

Revideret udtalelse om lovliggørelse

Bebyggelse, der er ulovligt udført, skal lovliggøres. Hvis det er muligt, kan der ske retlig lovliggørelse efter de regler, der var gældende på opførelsestidspunktet. Er retlig lovliggørelse ikke mulig, skal forholdet fysisk lovliggøres.

Sagens baggrund

I 2010 udarbejdede Erhvervs- og Byggestyrelsen, efter en række henvendelser fra kommunerne, en vejledende udtalelse, der beskrev reglerne om lovliggørelse. Den vejledende udtalelse blev udsendt den 28. juni 2010.

Den vejledende udtalelse er imidlertid ikke i fuld overensstemmelse med den juridiske litteratur og praksis inden for forvaltningsretten, herunder miljøretten. Erhvervs- og Byggestyrelsen ændrer derfor sin vejledende udtalelse.

De juridiske regler om ulovligt byggeri

Et byggeri kan være ulovligt på flere måder. Et byggeri er således ulovligt, hvis det ikke lever op til de krav, der gælder på opførelsestidspunktet. Et byggeri er også ulovligt, hvis det er opført uden byggetilladelse fra kommunen.

Byggelovens¹ § 2, stk. 4, bestemmer, at loven finder anvendelse på bestående bebyggelse uanset tidspunktet for bebyggelsens opførelse, når de enkelte bestemmelser indeholder udtrykkelig hjemmel herfor. Bestemmelsen, som udtrykker byggelovens hovedregel, medfører, at en bygning, der er opført lovligt efter de regler, der var gældende på opførelsestidspunktet, som udgangspunkt ikke skal opfylde krav efter nyere og skærpede forskrifter.

Byggelovens § 16, stk. 1, bestemmer, at byggeri som udgangspunkt ikke må opføres uden byggetilladelse. Dette betyder, at opførelsen af et byggeri, der kræver tilladelse, er ulovligt, såfremt der ikke er indhentet tilladelse, inden selve opførelsen finder sted. Ulovligt byggeri er ikke omfattet af bestemmelsen i byggelovens § 2, stk. 4, og kan derfor som udgangspunkt godt blive mødt med skærpede krav.

Kommunalbestyrelsen har i henhold til byggelovens § 16c, stk. 1 og 2 en udtrykkelig pligt til at kontrollere, at lovens bestemmelser overholdes og

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1185 af 14. oktober 2010, bekendtgørelse af byggeloven

til at påse, at påbud samt vilkår i tilladelser eller dispensationer efterkommes.

Samtidig følger det af den almindelige forvaltningsret, at den myndighed, der forvalter en lov som første instans, har pligt til at søge konstaterede ulovlige forhold lovliggjort, hvis der er tale om forhold af en vis betydning². Denne regel er kommet til udtryk i byggelovens § 16c, stk. 3.

Hvis en bebyggelse er opført uden tilladelse eller ikke er opført i overensstemmelse med en tilladelse, eksisterer der et ulovligt forhold. Ulovligt forhold skal lovliggøres, hvilket kan ske enten retligt eller fysisk.

Retlig eller fysisk lovliggørelse?

Ud fra hensynet til proportionalitetsprincippet bør den retlige lovliggørelse af en bebyggelse vælges frem for den fysiske lovliggørelse, hvis dette er muligt.

Retlig lovliggørelse betyder, at et byggeri lovliggøres rent formelt. Dette betyder, at byggeriet lovliggøres, uden at der sker fysiske ændringer i byggeriet. Retlig lovliggørelse kan være efterfølgende udstedelse af byggetilladelse eller dispensation. Retlig lovliggørelse kan alene ske i de tilfælde, hvor det ulovlige forhold ville have været lovligt på opførelses-tidspunktet, hvis der forud for opførelsen var ansøgt om tilladelse eller dispensation. Kan der efter kommunalbestyrelsens vurdering ikke ske retlig lovliggørelse, skal forholdet fysisk lovliggøres.

Fysisk lovliggørelse betyder, at et byggeri i henhold til en tidligere tilladelse fysisk skal bringes i overensstemmelse med forskrifter, der var gældende på opførelsestidspunktet. Såfremt dette ikke er muligt, skal bebyggelsen fysisk bringes i overensstemmelse med de regler, der er gældende på lovliggørelsestidspunktet.

Litteratur

Der kan læses mere om lovliggørelse følgende steder:

- Basse, Ellen Margrethe, *Miljøretten 2, arealanvendelse, natur- og kulturbeskyttelse*, (Jurist- og Økonomforbundets forlag 2006, 2. udgave)
- Folketingets Ombudsmand i FOB 2008383, 2. afsnit med henvisning til W.E. von Eyben, *Dansk Miljøret 2, Bygge- og Planlovgivning*, 1977
- Betænkning nr. 981, om Håndhævelse af bygge- og miljølovgivningen, 1983

² Basse, Ellen Margrethe, *Miljøretten 2, arealanvendelse, natur- og kulturbeskyttelse*, (Jurist- og Økonomforbundets forlag 2006, 2. udgave) s. 46