

Vejledning om den certificeredes virke i lovliggørelsessager

1.0. Hvilke bestemmelser skal overholdes i lovliggørelsessager?

I en sag, hvor der er konstateret et ulovligt forhold, skal kommunalbestyrelsen tage udgangspunkt i de formelle administrative bestemmelser, der er gældende på lovliggørelsestidspunktet, når det skal vurderes, i hvilket omfang det ulovlige forhold skal byggesagsbehandles.

De formelle administrative bestemmelser fremgår af kapitel 1 i BR18.

Hvis byggeriet efter de administrative regler på lovliggørelsestidspunktet skal indplaceres i en konstruktions- og/eller brandklasse, hvor der er krav om anvendelse af en certificeret rådgiver, skal der tilknyttes en certificeret rådgiver. Den certificerede rådgiver skal indsende dokumentation for, at konstruktions- og/eller brandkravene er overholdt. Det vil derfor som udgangspunkt være dokumentation svarende til en ny byggesag, der skal fremsendes i forbindelse med en lovliggørelsessag, herunder både start- og sluterklæring.

Hvis der søges om byggetilladelse til byggearbejder, der allerede er udført, og som skal retligt lovliggøres, kan der indsendes en samlet erklæring, i form af en sluterklæring, der indeholder samme dokumentation som start- og sluterklæringen.

For byggerier, der søges lovliggjort, og som retligt kan lovliggøres, kan de materielle bestemmelser, der var gældende på opførelsestidspunktet typisk anvendes.

I den situation, hvor en ansøger mener, at byggeriet overholder de materielle (tekniske krav) krav på opførelsestidspunktet, er udgangspunktet, at der skal indsendes oplysninger herom i overensstemmelse med BR18, §§ 10-11, samt dokumentation for, at byggeriet overholder dagældende reglement, i overensstemmelse med BR18, §§ 40-42. De formelle bestemmelser fremgår af kap. 1 i bygningsreglementet om de administrative bestemmelser.

Der kan i øvrigt henvises til vejledning om lovliggørelse af ulovligt byggeri:

<https://bygningsreglementet.dk/Administrative-bestemmelser/BRV/Vejledning-om-lovliggorelse>

Hvis det ikke kan fastslås, hvornår byggeriet er opført, vil det være de materielle bestemmelser, der gælder på lovliggørelsestidspunktet, der skal anvendes.

Hvis det ulovlige forhold skal fysisk lovliggøres, dvs. hvis det skal nedrives, ombygges, eller der opføres yderligere bærende konstruktioner eller etableres yderligere brandsikringstiltag, er det de materielle krav i det bygningsreglement, der er gældende på lovliggørelsestidspunktet, der skal anvendes. I dette tilfælde vil den certificerede rådgiver skulle følge den normale procedure for sit virke. Hvis en fysisk lovliggørelse medfører at forholdene skal bringes i overensstemmelse med en byggetilladelse, vil det dog være kravene i det bygningsreglement der var gældende på tidspunktet for byggetilladelsen der er gældende.

Den certificeredes virke i forhold til byggeriet skal ske i henhold til BR18 og indeholde minimum de dele af virket, der er nødvendige for, at den certificerede er i stand til at indsende en start- og sluterklæring. Hvad der er nødvendigt, og hvilket virke den certificerede kan have vil være afhængigt af, hvad der skal lovliggøres. Virket skal fremgå af redegørelsen, som indsendes som en del af erklæringen.

Den certificeredes virke er, at erklære at byggeriet er korrekt indplaceret, dokumentationen er fyldestgørende, og viser at bygningsreglementets krav til bærende konstruktioner eller brandsikkerhed er opfyldt, samt at de nødvendige kontroller er gennemført.

Indplacering i brand- og konstruktionsklasse

For byggerier, der søges lovliggjort, og som kan lovliggøres, kan de materielle bestemmelser, der var gældende på opførelstidspunktet typisk anvendes. Det følger af de administrative bestemmelser i BR18, at byggeri skal indplaceres i en brand- og konstruktionsklasse for at kunne fastlægge, om der skal tilknyttes en certificeret rådgiver, og hvilken klasse den certificerede brandrådgiver og statiker skal være certificeret til.

Kontrolplan

I forhold til statik skal der udarbejdes kontrolplan for:

1. kontrol af den statiske dokumentation.
2. kontrol af de bærende konstruktioner.

I forhold til brand skal der udarbejdes kontrolplaner for:

1. kontrol af den brandtekniske dokumentation i designfasen.
2. kontrol af brandsikringstiltag i projekteringsfasen.
3. kontrol af brandsikringstiltag i udførelsesfasen.

Kontrol af projektering

Da det for lovliggørelsessager, hvor byggeriet allerede er udført, ikke vil være muligt at foretage løbende kontrol af projekteringen, kan kontrollen udføres på baggrund af den foreliggende "As Build" dokumentation med de kontroltyper og kontrolniveauer, som fremgår af BR18, kapitel 30.

I forhold til brand vil der ikke være væsentlig forskel på kontrolplanen for design- og projekteringsfasen, hvorfor det er styrelsens vurdering, at kontrolplanen for de to faser kan slås sammen.

Kontrol af udførelse

Der kan ikke udføres en sædvanlig kontrol af udførelsen af allerede opført byggeri. Det er dog styrelsens vurdering, at kontrol af det udførte ikke kan undlades. Der skal udføres en kontrol, der kan sandsynliggøre, at byggeriet er udført i henhold til kravene for den statiske og brandtekniske dokumentation. Der kan være dele af byggeriet, hvor der foreligger kontrol dokumentation for udførelsen, som kan anvendes.

I forbindelse med udarbejdelse af kontrolplanen kan der foretages visuel bygningsgennemgang, hvor den certificerede skal foretage en vurdering af hvilke brandforhold og konstruktioner, der er særlig kritiske. Bygningsgennemgangen kan suppleres med eventuelle arbejdstegninger og detaljetegninger fra projekterings- og udførelsesfasen.

Under bygningsgennemgang kan det eksempelvis være relevant at tage dele af beklædninger og nedhængte lofter ned for at kontrollere konstruktioner.

Ud fra bygningsgennemgangen udarbejdes en kontrolplan for det udførte, der skal kunne sandsynliggøre at byggeriet er udført i henhold til BR18.

Kontrolplanen skal omfatte de bygningsdele, der er særlige kritiske for byggeriets konstruktions- og brandsikkerhed. Kontrollen kan udføres som en udvidet fysisk kontrol og suppleres med en kontrol af arbejdstegninger og detaljetegninger fra projekterings- og udførelsesfasen.

Kontrollen skal udføres efter kontrolplanen, og kontrollen skal dokumenteres ved kontrolrapporter. Kontrollen kan medføre nødvendige destruktive indgreb i udvalgte konstruktioner eller bygningsdele, hvis der kan være tvivl om, hvorvidt konstruktionen eller bygningsdelen er opbygget eller udført som beskrevet eller hvis der er tvivl om hvorvidt den overholder BR18.

3.0 Indplacering i konstruktionsklasser

Konstruktionsklassen fastlægges i henhold til BR18 § 489 ud fra konsekvensklasse, kompleksitet samt erfaring på samme måde som for andet byggeri.

Det er styrelsens vurdering, at konstruktionsklasser kan fastlægges uanset byggeriets opførelstidspunkt.

I byggesager, hvor der skal ske en lovliggørelse af de bærende konstruktioner i byggeriet, og konstruktionen indplaceres i konstruktionsklasse 2-4, skal der tilknyttes en certificeret statiker.

Det følger af de administrative bestemmelser i BR18, at byggerier skal indplaceres i en konstruktionsklasse for at kunne fastlægge, om der skal tilknyttes en certificeret statiker, og hvilken konstruktionsklasse den certificerede statiker skal være certificeret til.

4.0 Indplacering i brandklasser

Brandklassen fastlægges i henhold til BR18 § 493 ud fra anvendelseskategori, risikoklasse og dokumentationsform, på samme måde som for andet byggeri.

Det er styrelsens vurdering, at brandklasser kan fastlægges uanset byggeriets opførelstidspunkt.

I byggesager, hvor der skal ske en lovliggørelse af de brandmæssige forhold i byggeriet, og byggeriet indplaceres i brandklasse 2-4, skal der tilknyttes en certificeret statiker.

Det følger af de administrative bestemmelser i BR18, at byggerier skal indplaceres i en brandklasse for at kunne fastlægge, om der skal tilknyttes en certificeret brandrådgiver, og hvilken brandklasse den certificerede brandrådgiver skal være certificeret til.

5.0 Materielle bestemmelser for brandmæssige forhold i lovliggørelsessager

I henhold til BR18 § 492 kan metoden for dokumentation af brandsikkerheden fastlægges ud fra en af følgende kategorier:

1. De præ-accepterede løsninger i Bygningsreglementets vejledning til kapitel 5 - Brand, der angiver eksempler på, hvordan brandsikringen kan udføres for at opfylde bygningsreglementets brandkrav.
2. Komparativ analyse med udgangspunkt i præ-accepterede løsninger.
3. Brandteknisk dimensionering.
4. Brandprøvning(er).
5. En kombination af de ovennævnte fire metoder.

De præ-accepterede løsninger var ikke gældende før BR18 trådte i kraft, men det er styrelsens vurdering, at de præ-accepterede løsninger vil kunne anvendes som dokumentationsform uanset byggeriets opførelsestidspunkt. Det skal dog bemærkes, at de præ-accepterede løsninger skal følges i sin helhed for, at et byggeri kan indplaceres i brandklasse 1 eller 2.

De øvrige fire dokumentationsformer vil kunne anvendes med udgangspunkt i Bygningsreglementets vejledning til kapitel 5 – brand, på samme måde som gælder for alt andet byggeri.

For byggeri, der er opført før de præ-accepterede løsninger var udgivet, vil følgende kunne anvendes på samme måde som præ-accepterede løsninger jf. BR18 § 492, nr. 1:

- De præskriptive krav fra det bygningsreglement, der var gældende på opførelsestidspunktet, hvis brandsikkerheden som helhed er udført efter disse.
- "Eksempelsamling om brandsikring af byggeri", hvor det gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet var funktionsbaseret og hvor brandsikkerheden som helhed er udført efter denne.

Byggeri der dokumenteres på denne måde, og er henført til risikoklasse 1-3, kan indplaceres i brandklasse 2.

Hvis et byggeri, ikke i sin helhed opfylder de præskriptive regler eller "Eksempelsamling om brandsikring af byggeri", vil de dele af byggeriet, der afviger fra disse, skulle dokumenteres af den certificerede brandrådgiver. I disse tilfælde vil de præ-accepterede løsninger i Bygningsreglementets vejledning til kapitel 5 – Brand kunne anvendes i sin helhed eller i forbindelse med en komparativ analyse, ligesom de bestemmelser som byggeriet afviger fra. Byggeri der dokumenteres på denne måde, skal indplaceres i brandklasse 3 eller 4.

Eksempel på indplacering i brandklasse:

Der er i 1980 opført en bygning i to etager til kontorformål. Der er ansøgt om og givet en byggetilladelse til byggeriet.

I 1997 er der foretaget en ombygning af den ene halvdel af den nederste etage, som nu anvendes som restaurant til 200 personer. Der er ikke givet byggetilladelse til anvendelsesændringen, hvorfor byggeriet ikke er lovligt. Ombygningen er udført efter de præskriptive bestemmelser i BR95, og er derfor opført i overensstemmelse med de bestemmelser, der var gældende på daværende tidspunkt. Der er ingen afvigelser fra BR95 kapitel 6. (Hvis byggeriet var opført efter april 2004 ville det være "Eksempelsamling om brandsikring af byggeri" der skulle tages udgangspunkt i).

Kommunen har påbudt ejer at få ombygningen lovliggjort.

Lovliggørelsen skal ske efter de formelle administrative bestemmelser i det gældende bygningsreglement, dvs. BR18, kap. 1.

Da der er tale om en væsentligt ændret anvendelse fra kontor til restaurant, og der er ændret på forudsætningerne for de brandmæssige forhold, vil det kræve en byggetilladelse jf. BR18 § 5, stk. 1, nr. 4.

Byggeriet kan henføres til anvendelseskategori 3, og risikoklasse 3.

Brandklassen vil derfor blive bestemt ud fra dokumentationsmetoden, jf. BR18 § 492, og vil kunne indplaceres i brandklasse 2 eller 3 ud fra nedenstående tre eksempler:

1. Hvis ombygningen i sin helhed følger de præ-accepterede løsninger i bilag 4 i Bygningsreglementets vejledning til kapitel 5 - brand, vil byggeriet kunne indplaceres i brandklasse 2.
2. Hvis ombygningen ikke følger de præ-accepterede løsninger i bilag 4 i Bygningsreglementets vejledning til kapitel 5 - brand, men følger de præskriptive krav i BR95, der var gældende på ombygningstidspunktet, vil de præskriptive krav kunne sidestilles med præ-accepterede løsninger, og vil derfor kunne indplaceres i brandklasse 2.
3. Hvis ombygningen ikke følger de præ-accepterede løsninger i bilag 4 i Bygningsreglementets vejledning til kapitel 5 - brand, eller de præskriptive krav i BR95, der var gældende på ombygningstidspunktet, kan byggeriet indplaceres i brandklasse 3, hvis dokumentationen udføres som en komparativ analyse med udgangspunkt i de præ-accepterede løsninger eller som brandteknisk dimensionering jf., BR18 § 493, nr. 2 og 3.

