

Denne veiledningen er ment for deg som har ønsker/planer om å benytte del av din bolig til å etablere hybel eller hybelleilighet. Veiledningen skal hjelpe deg med å gi svar på hvilke krav Plan- og bygningsloven har til slike boenheter. Oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i boliger er søknadspliktig i henhold til pbl § 20-1 bokstav g, jf byggesaksforskriftens § 2-1.

Hybel i egen bolig:

Med hybel forstår vi et rom i en boenhet (leilighet) som deler andre romfunksjoner med hovedleiligheten, f.eks bad, toalett, kjøkken. Om det er et familiemedlem som disponerer rommet eller om det leies ut, får ingen betydning i denne sammenheng. Utleie av hybel som del av en boenhet (leilighet) utløser ikke særskilte bygningstekniske krav og vil ikke være gjenstand for saksbehandling i kommunen.

For utleie av en enkelt hybel kreves det ikke ekstra parkeringsplass på boligeiendommen.

Hvor mange hybler kan leies ut samtidig?

Hvis du har planer om å leie ut flere enn en hybel, må du først ta kontakt med kommunen v/bygningsavdelingen som kan gå igjennom planene dine. Når en skal leie ut flere hybler må en ta hensyn til hvilke bebyggelse som er i området, hvordan er din bolig utformet, er det nok parkeringsplasser, tilfredsstillende hyblene teknisk forskrift om krav til oppholdsrom (rømning, brann, lyd, isolasjon, lys, luft)? Når det blir flere enn en hybel, må kommunen i hver enkelt sak avgjøre om tiltaket er søknadspliktig etter en konkret vurdering.

Hybelleilighet i egen bolig:

Med hybelleilighet forstår vi en selvstendig enhet som har alle nødvendige romfunksjoner som bad, toalett, kjøkken, oppholdsrom mv., og som fungerer uavhengig av boligen forøvrig. Størrelsen på hybelleiligheten har ingen betydning for om det er en enhet eller ikke. Del av bygning som forutsettes brukt som en selvstendig enhet må tilfredsstillende alle myndighetskrav som gjelder for en boenhet (lydkrav, brannkrav, miljøkrav, krav til parkeringsplasser mv.).

Enheten må ha egen inngang. Det har imidlertid ikke noen betydning om inngangen er på innsiden eller yttersiden av en bygning så lenge enheten er avskjermet med en dør e.l.

Tiltaket forutsetter at det sendes søknad til kommunen.

Biloppstillingsplasser

Hvilke krav stilles til biloppstillingsplasser?

- For enebolig kreves det 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet
- For hybelleilighet kreves minst 1 biloppstillingsplass
- For en enkelt hybel kreves ingen biloppstillingsplass
- For flere hybler må antall biloppstillingsplasser vurderes i hvert enkelt tilfelle

Hvis eiendommen omfattes av reguleringsplan med andre krav til antall biloppstillingsplasser, så gjelder reguleringsplanen foran disse bestemmelsene.

Generelt om krav til rom for hybelleilighet/leilighet:

En boenhet skal tilfredsstillere krav til lys, lyd, brann, isolasjon, takhøyde, tilgjengelighet, universell utforming mm. For å finne ut om din bolig eller del av bolig tilfredsstillere disse kravene anbefaler vi at du tar kontakt med en fagmann. Kravene er beskrevet i Teknisk forskrift 2010 (TEK 10).