

# **VEJLEDNING I STYRKET BYGGESAGSBEHANDLING**

Erhvervs- og Byggestyrelsen, 3. juli 2009

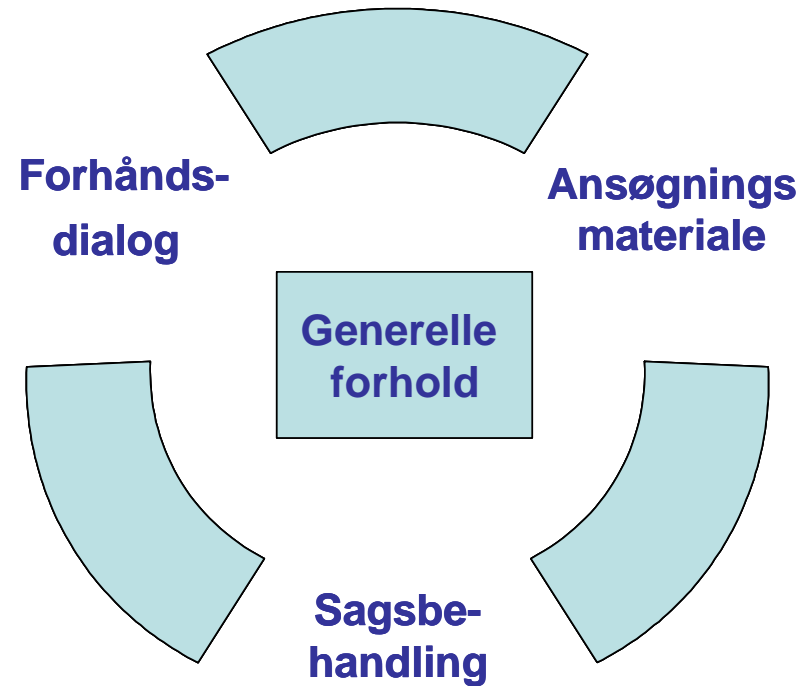
## INDLEDNING

Denne vejledning indeholder en række råd til kommunale byggesagsbehandlere om, hvad der skal gennemgås i forbindelse med byggesagsbehandlingen, og der gives en række eksempler på, hvordan enkelte dele af byggesagsbehandlingen kan tilrettelægges.

Vejledningen er tematisk opdelt i 3 hovedemner: Forhåndsdialog, ansøgningsmateriale og den egentlige sagsbehandling. Figuren illustrerer den indbyrdes sammenhæng mellem de 3 temaer, som ikke skal opfattes som 3 af hinanden uafhængige faser i byggesagsbehandlingen. Emnerne griber i stort omfang ind i hinanden, f.eks. kan forhåndsdialogen være afgørende for kvaliteten af ansøgningsmaterialet.

Vejledningen gennemgår overordnet de forhold, som kommunen skal beskæftige sig med i byggesagsbehandlingen. Mange af de forhold, som indgår i byggesagsbehandlingen, kræver en konkret stillingtagen og vurdering af den enkelte byggesag, og vejledningen skal derfor ikke ses som en udtømmende manual til byggesagsbehandlerne.

Vejledningen er en revision af vejledningen fra december 2005 og er i maj 2009 opdateret efter de seneste ændringer af byggeloven og Bygningsreglement 2008 (BR 08).



## 1. FORHÅNDSDIALOG

### 1.1 Indledning

Byggesagslovgivningen giver mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan afholde en forhåndsdialog med bygherren eller dennes rådgivere, inden der gives byggetilladelse.

#### **BR 08, kapitel 1.9:**

Inden der gives byggetilladelse eller dispensation og ved anmeldelser kan kommunalbestyrelsen afholde en forhåndsdialog med ejeren og dennes repræsentanter.

Under forhåndsdialogen afklares rammerne for byggeprojektet, ligesom der kan indgås aftaler om f.eks. tidsplaner og dokumentation mellem ejeren og bygningsmyndigheden.

En forhåndsdialog kan bruges til at afklare, hvorvidt en bebyggelse er helt eller delvis fritaget for teknisk byggesagsbehandling, således at spørgsmålet er afklaret inden indsendelse af ansøgning.

### 1.2 Formål

Erfaringer viser, at mange kommuner bruger forhåndsdialog og herved når gode resultater, da processen bliver mere resultatorienteret og desuden medvirker til:

- Kvalitetsløft i byggeriet
- En bedre økonomi i byggeprocessens forløb
- En højere grad af gensidig forståelse for de forhold, som henholdsvis kommunen og bygherren arbejder under. Kommunen kan oplyse bygherren om det konkrete sagsforløb og orientere

om eventuelle tidsforlængende faktorer i form af partshøring, eventuelle dispensationer, der kræver naboorientering, tilladelser i forhold til anden lovgivning osv.

- En afstemning af forventningerne til tidsforløbet i byggesagen. Ideelt set kan forhåndsdialogen i større sager med mange interessenter munde ud i en gensidig aftale om tidsforløbet, således at kommunen leverer en byggetilladelse til en bestemt dato, såfremt ansøger leverer tilfredsstillende ansøgningsmateriale inden for realistiske tidsfrister.

Herudover medvirker forhåndsdialogen til at:

- Afstemme borgernes forventninger til resultatet af byggesagsbehandlingen
- Sikre et mere smidigt byggesagsbehandlingssystem
- Forbedre ansøgningsmaterialets kvalitet.

### 1.3 Hvornår skal forhåndsdialog afholdes

Kommunen må i den konkrete sag vurdere, om det er nødvendigt at tilbyde en forhåndsdialog, ligesom niveauet for forhåndsdialogen naturligt vil variere efter byggesagens ”tyngde”. Forhåndsdialogen kan således spænde fra at være en kort telefonsamtale til et eller flere egentlige møder med bygherre og rådgivere.

Det er vigtigt at fremhæve, at behovet for tidlig dialog og rådgivning kan være lige så stort for en uprofessionel bygherre med et forholdsvis ukompliceret byggeprojekt som for en professionel bygherre med et stort, kompliceret byggeri.

Kommunen vurderer selv, hvornår det vil være hensigtsmæssigt at indlede dialogen. Kommunen kan også vælge at tilbyde en forhåndsdialog i flere etaper. Dette kan f.eks. være i tilfælde, hvor der meddeles deltilladelser efter byggelovens bestemmelser.

Under forhåndsdialogen kan parterne aftale det videre forløb i dialogen.

#### 1.4 Hvem skal deltage i forhåndsdialogen

Deltagerne i forhåndsdialogen er som udgangspunkt bygherren/ejeren på den ene side og bygningsmyndigheden på den anden side.

Bygherren kan lade sig repræsentere af rådgivere og udførende, og bygningsmyndigheden kan indbyde repræsentanter for kommunens øvrige forvaltninger, eksempelvis plan-, brand- og støttemyndigheder.

I den forbindelse vil det være hensigtsmæssigt, at alle relevante forvaltningsafdelinger er repræsenteret i dialogen, så bygherren oplever, at der kun er **én indgang** til kommunen i forbindelse med byggesager.

I de tilfælde, hvor kommunen selv er bygherre, kan dialogen foregå mellem bygherreforvaltningen og bygningsmyndigheden.

#### 1.5 Rolle- og ansvarsfordeling

Som bygningsmyndighed har kommunen en generel vejledningsforpligtelse. Vejledningspligten gælder også, selv om borgeren ikke direkte eller indirekte har bedt kommunen om vejledning.

<b>Forvaltningslovens § 7, stk. 1:</b> En forvaltningsmyndighed skal i fornødent omfang yde vejledning og bistand til personer, der retter henvendelse om spørgsmål inden for myndighedens sagsområde.
--

I forbindelse med forhåndsdialogen er det vigtigt, at kommunens rolle defineres klart for bygherren, og at det er tydeligt, hvad bygherren kan forvente af forhåndsdialogen.

Det skal gøres klart for bygherren, at kommunens rolle er at oplyse og vejlede, og at kommunen *ikke* skal fungere som bygherrerrådgiver, ligesom et tilbud om forhåndsdialog ikke automatisk indebærer, at byggesagsbehandlingen sker på stedet.

Forhåndsdialogen ændrer således ikke parternes rolle- og ansvarsfordeling, men selve byggesagsbehandlingsprocessen får derimod karakter af gensidig videndeling. Kommunen kan således i forhåndsdialogen henlede bygherrens opmærksomhed på områder, hvor der erfaringsmæssigt hyppigt forekommer fejl. Dette gælder særligt for tilgængelighedsbestemmelserne.

Bygherren har fortsat ansvaret for udarbejdelsen af projekterings- og ansøgningsmateriale.

## 1.6 Processen

Den enkelte kommune bestemmer i vid udstrækning selv rammerne for forhåndsdialogen.

Overordnet set kan der gennem forhåndsdialogen som minimum afklares forhold om gældende kommune- og lokalplaner, behov for dispensationer, forholdet til de tekniske forskrifter, herunder om det pågældende byggeri skal teknisk byggesagsbehandles, forhold vedrørende vurdering af dokumentationsbehov, eksisterende forhold ved grunden/bebyggelsen samt aftaler om tidsfrister.

### *Forud for forhåndsdialogen*

Det er afgørende, at alle parter forbereder sig grundigt, og at de aftaler, der indgås under forhåndsdialogen, overholdes.

Før forhåndsdialogen bør kommunen derfor informere bygherren om, hvad formålet med forhåndsdialogen er, hvordan bygherren kan forberede sig til mødet, og hvad han eventuelt bør medbringe af tegninger og andet materiale til selve forhåndsdialogen.

Bygherren bør endvidere så vidt muligt på forhånd give kommunen de oplysninger, som er nødvendige for at forberede forhåndsdialogen. Bygherren bør i den forbindelse forberede og indsende relevant materiale til brug for forhåndsdialogen, herunder foreløbigt tegningsmateriale, der angiver rammer for projektet, dokumentationsmaterialets form og omfang, foreløbig tidsplan m.v.

Det kan være til hjælp for kommunens forberedelse af forhåndsdialogen, hvis bygherren kan pege på særlige områder, hvor man øn-

sker, at kommunen skal afklare eventuelle spørgsmål. Det er naturligvis vigtigt, at den pågældende sagsbehandler har sat sig ind i materialet og øvrige forhold med relevans for sagen.

### *Under forhåndsdialogen*

Under forhåndsdialogen bør bygherren i store træk kunne redegøre for projektets indhold, omfang, placering samt øvrige forudsætninger for projektet.

Kommunen bør kunne redegøre for rammeforudsætninger og arealplaner (kommune- og lokalplanbestemmelser), gældende lovgivning og forskrifter, koordinering med eventuelle øvrige myndigheder, sagsbehandlingspraksis, ansvarsregler, krav til dokumentation og andre forhold af betydning for sagsbehandlingen.

*Et eksempel på forløbet i en forhåndsdialog for et større projekt:*

- *Bygherren fremlægger på idéplan projektets udformning og størrelse.*
- *Kommunen og bygherren eller dennes repræsentanter drøfter det påtænkte byggearbejde og udstikker efter en konkret vurdering rammerne for byggearbejdets omfang og dets placering på grunden.*

*Det drøftes, om der er forhold i planlovgivningen eller anden lovgivning, som er relevante i forbindelse med projektet.*

*Ansøgningsmaterialets omfang aftales. Det afklares i den forbindelse, hvorvidt det pågældende byggeri skal teknisk byggesagsbehandles, eller om bygherren alene skal fremsende relevante tekniske oplysninger om bygningens data til brug for opbevaring. Der lægges så vidt muligt en plan for byggesagens forløb.*

- *Der aftales et tidspunkt for næste dialogmøde, ligesom det aftales, hvilket dokumentationsmateriale bygherren skal indsende i forvejen i forbindelse med den egentlige ansøgning om byggetilladelse.*

*Kommunen udarbejder på grundlag af drøftelserne på mødet et notat, hvoraf det bl.a. i hovedtræk fremgår, hvad man har drøftet og aftalt.*

*Herudover kan det aftales, at bygherren udarbejder et referat af mødet, som godkendes af kommunen.*

- *Under næste møde gennemgås ansøgnings- og dokumentationsmaterialet, og eventuelle udestående forhold afklares, eller der indgås aftaler om, hvilket materiale der skal udarbejdes til brug for kommunens byggesagsbehandling.*
- *Bygherren indsender ansøgning, og kommunen meddeler på baggrund heraf byggetilladelse.*
- *Bygherren giver besked, når bestemte faser i byggeriet udføres under hensyntagen til kommunens mulighed for at føre tilsyn og ajourføre BBR.*

*Se om tilsyn afsnit 4.7.*

- *Kommunen og bygherren følger i forbindelse med tilsyn op på eventuel manglende dokumentation og på eventuelle øvrige betingelser i byggetilladelsen. Opfølgningen dokumenteres på byggesagen.*

*Byggeriet færdigmeldes, der følges op på eventuelle udestående betingelser, og der meddeles en ibrugtagningstilladelse.*

*Tilsvarende kan forløbet for et mindre byggearbejde, f.eks. en anmeldelsessag, være følgende:*

- *Bygherren forelægger projektet på idéplan.*
- *Kommunen oplyser om gældende regler og om, hvad der i hovedtræk vil være muligt inden for byggesagsbehandlingsrammen.*  
  
*Kommunen oplyser desuden, hvilket dokumentationsmateriale der skal indsendes sammen med anmeldelsen.*
- *Bygherren eller dennes repræsentant udarbejder og indsender det aftalte dokumentationsmateriale.*
- *Kommunen påser, at det nødvendige materiale foreligger, og at projektet opfylder forudsætningerne. Kommunen kvitterer eventuelt herfor med en meddelelse om, at byggeriet kan påbegyndes.*
- *Efter den fastsatte tidsfrist kan byggeriet påbegyndes.*

*Anmeldelsesarbejdet kan generelt påbegyndes efter den fastsatte frist på 2 uger, som kommunalbestyrelsen har til at reagere over for eventuelle forhold.*

Byggesagsbehandlingen kan ses som en proces, hvor bygherren og dennes rådgivere efter behov inddrages på lige fod med de øvrige parter i byggesagsbehandlingen. Det afgørende er, at begge parter vil dialogen, at der vises respekt for forskelligartede arbejdsopgaver og -forhold, og at indgåede aftaler overholdes.

## 2. ANSØGNINGSMATERIALE

### 2.1 Indledning

Ansøgningsmaterialet i en byggesag skal først og fremmest give kommunen mulighed for at vurdere, om byggelovgivningens bestemmelser er overholdt. Efter 1. januar 2009 skal kommunen dog ikke foretage teknisk byggesagsbehandling af byggeri af begrænset kompleksitet.

**Byggelovens § 16 C, stk. 1:** Kommunalbestyrelsen påser i sagsbehandlingen, at denne lov og de regler, der er fastsat med hjemmel i loven, overholdes, jf. dog § 16, stk. 3.

Det indebærer bl.a., at der i en byggesag skal foreligge det materiale, der er nødvendigt for at foretage byggesagsbehandlingen, jf. herom nedenfor, afsnit 2.3 - 2.5.

Kommunen skal i forbindelse med sin tilrettelæggelse af sagsbehandlingen tage højde for de forvaltningsretlige regler og principper, som blandt andet indebærer, at ansvaret for, at der foreligger de fornødne oplysninger til at træffe afgørelse i en sag, som udgangspunkt påhviler forvaltningen. Ansøgningsmaterialet medvirker således også til at opfylde kommunens forpligtelse til at tilvejebringe et tilstrækkeligt beslutningsgrundlag.

Endelig kan dokumentation i tilknytning til ansøgningsmateriale danne grundlag for den pågældende ejendoms "historik" og hermed udgøre et informationsgrundlag for blandt andet ejendommens ejer og den offentlige forvaltning selv.

### 2.2 Sammenhængen mellem forhåndsdialog og ansøgningsmaterialets kvalitet

En stor del af kommunerne oplever, at omfanget og kvaliteten af det modtagne ansøgningsmateriale i en lang række tilfælde er mangelfuldt og utilstrækkeligt.

Forhåndsdialogen kan være et redskab for kommunen til at oplyse bygherren om, hvilke informationer der som minimum kræves. Samtidig synliggøres behovet for, at disse oplysninger er til stede i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

### 2.3 Generelle forhold og krav vedrørende ansøgningsmaterialet i en byggesag

BR 08, kapitel 1.3, omtaler en række generelle forhold og krav vedrørende ansøgningsmaterialet, når der søges om byggetilladelse.

- Ansøgning om byggetilladelse skal være skriftlig samt være dateret og underskrevet af ejeren.

Oplysningerne kan indsendes i digital form, hvis kommunen har mulighed for at modtage og læse sådanne elektroniske dokumenter og tegningsmateriale. Den enkelte kommune afgør, om materialet kan indsendes i digital form. Indsendes ansøgningen digitalt, skal den være forsynet med en digital signatur, der er mindst på niveau med OCES-signaturen.

Hvis ansøgningen/anmeldelsen ikke er underskrevet af ejeren, skal ansøger/anmelder dokumentere sin ret til udføre arbejdet.

Dette kan f.eks. ske ved at vedlægge en fuldmagt fra ejendommens ejer.

Hvis en ejendom ejes af flere, f.eks. en andelsbolig- eller ejerforening, skal kommunen ved vurderingen af, om den rette ejer har underskrevet fuldmagten, være opmærksom på, at ejerbegrebet defineres forskelligt alt efter hvilken ejerform, der er tale om.

- Ansøgning om byggetilladelse skal indeholde en tydelig beskrivelse af det arbejde, der skal udføres, og skal være bilagt relevant tegningsmateriale med angivelse af målestoksforholdet. Indgives ansøgningen på papir, skal ansøgning og bilag fremsendes i 3 eksemplarer.

Generelt gælder det, at kommunen kan forlange enhver oplysning, som er nødvendig i forbindelse med behandlingen af en byggesag. Det er således kommunen, der træffer afgørelse om omfanget af ansøgningsmaterialet i den enkelte sag. Det sker efter en konkret vurdering af byggesagen og ansøgningsmaterialet. Kommunen kan i den forbindelse stille krav om yderligere materiale.

- En byggelovsansøgning skal normalt indeholde:
  1. Nødvendige oplysninger til identifikation af ejendommen, bygningen eller enheden.
  2. Oplysning om påtænkt benyttelse og eventuel hidtidig benyttelse.
  3. Oplysning til registrering af sagen i Bygnings- og Boligregistret (BBR), herunder plansnit af de enkelte etager. I forbindelse med

ansøgning om byggetilladelse skal ejeren meddele alle oplysninger, som er af betydning for drift og ajourføring af BBR.

4. Oplysning om eventuel modstrid med bestemmelser i byggelov, bygningsreglement, servitutter og andre byggeforskrifter, samt en begrundet ansøgning om nødvendige dispensationer.
- Afhængig af byggearbejdets art skal følgende oplysninger om de bebyggelsesregulerende forhold normalt vedlægges:
    1. Tegningsmateriale, der viser bebyggelsens samlede omfang, herunder muliggør en vurdering af bebyggelsens samlede indvirkning på omgivelserne.
    2. Oplysninger om grundens størrelse, bebyggelsens etageareal, bebyggelsens højde- og afstandforhold, beliggenheden af eksisterende og projekterede bygninger, de ubebyggede arealers disponering og forholdet til byggelovens § 10 A.
    3. Beliggenheden af tilstødende eller omliggende grundes bebyggelse, grundstykkets nuværende og fremtidige højdekoter og højdekoter på tilstødende eller omliggende grunde.
    4. Beregning af bebyggelsesprocenten.

For anmeldelsesarbejder gælder, at kravene til anmeldelsesmaterialet afspejler de krav, der er til ansøgningmaterialet. Kravene til anmeldelsesmaterialet er dog tilpasset anmeldelsessystemet. Der henvises nærmere til bestemmelserne i BR 08, kapitel 1.5, stk. 3-10.

Ud over de oplysninger, der er nødvendige for behandling af byggesagen, er ansøgeren efter lov om bygnings- og boligregistrering (LBK nr. 767 af 12/09/2002) forpligtet til at give mere detaljerede

oplysninger om byggeriet, som kommunen skal bruge for at ajourføre Bygnings- og Boligregistret (BBR).

Det anbefales, at kommunen forlanger specifikke oplysninger om byggeriet afgivet på et skema, således at kommunen har alle nødvendige oplysninger til rådighed.

#### **2.4 Særligt om ansøgningsmaterialet ved byggeri af begrænset kompleksitet, der ikke skal teknisk byggesagsbehandles**

Byggeri af begrænset kompleksitet er beskrevet og afgrænset i BR 08, kapitel 1.3.1 og 1.3.2.

Ansøgeren skal i ansøgningen om byggetilladelse oplyse, om byggerier er af begrænset kompleksitet.

Kommunen skal ikke foretage teknisk byggesagsbehandling af byggeri af begrænset kompleksitet, når ansøgning om byggetilladelse eller anmeldelse er indsendt efter 1. januar 2009. Dette forhold afspejler sig i kravene til ansøgningsmaterialet.

#### **Særligt om ansøgningsmaterialet ved ansøgning om mindre bygninger og fritliggende enfamiliehuse m.v.**

Af BR 08, kapitel 1.3.1, stk. 1, nr. 1-5, fremgår, hvad der skal forstås ved mindre bygninger, fritliggende enfamiliehuse m.v. Kapitlet omhandler garager, carporte, udhuse m.v. og enfamiliehuse med højst 2 boliger.

For disse bygninger skal indsendes enhver oplysning og tegningsmateriale af betydning for kommunens behandling af forhold, der

angår de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementets kapitel 2.

Hvis det i det enkelte tilfælde skønnes nødvendigt, kan kommunen forlange:

1. Attestering af en landinspektør af oplysninger om grundens størrelse eller afsætningen af byggeriet.

#### **Særligt om ansøgningsmaterialet ved ansøgning om sammenbyggede enfamiliehuse, avls- og driftsbygninger samt visse industri- og lagerbygninger**

Af BR 08, kapitel 1.3.2, stk. 1, nr. 1-3, fremgår, hvad der skal forstås ved sammenbyggede enfamiliehuse, avls- og driftsbygninger samt visse industri- og lagerbygninger. Kapitlet omhandler rækkehuse med mere end 2 boliger.

For disse bygninger skal der indsendes enhver oplysning og tegningsmateriale af betydning for kommunens behandling af forhold, der angår de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementets kapitel 2 og om brandforhold i kapitel 5.

Hvis det i det enkelte tilfælde skønnes nødvendigt kan kommunen forlange:

1. Attestering af en landinspektør af oplysninger om grundens størrelse eller afsætningen af byggeriet.
2. Brandteknisk dokumentation for bygningens udformning og grundlaget for de valgte brandsikkerhedstiltag. Eventuel sagkyndig erklæring vedrørende dokumentation.

3. Dokumentation for, hvordan kontrol og vedligeholdelse af de brandtekniske installationer og bygningsdele vil blive gennemført. Eventuel sagkyndig erklæring vedrørende dokumentation.

### **2.5 Særligt om ansøgningsmaterialet ved byggeri, der ikke er af begrænset kompleksitet, og som skal teknisk byggesagsbehandles**

Når en ansøgning om byggetilladelse angår et byggeri, der ikke er omfattet af bestemmelserne i BR 08, kapitel 1.3.1, eller kapitel 1.3.2, skal kommunen foretage teknisk byggesagsbehandling. Det betyder, at det ansøgte byggeri skal vurderes i forhold til samtlige bestemmelser i BR 08, kapitel 2-8.

Dette forhold afspejler sig i kravene til ansøgningsmaterialet.

Ansøgningen skal normalt indeholde:

1. Oplysning om, hvorvidt byggearbejdet er projekteret efter de mere lempelige bestemmelser for ombygningsarbejder i kapitel 3.
2. Oplysning om foranstaltninger, som klimatiske forhold nødvendiggør for forsvarlig udførelse.
3. Oplysninger til bedømmelse af energiforbrug. Oplysning og dokumentation vedrørende energirammer for nye bygninger.
4. Statiske beregninger.
5. Oplysninger om: materialer og konstruktioner, dimensionering af ventilation, indretningsmæssige forhold, herunder handicap-tilgængelighed, samt oplysning om vand- og afløbsforhold m.v.

Hvis det i det enkelte tilfælde skønnes nødvendigt, kan kommunen tillige forlange:

1. Attestering af en landinspektør af oplysninger om grundens størrelse eller afsætningen af byggeriet.
2. Brandteknisk dokumentation for bygningens udformning og grundlaget for de valgte brandsikkerhedstiltag. Eventuel sagkyndig erklæring vedrørende dokumentation.
3. Dokumentation for, hvordan kontrol og vedligeholdelse af de brandtekniske installationer og bygningsdele vil blive gennemført. Eventuel sagkyndig erklæring vedrørende dokumentation.
4. En redegørelse for, at bygningskonstruktionerne opfylder kravene i BR 08, kapitel 4. For bygninger, hvor et eventuelt svigt indebærer stor risiko for personskade eller alvorlige samfundsmæssige konsekvenser, skal den statiske dokumentation attesteres af en anerkendt og uvildig statiker. For andet byggeri kan kommunen forlange attestation af en anerkendt statiker.

Formateret: Punktopstilling

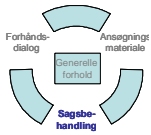
## 2.6 Afvisning af ansøgningsmateriale

Kommunerne bør have en praksis for, hvornår ansøgningsmaterialet afvises, og hvordan proceduren herfor skal være. Der bør desuden også på politisk niveau være opbakning til en konsekvent afvisning af ufuldstændigt ansøgningsmateriale.

Som hovedregel bør der f.eks. ikke meddeles en byggetilladelse, hvis byggesagens dokumentation ikke er til stede. Vælger kommunen at give en betinget byggetilladelse på et ufuldstændigt grundlag, skal denne indeholde en præcis henvisning til betingelser og bestemmelser/krav i byggelovgivningen, som der eksempelvis mangler dokumentation for på udstedelsestidspunktet.

Kommunen bør endvidere senest i forbindelse med færdigmelding/udstedelse af ibrugtagningstilladelse følge op på, om betingelserne i byggetilladelsen er opfyldt. Er dette ikke tilfældet, bør kommunen reagere over for bygherren i overensstemmelse med kommunens forpligtelse som bygningsmyndighed. Såvel i tilfælde, hvor betingelserne er opfyldt, som i de modsatte tilfælde, skal dette dokumenteres på sagen.

Såfremt der ikke stilles krav om den nødvendige dokumentation eller der fx ikke følges op på eventuelle betingelser herom i byggetilladelsen, kan kommunen ikke siges at leve op til forpligtelsen i byggelovens § 16 C om som bygningsmyndighed at påse, at byggelovgivningen er overholdt.

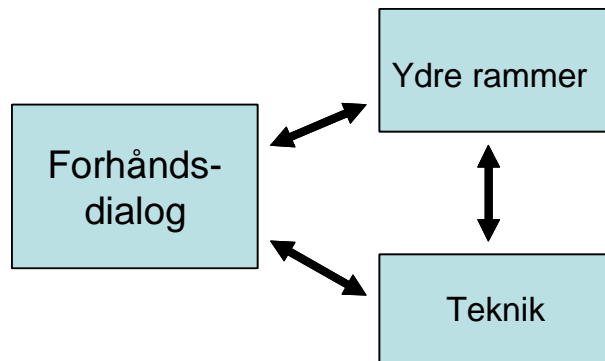


### 3. SAGSBEHANDLING

#### 3.1 Indledning

Byggesagsbehandlingen er her opdelt i 2 indbyrdes afhængige temaer, ydre rammer og teknik. De 2 temaer er således ikke skarpt tidsmæssigt opdelt.

Generelt gælder, at jo flere forhold, der afklares i forhåndsdialogen, jo mindre ressourcekrævende vil den egentlige byggesagsbehandling være. Figuren illustrerer forholdet mellem de 2 temaer og forhåndsdialogen.



Byggeri omfattet af byggelovens anvendelses- og formålsområde – dvs. nyopførelse, væsentlige ombygninger og anvendelsesændringer samt nedrivning – må ikke påbegyndes uden tilladelse fra kommunen.

**Byggelovens § 2, stk. 1:**

Loven finder anvendelse ved:

- nybyggeri
- væsentlige ombygninger
- væsentlige anvendelsesændringer
- nedrivninger

Det er kommunen, der i det enkelte byggeri skal foretage en konkret vurdering af, om byggeriet er omfattet af byggelovgivningen.

Kommunen træffer således den endelige afgørelse om, hvorvidt et byggearbejde kræver byggetilladelse, og hvilke formelle og tekniske krav det pågældende arbejde skal opfylde. Som udgangspunkt skal de personsikkerhedsmæssige forhold både i henseende til konstruktioner, brand- og sundhedsmæssige forhold indgå i kommunens vurdering af tilrettelæggelsen af byggesagsbehandlingen. Efter 1. januar 2009 skal kommunen dog ikke foretage en byggeteknisk vurdering af byggeri af begrænset kompleksitet, jf. byggelovens § 16, stk. 3.

### 3.2 Formelle forhold

Kommunen skal i forbindelse med byggesagsbehandlingen iagttage de generelle forvaltningsretlige regler. Nedenfor følger nogle af de formelle forhold, som byggesagsbehandleren skal være opmærksom på.

### Begrundelse

Afgørelser, der ikke fuldt ud giver ansøgeren medhold, skal ledsages af en gyldig begrundelse. Som minimum skal begrundelsen opfylde de krav til en begrundelse, som fremgår af forvaltningslovens § 24, dvs.:

- De faktiske forhold, som ligger til grund for afgørelsen.
- En henvisning til de retsregler, i henhold til hvilke afgørelsen er truffet. Det kan fx være bestemmelser i byggeloven, bygningsreglementet eller en lokalplan.
- En angivelse af de hovedhensyn, som ligger til grund for en eventuel skønsudøvelse. Som eksempel herpå kan nævnes afslag på en ansøgning om byggetilladelse på baggrund af helhedsvurderingen i BR 08, kapitel 2.1.1. Det er fx ikke tilstrækkeligt at begrunde afslaget med, at der er foretaget et samlet skøn på baggrund af en helhedsvurdering. Begrundelsen må også indeholde en nærmere angivelse af de generelle kriterier, der er lagt til grund og den betydning, kriterierne har haft for afgørelsen.

### Klagevejledning

I henhold til byggelovens § 23, stk. 3, kan kommunens afgørelser påklages af afgørelsens adressat og andre, der har en væsentlig individuel interesse i sagen, f.eks. naboer.

Som enhver anden offentlig myndighed skal kommunen give oplysninger om eventuelle klagemuligheder, og eventuelle frister for indgivelse af klage. Typisk vil en klage over en afgørelse af en byggesag truffet i medfør af byggeloven kunne indbringes for statsforvalt-

ningen inden for en frist på 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt den pågældende, mens en afgørelse truffet efter en lokalplan kan indbringes for Naturklagenævnet.

Kravet om klagevejledning gælder kun, hvis afgørelsen ikke fuldt ud giver den pågældende part medhold.

Hvis det i en ansøgning er oplyst, at et byggeri er fritaget for teknisk byggesagsbehandling, jf. byggelovens § 16, stk. 3, skal kommunen give klagevejledning, hvis den er uenig heri.

### **Særligt klageberettigede**

De Samvirkende Invalideorganisationer (DSI), i dag Danske Handicaporganisationer (DH), og medlemsorganisationerne har i henhold til byggelovens § 23, stk. 3, en særskilt klageret i afgørelser, der vedrører handicapforhold. Folketingets Ombudsmand har gjort opmærksom på, at kommunerne bør informere DSI, nu DH, når de træffer afgørelser i handicapforhold, således at DH har mulighed for at udnytte denne klageadgang.

Det er usikkert, om der foreligger en egentlig pligt til at informere, men det anbefales, at kommunen informerer DH m.fl., fx gennem kommunens handicapråd.

Manglende information af DH m.fl. medfører ikke, at DH m.fl. er afskåret fra at klage, idet klage skal ske på det tidspunkt, hvor DH m.fl. bliver opmærksom på afgørelsen.

### **Partshøring**

Kommunen skal være opmærksom på at foretage en vurdering af, om der er naboer, som har *væsentlig individuel retlig* interesse i byggeriet, således at der i henhold til forvaltningsloven skal foretages partshøring. Dette forudsætter en konkret vurdering af det enkelte byggeprojekt og den relevante personkreds og vil især være aktuel i forbindelse med eventuelle skygge- og indbliksgener.

### **Naboorientering**

#### ***Byggelovens § 22, stk. 2:***

*Dispensationer fra bestemmelser om varetagelse af naboers interesser kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har oplyst naboer til den omhandlede ejendom om, hvortil der søges dispensation, og om, at eventuelle bemærkninger kan fremsendes inden 2 uger.*

*Dette gælder dog ikke, hvis kommunen skønner, at dispensationen er uden større betydning for naboerne.*

I situationer, hvor kommunalbestyrelsen dispenserer fra byggelovens eller bygningsreglementets bestemmelser, kan kommunalbestyrelsen, jf. byggelovens § 22, stk. 2, have pligt til at foretage naboorientering.

Formålet med at foretage naboorientering er at give kommunen det bedst mulige grundlag at træffe beslutningen om dispensation på. Naboorienteringen er således ikke en vetoret for naboer, og kommunen kan vælge at give dispensation, selvom naboerne har indvendinger mod byggeriet.

De bebyggelsesregulerende forhold skal efter BR 08 fastlægges på baggrund af en helhedsvurdering efter kriterierne i kapitel 2.1.1 eller efter reglerne om byggeret i kapitel 2.7.

Efter ændringen i BR 08 af forvaltningen af de bebyggelsesregulerende bestemmelser, må reglerne om naboorientering forventes at have begrænset betydning. Ved helhedsvurderingen efter kap. 2.1.1. træffer kommunalbestyrelsen en afgørelse på baggrund af et samlet skøn, og der vil i den forbindelse ikke være tale om en dispensation.

### 3.3 Ydre rammer

Kommunen skal undersøge følgende forhold i forbindelse med fastlæggelsen af de ydre rammer for byggeriet:

- **Kommune- og lokalplaner m.v.**

Bygningsreglementernes bebyggelsesregulerende bestemmelser finder anvendelse i det omfang, forholdet ikke er reguleret i lokalplaner m.v.

Det skal derfor afklares, om der i lokalplaner, byplanvedtægter eller reguleringsplaner efter de tidligere gældende byggelove er særlige krav til byggeriet, herunder krav til udformning eller anvendelse. Disse krav gælder forud for byggelovgivningens krav.

Der kan også være betingelser for grundens anvendelse, som er tinglyst på grunden i medfør af ældre byggelovgivning, ligesom der på grunden kan være privatretlige servitutter med planmæssigt indhold. Kommunen vil i sådanne tilfælde ofte være påtaleberettiget.

- **Forhold i anden lovgivning**

Kommunen skal også undersøge, om der er forhold i anden lovgivning, som byggeriet kunne være i strid med. Det anbefales, at kommunen før udstedelse af byggetilladelse og ved anmeldelser anvender tjeklisten vedrørende anden lovgivning, der er vedhæftet som bilag 1 til denne vejledning.

**BR 08, kapitel 1.10, stk.1:**

*Inden der kan gives byggetilladelse og ved anmeldelser, skal kommunalbestyrelsen undersøge, om byggearbejdet er i strid med følgende anden lovgivning:*

*Lov om planlægning, lov om miljøgodkendelse m.v. af husdyrbrug, lov om naturbeskyttelse, lov om bygningsfredning, lov om skove, lov om miljøbeskyttelse, lov om forurenede jord, lov om etablering og fælles udnyttelse af master til radiokommunikationsformål m.v., lov om arbejdsmiljø, lov om offentlige veje, lov om private fællesveje, lov om sanering, lov om byfornyelse, lov om varmforsyning, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, beredskabsloven, museumsloven, lov om stormflodserstatning, lov om vandforsyning, lov om byfornyelse og udvikling af byer, lov om fremme af energibesparelser i bygninger og lov om gasinstallationer og installationer i forbindelse med vand- og afløbsledninger.*

De forhold i andre love, som skal gennemgås, beskrives nærmere i Bygge- og Boligstyrelsens vejledning nr. 130 af 31. juli 1995 om kommunalbestyrelsens lovgennemgang i byggesager.

Herudover kan der være privatretlige forhold, som har betydning for byggeprojektet. Det kan være privatretlige servitutter, som er tinglyst på grunden, f.eks. om naboers rettigheder.

Kommunen skal påse, at ansøgeren har ret til at udføre arbejdet, enten ved at ejeren underskriver ansøgningen, eller ved at ejeren giver fuldmagt til ansøgeren. Kommunen har imidlertid ikke i henhold til byggeloven pligt til at påse, om der er *privatretlige* forhold/betingelser, som er til hinder for at gennemføre byggearbejdet. Det er ejerens ansvar at sikre, at dette er i orden, og eventuelle spørgsmål herom skal i sidste instans afgøres af domstolene.

Kommunen kan i byggetilladelsen gøre opmærksom på, at der kan være privatretlige forhold af betydning for byggeriet. Det skal dog understreges, at kommunen hermed ikke påtager sig ansvaret for at have kontrolleret, om der kan være sådanne forhold.

#### **De bebyggelsesregulerende bestemmelser i BR 08**

De bebyggelsesregulerende forhold kan efter BR 08, kapitel 2, fastlægges på én af to måder:

- **Helhedsvurdering efter BR 08**

I henhold til BR 08 kan der foretages en helhedsvurdering af byggeprojektets samlede omfang og indvirkning på omgivelserne efter kriterierne i kapitel 2.1.1.

Helhedsvurderingen er indført for at skabe større fleksibilitet i sagsbehandlingen og for at indføre et tilladelsessystem i stedet for et dispensationssystem.

- **Byggeretten efter BR 08**

Den såkaldte byggeret efter BR 08, kapitel 2.7, indebærer, at kommunen ikke kan nægte at godkende en bygnings etageareal, etageantal, højde og afstandsforhold, når de relevante bestemmelser i kapitlet er opfyldt.

Hvis en byggeansøgning på et eller flere punkter falder uden for de relevante bestemmelser, har kommunen ikke mulighed for at meddele dispensation fra kapitel 2.7. Ansøgningen må i dette tilfælde vurderes efter helhedsvurderingen i kapitel 2.1.1.

- **Grundstykket**

Kommunen kan forlange, at oplysninger om grundstykkets størrelse eller afsætningen af byggeriet attesteres af en landinspektør.

### 3.4 Teknik

De tekniske krav til byggeri er samlet i BR 08, kapitel 3-8. De tekniske krav angår indretning, konstruktion, brandforhold, indeklima, energiforbrug og installationer.

- **Fritagelse for teknisk byggesagsbehandling**

Efter 1. januar 2009 skal kommunen ikke foretage teknisk byggesagsbehandling af byggeri af begrænset kompleksitet, jf. byggelovens § 16, stk. 3. Ansøgeren skal oplyse, om byggeriet er fritaget for teknisk byggesagsbehandling, men det er kommunen, der træffer afgørelse herom. I BR 08, kapitel 1.3.1 og 1.3.2 er det fastlagt, hvornår et byggeri er af begrænset kompleksitet.

- **Kommunens arkivfunktion**

Efter byggelovens § 16, stk. 2, skal ansøger fremsende relevante tekniske oplysninger om bygningens data til brug for opbevaring i kommunen. Kommunen skal ikke gennemgå de fremsendte dokumenter, og ansvaret for, at byggesagen indeholder tekniske oplysninger, er alene ansøgers. Når bygningen tages i brug, skal ansøger fremsende en erklæring, BR 08, bilag 8, hvor ejer eller bygherre skriver under på, at byggelovgivningens bestemmelser er overholdt, og at det fornødne materiale vedrørende tekniske forhold er indsendt til kommunen. Viser det sig senere, at dokumentationen indeholder oplysninger om ulovlige forhold, vil kommunens manglende reaktion ikke have præjudicial betydning ved en senere lovliggørelsessag.

- **Pligt til teknisk byggesagsbehandling**

Byggearbejder, der ikke er omfattet af BR 08, kapitel 1.3.1 og 1.3.2, skal teknisk byggesagsbehandles.

I denne behandling skal kommunen undersøge, om bygningsreglementernes bestemmelser til udformning og indretning af bebyggelse er overholdt, og om der i givet fald kan dispenseres fra bestemmelserne.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har udgivet en række vejledninger og eksempelsamlinger, som kan være en hjælp til kommunen i byggesagsbehandlingen. Det gælder blandt andet for følgende forhold:

- **Indretning**

Bygningsreglementets bestemmelser om indretning af byggeri omhandler også handicaptilgængelighed.

Erhvervs- og Byggestyrelsens vejledning til kommunerne om byggesagsbehandling af tilgængelighedsbestemmelser fra marts 2008 beskriver fremgangsmåden ved byggesagsbehandling af de vigtigste tilgængelighedskrav.

I forbindelse med tilgængelighedskravene skal kommunen være opmærksom på, at der kun undtagelsesvist kan dispenseres fra disse krav. I tilfælde heraf skal kommunen sikre, at hensynet bag bestemmelsen kan opfyldes på anden måde.

Se desuden afsnit 4.2 om dispensationer generelt.

### **Konstruktive forhold**

Når kommunen påser, at de konstruktive forhold lever op til reglerne i bygningsreglementet, kan kommunen forlange en redegørelse for, at bygningskonstruktionerne opfylder disse betingelser.

For at minimere risikoen for svigt i bygninger, hvor der er stor risiko for personskade, eller hvor svigt vil medføre alvorlige samfundsmæssige konsekvenser, skal redegørelsen underskrives af en *uvildig* anerkendt statiker, dvs. en statiker, som er uafhængig af bygherren og af rådgivere og entreprenører. Bygherren vælger selv denne statiker, men kommunen skal godkende valget af statiker.

Også ved andre byggerier kan kommunen efter en konkret vurdering forlange en underskrift fra en anerkendt statiker, hvis det konkret vurderes, at dette er nødvendigt.

- **Brandforhold**

Erhvervs- og Byggestyrelsen har i maj 2006 udarbejdet Eksempelsamling om brandsikring af byggeri og Information om brandteknisk dimensionering til hjælp for bygherrerådgivere og byggesagsbehandlere i forbindelse med de nye, funktionsbaserede brandkrav.

Ved traditionelle byggerier kan byggeriet vurderes i forhold til eksempelsamlingen, som indeholder eksempler på, hvordan bestemmelserne vedrørende brandforhold kan opfyldes.

Ved mere komplekse byggerier skal informationen om brandteknisk dimensionering anvendes. Den indeholder en række eksempler på beregningsmetoder og procedurer og forslag til parametre til brug for en brandteknisk dimensionering, der udføres på baggrund af en beregning.

Kommunen kan i forbindelse med komplekse byggerier forlange en brandteknisk dimensionering for bygningens udformning og grundlaget for de valgte sikkerhedstiltag. Kravet om brandteknisk dokumentation vil typisk kun skulle stilles i et fåtal af byggesager.

- **Lydforhold**

Kommunen kan i byggetilladelser stille krav om, at der foretages målinger i den færdige bygning, for at dokumentere, at bygningsreglementets lydæssige krav er opfyldt.

- **Energiforhold**

Energistyrelsen har fra 1. januar 2006 indført krav om energimærkning af nye bygninger, og kommunen skal i forbindelse med byggesagsbehandlingen være opmærksom på at sikre, at bygherren, inden der gives ibrugtagningstilladelse til nyt byggeri, har fået foretaget en energimærkning, som viser, at bygningsreglementets energibestemmelser er overholdt. Det er et krav, at denne mærkning fremsendes sammen med færdigmeldingen af byggeriet.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har udgivet en eksempelsamling og eksempler på [www.ebst.dk](http://www.ebst.dk).

### 3.5 Afbureaukratisering af byggesagsbehandlingen

Pr. 1. januar 2009 skal kommunerne ikke længere foretage teknisk byggesagsbehandling af teknisk ukompliceret byggeri.

De nye regler ændrer ikke ved, at det altid er den enkelte bygherre, der er ansvarlig for, at byggeriet er lovligt. Dette gælder uanset, om bygherren har tilknyttet en rådgiver. Har bygherren indgået aftale med en rådgiver, vil rådgiveren imidlertid altid være underlagt det almindelige rådgiveransvar. Det anbefales derfor, at kommunen opfordrer bygherren til at inddrage en professionel rådgiver i form af en arkitekt eller ingeniør, og at kommunen ikke selv rådgiver bygherren vedrørende tekniske forhold i byggeriet.

For større og mere komplicerede byggerier som etageejendomme til beboelse eller kontor, butikcentre, sportsanlæg mv. medfører de nye regler ikke ændringer i den kommunale byggesagsbehandling. Kommunerne skal fortsat varetage naboenssyn, godkende bygningsudseende og placering og kontrollere, at disse byggerier opfylder lovgivningens byggetekniske krav.

For at sikre den nødvendige tekniske kompetence og volumen til at håndtere større byggesager, opfordres den enkelte kommune til at overveje, om kommunen selv råder over en tilstrækkelig kapacitet og kompetence til at håndtere de udfordringer, der knytter sig til den tekniske kontrol. Alternativt opfordres kommunen til at etablere et samarbejde med andre kommuner eller private rådgivningsvirksomheder for at sikre den tilstrækkelige faglige viden.

### 3.6 Bygnings- og Boligregistret (BBR)

I henhold til lov om bygnings- og boligregistrering skal kommunen sikre, at BBR ajourføres i takt med byggesagens gennemførelse.

Ejerne af ejendomme er ved bekendtgørelse nr. 1028 af 12. december 2002 om ejeres pligt til at give oplysninger til Bygnings- og Boligregistret (BBR) pålagt at afgive oplysninger til ajourføring af BBR:

- når der søges om byggetilladelse, eller når der anmeldes byggeri, hvortil der ikke kræves byggetilladelse,
- når der påbegyndes byggeri, der kræver byggetilladelse eller anmeldelse, og
- når byggeri, der kræver byggetilladelse eller anmeldelse, fuldføres eller faktisk bliver taget i brug.

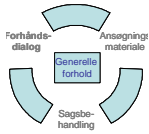
Kommunen skal således være opmærksom på, at ansøgningsmaterialet giver et tilstrækkeligt grundlag for korrekt ajourføring af BBR, og det anbefales, at kommunen forlanger, at bygherren afgiver oplysninger på et skema, der indeholder de oplysninger, der er nødvendige for at indberette byggesagen til BBR.

Endvidere skal kommunen være opmærksom på, at betingelserne i byggetilladelsen pålægger bygherren at meddele kommunen oplysninger om påbegyndelse og afslutning af byggeriet.

### **Erhvervs- og Byggestyrelsens vejledninger m.v. om byggesagsbehandling**

- Vejledning om byggesagsbehandling af flydende boliger. Maj 2004. Findes på Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside [www.ebst.dk](http://www.ebst.dk).
- Vejledning til kommunerne om byggesagsbehandling af tilgængelighedsbestemmelser. Marts 2008. Findes på Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside [www.ebst.dk](http://www.ebst.dk).
- Eksempelsamling om brandsikring af byggeri. april 2006. Findes på Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside [www.ebst.dk](http://www.ebst.dk).
- Information om brandteknisk dimensionering. April 2004. Findes på Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside [www.ebst.dk](http://www.ebst.dk)
- Eksempelsamling om energibestemmelser. Findes på Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside [www.ebst.dk](http://www.ebst.dk)
- Vejledning 9392 af 1. maj 2007 om håndhævelse af naturbeskyttelsesloven, planloven og byggeloven. Findes på [www.retsinfo.dk](http://www.retsinfo.dk).

- Vejledning nr. 122 af 5. juli 1991 om koordinering af lovgivningen om bebyggelse og ejendomsdannelse (vedrører byggelovens § 10 A). Findes på [www.retsinfo.dk](http://www.retsinfo.dk).
- Bygge- og Boligstyrelsens vejledning nr. 130 af 31. juli 1995 om kommunalbestyrelsens lovgennemgang i byggesager. Findes på [www.retsinfo.dk](http://www.retsinfo.dk).
- Fastsættelse af adresser - Eksempelsamling. April 2004. Findes på Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside [www.ebst.dk](http://www.ebst.dk).
- Fastsættelse af adresser – Vejledning. April 2004. Findes på Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside [www.ebst.dk](http://www.ebst.dk).



## 4. GENERELLE FORHOLD

### 4.1 Indledning

I dette afsnit beskrives en række generelle forhold, som kommunen skal være opmærksom på både i forbindelse med byggesagsbehandlingen og efterfølgende.

### 4.2 Dispensationer

Dispensationsmuligheden i byggelovens § 22 skal give kommunen mulighed for at fravige en eller flere bestemmelser i byggelovgivningen i tilfælde, hvor det konkrete forhold medfører, at et byggeri ikke eller kun med store vanskeligheder kan overholde reglerne samtidig med, at en dispensation ikke vil være i modstrid med de væsentlige hensyn bag bestemmelsen.

**Byggelovens § 22, stk. 1:**

*Der kan meddeles dispensation fra bestemmelser i loven og de i medfør af loven fastsatte bestemmelser, når det skønnes foreneligt med de hensyn, der ligger til grund for de pågældende bestemmelser.*

Kommunen kan kun give dispensation fra byggelovgivningens *materielle* bestemmelser. Der kan således ikke gives dispensation fra de

formelle krav. Kommunen kan heller ikke give dispensation fra bestemmelser vedrørende byggeskadeforsikring, jf. afsnit 4.5.

En dispensation skal fremgå udtrykkeligt af byggetilladelsen. For byggeri, der ikke skal teknisk byggesagsbehandles, jf. BR 08, kapitel 1.3.1 og 1.3.2, gælder uændret, at der skal søges dispensation hos kommunen, såfremt bygherren ønsker at fravige de tekniske bestemmelser i BR 08 kapitel 3-8. Bygherren kan ikke lovligt gå i gang med byggeriet, før kommunen har meddelt dispensation. Kommunen kan også give særskilte dispensationer til byggeri, som skal anmeldes, eller byggeri, som hverken skal have byggetilladelse eller anmeldes.

Dispensationer skal begrundes i saglige hensyn, og kommunen skal være opmærksom på, at der i forbindelse med dispensationer kan stilles betingelser for at give dispensationen. Det kan f.eks. dreje sig om anvendelsen af ejendommen eller alternative måder at opfylde hensynet bag bestemmelsen på.

Et eksempel kan være en dispensation fra brandreglerne, hvor kommunen vurderer, at en dispensation fra visse krav i det konkrete tilfælde ikke vil betyde en forringelse af brandsikkerheden.

Kommunen skal være specielt påpasselig med, at dispensationer ikke forringer byggeriets sikkerhed, sundhed og tilgængelighed, se også vejledning om byggesagsbehandling af tilgængelighedsbestemmelser. I de sager, hvor kommunen selv er bygherre, bør byggesagsbehandleren udvise ekstra påpasselighed, når det drejer sig om at give dispensationer.

Ved anmeldelsessager og ved byggerier, der kan udføres uden tilladelse eller anmeldelse, skal der særskilt søges om dispensation, og arbejdet må ikke påbegyndes, inden dispensationerne er givet. Det gælder uanset fristen på 2 uger, som er fastsat som reaktionstid for kommunen.

#### **4.3 Færdigmelding og ibrugtagningstilladelse**

Byggearbejde, der kræver byggetilladelse efter BR 08, skal som udgangspunkt færdigmeldes til kommunen, når det er afsluttet. Byggearbejde, der kan udføres efter anmeldelse, samt byggearbejder, der kan opføres uden tilladelse og anmeldelse, skal dog ikke færdigmeldes.

Byggearbejder, der kræver byggetilladelse, må som udgangspunkt ikke tages i brug uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Ibrugtagningstilladelsen giver kommunen mulighed for at påse, at byggeriet er opført i overensstemmelse med byggetilladelsen.

Kommunen kan forlange de oplysninger, der er nødvendige, for at give ibrugtagningstilladelse.

Kommunen kan i byggetilladelsen stille krav om vilkår, som skal være opfyldt. Kommunen skal i den forbindelse vurdere, hvorledes man vil påse, at vilkårene er opfyldt.

Kommunen kan nægte at give tilladelse til ibrugtagning, hvis byggearbejdet ikke er i overensstemmelse med byggetilladelsen.

Byggearbejder, der ikke skal teknisk byggesagsbehandles, jf. BR 08, kapitel 1.3.1 og kapitel 1.3.2, kan dog tages i brug uden tilladelse. Disse bygninger skal alene færdigmeldes til kommunen.

#### **4.4. Fremsendelse af tekniske oplysninger til opbevaring i kommunen**

Af byggelovens § 16, stk. 2, fremgår, at ansøger skal fremsende relevante tekniske oplysninger om bygningens data til opbevaring i kommunen. For byggearbejder, der er omfattet af kapitel 1.3.1, skal der fremsendes dokumentation for, at de tekniske bestemmelser i kapitel 3-8 er overholdt. For byggearbejder, der er omfattet af kapitel 1.3.2, skal der fremsendes dokumentation for, at de tekniske bestemmelser i kapitel 3-4 og kapitel 6-8 er overholdt.

Ansøger vurderer selv, hvilket materiale det er relevant at sende til kommunen, og det er ansøgers ansvar, at de nødvendige oplysninger fremsendes. BR 08, bilag 8, viser eksempler på relevant materiale.

Samtidig med, at bygningen færdigmeldes og tages i brug, skal ansøger underskrive og fremsende en erklæring, jf. bilag 8, om at byggelovgivningens bestemmelser er overholdt, og at fornøden dokumentation vedrørende tekniske forhold er fremsendt til kommunen.

Kommunen skal ikke undersøge de fremsendte dokumenter nærmere, da kommunen alene har en arkivfunktion vedrørende disse, jf. afsnit 3.4. ovenfor.

#### **4.5 Deltilladelser**

Kommunen har mulighed for at give deltilladelser til f.eks. en del af byggeriet. Det kan f.eks. være en tilladelse til at gå i gang med at grave og støbe fundamentet.

En forudsætning herfor er dog, at kommunen har sikret, at betingelserne for at meddele hovedbyggetilladelse er opfyldt.

#### **4.6 Byggeskadeforsikring**

Fra 1. april 2008 har professionelle bygherrer haft pligt til at tegne og betale for en byggeskadeforsikring, når de opfører nybyggeri af private boliger til salg eller udlejning. I de tilfælde, hvor en forbruger indgår aftale med en erhvervsdrivende om, at denne opfører boligen, anses den erhvervsdrivende for at være professionel bygherre, og denne skal ligeledes tegne en byggeskadeforsikring. Der er ikke pligt til at tegne byggeskadeforsikring i de tilfælde, hvor forbrugeren står for byggeprocessen og selv indgår aftaler med de forskellige fagentreprenører om opførelsen af boligen.

Den professionelle bygherre skal ved ansøgning om byggetilladelse til nybyggeri af privat bolig sende dokumentation til kommunen for, at et forsikringsselskab har afgivet tilbud på en byggeskadeforsikring. Ved færdigmelding af byggeriet skal bygherren sende dokumentation for, at der er tegnet byggeskadeforsikring, og at præmien er betalt. Kommunen kan ikke meddele bygge- eller ibrugtagningstilladelse, medmindre bestemmelserne er opfyldt. Kommunen skal registrere oplysninger om byggeskadeforsikring i Bygnings- og Boligregistret.

#### **4.7 Tilsyn og varsling af tilsyn**

Byggeskiklovgivningen pålægger ikke kommunen en egentlig tilsynsforpligtelse i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Kommunen kan i byggetilladelsen stille krav om at få besked, når forskellige stadier af byggeriet er udført. Byggeskiklovgivningen stiller ikke krav om, at kommunen tilser byggeriet, inden der gives ibrugtagningstilladelse. Det er således kommunen, der i den enkelte byggesag afgør, om der skal føres tilsyn med byggeriet, eller om bygherrens dokumentation er tilstrækkeligt grundlag for at meddele ibrugtagningstilladelse.

Hvis kommunen ønsker at foretage tilsyn for at se, om byggeriet lever op til betingelserne i byggetilladelsen, stiller retssikkerhedsloven krav om, at kommunen skal varsle et tilsyn over for ejeren af byggeriet, før tilsynet kan gennemføres, jf. lovens § 5, stk. 1.

Retssikkerhedslovens regler om varsling gælder kun i de tilfælde, hvor kommunen skal foretage tilsyn i selve bygningen, dvs. ved husundersøgelser. Tilsyn på grunden og på byggepladser er ikke omfattet af reglerne om forudgående varsling. I den forbindelse henvises til Justitsministeriets vejledning af 20. december 2004 om lov om retssikkerhed ved forvaltningens anvendelse af tvangsindgreb og oplysningspligter.

Der er dog undtagelser fra kravet om forudgående varsling. Anmoder ejeren selv om tilsyn, kan kravet om forudgående varsling fraviges. Det samme gælder, hvis der er tale om forhold, som medfører

fare for bygningens beboere eller andre. I disse tilfælde skal en ejer dog fortsat vejledes om sine rettigheder efter retssikkerhedsloven.

Som hjælp til kommunerne har Erhvervs- og Byggestyrelsen udarbejdet brevskabeloner med eksempler på varslingsbreve, som kommunerne kan bruge i forbindelse med varsling af tilsyn. Brevskabelonerne findes på styrelsens hjemmeside: [http://www.ebst.dk/-varsling\\_tilsyn/0/1/0](http://www.ebst.dk/-varsling_tilsyn/0/1/0).

#### **4.8 Ulovlige forhold**

Bliver kommunen opmærksom på ulovlige forhold, skal den søge disse lovliggjort, jf. § 16 C, stk. 3.

Konstaterer kommunen, at der er ulovlige bebyggelsesregulerende eller tekniske forhold ved et færdigt byggeri, er det derfor kommunens pligt at søge disse forhold lovliggjort. Det gælder også for byggeri, der er fritaget for teknisk byggesagsbehandling. Når kommunen har udstedt påbud om lovliggørelse vedrørende byggeri, der er fritaget for teknisk byggesagsbehandling, skal ejeren udbedre forholdet og indsende dokumentation herfor. Kommunen skal ikke gennemgå materialet, men lægge den nye tekniske dokumentation på sagen.

I henhold til byggelovens § 17 har den til enhver tid værende ejer pligt til at lovliggøre et ulovligt forhold, uanset om der kan pålægges vedkommende ansvar for ulovligheden.

Lever et byggearbejde ikke op til kravene i byggelovgivningen, må kommunen - afhængig af den givne situation - derfor overveje sine reaktionsmuligheder over for ejeren af bygningen.

Kommunen kan påbyde lovliggørelse, som kan ske enten retligt eller fysisk. Retligt lovliggørelse kan bestå i, at der meddeles byggetilladelse, hvis ulovligheden består i manglende byggetilladelse, eller at kommunen meddeler dispensation. Ved fysisk lovliggørelse skal byggeriet fysisk bringes i overensstemmelse med gældende lovgivning.

Kommune kan føre tilsyn i forbindelse med en påbudt lovliggørelse. Vejledning nr. 9392 af 1. maj 2007 om håndhævelse af naturbeskyttelsesloven, planloven og byggeloven beskriver fremgangsmåden i sager om berigtigelse af ulovlige forhold.

#### **4.9 Gebyrer**

Det er op til den enkelte kommune at beslutte, om den vil finansiere udgifterne til byggesagsbehandlingen gennem gebyrer eller via skattebetaling. Det er også op til den enkelte kommune at beslutte, om der skal opkræves helt eller delvist gebyr for byggesagsbehandlingen.

Bestemmelserne om opkrævning af gebyrer for byggesagsbehandlingen ændres fra den 1. april 2009, således at der herefter skal opkræves gebyrer opdelt på bygningstyper.

Formålet er at sikre, at kommunerne ikke kræver et gebyr for behandling af bygningstyper, som er højere end kommunens faktiske

omkostninger til byggesagsbehandling af netop denne type af byggeri. Gebyret for f.eks. enfamilieshus skal derfor afspejle kommunens udgifter til at byggesagsbehandle enfamilieshuse.

Vælger kommunen at opkræve gebyrer, skal der opkræves særskilte gebyrer for de følgende 5 bygningstyper (kap. 1.12, stk. 4):

1. **Simple konstruktioner**
2. **Enfamilieshuse**
3. **Industri og lagerbebyggelse samt jordbrugerhvervets avls- og driftsbygninger af begrænset kompleksitet**
4. **Andre faste konstruktioner**
5. **Øvrigt erhvervs- og etagebyggeri**

Der ændres ikke på principperne for gebyrberegningen inden for de enkelte bygningskategorier. Kommunen kan således vælge at fastsætte gebyret som en pris pr. m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup>, som en del af byggesummen eller som timebetaling, blot må de samlede gebyrindtægter for en bygningskategori ikke overstige kommunens udgifter til at behandle byggesager inden for denne bygningskategori. Der skal således være balance mellem indtægter og udgifter i hver kategori.

Kommunen kan vælge at opdele de enkelte kategorier i underkategorier, hvis den vurderer, at dette er hensigtsmæssigt. Det kan f.eks. være en opdeling i byggetilladelse og anmeldelse i de kategorier, hvor dette er relevant.

Ved gebyrberegningen kan alene indgå udgifter, der direkte, indirekte eller komplementært vedrører området. Det er alene de egentlige udgifter til byggesagsadministrationen, som kan indgå ved bereg-

ningen af byggesagsgebyrer, f.eks. løn til det personale, som er beskæftiget med byggesagsbehandlingen i snæver forstand, og udgifter til kontorhold og materialer. I beregningen kan derimod ikke indgå udgifter til almindelig borgerbetjening pr. telefon eller ved skranken med oplysning om gældende lovgivning.

Kommunen kan fortsat kun opkræve gebyr for tilladelser, midlertidige tilladelser, anmeldelser og dispensationer ved byggearbejder, der ikke kræver tilladelse eller anmeldelse. Der kan fastlægges forskellige gebyrstørrelser for de forskellige ydelser i form af tilladelser, anmeldelser og dispensationer.

For at sikre gennemskuelse i beregningen af byggesagsgebyrer skal beregningsprincipper og gebyrstørrelser forudgående være meldt ud af kommunen, så borgeren kan gøre sig bekendt med disse. Bygherren kan klage over gebyrets størrelse til statsforvaltningen efter reglerne i byggelovens §§ 23 og 24. Statsforvaltningen kan herefter vurdere, om kommunen i den konkrete sag har fulgt reglerne om, at gebyrindtægterne ikke må overstige udgifterne til byggesagsbehandlingen.

## Bilag 1

Det ansøgte byggearbejde er vurderet og fundet lovligt i forhold til:

### **BR 08, kapitel 1.10, stk. 1:**

*Inden der kan gives byggetilladelse og ved anmeldelser, skal kommunalbestyrelsen undersøge, om byggearbejdet er i strid med følgende anden lovgivning:*

- Lov om planlægning
- Lov om miljøgodkendelse m.v. af husdyrbrug
- Lov om naturbeskyttelse
- Lov om bygningsfredning
- Lov om skove
- Lov om miljøbeskyttelse
- Lov om forurennet jord
- Lov om etablering og fælles udnyttelse af master til radiokommunikationsformål m.v.
- Lov om arbejdsmiljø
- Lov om offentlige veje
- Lov om private fællesveje
- Lov om sanering
- Lov om byfornyelse
- Lov om varmforsyning
- Lov om midlertidig regulering af boligforholdene
- Beredskabsloven
- Museumsloven
- Lov om stormfloderstatning
- Lov om vandforsyning

- Lov om byfornyelse og udvikling af byer
- Lov om fremme af energibesparelser i bygninger
- Lov om gasinstallationer og installationer i forbindelse med vand- og afløbsledninger

### **BR 08, kapitel 1.10, stk. 2**

*Hvis byggearbejdet er i strid med anden lovgivning, som er nævnt i stk. 1, skal kommunalbestyrelsen ved anmeldelser reagere over for anmelderen inden 2 uger fra den dag, anmeldelsen er modtaget.*