kommune. Tilgjengelig fra: <<http://www.stavanger.kommune.no/no/Tilbud-tjenester-og-skjema/Bolig-bygg-og-eiendom/Bygg/Byggetillatelse/Ikkegodkjenteleiligheter/>> [Lest 23.februar 2015].

Boligjegeren (18. januar 2012) *Minst 1000 leiligheter kan bli lagt brakk* [Internett], Boligjegeren. Tilgjengelig fra: <<http://www.boligjegeren.no/Aktuelt/tabid/91/post/92/Minst-1000-leiligheter-kan-bli-lagt-brakk.aspx>> [Lest 23.februar 2015]

Byggmesteren (26. februar 2015) *Enklere krav til utleie av boliger* [Internett], Byggmesteren. Tilgjengelig fra: <<http://byggmesteren.as/2015/02/26/enklere-krav-til-utleie-av-boliger/>> [Lest 28.februar 2015].

Direktoratet for byggkvalitet (16. desember 2003) *En eller flere bruksenheter – spørsmål knyttet til utleie* [Internett], Direktoratet for byggkvalitet, Tilgjengelig fra: <<http://www.dibk.no/globalassets/aktuelt/brev-fra-krdxx.pdf>> [Lest: 6.mai 2015]

Direktoratet for byggkvalitet (2011,a) *Veiledning - veiledning om tekniske krav til byggverk* [Internett], Direktoratet for byggkvalitet. Tilgjengelig fra: <<http://www.dibk.no/no/BYGGEREGLER/Gjeldende-byggeregler/Veiledning-om-tekniske-krav-til-byggverk/>> [Lest 19.februar 2015].

Direktoratet for byggkvalitet (2011,b) *Veiledning - veiledning om byggesak* [Internett],  
Direktoratet for byggkvalitet. Tilgjengelig fra:  
<<http://www.dibk.no/no/BYGGEREGLER/Gjeldende-byggeregler/Veiledning-om-byggesak/>> [Lest 19.februar 2015].

Direktoratet for byggkvalitet (2012) *Prosjekt ikke godkjente leiligheter* [Internett],  
Direktoratet for byggkvalitet. Tilgjengelig fra:  
<<http://www.dibk.no/globalassets/tilsyn/storbynettverket/storbynettverket-2012/presentasjon-ulovlige-leiligheter-stavanger.pdf>> [Lest 24.februar 2015].

Direktoratet for byggkvalitet (24. april 2014) *Om utleie, boenheter og søknadsplikt* [Internett],  
Direktoratet for byggkvalitet. Tilgjengelig fra: <<http://dibk.no/no/Tema/Soknader/Soknader-veiledningsstoff/Om-utleie-boenheter-og-soknadsplikt/>> [Lest 20.februar 2015].

Direktoratet for byggkvalitet. *Tvangsmulkt* [Internett], Direktoratet for byggkvalitet.  
Tilgjengelig fra: <<http://www.dibk.no/globalassets/produkt--og-markedstilsyn/regler/tvangsmulkt.pdf>> [Lest 20. februar 2015]

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. *Oppdeling av tiltaksklasser* [Internett],  
Direktoratet for samfunnssikkerhet. Tilgjengelig fra:  
<<http://oppslagsverket.dsb.no/content/arkiv/plan-bygg/forskrift-om-godkjenning-av-foretak-for-ansvarsrett/4/>> [Lest 25.februar 2015]

Dispensasjon (14. februar 2009) *Store norske leksikon* [Internett], Tilgjengelig fra:  
<<https://snl.no/dispensasjon>> [Lest 23.februar 2015]

Hansen B.S (22. april 2012) *Dette er kravene hvis du skal leie ut bolig* [Internett] TV2.  
Tilgjengelig fra: <<http://www.tv2.no/a/3759749>> [Lest 19.januar 2015].

Help forsikring. *Lovlighetsmangler* [Internett], Help forsikring. Tilgjengelig fra:  
<<http://www.help.no/Privatrettslig-oppslagsverk/Juridiske-raad-og-veiledninger/Lovlighetsmangler2>> [Lest 20.februar 2015].



Herbjørnsrud, D. (20.oktober 2011) *Bolighaiene tjener fett på ulovlig utleie* [Internett] Osloby. Tilgjengelig fra: <<http://www.osloby.no/nyheter/Bolighaiene-tjener-fett-pa-ulovlig-utleie-6552490.html>> [Lest 19.januar 2015].

Jupskås, S. (2012, a) 15 huseiere trues med tvangsmulkt. *Stavanger Aftenblad*, 21.april 2012 [Internett] Tilgjengelig fra: <<http://www.aftenbladet.no/nyheter/lokalt/stavanger/15-huseiere-trues-med-tvangsmulkt-2961571.html>> [Lest 23.februar 2015].

Jupskås, S. H (2012, b) Måtte selge huset da kommunen sa nei. *Stavanger Aftenblad*, 17.juni 2012 [Internett] Tilgjengelig fra: <<http://www.aftenbladet.no/nyheter/lokalt/stavanger/Matte-selge-huset-da-kommunen-sa-nei-2990108.html#.UavzZ-ueHkW>> [Lest 24.februar 2015].

Jupskås, S. H. (2012, c) Fritt fram for utleie, bare boligen er brannsikker. *Stavanger Aftenblad*, 30.juli 2012 [Internett] Tilgjengelig fra: <[http://www.aftenbladet.no/nyheter/lokalt/stavanger/Fritt-fram-for-utleie\\_-bare-boligen-er-brannsikker-3007080.html#.Uavvc-ueHkV](http://www.aftenbladet.no/nyheter/lokalt/stavanger/Fritt-fram-for-utleie_-bare-boligen-er-brannsikker-3007080.html#.Uavvc-ueHkV)> [Lest 25.februar 2015].

Klingenberg, M. P. (22. april 2012) *Andreas må flytte hvis leiligheten ikke får større vindu* [Internett], TV2. Tilgjengelig fra: <<http://www.tv2.no/a/3760652>> [Lest 22.januar 2015].

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2013-2014) *Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om endringer i plan- og bygningsloven (forenklinger i byggesaksdelen og oppheving av krav om lokal godkjenning av foretak) m.m.* Prop. 99 L (2013-2014). Kommunal- og forvaltningskomiteen. Tilgjengelig fra: <<https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Publikasjoner/Innstillinger/Stortinget/2013-2014/inns-201314-270/?lvl=0#a13>> [Lest 20.februar 2015].

Kvalvåg, S. H. (2012) Ulovlige leiligheter opp i Stortinget. *Stavanger Aftenblad*, 15.januar 2012 [Internett] Tilgjengelig fra: <<http://www.aftenbladet.no/nyheter/lokalt/stavanger/Ulovlige-leiligheter-opp-i-Stortinget-2918471.html#.TxZ7toGVOnA>> [Lest 24.februar 2015].

Larsen, E. (15. Mars 2012, a) *De færreste klarer å innfri kravene* [Internett] Norsk rikskringkasting. Tilgjengelig fra: <[http://www.nrk.no/rogaland/\\_fa-klarar-a-innfri-kravene-1.8035603](http://www.nrk.no/rogaland/_fa-klarar-a-innfri-kravene-1.8035603)> [Lest 21.januar 2015]

Larsen E. (11.juni 2012,b) *Denne er ulovlig - finn én feil* [Internett] Norsk rikskringkasting. Tilgjengelig fra: <[http://www.nrk.no/rogaland/denne-er-ulovlig-\\_finn-en-feil-1.8192431](http://www.nrk.no/rogaland/denne-er-ulovlig-_finn-en-feil-1.8192431)> [Lest 21.januar 2015].

Nystad, J. F. (2012) Slutt på boligmangelen? *PLAN - Tidsskrift for samfunnsplanlegging, bolig og byplan og regional utvikling* [Internett], (1) 2012, s. 14-17 Tilgjengelig fra: <[http://www.idunn.no/file/pdf/53082327/plan\\_2012\\_01\\_pdf.pdf](http://www.idunn.no/file/pdf/53082327/plan_2012_01_pdf.pdf)> [Lest 23.mars 2015].

Regjeringen. *Plan- og bygningsloven* [Internett], Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Tilgjengelig fra: <<https://www.regjeringen.no/nb/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/id748189/>> [Lest 18.februar 2015].

Regjeringen. *Færre og enklere krav ved utleie av boliger* [Internett], Regjeringen. Tilgjengelig fra: <[https://www.regjeringen.no/contentassets/87a8011de2cc4fdd802014bf0216f80d/enklere\\_utleie\\_faktaark.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/87a8011de2cc4fdd802014bf0216f80d/enklere_utleie_faktaark.pdf)> [Lest 10.april 2015].

Sandanger, H. (29. januar 2015) *Utleie, boenheter og søknadsplikt- særlig om utleie av bolig i kjeller* [Internett], Din boligadvokat. Tilgjengelig fra: <<http://www.dinboligadvokat.no/aktuelt/artikler/les/utleie-boenheter-og-soknadsplikt-saerlig-om-utleie-av-bolig-i-kjeller>> [Lest 20.februar 2015]

Slevigen, S. & Moland, A. (7.mai 2012) *Kunne avverget Gulskogen-brannen* [Internett] Norsk rikskringkasting. Tilgjengelig fra: <<http://www.nrk.no/buskerud/krever-branntilsyn-pa-utleieboliger-1.8121851>> [Lest 17.februar 2015].

Solvik, F. & Falkanger, T. (14. mars 2014) Plan- og bygningsloven. *Store norske leksikon* [Internett], Store norske leksikon. Tilgjengelig fra: <[https://snl.no/plan-\\_og\\_bygningsloven](https://snl.no/plan-_og_bygningsloven)> [Lest 19.februar 2015].

Stamnes, D. (25. februar 2015) *Nå blir det lettere å leie ut* [Internett], TV2. Tilgjengelig fra: <<http://www.tv2.no/2015/02/25/nyheter/bolig/6612767>> [Lest 28.februar 2015].

Statistisk sentralbyrå (19.mars 2015) *Leiemarkedsundersøkelsen, 2014* [Internett], Statistisk sentralbyrå. Tilgjengelig fra: <<http://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/statistikker/lmu>> [Lest 25.mars 2015].

Stavanger kommune (15. august 2012) *Bruksendring - Godkjenning av kjellerleiligheter- Prinsipiell vurdering av konsekvenser av kommunalstyrets vedtak i to byggesaker i møte 14.6.2012.* (PAP-12/9380-1). Stavanger kommune. Tilgjengelig fra: <<http://www.stavanger.kommune.no/Global/Bilder/Forsidebilder/Innstilling%20fra%2030.%20august.PDF>> [Lest 23.februar 2015].

Stavanger kommune (5. mai 2013) *Sjekker ulovlige boliger* [Internett], Kommunikasjonsavdelingen. Tilgjengelig fra: <<https://www.stavanger.kommune.no/Arkiv-aktuelt/Sjekker-ulovlige-boliger/>> [Lest: 20.januar 2015].

Stavanger kommune. *Gebyrregulativ for byggesaksbehandling* [Internett], Stavanger kommune. Tilgjengelig fra: <<http://hop.stavanger.kommune.no/12-avgifter-gebyrer-og-egenbetalinger/#12-11-gebyrregulativ-for-byggesaksbehandling>> [Lest 24.februar 2015]

Stranden, A.L. (2014) *Leieprisen steg kraftig i fjor.* *E24*, 23.januar 2014 [Internett] Tilgjengelig fra: <<http://e24.no/privat/eiendom/leieprisen-steg-kraftig-i-fjor/22730134>> [Lest 19.januar 2015].

Sæther, N.G. (17. november 2011) *Strengt krav til hybler* [Internett], Tilgjengelig fra: <<http://www.huseierne.no/hus-bolig/tema/juss/utleie-av-bolig/strengt-krav-til-hybler/>> [Lest 17.februar 2015]

Sæther, N.G. (11. april 2012,a) *Strengt krav ved utleie* [Internett], Tilgjengelig fra: <<http://www.huseierne.no/hus-bolig/tema/juss/utleie-av-bolig/strengt-krav-ved-utleie/>> [Lest 20.januar 2015]

Sæther, N.G. (2012,b) *Strengt krav ved utleie. Hus&bolig* [Internett], s. 54-63. Tilgjengelig fra:

<[http://www.huseierne.no/Global/Hus%20og%20Bolig%20tidligere%20utgaver/Tidligere%20utgaver/2012/Nr.%202\\_2012/Streng%20krav%20ved%20utleie.pdf](http://www.huseierne.no/Global/Hus%20og%20Bolig%20tidligere%20utgaver/Tidligere%20utgaver/2012/Nr.%202_2012/Streng%20krav%20ved%20utleie.pdf)> [Lest 24.februar 2015]

Søndeland, G. (2013) 200 leilighetseiere fikk varsel. *Stavanger Aftenblad*, 18.desember 2013 [Internett] Tilgjengelig fra: <<http://www.aftenbladet.no/nyheter/lokalt/stavanger/200-leilighetseiere-fikk-varsel-3317062.html>> [Lest 24.februar 2015].

Tiltakshaver (14. februar 2009) *Store norke leksikon* [Internett]. Tilgjengelig fra: <<https://snl.no/tiltakshaver>> [Lest 20.februar 2015].

Utleiemeglingen (2006) *Hva er en godkjent utleieenhet?* [Internett], Utleiemeglingen. Tilgjengelig fra: <<http://www.utleiemeglingen.no/news0002.html>> [Lest 25.januar 2015].

Wig, K. (2014) Studenter klarer seg uten sportsbod og utsikt. *E24*, 10.mars 2014 [Internett] Tilgjengelig fra: <<http://e24.no/privat/eiendom/studenter-klar-er-seg-uten-sportsbod-og-utsikt/22730375>> [Lest 25.februar 2015].

## **Lover:**

Forvaltningsloven (Fvl. (1967)) *Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker av 10. februar 1967.*

Husleieloven (Husll. (1999)) *Lov om husleieavtaler av 26. mars nr. 17.*

Plan- og bygningsloven (Pbl.(2008)) *Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni nr. 71.*

## **Forskrifter:**

Byggesaksforskriften. (2010) *Forskrift om byggesak.* Fastsatt av Kommunal- og regionaldepartementet 26. mars 2010 med hjemmel i lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

Byggteknisk forskrift. (2010) *Forskrift om tekniske krav til byggverk*. Fastsatt av Kommunal- og regionaldepartementet 26. mars 2010 med hjemmel i lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven).

**Rettsavgjørelse:**

Rt. 2014, s. 656

**Personlig kommunikasjon:**

Anna Katharina Fonn Matre (27. januar 2015) e-post er lagt ved som vedlegg. (se vedlegg 5)

## 7. Vedlegg

### Vedlegg 1:

Tiltak som behandles etter søknad.	Tiltaksklasse 1	Tiltaksklasse 2	Tiltaksklasse 3
<b>01. BOLIGER</b>			
(Bygningstyper i parentes)			
Basisgebyr:			
a. Enebolig (111-113)	13 950	20 700	
b. Tomannsbolig (121 – 124)	13 950	20 700	
c. Rekkehus, kjedehus, andre småhus (131-136)	18 050	23 250	
d. Fritidsbolig (161- 163)	10 600	18 050	
e. Tilbygg punkt a-d	0	0	
< 50 m <sup>2</sup>	2 050	3 250	
> 50 m <sup>2</sup>	3 250	5 300	
f. Påbygg punkt a-d	0	0	
< 50 m <sup>2</sup>	2 050	3 250	
> 50 m <sup>2</sup>	3 250	5 300	
g. Ombygging < 50 % av totalt areal	2 050		
h. Ombygging > 50 % av totalt areal	12 050		
a Ny boenhet	12 050		
Hovedombygging = nybygg	0		
i. Stort boligbygg 2 et. ( 141-144)	44 450	66 000	87 000
j. Stort boligbygg 3 og 4 et. (142-145)	0	87 000	145 650
k. Stort boligbygg 5 et. el. mer (143-146)	0	113 400	169 600
l. Bygg med bofellesskap (151-159)	44 450	66 000	86 900
m. Tilbygg punkt i-l. Ved små til/påbygg/ ombygginger betales et minimumsgebyr på 4550 kr			
< 1000 m <sup>2</sup>	22 900	32 700	
> 1000 m <sup>2</sup>	32 700	43 400	
n. Påbygg punkt i-l	0	0	
< 1000 m <sup>2</sup>	22 570	32 700	
> 1000 m <sup>2</sup>	32 700	43 400	

Tiltak som behandles etter søknad.	Tiltaksklasse 1	Tiltaksklasse 2	Tiltaksklasse 3
o. Ombygging < 50 % av totalt areal (j, k)	0	38 250	63 450
p. Ombygging > 50 % av totalt areal (j, k)	0	69 850	117 150
q. Ombygging < 50% av total areal (i,l)	17 850	28 300	34 900
r. Ombygging >50% av total areal (i,l)	28 300	49 850	65 280
Hovedombygging = nybygg			
s. Boligbrakker	8 000	150 000	
Andre tiltak på boligeiendom			
Fasadeendring/vinduskift (per fasade)	750		
Støttemur	3 250		
Innhengning/gjerde/støyskjerm	750		
Brygge	3 250	5 300	
Graving/fylling/sprenging	2 050		
Brønn/dam	1 350		
Basseng	3 800		
<b>02. ANDRE NYBYGG</b>			
(Bygningstyper i parentes)			
Basisgebyr:			
a. Garasje og uthus til bolig, naust	2 050		
(181-183)			
b. Tilbygg a	1 100		
c. Påbygg a	1 100		
<b>03. INDUSTRI OG LAGERBYGNING</b>			
(Bygningstyper i NS 3457 i parentes)			
Basisgebyr:			
a. Industribygg (211-218)	44 060	66 000	87 050
b. Annet industribygg og lignende(219)	20 200	37 450	58 900
c. Energiforsyningsbygg (221-229)	45 000	66 000	87 050
d. Lagerbygg (231-239)	20 300	37 450	58 900

Tiltak som behandles etter søknad.	Tiltaksklasse 1	Tiltaksklasse 2	Tiltaksklasse 3
e. Fiskeri og landbruksbygg (241-249)	20 300	37 450	58 900
f. Tilbygg a-e ved mindre til/påbygg ombygginger betales et minimumsgebyr på 7150 kr			
< 1 000 m <sup>2</sup>	11 900	23 150	44 550
> 1 000 m <sup>2</sup>	23 100	44 600	66 000
g. Påbygg a-e			
< 1 000 m <sup>2</sup>	11 900	23 150	44 550
> 1 000 m <sup>2</sup>	23 150	44 600	66 000
h. Omb-/bruksendring < 50 % av totalt areal (a,c)	17 300	32 900	49 400
i. Omb-/bruksendring > 50 % av totalt areal (a,c)	32 900	44 550	66 000
j. Omb-/bruksendring <50% av totalt areal (b,d,e)	8 150	15 000	29 300
k. Bruksendring uten ombygging 7150kr			
l. Ombygging >50% av totalt areal (b,d,e)	17 300	32 900	44 550
m. Trafo, pumpestasjon, kjølekontainer (små)	4 400		
Hovedombygging = nybygg			
<b>04 KONTOR-FORRETNING</b>			
(Bygningstyper i parentes)			
Basisgebyr:			
a. Kontorbygg (311-319)	55 700	89 650	154 100
b. Varehus og andre butikkbygg (321-330)	55 700	110 350	172 700
c. Bensinstasjon (323)	22 950	44 550	
Samferdsel og kommunikasjon			
d. Ekspedisjonsbygg, terminal, telekommunikasjonsbygg (411-429)	55 700	89 650	154 100
e. Garasje- og hangarbygg, veg- og trafikktilsynsbygg (431-449)	22 600	44 550	66 100
f. Tilbygg a-e ved mindre til/påbygg ombygginger betales et minimumsgebyr på 7150 kr			
< 1 000 m <sup>2</sup>	23 100	44 600	



Tiltak som behandles etter søknad.	Tiltaksklasse 1	Tiltaksklasse 2	Tiltaksklasse 3
> 1 000 m <sup>2</sup>	44 600	66 000	77 900
Påbygg a-e			
< 1 000 m <sup>2</sup>	23 100	44 600	
> 1 000 m <sup>2</sup>	44 600	66 000	77 900
g. Omb-/bruksendring < 50 % av totalt areal (a,b,d)	23 100	32 700	66 000
i. Omb-/bruksendring > 50 % av totalt areal (a,b,d)	44 600	66 000	86 900
j. Omb-/bruksendring < 50 % av totalt areal (c,e)	8 900	17 850	26 700
k. Omb-/bruksendring > 50 % av totalt areal (c,e)	17 850	32 640	49 400
k. Bruksendring uten ombygging kr 7 150			
<b>05. HOTELL OG RESTAURANTBYGG</b>			
(Bygningstyper i parentes)			
Basisgebyr:			
a. Hotellbygg (511-519)	66 650	109 000	172 700
b. Bygg for overnatting (521-529)	54 700	82 300	11 7900
c. Restaurantbygg (531-539)	54 700	82 300	117 900
d. Tilbygg a-c Ved mindre til/påbygg/ombygginger betales et minimumsgebyr på 7150 kr			
< 1 000 m <sup>2</sup>	23 100	44 600	66 000
> 1 000 m <sup>2</sup>	44 600	66 000	113 700
Påbygg a-c			
< 1 000 m <sup>2</sup>	23 100	44 600	66 000
> 1 000 m <sup>2</sup>	44 600	66 000	113 700
e. Omb-/bruksendring < 50 % av bygning	32 700	44 600	66 000
f. Omb-/bruksendring > 50 % av bygning	44 600	66 000	89 350
g. Bruksendring uten ombygging kr 7 150			
Hovedombygging = nybygg			
<b>06. KULTUR OG FORSKNING</b>			
(Bygningstyper i parentes)			

Tiltak som behandles etter søknad.	Tiltaksklasse 1	Tiltaksklasse 2	Tiltaksklasse 3
Basisgebyr:			
a. Lekepark, barnehage (611-612)	20 300	33 300	
b. Skolebygg (613-619)	53 600	89 350	155 000
c. Universitets- og høyskolebygg, museums- og biblioteksbygg (621-649)		89 350	155 000
d. Idrettsbygg (651-659)		66000	113700
e. Kulturhus (661-669)	53600	89350	155000
f. Bygg for religiøse aktiviteter (671-679)		89 350	155 000
Helsebygg			
g. Sykehus, sykehjem (719-729)		113 700	168 500
h. Primærhelsebygg (731-739)	44 600	66 000	113 700
Fengsel, beredskapsbygg			
i. fengselsbygg, beredskapsbygg (819-829)	53 600	89 350	155 000
j. Tilbygg a-i. Ved mindre til/påbygg eller ombygginger betales et minimumsgebyr på 7150kr			
< 1 000 m <sup>2</sup>		23 154	
> 1 000 m <sup>2</sup>		44 600	89 350
Påbygg a-i			
< 1 000 m <sup>2</sup>		22 600	56 600
> 1 000 m <sup>2</sup>		44 600	89 350
k. Omb-/bruksendring < 50 % av totalt areal (unntatt lekepark/barnehage)		22 600	32 640
l. Omb-/bruksendring > 50 % av totalt areal (unntatt lekepark/barnehage)		66 000	113 700
m. Omb-/bruksendring < 50% av totalt areal (lekepark/barnehage)	8 050	15 000	
n. Omb-/bruksendring > 50% av totalt areal (lekepark/barnehage)	15 000	32 700	
o. Bruksendring uten ombygging 7150kr			

Tiltak som behandles etter søknad.	Tiltaksklasse 1	Tiltaksklasse 2	Tiltaksklasse 3
Hovedombygging = nybygg			
<b>07. DISPENSASJONSSØKNADER</b>			
Det skal beregnes gebyr for hver av disse forhold			
a. Formål	5 000	8 000	10 000
b. Utnyttelse	5 000	8 000	10 000
c. Plassering (reg.byggelinje/byggegrense)	5 000	8 000	10 000
d. Etasjetall	5 000	8 000	10 000
e. Høyde (gesimshøyde o.l.)	5 000	8 000	10 000
f. Andre forhold i reg. best.	5 000	8 000	10 000
g. Avstandskrav § 29-4 i pbl	5 000	8 000	10 000
h. Veiopparbeidelse	5 000	8 000	10 000
i. Byggteknisk forskrift	5 000	8 000	10 000
<b>08. REVIDERTE TEGNINGER/TILLEGGSSØKNADER</b>			
(mindre endringer)			
Ved økt areal beregnes det basisgebyr, samt 17 kr per m <sup>2</sup> bruksareal. Ved større endringer beregnes gebyr som ved ombygging.	1 500	2 250	
<b>09. RIVING</b>			
Gebyr per bygning			
< 400 m <sup>2</sup>	1 100		
> 400 m <sup>2</sup>	4 200		
<b>10. TEKNISKE INSTALLASJONER</b>			
PBL § 20. f.			
Installasjon/sikkerhetskontroll av heis. Gebyr per heis.	2 950		
Ventilasjonsanlegg oppføring/ending/repasjon	4 200		
VVS-planer nyanlegg/større endringer og reparasjoner/ledningsnett	4 200		
Kjølemaskiner/Trykkøkingsmaskin	4 200		

Tiltak som behandles etter søknad.	Tiltaksklasse 1	Tiltaksklasse 2	Tiltaksklasse 3
Basestasjon for mobil/kommunikasjon	4 200		
<b>11. ANDRE TILTAK SOM KREVER SØKNAD OG TILLATELSE</b>			
Fasadeendring/vindusskift (per fasade)	1 400		
Skilt/reklame	1 400		
Større skiltplan	3 000		
Støttemur	3 300		
Innhegning/gjerde/støyskjerm	3 000		
Fylling > 1000 m <sup>2</sup>	14 000		
<b>12. GODKJENNING AV ANSVARLIG SØKER, PROSJEKTERENDE, UTFØRENDE OG KONTROLLERENDE</b>			
Gebyr beregnes for hvert tiltak det søkes om.			
a. Ved lokal godkjenning (per foretak)	1 785		
c. Personlig ansvarsrett (selvbygger)	600		
<b>13. UTENDØRSPLANER/OPPARBEIDELSESPÅN</b>			
< 5000 m <sup>2</sup>	4 400		
> 5000 m <sup>2</sup>	8 700		
Ny avkjørsel fra eiendom	1 950		
<b>14. FRIKJØP PARKERING</b>			
<b>87 500</b>			
Beløpet fastsettes etter parkeringsnorm for Stavanger			
<b>15. FRIKJØP TILFLUKTSROM</b>			
Beløp fastsettes av sivilforsvaret			
<b>16. TILTAK SOM KREVER SØKNAD OG SOM KAN FORESTÅS AV TILTAKSHAVER PBL§ 20-2</b>			
a) mindre tiltak på bebygd eiendom. (ved små tiltak og komplett søknad ved innsending kan gebyret reduseres til kr 1 050 )	2 050		
b) alminnelige driftsbygninger i landbruket	4 300		

Tiltak som behandles etter søknad.	Tiltaksklasse 1	Tiltaksklasse 2	Tiltaksklasse 3
c) midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg som nevnt i § 20-1 første ledd bokstav j og som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år	4 300		
d) andre mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver	2 050		
<b>17. DELT IGANGSETTING</b>			
Det tas et gebyr på 3 250 kr for igangsetting nr. 2, 3, 4 osv.			
<b>18. FERDIGATTEST ELDRE BYGG</b>			
For bygg over 5 år tas et gebyr på kr 2 750			

Tabell 12.29 Gebyrer ved byggesaksbehandling 2015

## Vedlegg 2:

SJEKKLISTE FOR EGENKONTROLL AV LEILIGHET	
sist revidert 27.02.2012	
KRYSS HVIS OK	
	Takhøyden bør ikke være under 2,4 meter og skal ikke være under 2,2 meter.
	Vinduer skal gi dagslys og utsyn i rom for varig opphold. Rom for varig opphold er stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom. Er vindusarealet mer enn 10 prosent av gulvarealet i rommet, vil dette ofte gi nok dagslys. For at utsyn skal være tilfredsstillende, skal underkant av vindu ikke være mer enn 0,9 meter over gulvet.
	Fra leilighet i u. etasje og 1. etasje skal det minst være én utgang til sikkert sted. Fra 2.etasje og videre oppover i etasjene, skal det være minimum to uavhengige rømningsveier.
	Rømningsvinduer skal ha minimum bredde 0,5 meter og minimum høyde 0,6 meter, men summen av bredde pluss høyde må ikke være mindre enn 1,5 meter. Det skal ikke være høyere enn 1,2 meter fra gulv og opp til nedre vindusåpning. Er det høyere, skal det tilrettelegges for rømning. Er det utvendig mer enn 3 meter fra vindu og ned til planert terreng, skal det være tilrettelagt for rømning med f.eks stige.
	Det skal være brannskille mellom boenheter (leiligheter) horisontalt og vertikalt. Dette gjelder for boliger til og med tre etasjer. Er det mer enn tre etasjer som er innredet med boligfunksjoner må det foretas brannprosjektering.
	Skille mellom leiligheter skal ha lydisolerende egenskaper som sikrer tilfredsstillende lydforhold med hensyn til luft- og trinnlyd. Dette kan være dårlig i eldre bygninger, men i henhold til datidens krav.
	Leiligheten skal ha minimum 5 m2 utvendig sportsbod og 3 m2 innvendig bod. For små leiligheter med et rom, kan innvendig bod erstattes med 2 løpemeter ekstra skap.
	Radon i inneluften kommer fra radium 226, et radioaktivt grunnstoff som finnes over alt i naturen. Mengden i naturen kan imidlertid variere mye, avhengig av grunnforholdene. Radon kan skade cellene med risiko for utvikling av lungekreft. Man kan selv utføre en radonmåling. For mer informasjon gå inn på Statens strålevern sin nettside, <a href="http://www.nrpa.no">www.nrpa.no</a>
	Bygning skal ha ventilasjon tilpasset rommenes forurensnings- og fuktbelastning, slik at tilfredsstillende luftkvalitet sikres. Høy relativ fuktighet kan forårsake soppvekst, bakterieangrep, dårlig lukt og uheldige kjemiske reaksjoner i bygningsmaterialer, samt skader og kortere levetid på byggverk og komponenter. Avgassing fra et materiale vil også øke med økende fuktinnhold.
	Er du i tvil om din leilighet er godkjent kan du spørre huseier. Evt kan du spørre i kommunen. Det er huseiers plikt å bruke eiendommen slik den er godkjent.

**Dette skjemaet er kun ment som en veiledning for å undersøke tilstanden til "din" leilighet. Selv om det kan krysses av for alle punkter, betyr det ikke at leiligheten er godkjent. Det gir bare en indikasjon om at de viktigste kravene er ivaretatt. Det er kun kommunen som kan godkjenne leiligheten. Søknad om godkjenning skal sendes til Stavanger kommune. Søknaden skal være utarbeidet av et kvalifisert foretak som kan godkjennes for ansvarsrett. Dette foretaket skal dokumentere tilstanden til leiligheten. Alle kravene som skal dokumenteres i søknaden finnes på Direktoratet for byggkvalitet sin nettside, [www.dibk.no](http://www.dibk.no). Byggmestere, arkitekter, konsulentfirmaer osv. vil normalt være kvalifisert for å utarbeide en slik søknad.**

## Vedlegg 3:

### Spørreundersøkelse - Bacheloroppgave (Leietakere)

Vi holder for tiden på å skrive bacheloroppgave om kravene som plan- og bygningsloven stiller for godkjenning av en utleiedel. Vi trenger derfor din hjelp til å svare på noen spørsmål. Undersøkelsen tar ca. 2 min og vi håper du tar deg tid til dette. Denne undersøkelsen er anonym.

Per dags dato stilles det mange krav for at en utleiedel skal være godkjent for beboelse. I vår bacheloroppgave har vi valgt å fokusere på kravene til en kjellerleilighet. Og vi ønsker derfor svar fra leietakere som tidligere har bodd eller bor i en kjellerleilighet.

Med kjellerleilighet mener vi en selvstendighet boenhet. Det vil si at leiligheten må ha rom for varig opphold (stue/soverom), bad, wc og egen separat inngang.

#### 1) Leier du eller har du tidligere leid en kjellerleilighet?

- Ja  
 Nei

#### 2) Vet du om leiligheten er/var godkjent av kommunen for utleie?

- Ja  
 Nei

#### 3) Vet du hvilke krav en kjellerleilighet må oppfylle for å være godkjent for utleie?

- Ja  
 Nei

#### 4) Vet du hvilke rettigheter du som leietaker har dersom leiligheten ikke er godkjent?

- Ja  
 Nei

Her er en liste over de mest sentrale kravene som må være oppfylt.

#### 5) Ranger fra 1-5, der 1 er lavest og 5 er høyest, over hvor viktig du synes de ulike kravene er.

	1	2	3	4	5
Høyde under tak (Bør ikke være lavere enn 2,4m og skal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ikke være lavere enn 2,2m)					
Vindu størrelse (Skal gi dagslys og tilstrekkelig med utsyn)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rømningsveier (må være vindu som er store nok til å kunne brukes som rømningsvei)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Brannskille (Skal være brannskille mellom leiligheten og huset, vertikalt og horisontalt)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bodplass (Leiligheten skal ha minimum 5kvm utvendig bod, og 3kvm innvendig bod)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Radon (Radon måling skal være utført)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ventilasjon (Leiligheten må tilføres tilstrekkelig mengde ren uteluft)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Uteplass (Ska ha uteareal som er brukbar i forhold til sol, støy, trafikk o.l.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parkering (Det stilles til at det skal være parkeringsplass)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lydisolasjon (Lyd utenfra skal ikke være sjenerende for beboer)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**6) Syner du at enkelte av kravene er for strenge?**

- Ja  
 Nei

**7) Er det noen av disse kraven som du føler er unødvendige og kunne klart deg uten?**

	Ja	Nei	Vet ikke
Høyde under tak	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vindusstørrelse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rømningsveier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Brannskille	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bodplass	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Radonmåling	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Uteplass	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lydisolasjon	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parkering	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



## Vedlegg 4:

### Spørreundersøkelse - Bacheloroppgave (utleiere)

Vi holder for tiden på å skrive bacheloroppgave om kravene som plan- og bygningsloven stiller for godkjenning av en utleiedel. Vi trenger derfor din hjelp til å svare på noen spørsmål. Undersøkelsen tar ca. 5 min og vi håper du tar deg tid til dette. Denne spørreundersøkelsen er anonym.

Per dags dato stilles det mange krav for at en utleiedel skal være godkjent for beboelse. I vår bacheloroppgave har vi valgt å fokusere på kravene til en kjellerleilighet. Og vi ønsker derfor svar fra utleiere som leier ut, eller som tidligere har leid ut en kjellerleilighet.

Med kjellerleilighet mener vi en selvstendighet boenhet. Det vil si at leiligheten må ha rom for varig opphold (stue/soverom), bad, wc og egen separat inngang.

#### 1) 1. Leier du ut eller har du tidligere leid ut en kjellerleilighet?

- Ja
- Nei

#### 2) 2. Er kjellerleiligheten godkjent av kommunen for utleie?

- Ja
- Nei
- Vet ikke

Hvis du svarte "Ja" på spørsmål 2, skal du svare på spørsmål 3-6. Svarte du "Nei" skal du svare på spørsmål 7-11.

#### 3) 3. Var kjellerleiligheten godkjent da du kjøpte huset, eller måtte du få den godkjent i ettertid?

- Kjellerleiligheten var godkjent da jeg kjøpte huset
- Kjellerleiligheten var ikke godkjent da jeg kjøpte huset

#### 4) 4. Hvis du svarte at du måtte få kjellerleiligheten godkjent etter du kjøpte huset, hvilke krav måtte du da oppfylle?

	Ja	Nei
Krav til takhøyde	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Krav til vindusstørrelse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Krav til rømningsveier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Krav til brannskille	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Krav til lydisolasjon	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Krav til bodplass	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Krav til radonmåling	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Krav til uteplass	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Krav til parkering	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

- Annet
- Leiligheten var allerede godkjent

**5) 5. Skriv under hvilke krav du syntes var mest vanskelig å oppfylle**

**6) 6. Synes du kravene for å få den godkjent var for strenge?**

- Ja
- Nei
- Kjellerleiligheten var godkjent da jeg kjøpte huset

De neste spørsmålene skal bare besvares hvis du svarte "nei" på spørsmål 2.

**7) 7. Har du prøvd å få kjellerleiligheten din godkjent av kommunen?**

- Ja
- Nei

**8) 8. Vet du hvilke krav som må være oppfylt for at kjellerleiligheten din skal bli godkjent av kommunen?**

- Ja
- Nei

**9) 9. Hvis "ja" på spørsmål 8, hvilke krav må/måtte oppfylles for å kjellerleiligheten din godkjent?**

	Ja	Nei
Høyde under tak	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vindusstørrelse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rømningsvei	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Brannskille	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lydisolasjon	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bodplass	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Radonmåling	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Uteplass	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parkering	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Annet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**10) 10. Hvilke krav synes du er mest vanskelig å oppnå?**

**11) 11. Synes du kravene for å få kjellerleiligheten godkjent er for strenge?**

- Ja
  - Nei
-

## Vedlegg 5:



**Matre Anna Katharina Fonn** <Anna-Katharina-Fonn.Matre@kmd.dep.no>

27. jan. ☆



til meg ▾

Hei,

Sentrale myndigheter har ikke kartlagt omfanget av den formen for ulovlig utleie som du beskriver. Fordi 80 prosent av utleiemarkedet i Norge er privat, har vi lite kunnskap om boligsituasjon ved utleie. Det er ingen rapporteringsplikt for utleie av egen bolig.

Vi er derimot kjent med at Trondheim kommune, Stavanger kommune og Drammen kommune på eget initiativ har forsøkt å kartlegge problemet. Målet med kartleggingene har vært å få bukt med problemet og informere partene i leieforholdet om hvilke krav som stilles til areal som skal leies ut.

Husleietvistutvalget har muligens kunnskap om konflikter knyttet til feil og mangler ved utleieobjektet som skyldes slike forhold som du påpeker. Utvalget, som er opprettet i de større byene, løser konflikter som oppstår mellom leietaker og utleier.

Lykke til med oppgaven!

Beste hilsen,  
Anna Katharina Fonn Matre,  
førstekonsulent

**Kommunal- og moderniseringsdepartementet**  
Bolig- og bygningsavdelingen  
Telefon: 22 24 71 52  
E-post: [anna-katharina-fonn.matre@kmd.dep.no](mailto:anna-katharina-fonn.matre@kmd.dep.no)  
[www.regjeringen.no/kmd](http://www.regjeringen.no/kmd)