

NOTAT

13. december 2011

J.nr.

Ref. RBH

Energistyrelsens revurdering af vejledende udtalelse om byggetilladelsers gyldighedsperiode

Baggrund

Den 13. januar 2010 udfærdigede Erhvervs- og Byggestyrelsen en vejledende udtalelse om byggetilladelsers gyldighedsperiode. Den vejledende udtalelse findes på hjemmesiden bygningsreglementet.dk.

Erhvervs- og Byggestyrelsen udfærdigede den vejledende udtalelse som følge af henvendelser om, hvor længe en meddelt byggetilladelse er gældende. I udtalelsen vurderer Erhvervs- og Byggestyrelsen, at et byggearbejde skal udføres som ét samlet arbejde, hvilket efter styrelsens opfattelse betyder, at der skal arbejdes kontinuerligt på projektet og uden unødige afbrydelser af byggeprocessen.

Byggeloven indeholder ikke en eksplicit angivelse af, hvor længe en byggetilladelse er gældende, men bestemmer i § 16, stk. 7, at en tilladelse bortfalder, hvis det af tilladelsen omfattede arbejde ikke er påbegyndt inden 1 år fra tilladelsens dato. Erhvervs- og Byggestyrelsens vurdering bygger på en fortolkning af byggelovens § 16, stk. 1, samt de til bestemmelsen hørende forarbejder.

I november 2011 har Energistyrelsen¹ modtaget henvendelser om, hvorvidt en meddelt byggetilladelse kan bortfalde, idet der henvises til afgørelser tre afgørelser truffet af:

1. Statsforvaltningen Nordjylland
2. Statsforvaltningen Hovedstaden
3. Det kommunale tilsyn i Statsforvaltningen Sjælland

1. Det Statsforvaltningen Nordjyllands afgørelse

Statsforvaltningen Nordjylland når i afgørelse af 24. august 2007 frem til, at kommunens afgørelse om, at byggetilladelsen er bortfaldet som følge af, at byggeriet ikke inden for etårsfristen i byggelovens § 16, stk. 7, var påbegyndt i fuldt omfang, er ugyldig. Statsforvaltningen Nordjylland tilsidesætter kommunens afgørelse på grundlag af, at kommunen ikke har foretaget partshøring i overensstemmelse med forvaltningslovens § 19, stk. 1, hvilket medfører, at afgørelsen lider af en væsentlig retlig mangel.

¹ Byggelovgivningsområdet er i henhold til kongelig resolution af 3. oktober 2011 blevet ressortomlagt til Klima-, Energi- og Bygningsministeriet. Byggelovgivningen henhører herefter under Energistyrelsen.

Statsforvaltningen anfører i afgørelsen, at ordlyden i byggelovens § 16, stk. 7, ikke giver anledning til at foretage en sondring mellem byggeri, der er påbegyndt og byggeri, der er påbegyndt i fuldt omfang. Statsforvaltningen anfører endvidere, at der ikke er taget stilling til, om kommunen overhovedet kan lade en byggetilladelse bortfalde, når arbejdet er påbegyndt, og der ikke i byggetilladelsen er stillet nogen frist for byggeriets færdiggørelse.

2. Statsforvaltningen Hovedstadens afgørelse

Statsforvaltningen Hovedstaden ophæver i afgørelsen af 2008 kommunens afgørelse. Statsforvaltningen mener ikke, at der i byggelovens § 16, stk. 7, kan indfortolkes et krav til tempoet for fortsættelse af et byggearbejde efter etårsfristens udløb. Statsforvaltningen fandt således, at kommunens afgørelse manglede hjemmel.

Statsforvaltningen henviser i sin afgørelse til planlovens § 56, stk. 1, der bestemmer, at en tilladelse eller dispensation, meddelt i henhold til planloven, bortfalder, såfremt den ikke er blevet udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt. Østre Landsret fandt i en utrykt dom fra 2007, at fysisk udnyttelse af en tilladelse meddelt i henhold til planlovens § 56, stk. 1, skal være påbegyndt inden fristens udløb og derefter fortsat i sædvanligt tempo. Landsretten lægger i dommen vægt på, at det alene beroede på ejerens egne forhold, at retten til at bygge ikke var udnyttet tidligere.

Statsforvaltningen Hovedstaden mener ikke, at fortolkningen af planlovens § 56, stk. 1, samt Østre Landsrets dom kan anvendes analogt i spørgsmålet om, hvorvidt der i byggelovens § 16, stk. 7, kan indfortolkes et krav om, at byggearbejder skal udføres kontinuerligt.

3. Det Kommunale tilsyns afgørelse

Det kommunale tilsyn, Statsforvaltningen Sjælland, har i sin afgørelse af 28. juni 2007 afvist at behandle borgerens klage over kommunens afslag på landzonetilladelse til opførelse af et nyt stuehus. Tilsynet henviser i sin udtalelse til en udtalelse afgivet af Erhvervs- og Byggestyrelsen, hvori styrelsen udtaler, at når et byggeri er igangsat, bortfalder en byggetilladelse ikke efter udløbet af etårsfristen. Tilsynet anfører, at det er bedst stemmende med formålet i byggelovens § 16, stk. 7, at antage, at der gælder det samme for § 16, stk. 7, som for planlovens § 56, stk. 1.

Energistyrelsens vurdering

Energistyrelsen har læst ovenstående afgørelser. Energistyrelsen deler ikke Statsforvaltningen Hovedstadens opfattelse, idet Energistyrelsen vurderer, at den præjudice, som Østre Landsrets dom danner, kan anvendes analogt på byggelovens § 16, stk. 7. Dette er i overensstemmelse med tilsynets anførelse af, at det er bedst stemmende med formålet i byggelovens § 16, stk. 7, at antage, at der gælder det samme for § 16, stk. 7, som for planlovens § 56, stk. 1. Det skal her bemærkes, at planlovens § 56, stk. 1, heller ikke i sin ordlyd indeholder et krav om, at den fysiske udnyttelse skal fortsættes i sædvanligt tempo. Energistyrelsens vurdering finder efter styrelsens opfattelse støtte i forarbejderne til byggelovens § 16, stk. 7.

Det fremgår af forarbejderne til byggelovens § 16, stk. 7, at bestemmelsen har til formål at sikre, at der ikke opføres byggeri, som ikke er i overensstemmelse med gældende lovgivning. Det er endvidere i forarbejderne anført, at en byggetilladelse efter udløbet af etårsfristen ikke blot kan forlænges, såfremt det pågældende byggearbejde ikke er påbegyndt. Der skal således

ansøges om en helt ny byggetilladelse, hvilket forudsætter, at eventuelle nye byggeforskrifter overholdes. Derudover skal bestemmelsen i § 16, stk. 7, sikre, at der ikke udstedes byggetilladelser, der er gyldige i en uoverskuelig fremtid. Bestemmelsen har til formål at sikre, at der ikke opføres byggeri, som ikke er i overensstemmelse med gældende lovgivning.

På baggrund af ovenstående er det Energistyrelsens opfattelse, at der i byggelovens § 16, stk. 7, kan indfortolkes et krav om, at et byggearbejde skal udføres kontinuerligt, uagtet at dette ikke fremgår eksplicit af bestemmelsens ordlyd.

Energistyrelsen finder på denne baggrund ikke anledning til at ændre sin vejledende udtalelse af 13. januar 2010.