

Vejledning om udnyttelige tagetager

Udnyttelige tagetager og bebyggelsesprocenten

Vejledningen er udarbejdet af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen i juli 2018.

Siden 1. januar 1976 har udnyttelige tagetager skulle medregnes i bebyggelsesprocenten uanset den faktiske udnyttelse. [Se BR72, bemærkninger til tillæg nr. 7.](#)

Indtil 1. januar 1976 var det kun beboelsesrum og badeværelser samt adgangsvejen til disse rum i tagetagen, der skulle medregnes, mens bi- og udenoms rum i tagetagen ikke skulle medregnes.

Hvad er en udnyttelig tagetage?

En udnyttelig tagetage er en tagetage, hvor der er et areal, der kan anvendes uden væsentlige indgreb i de bærende konstruktioner. Et væsentligt indgreb i de bærende konstruktioner er eksempelvis, når gitterspær er erstattet med hanebåndsspær.

Hvilket areal medregnes i en udnyttelig tagetage?

I en udnyttelig tagetage medregnes det areal, der i et vandret plan 1.5 m over færdigt gulv ligger inden for planets skæring med tagbeklædningens udvendige side.

I 1976 blev det areal i tagetagen medregnet, som i et vandret plan 1,0 m over færdigt gulv lå inden for planets skæring med tagbeklædningens udvendige side. Dette blev ændret til de nuværende regler med bygningsreglementet af 1977, der trådte i kraft den 1. februar 1977.

Når det område ejendommen med tagetagen er beliggende i er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt er det de beregningsregler, der var gældende da plangrundlaget blev vedtaget, som skal anvendes ved beregning af etagearealet.

Fra udnyttelig til uudnyttelig tagetage

En eksisterende udnyttelig tagetage kan gøres uudnyttelig under forudsætning af at de konstruktive forhold, herunder statiske forhold i tagkonstruktionen ændres i forbindelse med en ombygning, og der eksempelvis etableres et gitterspær.

Såfremt der udelukkende sker konstruktive ændringer med henblik på at ændre grundlaget for beregning af bebyggelsesprocenten, vil det ikke betyde, at en udnyttelig tagetage bliver uudnyttelig.

Anvendelsen af den udnyttelige tagetage

Når det er konstateret, at tagetagen er udnyttelig, og det areal, der skal medregnes til bebyggelsesprocenten er fastsat, skal der herefter selvstændigt tages stilling, om den ansøgte anvendelse betyder, at der er krav om byggetilladelse, og hvilke krav den

ansøgte anvendelse i øvrigt skal overholde. Eksempelvis vil der ved en ændret anvendelse fra pulterrum i en udnyttelig tagetage til beboelse være tale om en væsentlig anvendelsesændring i henhold til byggelovens § 2, stk.2, litra c, og der vil dermed være krav om byggetilladelse. Hvilke krav der i øvrigt skal stilles, afhænger af den konkrete sag.

