

## Vejledning om byggesagsbehandling efter BR18

---

### Forord

Vejledning om byggesagsbehandling efter BR18 dækker over vejledning om de bestemmelser i bygningsreglementet, som er relevante ved kommunalbestyrelsens behandling af en byggesag. Byggesagsbehandlingen er reguleret i bygningsreglementets første afsnit i §§ 1-47.

Bygningsreglementet indeholder ikke længere vejledningstekst. I stedet udarbejder styrelsen en række vejledninger, som løbende lægges på styrelsens hjemmeside.

Der er ikke længere bestemmelser om servicemål og eksempelvis henvisninger til arbejdsmiljøregler i bygningsreglementet. Det betyder alene, at eksempelvis servicemålene hviler på en aftale mellem KL og regeringen, og at en række tidligere henvisninger i vejledningsteksten til anden lovgivning, herunder arbejdsmiljøregler ikke længere fremgår af bygningsreglementet.

*Vejledningen om byggesagsbehandling efter BR18 er revideret af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen i juli 2018.*

---

### Introduktion til bygningsreglementet 2018

---

Bygningsreglementet er en bekendtgørelse, der er udstedt med hjemmel i byggeloven. Ud over de administrative bestemmelser, der gælder for et byggearbejde, regulerer bygningsreglementet 21 forskellige tekniske emner, som dækker alt fra krav om adgangsforhold, brand og ventilation. Derudover er der en række krav, som særligt knytter sig til den certificerede brandrådgivers eller statikers virke.

Du kan finde en indholdsfortegnelse for bygningsreglementet her.

#### *Overgangsperiode*

Overgangsperioden mellem BR15 og BR18 udløb den 1. juli 2018. Det betyder, at det pr. 1. juli 2018 alene er muligt at anvende BR18 ved opførelse af byggeri.

Det er det bygningsreglement, der er gældende på ansøgningstidspunktet for byggetilladelsen, der er gældende indtil byggesagen afsluttes. Hvis byggearbejdet kan udføres uden ansøgning om byggetilladelse, er det de regler, der er gældende på tidspunktet for påbegyndelse af byggearbejdet, der skal overholdes.

---

### Bygningsreglementets anvendelsesområde

---

Det følger af § 1, at bygningsreglementet gælder for al bebyggelse, medmindre andet følger af §§ 4-6. Hovedanvendelsesområdet for bygningsreglementet er etageboligbyggeri og alle former for erhvervs- og institutionsbyggeri, fritliggende eller sammenbyggede enfamiliehuse, sommerhuse, kolonihavehuse, campinghytter, telte og andre transportable konstruktioner samt garager, carporte, udhuse og andet sekundært

byggeri.

De former for bebyggelse, der kan være omfattet af bygningsreglementet, er ikke udtømmende defineret. Det er kommunalbestyrelsen, der som bygningsmyndighed, træffer afgørelse om, hvorvidt et konkret byggearbejde er omfattet af bygningsreglementet.

### *Kommunalbestyrelsen som bygningsmyndighed*

Kommunalbestyrelsen er bygningsmyndighed og træffer afgørelse i sager omfattet af byggeloven og bygningsreglementet om f.eks. ansøgning om byggetilladelse og ansøgninger om dispensation fra byggeloven eller bygningsreglementet. Ved spørgsmål om fortolkning af bygningsreglementet, f.eks. om bygningsreglementets anvendelsesområde, indplacering af byggearbejder i konstruktions- og brandklasser eller ved tvivl om opfyldelse af et konkret krav, træffer kommunalbestyrelsen ligeledes afgørelse. Det fremgår ikke direkte af BR18, hvilke tekniske forhold, der ikke skal byggesagsbehandles. Det fremgår derimod af bestemmelserne §§ 36 og 10 i BR18, hvilke forhold kommunalbestyrelsen skal byggesagsbehandle. Det betyder, at kommunalbestyrelsen kun skal tage stilling til og vurdere den dokumentation, der indsendes med ansøgningen efter kravene oplistet i § 10, jf. § 36 inden de kan give en byggetilladelse.

---

## Begrænsninger i bygningsreglementets anvendelsesområde

---

Der følger visse generelle undtagelser til bygningsreglementet efter §§ 4-6, som indebærer at visse typer af byggearbejder kan være helt eller delvist undtaget fra bygningsreglementet.

### *§ 4: Byggearbejder, der er undtaget fra bygningsreglementets anvendelsesområde*

Bygningsreglementet gælder ikke for de typer af byggearbejder, der er nævnt i § 4. Det betyder, at de nævnte byggearbejder kan opføres og nedrives uden tilladelse, og at der ikke er fastsat særlige krav i bygningsreglementet til disse byggearbejder.

De pågældende byggearbejder er undtaget fra bygningsreglementets anvendelsesområde, fordi de er omfattet af anden lovgivning. Der kan dog være fastsat regler i anden lovgivning om, at dele af bygningsreglementet finder anvendelse for det pågældende byggearbejde. Det gælder f.eks. større anlægsarbejder, hvor der ligeledes opføres bygninger i forbindelse med, og som den ansvarlige myndighed finder bør overholde bestemmelser i bygningsreglementet.

### *§ 5: Byggearbejder, der er undtaget fra krav om byggetilladelse*

I BR18 § 5, er oplistet en række byggearbejder, som kan udføres uden ansøgning om byggetilladelse. Bestemmelsen omfatter både nyopførelse af visse bygningstyper og ombygningsarbejder i eksisterende byggeri. Det er dog vigtigt at bemærke, at de omfattede byggearbejder ikke er undtaget fra bygningsreglementets tekniske bestemmelser. Det betyder, at de byggearbejder, der er omfattet af § 5, i udgangspunktet skal overholde regler om byggeret og samtlige tekniske bestemmelser i bygningsreglementet, der er relevante for det pågældende byggearbejde, medmindre andet følger af § 6.

Opførelse af og tilbygninger til garager og carporte, der ikke er integrerede i den primære bebyggelse, samt udhuse, hønsehuse, drivhuse, overdækkede terrasser og lignende, når bygningerne tilsammen har et areal på højst 50 m<sup>2</sup>.

Bestemmelsen indebærer, at man har ret til at opføre i alt 50 m<sup>2</sup> sekundært byggeri på grunden uden ansøgning om byggetilladelse. Bestemmelsen omfatter dog ikke sekundært byggeri, der er integreret i den primære bygning, f.eks. en integreret garage, og det kræver derfor ansøgning om byggetilladelse at bygge en integreret garage. Når man opfører sekundært byggeri på sin grund uden ansøgning om byggetilladelse, er det vigtigt at være opmærksom på, at bygningen fortsat skal leve op til relevante bestemmelser i bygningsreglementet, herunder regler om byggeret i kapitel 8 og beregningsreglerne i kapitel 23. Hvis ikke byggeriet kan opføres indenfor byggeretten, skal der søges om byggetilladelse, hvorefter kommunalbestyrelsen skal foretage en helhedsvurdering af byggeriets samlede omfang og indvirkning på omgivelserne, og om byggeriet kan tilladelses.

Ved opførelse af bebyggelse uden ansøgning om byggetilladelse har bygningsejeren ansvaret for at sikre, at anden lovgivning overholdes, f.eks. lokalplaner fastsat for det pågældende område.  
Læs mere i [vejledning om opførelse af sekundær bebyggelse med et samlet areal på højst 50 m<sup>2</sup>](#).

Ombygninger i garager, carporte, udhuse, hønsehuse, drivhuse, overdækkede terrasser og lignende.

Der kan foretages ombygninger i allerede opført sekundært byggeri, også i integrerede bygninger. Det kan f.eks. være en carport, der ændres til en garage ved at sætte en port i. Disse ombygninger kan foretages uden ansøgning om byggetilladelse. Ombygningen må ikke medføre en anvendelsesændring, f.eks. en ombygning, hvor en garage inddrages i den primære bebyggelse og fremadrettet bruges til

	beboelse.
Ombygninger og forandringer i enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse og sommerhuse. Ombygningen eller forandringen må ikke medføre en væsentlig anvendelsesændring eller en udvidelse af etagearealet. En udvendig efterisolering på maksimalt 25 cm betragtes ikke som en udvidelse af etagearealet.	Der kan foretages ombygninger og andre forandringer i enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse og sommerhuse, så længe der ikke sker en væsentlig anvendelsesændring eller en udvidelse af etagearealet. Bestemmelsen omfatter vedligeholdelsesbyggearbejder, der er af betydning for energiforbruget i bygningen, f.eks. udskiftning af et vindue eller en installation, der er af betydning for energiforbruget, jf. byggelovens § 2, stk. 1, litra e. Bestemmelsen indebærer, at vedligeholdelsesbyggearbejder, der er af betydning for energiforbruget, skal leve op til relevante bestemmelser i bygningsreglementet, der er gældende på tidspunktet for byggearbejdet. Etablering af kælder anses for at være nybyggeri eller tilbygning og er ikke omfattet af ombygningsbestemmelsen.
Ombygninger og andre forandringer i andet eksisterende byggeri, som ikke ændrer eller påvirker de bærende konstruktioner, forudsætningerne for bygningens brandstrategi samt bygningens fælles installationer. Ombygningen eller forandringen må ikke medføre en væsentlig anvendelsesændring eller en udvidelse af etagearealet. For etagebyggeri, er det alene ombygninger og forandringer inden for den enkelte enhed, der er omfattet af bestemmelsen.	Bestemmelsen omfatter alene ombygninger og andre forandringer, der ikke medfører en udvidelse af etagearealet eller en væsentlig anvendelsesændring. Ombygningerne og forandringerne skal forsæt opfylde de tekniske bestemmelser i reglementet, medmindre andet følger af § 6.  Ombygninger i etagebyggeri, der påvirker bebyggelsens fælles installationer, herunder nyetablering af badeværelser eller ændringer i ventilationsanlægget, er ikke omfattet, og der skal derfor søges om byggetilladelse.  En ændring af en erhvervsenhed til beboelse eller ændring af beboelse til erhverv er en væsentlig anvendelsesændring, der ikke er omfattet af bestemmelsen, og der skal derfor søges om byggetilladelse
Udendørs svømmebassiner og havepejse i tilknytning til enfamiliehuse, tofamiliehuse, dobbelthuse og sommerhuse.	Bygningsejeren er selv ansvarlig for, at det pågældende byggearbejde ikke udgør en fare, f.eks. i form af indhegning af et svømmebassin, der hindrer, at forbipasserende falder i.
Transportable konstruktioner, der opsættes og anvendes til brug for udførelsen af et byggearbejde, hvortil der er meddelt byggetilladelse, samt transportable konstruktioner, der opsættes i forbindelse med et byggearbejde til andre formål end selve udførelsen, herunder konstruktioner, hvori der udføres tegnestuearbejde, kontorarbejde eller lignende arbejde inden for den almindelige arbejdstid, der ikke er egentligt byggearbejde.	Bestemmelsen indebærer, at transportable konstruktioner, der opsættes til brug for udførelsen af byggearbejder er undtaget fra krav om ansøgning om byggetilladelse. Bestemmelsen omfatter f.eks. kraner, stilladser, skure og velfærdsforanstaltninger til brug i arbejdstiden samt konstruktioner til brug for byggeledelsen, der alene anvendes lejlighedsvist.  De transportable konstruktioner må ikke anvendes til overnatning.
Opførelse af og om- og tilbygninger til campinghytter, mobilehomes og lignende, der er omfattet af campingreglementet.	Det er alene campinghytter, mobilehomes og lignende ferieboligformer som f.eks. træophytter, der er omfattet af campingreglementet, der er undtaget fra byggesagsbehandling. Campinghytter, mobilehomes og lignende, der opstilles uden hjemmel i campingreglementet, må ikke opstilles uden ansøgning om byggetilladelse, jf. § 7.  Campinghytter, mobilehomes og lignende sidestilles med sommerhuse i forhold til krav til energiforbrug, jf. kap. 11.
Opførelse af og om- og tilbygninger til kolonihavehuse, der er tilladt, og hvis størrelse og placering er fastlagt i en lokalplan, byplanvedtægt eller tinglyst deklaration godkendt af en offentlig myndighed.	Bestemmelsen betyder, at hvis et kolonihavehus er tilladt i en lokalplan, byplanvedtægt eller tinglyst deklaration, der er godkendt af en offentlig myndighed, kan det opføres uden ansøgning om byggetilladelse. Det er dog en betingelse, at kolonihavehusets størrelse og placering er fastlagt.  Hvis ikke størrelse og placering følger af lokalplan, byplanvedtægt eller tinglyst deklaration, der er godkendt af en offentlig myndighed, skal der søges om byggetilladelse, inden der må ske opførelse af, om- eller tilbygning. Der vil dog kunne foretages ombygninger i kolonihavehuset uden byggetilladelse inden for rammerne af § 5, stk. 1, nr. 4.  Kolonihavehuse er ligeledes undtaget fra en række tekniske bestemmelser efter § 6, stk. 1, nr. 4. Det betyder, at kolonihavehuse, der kan opstilles uden byggetilladelse efter § 5, stk. 1, nr. 10, alene skal leve op til krav om afløbsinstallationer i kapitel 8, krav om røgalarmanlæg i § 95, stk. 1, nr. 14, krav om energiforsyningsanlæg i kapitel 16 og krav til vandinstallationer i kapitel 25. Der stilles ikke andre krav til kolonihavehuse i bygningsreglementet.
Opførelse af og om- og tilbygninger til teknikhuse til elektroniske kommunikationsnet eller tjenester med et areal på højst 50 m <sup>2</sup> .	Bestemmelsen indebærer, at der kan opføres teknikhuse til elektroniske kommunikationsnet eller tjenester, når bygningerne har et areal på højst 50 m <sup>2</sup> pr. stk. Der kan ligeledes foretages ombygninger i allerede opførte bygninger, dog må ombygningerne ikke medføre, at bygningen bliver større end 50 m <sup>2</sup> .
Udendørs anlæg til opbevaring af husdyrgødning, korn og foder samt tørringsanlæg for korn, frø og andre afgrøder.	Bestemmelsen omfatter gylletanke, gyllelaguner, møddingspladser, ensilagepladser, foderpladser, vaskepladser, siloer til korn- og foder- opbevaring og lign.  De omfattede konstruktioner skal leve op til bygningsreglementets tekniske bestemmelser, ligesom der kan være anden lovgivning, der skal iagttages ved opførelsen.
Antennesystemer, der anvendes til radiokommunikation i elektroniske kommunikationsnet, jf. lov om elektroniske kommunikationsnet og tjenester, § 2, nr. 4 og 5, herunder radiofrekvens- eller kabelbaseret teleinfrastruktur.	Bestemmelsen omhandler alene antenner, der anvendes til radiokommunikation. Lov om elektroniske kommunikationsnet og tjenester definerer elektroniske kommunikationsnet som enhver form for radiofrekvens- eller kabelbaseret teleinfrastruktur, der anvendes til formidling af elektroniske kommunikationstjenester. Derudover er offentlige elektroniske kommunikationsnet defineret som elektroniske kommunikationsnet, der stilles til rådighed for en ikke på forhånd afgrænset kreds af slutbrugere eller udbydere af elektroniske kommunikationsnet eller – tjenester. Som eksempler på antennesystemer i elektroniske kommunikationsnet kan nævnes offentlige mobilnet, SINE-nettet og tilhørende radiokæder.  Bestemmelsen undtager ikke antenneejeren fra at indhente tilladelser, der er påkrævet i henhold til anden lovgivning, eksempelvis landzonetilladelse i henhold til planloven.
Master og antennesystemer omfattende antenner med tilhørende teknisk udstyr, herunder kabler, befæstelse, forstærkere, filtre, teknikhuse, -kabiner og -skabe, jording og microlinks til transmission, der anvendes til jernbanekommunikation.	Undtagelsen gælder alene anlægselementer, der indgår i signal- og radiokommunikationssystemer langs offentlige baner.  Ved jernbanekommunikation forstås sikkerhedssamtaler mellem lokoførere og personalet i fjernstyringscentralerne, overførelse af sikkerhedsdata mellem togene og de faste anlæg, samt anden nødvendig kommunikation for at sikre jernbanens drift, herunder passagerinformation og rangering.
Konstruktioner og anlæg, som indeholder brugerbetjente funktioner, såsom IT-standere, betalings- og selvbetjeningsautomater og lignende publikumsrettede servicefunktioner.	De pågældende konstruktioner og anlæg kan opføres uden ansøgning om byggetilladelse. Det er dog vigtigt særligt at være opmærksom på, at de pågældende konstruktioner og anlæg lever op til krav om tilgængelighed, så de kan tilgås af alle relevante brugere.
Anlæg med en lagerkapacitet af F-gas i tanke på indtil 1.200 gasoplagsenheder.	F-gasanlæg og F-gasstationer, hvis samlede oplag overstiger 100 m <sup>3</sup> flydende gas, kræver godkendelse efter miljøbeskyttelsesloven. For installation af F-gastanke henvises endvidere til bekendtgørelse om tekniske forskrifter for gasser.

Undtagelse fra ansøgning om byggetilladelse efter bygningsreglementet, undtager ikke fra overholdelse af og ansøgning om tilladelse eller registrering efter anden lovgivning. Der kan eksempelvis være regler fastsat i medfør af planloven, der forhindrer opførelse af byggeri, der kan opføres efter § 5. Registrering i BBR (Bygnings- og Boligregisteret) skal ligeledes ske uanset undtagelse fra ansøgning om byggetilladelse.

### *Byggearbejder, der er undtaget helt eller delvist fra overholdelse af tekniske bestemmelser*

Efter BR18, § 6, er der visse typer af bebyggelse, der er helt eller delvist undtaget fra overholdelse af de tekniske bestemmelser. Al bebyggelse, der er omfattet af bygningsreglementet, skal som udgangspunkt leve op til de tekniske bestemmelser i afsnit II. § 6 indebærer dog, at de typer af bebyggelse, der nævnes, kan opføres eller ændres, uden at skulle leve op til dele af de tekniske krav, og dermed også uden dokumentation for overholdelse af disse krav ved færdigmelding af byggearbejdet.

Bestemmelsen betyder ikke, at de omfattede typer af bebyggelse er undtaget fra krav om ansøgning om byggetilladelse. Undtagelse fra krav om ansøgning om byggetilladelse følger af § 5.

---

## Ansøgning om byggetilladelse

---

Byggearbejder, der ikke er undtaget efter §§ 4 og 5, må ikke påbegyndes uden byggetilladelse fra kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen kan beslutte at opkræve gebyr for behandling af en ansøgning. Læs mere om opkrævning af gebyr [her](#)

Ansøgning om byggetilladelse skal ske ved den digitale løsning, som kommunalbestyrelsen stiller til rådighed. Kommunernes digitale selvbetjeningssystem hedder Byg & Miljø. Al kommunikation i forbindelse med byggesagen foregår igennem Byg & Miljø.

Udgangspunktet er, at det er bygningsejeren, der indsender ansøgning om byggetilladelse. Bygningsejeren kan dog lade en anden ansøge ved at give denne person fuldmagt til at søge på vegne af bygningsejeren. Bygningsejeren kan oprette sagen i Byg & Miljø selv og så tilknytte en rådgiver eller en anden person, der skal have adgang til byggesagen.

### *Forhåndsdialog*

Inden der søges om byggetilladelse, er det en god idé at kontakte den lokale bygningsmyndighed for at afklare rammerne for byggeprojektet. Dette kaldes en forhåndsdialog. Forhåndsdialogen er frivillig, men kan være en god hjælp i mange byggesager, hvor der til at starte med kan være mange uafklarede spørgsmål. Det kan f.eks. være, hvilke krav i bygningsreglementet, der gælder for byggearbejdet, spørgsmål om, hvorvidt der skal tilknyttes en certificeret statiker eller brandrådgiver, om det er nødvendigt at søge om dispensation til at fravige bestemmelser i bygningsreglementet, krav til dokumentation eller om der er anden lovgivning, man skal være opmærksom på. Ved forhåndsdialogen kan kommunalbestyrelsen også invitere repræsentanter fra andre afdelinger i kommunen, hvis det er relevant for byggesagen.

Forhåndsdialogen kan bidrage til en hurtigere og mere smidig byggeproces, ved at afklare væsentlige spørgsmål, inden de kommer til at udgøre hindringer for byggeriet eller forsinkere processen.

## *Forhold til anden lovgivning*

Kommunalbestyrelsen må ikke meddele byggetilladelse til byggearbejder, der er i strid med anden lovgivning. Inden der kan meddeles byggetilladelse, skal kommunalbestyrelsen derfor undersøge, om byggearbejdet er omfattet af anden lovgivning, og om den anden lovgivning er en hindring for udførelsen af det ønskede byggearbejde.

Der kan f.eks. være vedtaget en lokalplan i det område, hvor byggearbejdet ønskes udført, der er til hinder herfor, og hvor det ikke er muligt at opnå en dispensation fra lokalplanen til det ansøgte byggeri.

Der er en lang række love, der kan være relevante i forbindelse med byggesager, herunder:

- Lov om planlægning
- Lov om miljøgodkendelse mv. af husdyrbrug
- Lov om naturbeskyttelse
- Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer
- Lov om skove
- Lov om miljøbeskyttelse
- Lov om forurenede jord
- Lov om etablering og fælles udnyttelse af master til radiokommunikationsformål mv.
- Lov om arbejdsmiljø
- Lov om offentlige veje
- Lov om private fællesveje
- Lov om sanering
- Lov om byfornyelse og udvikling af byer
- Lov om varmforsyning
- Lov om midlertidig regulering af boligforholdene
- Beredskabsloven
- Museumsloven
- Lov om vandforsyning
- Lov om fremme af energibesparelser i bygninger

Listen over lovgivning, som skal undersøges, er ikke udtømmende, og der kan være anden lovgivning, der ikke følger af ovenstående liste, men som ikke desto mindre er relevant i forbindelse med en konkret byggesag.

Kommunalbestyrelsen kan bede om dokumentation for anden lovgivning, hvis ikke det fremgår af ansøgningsmaterialet, f.eks. ved indretning af faste arbejdspladser. Det er bygningsejeren selv, der er ansvarlig for, at byggearbejdet er lovligt.

Er kommunalbestyrelsen forpligtet til at føre kontrol med et forhold af teknisk karakter i henhold til anden lovgivning, som f.eks. miljølovgivningen, arbejdsmiljølovgivningen, planlovgivningen mv., skal kommunalbestyrelsen fortsat udøve denne kontrolfunktion.

## *Dispensation*

Byggelovens § 22 giver kommunalbestyrelsen hjemmel til at dispensere fra byggelovgivningens bestemmelser, såfremt bygherren ansøger herom i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse. Der kan alene gives dispensation, hvis dispensationen ikke tilsidesætter de hensyn, som den pågældende bestemmelse skal varetage. Kommunalbestyrelsen skal derfor i den enkelte byggesag foretage en konkret vurdering af, om der i forbindelse med byggesagen kan dispenseres fra bygningsreglementets bestemmelser, og om der eventuelt i forbindelse med dispensationen skal knyttes særlige vilkår til byggetilladelsen.

Der kan ikke dispenseres fra formelle krav, det vil sige krav om ansøgning om byggetilladelse, gebyr mv.

Kommunalbestyrelsen kan i byggetilladelsen give lov til at fravige opfyldelsen af enkelte krav i bygningsreglementet, såfremt dispensationen kan begrundes sagligt, og såfremt at hensynet bag den pågældende bestemmelse kan opfyldes på en tilsvarende måde. Det overordnede formål med de tekniske bestemmelser følger af den første bestemmelse i de enkelte kapitler. Det er dette formål kommunalbestyrelsen kan henholde sig til ved behandlingen af en ansøgning om dispensation fra bestemmelser i bygningsreglementet.

Det skal fremgå eksplicit af en ansøgning om byggetilladelse, hvis der er bestemmelser i bygningsreglementet, der ikke kan opfyldes, og der derfor søges om dispensation herfra.

For bygningsfredede bygninger og bygninger, som er en del af et fredet fortidsminde, kan der ske lempelser fra bestemmelserne i bygningsreglementet, såfremt kommunalbestyrelsen vurderer, at bestemmelserne er uforenelige med frednings- og bevaringsværdierne.

#### *Dokumentation ved ansøgning om byggetilladelse*

Kommunalbestyrelsen skal foretage en vurdering af den dokumentation, der indsendes ved ansøgning om byggetilladelse.

Kravene til dokumentation ved ansøgning om byggetilladelse følger af BR18 § 10, og det er den dokumentation, der som minimum skal indsendes for, at kommunalbestyrelsen kan behandle en ansøgning. Følgende dokumentation skal indsendes *ved ansøgning*:

- Dokumentation til identifikation af den ejendom, bygning eller enhed, hvortil der søges om byggetilladelse. Det kan f.eks. være i form af matrikelbetegnelse, adgangsadresse, ejendomsnummer og etageangivelse. Kommunalbestyrelsen skal bruge dokumentationen for at kunne konstatere, hvor byggearbejdet ønskes udført. Denne dokumentation er ikke genstand for selvstændig behandling af kommunalbestyrelsen, men den er afgørende for kommunalbestyrelsens identifikation af sagen, og det er derfor afgørende, at den er fyldestgørende ved ansøgning.
- Oplysninger til identifikation af det arbejde, der udføres, herunder eksempelvis tegningsmateriale, hvoraf bygningens dimensioner og placering fremgår. Kommunalbestyrelsen skal bruge dokumentationen til at konstatere, hvilket type arbejde, der ønskes udført, og hvad omfanget heraf er, f.eks. om det er nybyggeri eller en ombygning af eksisterende byggeri.
- Oplysning om forhold vedrørende byggeret og helhedsvurdering, jf. kap. 8, og de ubebyggede arealer, jf. kap. 20. Dokumentationen omfatter f.eks. oplysning om bygningens placering på grunden og i forhold til andre bygninger samt højdeforhold. Helhedsvurderingen er en del af sagsbehandlingen, som bygningsmyndigheden skal lave, når byggeretten ikke kan overholdes. Derudover omfatter den oplysning om indretning af de ubebyggede arealer, herunder antal af og placering af parkeringspladser, indretning af opholdsarealer på terræn samt eventuel indretning af arealer til opbevaring af affald. Særligt for så vidt angår byggeret og helhedsvurdering, kan der være anden lovgivning, herunder lokalplaner, som skal iagttages af kommunalbestyrelsen, ligesom det i mange tilfælde vil være nødvendigt at foretage partshøring af naboer eller andre relevante parter i forbindelse med behandlingen af denne dokumentation.
- Oplysning om den planlagte anvendelse af bebyggelsen og ved ombygning og ændret anvendelse af bebyggelsen ligeledes oplysninger om den hidtidige anvendelse. Oplysning om bebyggelsens anvendelse er afgørende for

kommunalbestyrelsens behandling, da der er krav i bygningsreglementet, der afhænger af, hvad bygningen skal anvendes til. Denne dokumentation er også relevant i forhold til anden lovgivning, da der f.eks. kan være fastsat bestemmelser i en lokalplan om, hvad et bestemt område må anvendes til.

- Oplysning om og dokumentation for, hvilken konstruktionsklasse byggeriet kan henføres til, jf. kap. 26 om konstruktionsklasser og kap. 28 om dokumentation af bærende konstruktioner. Læs mere om dette nedenfor.
- Oplysning om og dokumentation for, hvilken brandklasse byggeriet kan henføres til, jf. kap. 27 om brandklasser og kap. 29 om dokumentation af brandforhold. Læs mere om dette nedenfor.
- Oplysninger til registrering af sagen i Bygnings- og Boligregistret (BBR). Der henvises til bekendtgørelse om ajourføring af Bygnings- og Boligregistret (BBR), hvorefter ejeren i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse skal meddele alle oplysninger, som er af betydning for drift og ajourføring af BBR.

Erklæring om, hvilke tekniske bestemmelser i bygningsreglementet byggearbejdet er omfattet af. Omfanget af den tekniske dokumentation vil variere alt efter, hvilken type byggearbejde, der er tale om. Ved ansøgning om byggetilladelse, skal ansøger derfor erklære, hvilke tekniske bestemmelser i bygningsreglementet byggearbejdet er omfattet af. Dette sker af hensyn til kommunalbestyrelsens behandling ved ansøgning, da erklæringen giver kommunalbestyrelsen et mere tydeligt billede af omfanget af byggearbejdet. Det sker dog også af hensyn til kommunalbestyrelsens behandling ved færdigmelding, hvor erklæringen om omfanget af byggearbejdet skal stemme overens med den dokumentation, der indsendes ved færdigmelding.

Det tidligere krav om tæthedsprøvning fremgår ikke længere af kapitel 1 i BR18. I stedet fremgår det af BR18 § 263, stk. 3, at kravet kan dokumenteres ved at der foretages en trykprøvning.

Hvis byggeriet er omfattet af krav om byggeskadeforsikring, skal der indsendes dokumentation for, at et forsikringssselskab har afgivet tilbud på byggeskadeforsikring. Læs mere om byggeskadeforsikring [her](#).

Hvor et byggearbejde indplaceres i konstruktions- eller brandklasse 2-4 gælder der supplerende dokumentationskrav. Krav om certificeret statiker og certificeret brandrådgiver er to selvstændige krav. Et byggearbejde kan derfor være omfattet af krav om en certificeret brandrådgiver, men ikke af krav om certificeret statiker. Det kan f.eks. være et ombygningsarbejde i et etagebyggeri, som påvirker de bærende konstruktioner og derfor bliver omfattet af krav om en certificeret statiker, hvorimod byggearbejdet ikke ændrer på forudsætningerne for brandstrategien.

#### *Indplacering i konstruktionsklasse*

Ved ansøgning om byggetilladelse, skal der indsendes oplysning om og dokumentation for indplacering i konstruktionsklasse. Hvis byggearbejdet er indplaceret i konstruktionsklasse 2-4, gælder der supplerende dokumentationskrav efter §§ 16-19 eller §§ 24-27. Dokumentationskravene afhænger af, om ansøger har en certificeret statiker tilknyttet eller om ansøger vælger en teknisk byggesagsbehandling af de statiske forhold ved kommunalbestyrelsen og en anerkendt statiker.

Kommunalbestyrelsen skal konstatere, om forudsætningerne for den indsendte dokumentation for konstruktionsklasser, er korrekt for at konstatere, om der er valgt korrekt konstruktionsklasse.

Dokumentation for indplacering i konstruktionsklasse 2-4 skal følge § 503. Det følger heraf, at dokumentationen som minimum skal omfatte de for byggearbejdet relevante dele af konstruktionsgrundlag, jf. § 501, stk. 1, nr. 1, statiske beregninger – bygværk, jf. § 501, stk. 1, nr. 2, litra a, konstruktionstegninger og modeller, jf. § 501, stk. 1, nr. 3, statisk projektredgørelse, jf. § 502, stk. 1, nr. 1, statisk kontrolplan, jf. § 502, stk. 1, nr. 2. Dokumentationen vil variere i indhold og omfang alt efter, hvilken type byggearbejde, der er tale om. Du kan læse mere om den statiske dokumentation i SBI-

anvisning 223 om dokumentation af bærende konstruktioner.

Kommunalbestyrelsen træffer afgørelse om indplacering i konstruktionsklasse på baggrund af den fremsendte dokumentation.

For byggearbejder i konstruktionsklasse 1 er der ikke supplerende dokumentationskrav. Dokumentationskravene for indplacering i konstruktionsklasse 1 er ikke udspecificerede. Dokumentationen skal indeholde grundlaget for indplaceringen i klasse, men hvor der f.eks. er tale om et enfamiliehus, vil det øvrige dokumentationsbehov være begrænset.

Hvis kommunalbestyrelsen ikke finder at dokumentationen er tilstrækkelig til at kunne behandle sagen eller til at konstatere, om byggearbejdet er indplaceret i den rigtige konstruktionsklasse, kan kommunalbestyrelsen anmode om supplerende dokumentation.

### *Indplacering i brandklasse*

Ved ansøgning om byggetilladelse, skal der indsendes oplysning om og dokumentation for indplacering i brandklasse. Hvis byggearbejdet er indplaceret i brandklasse 2-4, gælder der supplerende dokumentationskrav efter §§ 20-23 eller §§ 28 og 29. Dokumentationskravene afhænger af, om ansøger har en certificeret brandrådgiver tilknyttet eller om ansøger vælger en kommunal teknisk byggesagsbehandling af brandforholdene.

Kommunalbestyrelsen skal konstatere, om forudsætningerne for den indsendte dokumentation for brandklasser er korrekt for at konstatere, om der er valgt korrekt brandklasse.

Dokumentationen for indplacering i brandklasse 1-4 skal følge § 511. Det følger heraf, at dokumentationen skal indeholde en overordnet brandstrategi for byggeriet samt tegninger, der viser byggeriets udformning, og som underbygger, at den valgte brandstrategi kan indarbejdes i byggeriet. Du kan læse mere om den brandtekniske dokumentation i Bygningsreglementets vejledning om dokumentation af brandforhold.

Kommunalbestyrelsen træffer afgørelse om indplacering i brandklasse på baggrund af den fremsendte dokumentation.

For byggearbejder i brandklasse 1 er der ikke supplerende dokumentationskrav.

Hvis kommunalbestyrelsen ikke finder at dokumentationen er tilstrækkelig til at kunne behandle sagen eller til at konstatere, om byggearbejdet er indplaceret i den rigtige brandklasse, kan kommunalbestyrelsen anmode om supplerende dokumentation.

---

### Anvendelse af certificeret statiker i konstruktionsklasse 2-4

---

Ved ansøgning om byggetilladelse til byggearbejder i konstruktionsklasse 2-4 er der krav om, at der skal være tilknyttet en certificeret statiker. Den certificerede statiker skal være certificeret i overensstemmelse med bekendtgørelse om certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold i bygningsreglementet §§ 12-14. Certificeringen skal følge den konstruktionsklasse, som byggearbejdet, der søges om byggetilladelse til, kan indplaceres i. Det betyder, at såfremt der søges om byggetilladelse til et byggearbejde, der kan indplaceres i konstruktionsklasse 3, skal den certificerede statiker ligeledes være certificeret til konstruktionsklasse 3, jf. bekendtgørelse om certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold i bygningsreglementet § 13.

Ved byggearbejder, der indplaceres i konstruktionsklasse 4, er der ligeledes krav om certificeret tredjepart, der er certificeret i overensstemmelse med bekendtgørelse om



certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold i bygningsreglementet § 14.

Der kan kun være én certificeret statiker tilknyttet sagen, medmindre byggearbejdet indplaceres i konstruktionsklasse 4, og der derfor er krav om en certificeret tredjepart. Der er dog mulighed for at skifte certificeret statiker undervejs i byggearbejdet, jf. § 544.

Såfremt der ikke er tilknyttet en certificeret statiker på byggesagen for byggeri i konstruktionsklasse 2-4 skal reglerne i §§ 24-27 anvendes.

Ved ansøgning om byggetilladelse til byggearbejder i konstruktionsklasse 2-4, skal der indsendes dokumentation, der er godkendt af den certificerede statiker. Dokumentationen omfatter indplacering af byggearbejdet i konstruktionsklassen, jf. kap. 28, og en starterklæring fra den certificerede statiker, der er tilknyttet byggesagen. Er byggearbejdet indplaceret i konstruktionsklasse 4, skal der ligeledes indsendes en starterklæring fra en certificeret tredjepart.

### *Bygværksprojekterende*

For byggeri i konstruktionsklasse 2-4 skal ansøgeren udpege en bygværksprojekterende. Der kan kun være én bygværksprojekterende tilknyttet en byggesag. Den bygværksprojekterende skal samle og koordinere den statiske dokumentation ved at udføre de opgaver, der følger af § 530.

Den bygværksprojekterende vil typisk være en organisation givet omfanget af opgaven. Den certificerede statiker kan godt være en del af denne organisation og udføre dele af de opgaver, der følger af § 530.

Yderligere oplysning om den bygværksprojekterende fremgår af SBI-anvisning 223 om dokumentation af bærende konstruktioner.

---

### Anvendelse af certificeret brandrådgiver i brandklasse 2-4

---

Ved ansøgning om byggetilladelse til byggearbejder i brandklasse 2-4 er der krav om, at der skal være tilknyttet en certificeret brandrådgiver. Den certificerede brandrådgiver skal være certificeret i overensstemmelse med bekendtgørelse om certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold i bygningsreglementet §§ 19-21. Certificeringen skal følge den brandklasse, som byggearbejdet, der søges om byggetilladelse til, kan indplaceres i. Det betyder, at såfremt der søges om byggetilladelse til et byggearbejde, der kan indplaceres i brandklasse 3, skal den certificerede brandrådgiver ligeledes være certificeret til brandklasse 3, jf. bekendtgørelse om certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold i bygningsreglementet § 20.

Ved byggearbejder, der indplaceres i brandklasse 4, er der ligeledes krav om certificeret tredjepart, der er certificeret i overensstemmelse med bekendtgørelse om certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold i bygningsreglementet § 21.

Der kan kun være én certificeret brandrådgiver tilknyttet sagen, medmindre byggearbejdet indplaceres i brandklasse 4, og der derfor er krav om en certificeret tredjepart. Der er dog mulighed for at skifte certificeret brandrådgiver undervejs i byggearbejdet, jf. § 551.

Såfremt der ikke er tilknyttet en certificeret brandrådgiver på byggesagen for byggeri i brandklasse 2-4 skal reglerne i §§ 28 og 29 anvendes.

Ved ansøgning om byggetilladelse til byggearbejder i brandklasse 2-4, skal der indsendes dokumentation, der er godkendt af den certificerede brandrådgiver. Det omfatter dokumentation for indplacering af byggearbejdet i brandklassen, jf. kap. 29, og en starterklæring fra den certificerede brandrådgiver, der er tilknyttet byggesagen. Er byggearbejdet indplaceret i brandklasse 4, skal der ligeledes indsendes en

## Byggesagsbehandling i konstruktionsklasse 2-4 indtil 31. december 2019

---

Der kan i en periode indtil 31. december 2019 foretages teknisk byggesagsbehandling af konstruktionsforhold ved byggeri i konstruktionsklasse 2-4 af kommunalbestyrelsen. Der skal foretages teknisk byggesagsbehandling af konstruktionsforholdene for byggeri, der indplaceres i konstruktionsklasse 2-4, jf. BR18, § 24, stk. 1, hvor der ikke er tilknyttet en certificeret statiker.

Dokumentation for de statiske forhold i byggeri i konstruktionsklasse 2-4 skal følge § 505. Dokumentationen af de bærende konstruktioner skal udarbejdes og kontrolleres i overensstemmelse med principperne i SBI-anvisning 223, Dokumentation af bærende konstruktioner.

For byggeri i konstruktionsklasse 3 og 4, hvor der ikke er tilknyttet en certificeret statiker, skal den statiske dokumentation bilægges en erklæring, der er udformet og underskrevet personligt af en statiker, der har anerkendelse efter reglerne i kap. 35. Erklæringen skal omfatte den statiske dokumentation som helhed.

For byggeri i konstruktionsklasse 4, skal der gennemføres en tredjepartskontrol af den statiske dokumentation. Tredjepartskontrollen skal gennemføres af en statiker, der ligeledes har anerkendelse efter reglerne i kap. 35. Tredjepartskontrollanten må hverken direkte eller indirekte være økonomisk forbundet med den eller de organisationer, som har medvirket ved projekteringen af bygningen.

### *Bygværksprojekterende*

For byggeri i konstruktionsklasse 2-4 skal ansøgeren udpege en bygværksprojekterende. Der kan kun være én bygværksprojekterende tilknyttet en byggesag. Den bygværksprojekterende skal samle og koordinere den statiske dokumentation ved at udføre de opgaver, der følger af § 530.

Den bygværksprojekterende vil typisk være en organisation givet omfanget af opgaven. Den anerkendte statiker kan godt være en del af denne organisation og udføre dele af de opgaver, der følger af § 530.

Yderligere oplysning om den bygværksprojekterende fremgår af SBI-anvisning om dokumentation af bærende konstruktioner.

---

## Byggesagsbehandling i brandklasse 2-4 indtil 31. december 2019

---

Der kan i en periode indtil 31. december 2019 foretages teknisk byggesagsbehandling af brandforhold ved byggeri i brandklasse 2-4 af kommunalbestyrelsen. Der

skal foretages teknisk byggesagsbehandling af brandforholdene for byggeri, der indplaceres i brandklasse 2-4, jf. BR18, § 28, hvor der ikke er tilknyttet en certificeret brandrådgiver.

Dokumentation for brandforholdene i byggeri brandklasse 2-4 skal følge § 522.

Kommunalbestyrelsen kan indhente en sagkyndig erklæring vedrørende den brandtekniske dokumentation, hvis det grundet sagens kompleksitet bliver nødvendigt. Udgifterne hertil skal afholdes af ansøger.

---

## Byggetilladelse

---

Kommunalbestyrelsens meddelelse om byggetilladelse skal ske skriftligt til ansøger.

Meddelelsen sker igennem Byg & Miljø.

Inden kommunalbestyrelsen kan meddele byggetilladelse, skal kommunalbestyrelsen foretage en vurdering af, om den dokumentation, der er indsendt ved ansøgning byggetilladelse, er i overensstemmelse med bygningsreglementet.

Kommunalbestyrelsen skal i forbindelse med meddelelse om byggetilladelse være opmærksom på en eventuel underretningsforpligtelse efter anden lovgivning, f.eks. museumslovens § 24.

En byggetilladelse er bindende. Ansøger må ikke fravige fra det, der fremgår af byggetilladelsen. Hvis vilkårene i byggetilladelsen ikke kan overholdes, skal ansøger rette henvendelse til kommunalbestyrelsen, så denne får lejlighed til at vurdere ansøgningen på ny. Det er alene forhold vedrørende den dokumentation, der er indsendt ved ansøgning om byggetilladelse, der er bindende for ansøger, herunder også ansøgninger om dispensation. Ansøger har derfor mulighed for at vælge forskellige metoder til opfyldelse af de enkelte tekniske bestemmelser uden, at kommunalbestyrelsen skal vurdere disse forhold.

Bliver ansøger opmærksom på undervejs i byggearbejdet, at det er nødvendigt at søge om dispensation, skal kommunalbestyrelsen behandle dette og vurdere, om det er muligt at give dispensation, inden arbejder vedrørende dette forhold kan fortsætte.

---

## Afslutning af byggesag

---

Ved afslutning af en byggesag, skal ansøger indsende dokumentation til kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen kan på baggrund af denne dokumentation meddele ibrugtagningstilladelse.

### *Færdigmelding*

Ved afslutning af et byggearbejde, hvortil der er meddelt byggetilladelse, skal der ske færdigmelding til kommunalbestyrelsen. Færdigmelding af byggearbejde sker gennem Byg & Miljø. Ved færdigmeldingen indsendes dokumentation for det færdige byggeri. Ved færdigmelding skal der indsendes en erklæring om, at det færdige byggeri er i overensstemmelse med byggetilladelsen og bygningsreglementet. Ved færdigmelding af et byggearbejde skal ansøger indsende følgende:

- Dokumentation for, at der er tegnet byggeskadeforsikring, og at præmien er betalt, jf. byggelovens § 25 C, stk. 2, for byggeri omfattet af byggelovens § 25 A. Læs mere om byggeskadeforsikring [her](#).
- Erklæring om, at det færdige byggeri er i overensstemmelse med byggetilladelsen og bygningsreglementet. Det er bygningssejeren, der har ansvaret for, at det færdige byggeri er lovligt. Ved afslutning af byggesagen skal det derfor erklæres, at byggeriet er udført i overensstemmelse med byggetilladelsen og bygningsreglementet, hvilket sker igennem Byg & Miljø. Denne erklæring giver ikke bygningssejeren et større eller mindre ansvar, end der allerede følger af byggebyggerloven.
- Dokumentation for overholdelse af bygningsreglementets bestemmelser i den færdige bygning. Dokumentationen skal bestå af al for byggearbejdet relevant materiale, herunder overordnede beskrivelser, forudsætninger, beregninger, tegningsmateriale, prøvninger, målinger mv. Det skal ved det fremsendte dokumenteres, hvordan specifikke niveauer er fastsat på baggrund af bygningsreglementets funktionskrav, og hvordan de specifikke niveauer eller detailkrav i bygningsreglementet opfyldes. Dokumentation for det færdige byggeri afhænger af byggearbejdets karakter og vil derfor variere meget fra sag til sag. Den dokumentation, der indsendes ved færdigmelding, skal svare til det, ansøger har erklæret, at byggearbejdet var omfattet af ved ansøgning om byggetilladelse. Det forudsættes, at der ikke er foretaget væsentlige ændringer i forhold til den meddelte byggetilladelse undervejs, da dette ville kræve fornyet behandling af

kommunalbestyrelsen. Det er ikke muligt at lave en udtømmende liste over dokumentation, der skal indsendes for det færdige byggeri. Der kan dog vejledende henvises til oversigten over den dokumentation, som kommunalbestyrelsen skal påse ved stikprøvekontrollen. Se mere om dette nedenfor.

- Drift- og vedligeholdelsesmanual for bebyggelsens installationer, herunder afløbsinstallationer, jf. § 80, energiforsyningsanlæg i tilknytning til bygninger, jf. § 328, termisk indeklima og installationer til varme- og køleanlæg, jf. § 392, vand, jf. § 419, og ventilation, jf. § 452.
- Byggeri i brandklasse 2-4, hvor kommunalbestyrelsen foretager byggesagsbehandling af brandforholdene, jf. § 28, er undtaget fra §§ 507-521, men er omfattet af kravene til dokumentation i § 522, herunder krav om fremsendelse af funktionsafprøvninger til kommunalbestyrelsen.

### *Ibrugtagningstilladelse*

Ved ibrugtagningen skal kommunalbestyrelsen foretage en gennemgang af dokumentationen og konstatere, at der foreligger dokumentation for de tekniske bestemmelser, som byggearbejdet er omfattet af, inden der kan gives tilladelse til ibrugtagning. Kommunalbestyrelsen skal ikke efterprøve dokumentationen eller foretage en behandling af det, men derimod gennemgå dokumentationen med henblik på at konstatere, om ansøgeren har indsendt dokumentation for overholdelse af de tekniske krav i bygningsreglementet, som byggearbejdet er omfattet af.

Kommunalbestyrelsens meddelelse om tilladelse til at tage et byggearbejde i brug forudsætter ikke, at kommunalbestyrelsen foretager et færdigsyn af det færdige byggeri, da kommunalbestyrelsens behandling af sagen forud for ibrugtagningstilladelsen er en kontrol af, at dokumentationen for byggearbejdet er indsendt. Der er dog ikke noget forbud mod, at kommunalbestyrelsen går færdigsyn.

Generelt er der krav om ibrugtagningstilladelse for byggearbejder, som kræver byggetilladelse. Disse byggearbejder må ikke tages i brug, før der er givet tilladelse hertil fra kommunalbestyrelsen.

Visse byggearbejder er dog undtaget fra krav om ibrugtagningstilladelse, selvom de kræver byggetilladelse. Undtaget fra ibrugtagningstilladelse er følgende:

- Garager, carporte, udhuse, hønsehuse, drivhuse, overdækkede terrasser og lignende
- Nedrivningsarbejder

Kommunalbestyrelsen kan give tilladelse til, at et byggeri tages helt eller delvist i brug, selv om byggearbejdet endnu ikke er afsluttet. Det kan f.eks. være, hvor der er tale om et større byggeri, hvor dele af det står færdigt og kan tages i brug, eller hvor byggeriet skal tages i brug til et bestemt enkeltstående formål. Kommunalbestyrelsen kan stille betingelser til ansøgeren, hvor der gives sådan en tilladelse. Det kan f.eks. være, hvis kommunalbestyrelsen vurderer, at der skal tages visse forholdsregler ved brugen af byggeriet.

Kommunalbestyrelsen kan give en frist for færdiggørelse af byggeriet, hvor der gives tilladelse til at tage det i brug, før det er helt afsluttet. Kommunalbestyrelsen kan kræve sikkerhedsstillelse, når der gives en frist for færdiggørelsen, og hvis ikke byggearbejdet færdiggøres inden for denne frist, kan kommunalbestyrelsen færdiggøre byggearbejdet for den stillede sikkerhed.

---

### Stikprøvekontrol

---

Kommunalbestyrelsen skal foretages stikprøvekontrol i 10 pct. af alle byggesager, hvor kommunalbestyrelsen har meddelt ibrugtagningstilladelse efter BR18.

Undtaget fra stikprøvekontrol er dog følgende:

- Enfamiliehuse
- Dobbelthuse
  
- Rækkehuse
  
- Sommerhuse
  
- Garager, carporte, udhuse, hønehuse, drivhuse, overdækkede terrasser og lignende

I byggesager i konstruktionsklasse 2-4 skal kommunalbestyrelsen ikke lave stikprøvekontrol af den statiske dokumentation. Det samme gælder for byggesager i brandklasse 2-4, hvor kommunalbestyrelsen ikke skal lave stikprøvekontrol af den brandtekniske dokumentation. Disse byggesager er dog i øvrigt ikke undtaget, og en byggesag kan derfor godt blive udtaget til stikprøvekontrol, selvom der har været tilknyttet en certificeret statiker eller brandrådgiver eller der er foretaget teknisk byggesagsbehandling af konstruktions- og brandforhold. I disse tilfælde skal kommunalbestyrelsen lave stikprøvekontrol af den dokumentation, der er indsendt for overholdelse af alle de øvrige tekniske kapitler.

Byggeret og helhedsvurdering samt de ubebyggede arealer er behandlet af kommunalbestyrelsen ved ansøgning om byggetilladelse, og dokumentationen for disse forhold er derfor som udgangspunkt heller ikke en del af stikprøvekontrollen, da det følger af § 46, stk. 1, 1. pkt., at det er dokumentationen, der indsendes ved færdigmelding, der skal foretages stikprøvekontrol af.

Der kan både foretages stikprøvekontrol i byggesager, der omhandler nyopførelse af et byggeri og i sager om ombygninger eller anvendelsesændringer. Kommunens egne byggesager kan ligeledes blive udtaget til kontrol. Det afgørende er, at der er tale om byggesager, hvortil kommunalbestyrelsen har meddelt ibrugtagningstilladelse.

Denne vejledning beskriver hvordan kontrol af dokumentation, som skal gennemføres af kommunerne, når en sag udtages til stikprøvekontrol, kan udføres, så der sikres et ensartet niveau og omfang på tværs af kommunerne samt beskriver de forvaltningsretlige rammer for udtagelse til stikprøvekontrol.

Bliver kommunalbestyrelsen opmærksom på forhold, der er i strid med anden lovgivning, skal kommunalbestyrelsen være opmærksom på en eventuel underretningspligt herefter.

Formålet med stikprøvekontrollen er at kontrollere, om det er dokumenteret, at bygningsreglementet er overholdt, og det er dette hensyn, der skal varetages, når kommunalbestyrelsen tilrettelægger stikprøvekontrollen. Sager må ikke udtages til stikprøvekontrol på baggrund af forhold, der i den kontekst er usaglige, f.eks. kommunalbestyrelsens eller privatpersoners økonomiske interesser.

Bestemmelsen fastlægger ikke en metode for udtagelse af sager til stikprøvekontrol, og det er derfor kommunalbestyrelsen selv, der beslutter, hvordan sagerne udtages. Det kan f.eks. ske ved at foretage stikprøvekontrol af hver 10. sag<sup>1</sup>, hvortil der meddeles ibrugtagningstilladelse.

Udtagelse af en byggesag til stikprøvekontrol er ikke en afgørelse, der kan påklages, da det har karakter af faktisk forvaltningsvirksomhed. Udtagelse af sager til stikprøvekontrol skal ikke desto mindre ske på baggrund af saglige hensyn. Hvis en person mener, at udtagelse ikke er sket på baggrund af saglige hensyn, kan vedkommende bede kommunalbestyrelsen træffe afgørelse om udtagelsen til stikprøvekontrol, hvorefter afgørelsen vil kunne påklages.

Såfremt stikprøvekontrollen fører til en lovliggørelsessag, hvor kommunalbestyrelsen giver påbud om lovliggørelse, vil denne afgørelse kunne påklages. Læs mere i afsnittet om klage over kommunalbestyrelsens afgørelser.

*Kontrol med dokumentationen ved stikprøvekontrol*

Når en byggesag udtages til stikprøvekontrol er det den samlede tekniske dokumentation, der er indsendt ved færdigmelding, der skal kontrolleres.

Kommunalbestyrelsen tilrettelægger selv i hvert enkelt tilfælde af stikprøvekontrol, hvilke forhold det i lyset af det konkrete byggearbejdes nærmere karakter er relevant at påse. Stikprøvekontrollen skal sikre, at bygningers tekniske forhold er tilstrækkeligt dokumenteret, og at bygninger er opført i overensstemmelse med gældende bygningsreglement, jf. § 40, stk. 2, nr. 3.

Under stikprøvekontrollen skal kommunen kontrollere overensstemmelsen med bygningsreglementet i forhold til de specifikke niveauer, som er fastsat på baggrund af bygningsreglementets funktionskrav, og i forhold til beskrivelser, forudsætninger, tegningsmateriale, prøvninger samt drift og vedligeholdelsesmanualer, i det omfang de er relevante for de enkelte bestemmelser.

Stikprøvekontrollen omfatter kun kontrol af beregninger, i det omfang, at der er mistanke om, at beregningerne er behæftede med fejl.

Hvor der i dokumentationen for det konkrete byggeri er henvist til, at kravene eftervises ved brug af en af vejledningerne til BR 18, kan disse vejledninger tillige lægges til grund for de niveauer, der eftervises.

Ved stikprøvekontrollen skal dokumentationen sammenholdes på tværs af fagområderne i bygningsreglementets kapitel 2-22, så det sikres, at der er overensstemmelse mellem dokumentationen og beregningsforudsætningerne for det færdige byggeri. Det kan f.eks. være kontrol af, at de værdier som indgår i energiberegningen er de samme, som benyttes i indeklimaberegningen.

Nedenstående liste angiver en række tekniske forhold, som afhængigt af byggearbejdets karakter kan indgå i stikprøvekontrollen. Listen er vejledende og ikke udtømmende.

## Kapitel 2: Adgangsforhold

- Adgangsforhold frem til bygningen
  - Bredder
  - Niveauforskelle
  - Trapper/ramper
- Adgangsforhold ved bygningen
  - Niveauforskelle
  - Dørbredder
- Fælles adgangsveje
  - Direkte og uhindret adgang
  - Bredder
  - Udligning af niveauforskelle
- Trapper
  - Fri højde
  - Bredde
  - Stigning
- Værn
  - Højder
  - Sikkerhed
- Håndlister
  - Højder
  - Information: læselighed og forståelighed

## Kapitel 3: Affaldssystemer

- Den valgte løsning for affaldshåndtering
  - Sundhed
  - Støj- og lugtgener
  - Kildesortering
  - Energiforbrug

#### Kapitel 4: Afløb

- Valg af afløbsløsning også i relation til anden lovgivning
- DS 432
- Højvandslukker/pumper
- Udskillere
- Udluftning
- Komplet drift- og vedligeholdelsesmanual

#### Kapitel 5: Brand for byggeri i brandklasse 1

- Bygningens størrelse i relation til brandklassen
- Afstandsforhold til andre bygninger, skel, vej
- Brandmæssigt egnede materialer, konstruktioner og bygningsdele

#### Kapitel 6: Brugerbetjente anlæg

- Adgangsareal og højde

#### Kapitel 7: Byggepladsen og udførelse af byggearbejder

- Byggepladsens indretning
- Byggepladsen i forhold til naboer

#### Kapitel 9: Bygningers indretning

- Hvordan er boligen indrettet, størrelse og udformning
  - Køkkener
  - Wc-rum
  - Wc-rum i adgangsetage
  - Loftshøjder
  - Hemse

- Indretning af offentligt tilgængelige bygninger
  - Handicap Wc
  - Teleslynge
- Indretning af bygninger med arbejdspladser
  - Rumhøjder
  - Wc-rum
  - Handicap-wc
  - Spiserum
- Indretning af normalklasserum
  - Areal
  - Placering i forhold til terræn
- Indretning af hoteller
  - Antal handicapindrettede rum
- Sikkerhed ved glaspartier, f.eks. ved niveauspring
  - Risikovurdering

#### Kapitel 10: Elevatorer

- Elevatorkrav påkrævet ved 3 etager eller derover
- Elevatorstols dimensioner
- Funktionsafprøvning

#### Kapitel 11: Energiforbrug

- Valg af dokumentationsmetode
- Energiberegning
  - Forudsætninger
    - Værdier for de tekniske anlæg er i overensstemmelse med det udførte og med resultaterne af funktionsafprøvning
- Dokumentation af tæthed
- Indregning af tæthed for det trykprøvede areal
- Bygningsopvarmning

#### Kapitel 12: Energiforsyningsanlæg

- Aftrækssystemer
- Komplet drift- og vedligeholdelsesmanual



## Kapitel 13: Forureninger



- Radonsikring
- Dokumentation for at formaldehydafgivende materialer, der er omfattet af DS/EN 13986, opfylder klasse E1
- Beskrivelse af fugtsikring, herunder beskrivelse af sikring mod fugt fra indeklima, jord, grundvand, overfladevand og fugtskader fra byggefasen
- Vådrumssikring

## Kapitel 14: Fugt

- Beskrivelse af fugtsikring, herunder beskrivelse af sikring mod fugt fra indeklima, jord, grundvand, overfladevand og fugtskader fra byggefasen
- Vådrumssikring

## Kapitel 15: Konstruktioner for byggeri i konstruktionsklasse 1

- Dokumentation af bærende konstruktioner

## Kapitel 16: Legepladser mv.

- DS/EN 1176 – serien
- Motionsredskaber og andre legeredskaber mv. iht. relevante standarder

## Kapitel 17: Lydforhold

- Overholdelse af DS490 for boliger
- Fastlagte projekteringsværdier for andre bygninger end boliger
- Luftlydsisolation
- Trinlyd
- Støj indendørs fra trafik
- Støj fra tekniske installationer
- Rumakustik

## Kapitel 18: Lys og udsyn

- Dagslys
  - Anvendt dokumentationsmetode
  - Korrektionsfaktorer ved dokumentation ved glasareal ift. gulvareal
  - Beregninger/simuleringer ved dokumentation ud fra den indvendige belysningsstyrke fra dagslys

- Udsyn, herunder evt. solafskærmnings indflydelse herpå
- Belysning
  - DS/EN 12464-1
  - Dagslysstyring
  - Bevægelsesmeldere og zoneopdeling
  - Funktionsafprøvning

#### Kapitel 19: Termisk indeklima og installationer til varme- og køleanlæg

- Dokumentation for bygningens termiske indeklima
- Isolering af installationer i henhold til DS 452
- Installationers overensstemmelse med DS 469
- Sikring mod legionella
- Målere på serverrum
- Funktionsafprøvning
- Komplet drift- og vedligeholdelsesmanual

#### Kapitel 21: Vand

- (DS 439)
- Vandmængde/vandstrøm
- Vandtemperaturer
- Sikring mod legionella
- Sikkerhed for udsivning og udstrømning
- Sikkerhed mod tilbagestrømning
- Komplet drift- og vedligeholdelsesmanual

#### Kapitel 22: Ventilation

- Ventilationskoncept
- Overensstemmelse med DS 447, DS 428 og DS 452
- Placering af luftindtag og afkast
- Træk i opholdszonen

- Energikrav
- Målere på ventilationsanlæg
- Ventilationsmængder
- Funktionsafprøvning
- Behovstyring
- Overensstemmelse mellem det udførte ventilationsanlæg og forudsætninger i energibehovsberegningen
- Komplet drift- og vedligeholdelsesmanual

### *Gebyr for stikprøvekontrol*

Kommunalbestyrelsen kan ikke opkræve gebyr for stikprøvekontrollen. Udgifterne hertil skal indregnes i overheadomkostningerne til byggesagsbehandlingen. Læs mere om dette i [Gebyrvejledningen](#).

### *Lovliggørelse på baggrund af stikprøvekontrol*

Ved stikprøvekontrollen kan kommunalbestyrelsen blive opmærksom på ulovlige forhold i byggesagen, som fører til en lovliggørelsessag. Når kommunalbestyrelsen bliver opmærksom på et ulovligt forhold, der ikke er af ganske underordnet betydning, skal kommunalbestyrelsen søge forholdet lovliggjort. Det sker ved, at kommunalbestyrelsen retter et påbud mod bygningsejeren om at udbedre det ulovlige forhold.

Et ulovligt forhold kan både bestå i en materiel mangel, altså at byggeriet ikke er opført i overensstemmelse med bygningsreglementet, eller en formel mangel, f.eks. at der ikke er ansøgt om dispensation, eller der mangler dokumentation for dele af byggearbejdet.

Læs mere om lovliggørelse af ulovligt byggeri [her](#).

Der kan opkræves gebyr for behandling af en lovliggørelsessag, som er opstået på baggrund af en stikprøvekontrol, jf. BR18 § 39, stk. 1. Læs mere om dette i [Gebyrvejledningen](#).

### *Frist for igangsættelse af stikprøvekontrol*

Med ændringen af BR18, den 1. juli 2018, er der i § 46, stk. 2, indført en frist for, hvornår kommunalbestyrelsen skal igangsætte stikprøvekontrollen. Bestemmelsen foreskriver, at kommunalbestyrelsen skal igangsætte stikprøvekontrollen indenfor en måned fra der er meddelt ibrugtagningstilladelse. Kommunalbestyrelsen skal meddele bygningsejeren, at byggesagen er udtaget til stikprøvekontrol.

Bestemmelsen er indført under hensyn til bygningsejerens mulighed for at indhente eventuelt manglende dokumentation og at udbedre mangler i byggeriet hurtigst

muligt.

---

## Nedrivning af bebyggelse

---

Et byggeri, der kræver byggetilladelse, før det må opføres, må som udgangspunkt ikke nedrives uden en tilladelse fra kommunalbestyrelsen, jf. BR18, § 47.

Ved ansøgning om nedrivning af bebyggelse skal ansøger indsende oplysninger til identifikation af bygningen, herunder ejendommens adresse og matrikelbetegnelse, og oplysning om bygningens omtrentlige højde og grundflade. Kommunalbestyrelsen skal bruge disse oplysninger til at vurdere, om der skal fastsættes retningslinjer for nedrivning af den pågældende bebyggelse. Det kan f.eks. være nødvendigt at tage særlige forholdsregler, f.eks. i forhold til bygningens vandinstallationer eller fordi bygningen er placeret tæt på anden bebyggelse, ligesom der kan være anden lovgivning, der skal påses, inden der kan gives tilladelse, herunder regler om håndtering af byggeaffald eller regler for nedrivning af fredede eller bevaringsværdige bygninger.

Ansøgning om nedrivning skal ske gennem Byg & Miljø.

Når bygningen er revet ned, skal nedrivningsbyggerarbejdet færdigmeldes til kommunalbestyrelsen. Dette skal ske for, at kommunalbestyrelsen kan ajourføre BBR og afslutte byggesagen.

### Undtagelser til ansøgning om nedrivning

Følgende typer af bebyggelse, der er opført i tilknytning til enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse og sommerhuse, er dog undtaget fra ansøgning om nedrivningstilladelse:

- Garager og carporte, der ikke er integrerede i den primære bebyggelse
- Udhuse
- Hønehuse
- Drivhuse
- Overdækkede terrasser

Bebyggelse i forbindelse med enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse og sommerhuse, der har tilsvarende formål, som de oplistede ovenfor, f.eks. et brændeskur eller et legehus, kan ligeledes nedrives uden tilladelse. Det er kommunalbestyrelsen, der afgør, om den pågældende bygning er omfattet af undtagelsen.

Ved nedrivning af bebyggelse uden ansøgning om tilladelse, har bygningsejer selv pligt til at undersøge, om nedrivningsarbejdet er i strid med anden lovgivning.

Ved nedrivning af bebyggelse, der ikke kræver tilladelse, har ejer pligt til indberette oplysninger til BBR (Bygnings- og Boligregisteret).

---

## Klage over kommunalbestyrelsens afgørelser

---

Kommunalbestyrelsen afgørelser, der er truffet i henhold til byggeloven eller regler, der er fastsat i medfør af byggeloven, herunder bygningsreglementet, kan påklages til statsforvaltningen, jf. byggelovens § 23, s. tk. 1. Det er alene retlige spørgsmål, der kan indbringes for statsforvaltningen. Retlige spørgsmål kan være spørgsmål om, hvorvidt kommunalbestyrelsen har forstået byggeloven eller bygningsreglementet korrekt, eller om de almindelige forvaltningsretlige regler er overholdt, f.eks. partshøring, klagevejledningen mv. Statsforvaltningen kan ikke behandle klager over

kommunalbestyrelsens skøn.

Afgørelser kan påklages af afgørelsens adressat eller andre, der har en væsentlig, individuel interesse i klagen, jf. byggelovens § 23, stk. 3. Blandt de klageberettigede er derfor andre fysiske og juridiske personer, der berøres væsentligt og individuelt på baggrund af afgørelsens retlige eller faktisk virkninger. Det kan f.eks. være en nabo, der bliver berørt af, at der efter en helhedsvurdering gives tilladelse til at bygge højere eller tættere på skel. Derudover er Danske Handicaporganisationer og medlemsorganisationer heraf berettiget til at påklage kommunalbestyrelsens afgørelser vedrørende handicapforhold, jf. § 23, stk. 3, 2. pkt.

Afgørelsen skal påklages til statsforvaltningen inden fire uger fra den dag, hvor afgørelsen er meddelt rette vedkommende, jf. byggelovens § 24. Kommunalbestyrelsen afgørelser skal indeholde klagevejledning om, hvilken myndighed klage kan ske til, og hvornår klagen senest skal være indgivet. Hvis klagefristen overskrides, har klageren ikke krav på, at statsforvaltningen behandler den påklagede afgørelse.

En klage over kommunalbestyrelsens afgørelse efter byggeloven har som udgangspunkt ikke opsættende virkning, jf. byggelovens § 24, stk. 3, 1. pkt. Statsforvaltningen kan dog beslutte, at et påbud skal have opsættende virkning, jf. 2. pkt. Det betyder, at påbuddet ikke skal efterkommes, før statsforvaltningen har truffet afgørelse.

Det er statsforvaltningen, der afgør, om betingelserne for klage efter byggeloven er opfyldt.

Der er ikke anden administrativ klageadgang efter byggeloven, og kommunalbestyrelsens og statsforvaltningens afgørelser kan derfor ikke påklages til Transport-, Bygnings- og Boligministeriet. Der kan anlægges en civil sag ved domstolene inden for seks måneder efter den dag, hvor afgørelsen er meddelt sagens parter, jf. byggelovens § 25, stk. 1.

