

**NOTAT**

3. november 2010

/rbh

### **Opsamling og besvarelse af spørgsmål - Byggelovsdagene 2010**

I forlængelse af Erhvervs- og Byggestyrelsens oplæg på Byggelovsdagene 2010 følger nedenfor en besvarelse af de spørgsmål, som det ikke var muligt at besvare uden nærmere undersøgelse.

Spørgsmålene og kommentarerne er skrevet i normal skrifttype, mens Erhvervs- og Byggestyrelsens svar er skrevet i kursiv.

#### **BR10:**

Der ønskes en vejledning vedrørende den lukkede kuvert, der retter sig mod borgere og rådgivere. Kommunerne har forstået reglerne, men det har omverdenen ikke. Evt. en generel vejledning om byggesagsbehandlingen så borgere og andre får beskrevet hele processen, samt hvilke dokumentationskrav, der er.

*Erhvervs- og Byggestyrelsen vil lave en kort vejledning om byggesagsbehandlingen. Vejledningen vil i højere grad rette sig mod borgere, rådgivere m.v. Vejledningen vil blive tilgængelig på hjemmesiden bygningsreglementet.dk. Der er dog ikke fastsat et tidspunkt for, hvornår vejledningen forventes udarbejdet.*

Høringsnotater, især det vedr. BR10, ønskes offentliggjort, idet det kan være en stor hjælp for kommunerne til at forstå, hvordan reglerne skal anvendes.

*Erhvervs- og Byggestyrelsen har indtil nu ikke udarbejdet høringsnotater ved ændringer af bygningsreglementet i samme omfang, som det er påkrævet ved lovforslag, og styrelsen har heller ikke planer om at gøre dette i fremtiden.*

På grund af overskudsvarmen fra et køleanlæg i en butik er der et meget lille behov for varme. Skal der tages højde herfor i rentabilitetsberegningen?

*Rentabilitetsberegningen skal altid baseres på de konkrete forhold. BR10 kap. 6 indeholder forhold, der kan bevirke, at energimæssige tiltag i det konkrete tilfælde ikke vil være rentable.*

Der efterlyses generelt langt mere information og oplysning fra Erhvervs- og Byggestyrelsen, herunder i form af kampagner. Evt. udarbejdelse af et system, der kan foretage rentabilitetsberegningerne.

*Erhvervs- og Byggestyrelsen har noteret sig ønsket om mere information og oplysning.*

*Med hensyn til rentabilitetsberegningerne er det Erhvervs- og Byggestyrelsens opfattelse, at selve beregningen foretages på grundlag af en forholdsvis simpel metode, hvorfor der ikke er behov for udviklingen af et system, der kan foretage rentabilitetsberegningen.*

Bevaringsværdige bygninger er ikke omfattet af energibestemmelserne i BR10. Hvorfor ikke?

*I kommunerne findes et atlas over bevaringsværdige bygninger. Det er den enkelte kommune, der selv fastsætter de kategorier, der i atlasset bestemmer, om en bygning er bevaringsværdig. Kun de bygninger, der er omfattet af disse kategorier, er bevaringsværdige i henhold til bygningsreglementets bestemmelser.*

*At en bygning er karakteriseret som bevaringsværdig, bevirker dog ikke, at bygningsejeren ikke kan foretage energiforbedringer i bygningen, hvis dette kan udføres uden at medføre skade på bygningen.*

*Det skal bemærkes, at bevaringsværdige bygninger ikke er undtaget fra bestemmelserne om ændret anvendelse. Dette betyder, at hvis en lade, der er karakteriseret som bevaringsværdig, ønskes ændret til beboelse, da er byggearbejdet omfattet af energibestemmelserne i bygningsreglementets kap. 7.*

#### **Tilgængelighed:**

Der er behov for forskning i byggetekniske løsninger, der kan sikre mod fugtindtrængen i gulvkonstruktionen i forbindelse med løsninger på niveaufri adgang i stueetagen.

*Der findes i SBi – anvisning 203 Anvisning om bygningsreglement 2010 i afsnit 3.2 vejledning om løsninger på dette problem. Såfremt det kan dokumenteres, at fugtproblemer i byggeriet er opstået specifikt på grund af niveaufri adgang, vil Erhvervs- og Byggestyrelsen indgå i en dialog med SBi om, hvordan disse problemer kan løses optimalt.*

Hvorfor er tilgængelighedsbestemmelserne i forbindelse med afbureaukratiseringen betragtet som en del af de tekniske bestemmelser, så de ikke skal indgå i kommunens byggesagsbehandling?

*I forbindelse med afbureaukratiseringen af byggesagsbehandlingen blev det ved en ændring af byggeloven vedtaget, at kommunerne i forbin-*

*delse med ukompliceret byggeri kun skulle sagsbehandle de bebyggelsesregulerende forhold, dvs. forhold omfattet af kap. 2. Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at forhold vedrørende indretning af bygningen, herunder tilgængelighed, skal betragtes som tekniske forhold.*

Ved eksisterende byggeri forekommer det ofte, at det er meget svært at håndhæve bestemmelserne om eksempelvis niveaufri adgang. Det betyder, at løsninger ofte bliver meget omkostningsfulde eller teknisk og æstetisk dårlige. Har styrelsen overvejelser om at lempe kravene til det eksisterende byggeri i forbindelse med ombygninger i det eksisterende byggeri?

*Der er ikke umiddelbart planer om at lempe kravene til niveaufri adgang for byggearbejder omfattet af bygningsreglementet. Det er derfor fortsat væsentligt, at kommunalbestyrelsen sikrer, at BR10's tilgængelighedskrav også overholdes i forbindelse med såvel væsentlige som mindre væsentlige ombygninger og reoveringer m.v. For offentligt tilgængeligt byggeri og byggeri til service og administration gælder endvidere skærpede krav om niveaufri adgang ved ombygninger.*

*Der kan i den forbindelse henvises til Erhvervs- og Byggestyrelsens Vejledning til kommunerne om byggesagsbehandling af tilgængelighedsbestemmelser, der kan findes på følgende link:*

[http://www.ebst.dk/file/126100/vejledning\\_kommuner\\_bsbh\\_tilgaengelighed.pdf](http://www.ebst.dk/file/126100/vejledning_kommuner_bsbh_tilgaengelighed.pdf)

#### **Brand:**

I eksempelsamlingen er formuleringen ændret således, at der ikke længere skal være redningsåbninger i samtlige opholdsrum i etageboligbyggeri. Er dette en tilsigtet lempelse?

*Ja. Der er alene krav om, at der skal være en redningsåbning pr. bolig-enhed/brandenhed. Såfremt enheden er i mere end en etage, skal der dog være en redningsåbning pr. etage.*

Der findes to anvisninger i eksempelsamlingen om Brand. Skal disse anvisninger købes?

*Når eksempelsamlingen udkommer, vil disse anvisninger være at finde på hjemmesiden bygningsreglementet.dk.*

#### **Sagsbehandlingstider:**

På nuværende tidspunkt er det alene kommunernes bruttosagsbehandlingstider, der er offentliggjort på Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside. Kommunerne ønsker, at også nettotiderne offentliggøres. Hvis ikke dette kan lade sig gøre, ønsker kommunerne en beskrivelse af bruttosags-

behandlingstiderne, der er langt mere detaljeret, idet kommunerne ikke har reel indflydelse på store dele af byggesagsbehandlingstiden.

Kan en byggesag afvises, såfremt den ved indsendelsen ikke er tilstrækkeligt oplyst. Dette vil forkorte kommunens sagsbehandlingstid.

*Den del af sagsoplysningen, der ligger i forbindelse med, at kommunen helt indledningsvis skal forsøge at indhente oplysninger fra borgeren, kan ikke karakteriseres som partshøring. Det er derfor vigtig at holde dette begreb, samt den del af sagsoplysningen som partshøringskravet relaterer sig til, adskilt fra den indledende sagsoplysning. Dette svar vedrører alene de situationer, hvor kommunen lige efter modtagelsen af en ansøgning (altså i den første screening af sagen) om byggetilladelse opdager, at ansøgningen ikke er fyldestgørende.*

*Forvaltningslovens § 7, stk. 1 bestemmer, at en forvaltningsmyndighed i fornødent omfang skal yde vejledning og bistand til personer, der retter henvendelse om spørgsmål inden for myndighedens sagsområde.*

*Derudover er kommunerne som afgørelsesmyndighed undergivet officialmaksimen, hvilket indebærer, at det er kommunen, der har ansvaret for, at de nødvendige oplysninger i en sag foreligger. Officialprincippet forpligter således kommunerne til aktivt at sikre, at der sker indsamling af oplysninger, eksempelvis ved høring af sagens parter eller andre myndigheder.*

*Såfremt kommunen modtager en ufyldstgørende ansøgning, skal kommunen i henhold til ovenstående retsregler søge sagen oplyst samt yde vejledning til borgeren.*

*Hvis kommunen helt indledningsvis i sagen opfylder sin oplysningspligt ved at kontakte borgeren med henblik på fremskaffelse af de manglende oplysninger, som borgeren selv er forpligtet til at fremskaffe, og i denne forbindelse vejleder borgeren om, hvilke oplysninger det konkret drejer sig om, samt hvor/hvordan disse oplysninger kan indhentes af borgeren, og borgeren ikke reagerer på kommunens henvendelser, er det Erhvervs- og Byggestyrelsens opfattelse, at kommunen efter gentagne henvendelser samt rykkere kan afvise sagen.*

*Det skal dog fremhæves, at kommunen inden en afvisning vil være berettiget, skal rykke borgeren for svar samt fastsætte en frist for svar.*

*Alternativt kan kommunen i sin første henvendelse til borgeren fastsætte en rimelig frist, inden for hvilken borgeren skal sørge for at fremsende det resterende materiale til kommunen, ellers vil sagen blive afvist af kommunen. Det er dog et krav, at kommunen overfor borgeren klart tilkendegiver, at manglende fremsendelse vil medføre afvisning af sagen samt en klar tilkendegivelse af, hvilke oplysninger, der skal fremsendes til kommunen,*

*En beslutning om at afvise sagen er at betragte som en afgørelse i forvaltningslovens forstand, hvorfor en afvisning udløser krav om begrundelse og klagevejledning.*

**Byggesagsgebyrer:**

Der er ønske om, at Erhvervs- og Byggestyrelsen fastsætter faste takster for byggesagsbehandlingen således, at kommunerne ikke selv skal fastsætte og administrere byggesagsgebyrerne.

*Dette er et forslag, som Erhvervs- og Byggestyrelsen p.t. ikke har planer om at gennemføre. Den enkelte kommune er den nærmeste til at opgøre, hvor høje omkostningerne i forbindelse med byggesagsbehandlingen er. De samlede omkostninger kan variere fra kommune til kommune, idet udgifterne til lokaler m.v. varierer alt efter, hvor i landet kommunen har hjemsted. En fast takst kan derfor medføre, at nogle kommuner mister gebyrindtægter.*

Kan der opkræves byggesagsgebyr, når kommunen i forbindelse med sagsbehandlingen påser om anden lovgivning er overholdt.

*Det fremgår af bygningsreglement kap. 1.10, stk. 1, at kommunen skal undersøge, om anden lovgivning er overholdt. Dette betyder, at kommunen som en del af byggesagsbehandlingen skal påse anden lovgivning. Da dette er en del af byggesagsbehandlingen, kan kommunen som udgangspunkt kræve gebyr herfor.*

*Såfremt der som led i denne undersøgelse af anden lovgivning opstår en situation, hvor kommunen er nødsaget til at undersøge visse forhold under den anden lovgivning nærmere, herunder eksempelvis afklaring af en lovs anvendelsesområde, fortolkning af et regelsæt osv., vil der opstå en situation, som ikke naturligt indgår som en del af byggesagsbehandlingen. Det arbejde, der ligger i at få disse uklarheder vedrørende anden lovgivning afklaret, vil typisk falde uden for selve byggesagsbehandlingen, hvorfor der ikke kan opkræves byggesagsgebyr herfor.*

Hvis en tilladelse eller dispensation i henhold til en anden lovgivning er en forudsætning for, at der kan meddeles byggetilladelse, kan der da opkræves gebyr for denne del af sagsbehandlingen?

*Der kan alene opkræves byggesagsgebyr i de sager, hvor der træffes afgørelse med hjemmel i bygningsreglementet. Tilladelser, der meddeles i henhold til anden lovgivning, kan der ikke opkræves byggesagsgebyr for. Dette ændres ikke af, at kommunen som myndighed i henhold til anden lovgivning skal meddele en tilladelse, der er en forudsætning for, at byggetilladelsen kan meddeles.*

*Hvis en landzonetilladelse er en forudsætning for, at der kan meddeles byggetilladelse, kan der ikke opkræves byggesagsgebyr for udstedelse af landzonetilladelsen, idet landzonetilladelser meddeles med hjemmel i planloven.*

Opkrævning af gebyr for sager, hvori der meddeles afslag? Hvornår er der tale om afvisning ctr. afslag? Hvornår er der foretaget tilstrækkelig byggesagsbehandling til, at der kan opkræves gebyr for afslaget?

*Det er meget vigtigt at skelne mellem afvisning og afslag.*

*En afvisning er den situation, hvor kommunen afviser at foretage en egentlig byggesagsbehandling, da der fra sagens start mangler væsentlige oplysninger i sagen.*

*Et afslag er den afgørelse, som kommunen når frem til, efter der er foretaget en egentlig byggesagsbehandling af sagen, men hvor der er forhold der gør, at byggeriet ikke kan tillades.*

*Det skal bemærkes, at en beslutning om at afvise sagen er at betragte som en afgørelse i forvaltningslovens forstand, hvorfor en afvisning ligeledes udløser krav om begrundelse og klagevejledning.*

Kan der opkræves gebyr i sager, hvor ansøgningen trækkes tilbage?

*Såfremt en ansøgning om byggetilladelse trækkes tilbage af ansøgeren, kan der ikke opkræves byggesagsgebyr, idet kommunen i disse situationer ikke træffe en afgørelse i sagen. Der kan alene opkræves gebyr i de sager, hvor kommunen træffer en afgørelse, der vil have karakter af en tilladelse eller en anmeldelse eller afslag herpå*

*De udgifter som kommunen i forbindelse med sagsbehandlingen i sager, hvor ansøgeren trækker ansøgningen tilbage, kan dækkes som en del af de samlede, indirekte udgifter, som kommunerne har i forbindelse med administrationen af byggesagsbehandlingen.*

Krav i byggeloven om, at byggeri skal færdigmeldes, således at man ikke kan omgå skattereglerne.

*Byggelovens § 16a, 1. pkt. bestemmer, at arbejder, der er omfattet af byggelovens § 2, må ikke tage i brug uden kommunalbestyrelsens tilladelse. § 16b, stk. 1 bestemmer, at der i bygningsreglementet kan fastsættes regler om indskrænkning i kravene om tilladelser, som nævnt i § 16a.*

*Disse regler er fastsat i bygningsreglementets kap. 1.8. Denne bestemmelses stk. 1 angiver, at når et byggearbejde er afsluttet, skal der ske færdigmelding til kommunalbestyrelsen. Der findes få undtagelser til denne bestemmelse, idet alle byggearbejder, der kan udføres efter anmel-*

*delse eller uden tilladelse eller anmeldelse, ikke skal færdigmeldes til kommunen. Hovedreglen er derfor, at der altid skal ske færdigmelding til kommunen.*

*Bygningsreglementets kap. 1.15, nr. 1 bestemmer, at man kan straffes med bøde, hvis man undlader at færdigmelde et byggeri.*

Er udgifterne til dagpenge omfattet af de samlede omkostninger til byggesagsbehandlingen? Er udgifter til lovpligtig forsikring af kommunens ansatte en del af de samlede omkostninger.

*Erhvervs- og Byggestyrelsen undersøger dette nærmere.*

### **Byggeskadeforsikringen:**

Der skal foretages eftersyn efter 1 og 5 år. Hvem udpeger de sagkyndige, der skal foretage disse eftersyn, og er der krav om, at det er en uvildig?

*Ansaret for gennemførelsen og kvaliteten af eftersynene påhviler forsikringsselskabet. Det er også forsikringsselskabet der udpeger den bygningssagkyndige, der skal gennemføre eftersynene,*

*Forsikringsselskabet kan anvende bygningssagkyndige, der er ansat i forsikringsselskabet, eller andre bygningssagkyndige. Det er et krav, at den bygningssagkyndige har erfaring i bygningseftersyn, at vedkommende ikke har medvirket ved opførelsen eller driften af den bebyggelse, der skal efterses og at den samme bygningssagkyndige ikke foretager såvel 1-års som 5-årseftersynet, jf. byggeskadeforsikringsbekendtgørelsens § 24, stk. 1.*

Ved forsikringsselskabernes afgivelse af tilbud, er der nogle selskaber, der benytter sig af generelle tilbud/standardiserede erklæringer, er disse tilbud tilstrækkelige? Også i de tilfælde, hvor der ikke er en bagvedliggende konkret aftale?

*Et forsikringsselskab må gerne udstede et generelt forsikringstilbud for et firmas byggesager. Standardiserede tilbud kan derfor være tilstrækkelige.*

*Det vil dog være et krav, at bygherren over for kommunen kan dokumentere, hvilken konkret byggesag, der anmodes om byggetilladelse til.*

Skal der være overensstemmelse mellem byggeriet og forsikringspræmien?

*Ifølge byggelovens § 25 B, stk. 1, er byggeskadeforsikringens genstand bebyggelsen. Afhængigt af bebyggelsens karakter, herunder forholdet mellem erhverv og beboelse, og bebyggelsens omfang, vil forsikrings-*

*selskabet kunne udstede et tilbud med en forsikringssum, der er lavere end værdien af bebyggelsen.*

Hvem skal tilbuddet rette sig mod?

*Tilbuddet skal rettes mod bygherren, der efter byggelovens § 25A, stk. 1, er forpligtet til at tegne og betale for forsikringen til fordel for bygningsejeren/forbrugeren.*

Såfremt der tegnes en bygning bestående af flere boligenheder, skal der da tegnes en forsikring pr. boligenhed?

*Der skal altid tegnes en forsikring for hver enkelt boligenhed. Det er i den forbindelse uden betydning, om bebyggelsen består af en bygning med én eller med flere boligenheder.*

I et byggeri er bygherre, entreprenør og ejer den samme person. Byggeriets skal bestå af en bygning med tre boligenheder, som han oplyser, han ikke vil sælge inden for de næste 10 år. Er der da pligt til at tegne en forsikring? Og ændrer dette sig, hvis ejeren vil udleje boligenhederne?

*Der skal ikke tegnes en forsikring, hvis forbrugeren selv forestår opførelsen af byggeriet, hvor forbrugeren selv skal bebo ejendommen jf. byggelovens § 25A, stk. 2. nr. 5.*

*Da der spørges til opførelsen af 3 boligenheder, vil 2 af boligerne være omfattet af forsikringspligten, da forbrugeren ikke kan bebo alle 3 boliger.*

Såfremt et byggeri efter opførelsen udlejes, er det da udlejere eller beboeren, der er dækket?

*Udlejeren er som ejer af ejendommen dækket af forsikringen efter opførelsen af byggeriet, og lejerne er dækket af lejelovgivningens regler. I praksis kan lejeren i medfør af lejelovgivningen rejse krav overfor udlejer om afhjælpning af mangler som følge af en byggeskade, hvorefter udlejeren som ejer af ejendommen kan anmelde skaden til forsikrings-selskabet.*

I de tilfælde hvor der udføres store og væsentlige ombygninger, uden at der etableres en ny boligenhed, er byggearbejdet ikke omfattet af byggeskadeforsikringen. Bør man ikke overveje, at tage disse forhold med i ordningen, idet der ved disse store tiltag lige så vel kan tænkes at blive sjuksket med udførelsen, og at der derfor er behov for at beskytte forbrugeren.

*Erhvervs- og Byggestyrelsen er opmærksom på dette forhold. Ved eventuel fremtidig revidering af ordningen, vil spørgsmålet indgå i styrel-*



*sens overvejelser om ordningens udformning.*

I nogle tilfælde søger bygherren om byggetilladelse, inden der vælges samt kontraheres med en entreprenør, idet bygherren vil holde licitationen åben. I disse tilfælde kan der ikke indhentes et tilbud, og der kan derfor ikke udstedes byggetilladelse, er dette korrekt? Og er det hensigtsmæssigt, idet det hindrer konkurrencen i byggeriet?

*Det er korrekt, at der ikke kan udstedes en byggetilladelse, hvis der ikke foreligger et tilbud på en byggeskadeforsikring samtidig med byggeansøgningen.*

*Men det må bemærkes, at i de situationer, hvor det på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse ikke kan fastslås, om byggeriet vil være omfattet af byggeskadeforsikringen, kan der gives en byggetilladelse med forbehold for, at byggeriet kan være omfattet af forsikringen. Dette kan eksempelvis være tilfældet, hvis der endnu ikke er valgt hvilke(n) entreprenør(er), der skal udføre arbejdet. Vælges en model, som medfører, at byggeriet bliver omfattet af forsikringen, skal der ved byggeriets færdigmelding afleveres sædvanlig dokumentation for en tegnet forsikring. Vælges der en model, som medfører, at byggeriet ikke er omfattet, kan der afgives en erklæring om, at byggeriet er undtaget forsikringspligten.*

Hvad er størrelsen på de administrative bøder? Kommunerne ønsker oplysning om praksis, evt. fra andre lovgivningsområder, samt evt. Erhvervs- og Byggestyrelsens vurdering. Nogle kommuner er bange for at blive mødt med tilbagebetalingskrav, såfremt beløbet vil blive omstødt af domstolene.

*I medfør af byggelovens § 25 D, stk. 1, kan kommunalbestyrelsen vælge at udstede daglige eller ugentlige bøder til bygherren, såfremt der ikke i forbindelse med færdigmeldingen eller ibrugtagningen af byggeriet, er dokumentation for, at der er tegnet en byggeskadeforsikring. Det er kommunalbestyrelsen der fastsætter tvangsbødernes størrelse. Tvangsbøderne skal have en sådan størrelse, at de virker som et effektivt incitament således at bygherrer, der ikke har fremsendt dokumentation for at der er tegnet en byggeskadeforsikring, hurtigst muligt foretager det fornødne. Det er Erhvervs- og Byggestyrelsens opfattelse, at ugentlige bøder i en størrelsesorden på 5.-10.000 kr. vil være passende. Sådant bødeniveau er lagt til grund for bestemmelserne om tvangsbøder i medfør af konkurrencelovens § 22.*

Når byggeriet er afsluttet, men der stadig ikke er sket en lovlig færdigmelding eks. fordi der ikke er tegnet en forsikring på byggeriet, afsluttes sagen af skattemæssige årsager ofte i BBR. I disse tilfælde er det ikke muligt for kommunen at indtaste forsikringselskabets navn samt ikrafttrædelsesdatoen, idet kommunerne ikke kan "gå tilbage" i BBR. Nogle

kommuner har ikke krævet, at der er blevet tegnet en byggeskadeforsikring ved byggearbejder, hvor der sker omdannelse fra erhverv til bolig. Kan disse kommuner blive erstatningsansvarlige?

*Kommunerne har mulighed for at gå tilbage i BBR og indsætte forsikringsselskabets navn og dato for forsikringens ikrafttræden, hvis kommunerne har behov for dette efter sagen er afsluttet i BBR.*

*Det kan ikke udelukkes, at kommuner, som har undladt at stille krav om en tegnet byggeskadeforsikring i forbindelse med omdannelse fra erhverv til bolig, kan risikere at blive mødt med et erstatningskrav fra bygningsejeren, såfremt byggeriet er omfattet af forsikringspligten. Om og i hvilket omfang kommunerne risikerer, at skulle betale erstatning er et spørgsmål, der afgøres af de civile domstole.*