

Ingen snarvei til strømstøtte på hytta



Foto: Ivar Ødegård/Statsforvalteren i Innlandet.

Flere kommuner opplever for tiden stor pågang i henvendelser om bruksendring av hytte til bolig. Slik vi forstår det, er bakgrunnen at det kun gis strømstøtte til helårsboliger (primær- og sekundærboliger) og ikke til hytter/fritidsboliger.

Publisert 26.09.2022

NVE skriver noe om hva som skal til for at man kan få strømstøtte på hytta på sin [veiledningsside](#):

«Dekkes strømutfgiftene for hytta? Nei. Ordningen gjelder for husholdninger, ikke fritidsboliger eller næring. [...] Eneste unntak er for de som har fått **dispensasjon fra kommunen til å bo fast i fritidsboligen**. Du må da dokumentere at du har fått dispensasjon fra kommunen. Denne dokumentasjonen må legges frem for nettselskapet.»

Statsforvalteren anser ikke dette for å være feil, men mener at opplysningene må utfylles en del med hensyn til plan- og bygningslovens regler. Plan- og bygningsloven (pbl.) har regler om arealplaner og bruk av bygninger. Reglene er ikke laget for raske løsninger på situasjonen med differensierte støtteordninger. Statsforvalteren har ikke noe forvaltningsansvar for regjeringens strømstøtteordning. Vi uttaler oss derfor kun om reglene om dispensasjon og bruksendring av hytter.

Dispensasjon fra plan

Kommunens arealplaner (kommuneplan og reguleringsplaner) fastsetter hvilke bygninger som tillates i ulike områder. Hytter ligger normalt i områder som er regulert til fritidsbebyggelse. Noen ligger også i såkalte «LNF-områder» (landbruks-, natur- og friluftsområder). Hvis man skal ta i bruk hytter til noe annet enn det kommunens planer åpner for, må man søke om dispensasjon (unntak) fra planen.

Pbl. § 19-2 oppstiller to vilkår som må være oppfylt hvis man skal gi dispensasjon: Hensyn bak planen må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å dispensere være klart større enn ulempene. Med andre ord må kommunen gjøre en helhetlig vurdering av om det er grunn til å tillate en helårsbolig i hytteområdet.

Kommunen må vurdere om infrastrukturen tåler økt bruk (veg, vann, avløp, renovasjon). Det må vurderes om beliggenheten er egnet for beboernes behov, med nærhet til butikker, barnehager, skoler og andre tjenester. Kommunen må også være klar over at helårsboliger på kort eller lang sikt kan medføre endrede krav for kommunen mht. skoleskyss, helsetjenester, m.v.

Økt bruk av hjemmekontor har åpnet for å bo og jobbe fra hvor man vil. Hytta kan være et attraktivt boalternativ med andre kvaliteter enn en bolig i byen. Bruk som helårsbolig kan også gi kommuner økt tilflytting, økt skatteinnngang og gi positive virkninger for lokalt kultur- og næringsliv. Det må imidlertid være en forutsetning at bruksendringen er en realitet og at boligen faktisk skal benyttes som helårsbolig. Bruksendring kun for å få strømstøtte, gir ikke grunnlag for dispensasjon. Vi vil samtidig minne om at en bruksendring til bolig kan innebære økt skattekasting eller økte vann- og avløpsgebyrer for eieren.

Bruksendring

Om dispensasjon er gitt, må man søke om bruksendring (evt. gjennom samme søknad). Både varig og midlertidig bruksendring er et søknadspålagt tiltak, jf. pbl. § 20-1 bokstav d. Nye tiltak skal i utgangspunktet tilfredsstille tekniske krav iht. TEK17. Hvis hytta ikke oppfyller alle krav, må man oppgradere bygget eller søke fravik, jf. pbl. § 31-2 fjerde ledd.

Kommunen må foreta byggesaksbehandling – det er ikke tilstrekkelig å kun behandle dispensasjon fra plan. Det er først ved ferdigattest for bruksendringen at bygget kan tas i bruk som helårsbolig. Det er også da bygningstypen kan endres til bolig i Matrikkelen.

Forutsigbarhet og likebehandling

Plan- og bygningsloven tar ikke høyde for raske omstillinger for at hytteeiere skal få strømstøtte. Det må beregnes saksbehandlingstid og det må ligge en realitet i at hytta faktisk skal brukes som helårsbolig. Kommunen må sørge for å ivareta lovens krav og hensynet til likebehandling. De kan med fordel oppstille retningslinjer for saker der det typisk er greit å foreta en bruksendring og saker der man har en mer negativ holdning. Det kan f.eks. være forskjell mellom høystandard hytter på hyttefelt og spredte hytter i fjellet med enklere standard.

Uttalelse fra departementet

Etter at denne artikkelen ble skrevet, har Kommunal- og distriktsdepartementet kommet med en uttalelse om samme tema. Uttalelsen finner du ved å trykke [her](#).