

1 Administrative bestemmelser (§ 1 - § 47)

Vejledning om ombygninger og brug af certificerede rådgivere i relation til ændring af BR18 d. 10. marts 2020

1 Generelt

Udgangspunktet for byggeloven og bygningsreglementet er, at byggearbejder kræver ansøgning om byggetilladelse.

En række byggearbejder kræver dog ikke byggetilladelse. Disse byggearbejder skal fortsat overholde reglerne i bygningsreglementet, herunder f.eks. reglerne om brand og konstruktioner.

Denne vejledning omhandler ombygninger og andre forandringer i eksisterende byggeri, der er omfattet af bygningsreglementets § 5, stk. 1, nr. 4, og dermed kan påbegyndes og udføres uden ansøgning om byggetilladelse, ombygninger der kræver byggetilladelse samt kommunalbestyrelsens ansvar ved indplacering i brand- og konstruktionsklasse.

Bestemmelsen er ændret med virkning fra den 10. marts 2020. Bekendtgørelsen er dog ligeledes gældende for ansøgninger om byggetilladelse vedrørende ombygninger, der er indsendt før den 10. marts, men fortsat er under behandling. Da bekendtgørelsen udvider feltet for ombygningssager, der kan foretages uden ansøgning om byggetilladelse, betyder det i praksis, at en række sager vil kunne afsluttes og henvises til udførelse uden behandling. Disse sager skal dog, jf. også ovenfor, fortsat leve op til relevante krav i bygningsreglementet.

Såfremt en kommune opkræver gebyr for behandling af byggesager, vil der kunne opkræves gebyr for den behandling, der er pågået, indtil sagen kan afsluttes grundet nærværende regelændring.

2 Ombygningssager undtaget fra kravet om byggetilladelse

Bestemmelsen i § 5, stk. 1, nr. 4 omhandler ombygninger og andre forandringer i eksisterende byggeri, der ikke er omfattet af § 5, stk. 1, nr. 2 og 3, og som ikke ændrer de bærende konstruktioners virkemåde eller forudsætningerne for de brandmæssige forhold.

Ombygningen eller forandringen må heller ikke medføre en væsentlig anvendelsesændring eller en udvidelse af etagearealet. En væsentlig anvendelsesændring er f.eks. en ændring i anvendelsen fra bolig til erhverv.

Der er ikke krav om, at byggearbejdet indplaceres i brand- eller konstruktionsklasse, og at der tilknyttes en certificeret brandrådgiver eller statiker for at vurdere om ombygninger og andre forandringer ikke ændrer de bærende konstruktioners virkemåde, forudsætningerne for de brandmæssige forhold eller medfører en væsentlig anvendelsesændring. Ved henvendelser til kommunalbestyrelsen om, hvorvidt et byggearbejde er omfattet af bestemmelsen skal kommunen derfor også lægge ansøgerens oplysninger til grund ved behandling af ansøgning om byggetilladelse, med mindre kommunalbestyrelsen mener, at der er en begrundet mistanke om manglende eller misvisende dokumentation.

2.1 Ændring af de bærende konstruktioners virkemåde

Ombygninger og andre forandringer i eksisterende byggeri, der er omfattet af bestemmelsen, må ikke medføre ændringer af de bærende konstruktioners virkemåde eller indføre nye bærende konstruktioner.

Ved "*ikke ændrer de bærende konstruktioners virkemåde*" forstås, at der ikke sker ændringer i konstruktionsdelens opbygning, ydeevne, eller at ændringen eller forandringerne ikke påvirker andre bærende konstruktionsdele.

Udskiftning af konstruktionsdele, der ikke ændrer ved de bærende konstruktioners virkemåde, er omfattet af bestemmelsen såfremt disse mindst svarer til de oprindelige, i både brand- og konstruktionsmæssig henseende.

Eksempler på ændringer, der ikke ændrer ved de bærende konstruktioners virkemåde, er f.eks. etablering, flytning eller fjernelse af ikke-bærende vægge, etablering af huller, der ikke påvirker konstruktionsdelens virkemåde eller udskiftning af sekundære bjælker i træbjælkelag.

Hvis der sker ændringer i konstruktionens virkemåde, vil det pågældende byggearbejde kræve byggetilladelse. Et eksempel på en ændring af en konstruktionens virkemåde er f.eks. delvis fjernelse af en bærende væg, etablering af et hul i en bærende væg, der påvirker konstruktionsdelens virkemåde, etablering af udvekslingsbjælker eller etablering af altan.

Hvis ombygninger og andre forandringer medfører, at de eksisterende bærende konstruktioner enten bliver belastet med en last, som er mere end 5% af den samlede oprindelig belastning eller der sker en reduktion af last, der virker til gunst for de stabiliserende konstruktioner, vil der være tale om en væsentlig ændring af virkemåden. Dette er f.eks. etablering af en ny gulvopbygning, der er tungere end den oprindelige eller fjernelse af en tung gulvopbygning i væsentlige omfang, der påvirker de stabiliserende vægge.

Der kan findes yderligere vejledning i SBI-anvisning 271 *Dokumentation og kontrol af bærende konstruktioner*, afsnit 1.4.6 *Ombygning, renovering og ændret anvendelse*.

2.2 Ændring af forudsætningerne for de brandmæssige forhold

Ombygninger og forandringer i eksisterende byggeri, der er omfattet af bestemmelsen, må ikke medføre ændring af forudsætningerne for de brandmæssige forhold.

Ved formuleringen "*ikke ændrer forudsætningerne for de brandmæssige forhold*" forstås, at hvis der ikke sker ændringer på bebyggelsens lovlige brandmæssige forhold, så kræver det ikke en byggetilladelse.

Ved forudsætningerne for de brandmæssige forhold, kan der tages udgangspunkt i de forhold, der var gældende på bygningens opførelsestidspunkt, bygningens eller bygningsafsnittets brandstrategi, og/eller om der er givet særlige tilladelser og/eller dispensationer. Ved ombygninger kan bestemmelserne på opførelsestidspunktet for følgende aspekter fortsat benyttes, forudsat at de udføres tilsvarende eller bedre ved ombygning:

- Flugtvejsforhold.
- Redningsforhold.
- Bærende konstruktioner.
- Brandmæssig opdeling.
- Brandmæssige adskillelser.
- Overflader.

- Redningsberedskabets indsatsmuligheder.
- Brandtekniske installationer
- Brandtekniske forhold ved ventilationsanlæg.

En indgriben i en af disse aspekter under byggearbejdet, som reetablerer tilsvarende eksisterende forhold, anses ikke som en ændring.

3 Ombygningsssager, der kræver byggetilladelse

Hvis en ombygning ikke er omfattet af en af bygningsreglementets undtagelsesbestemmelser, er der krav om byggetilladelse.

En ansøgning om byggetilladelse skal indeholde en række oplysninger, som kommunalbestyrelsen skal bruge for at kunne behandle ansøgningen. Kravene til, hvad en ansøgning om byggetilladelse skal indeholde, fremgår af bygningsreglementets § 10.

Bygningsreglementets § 10, stk. 1, omhandler en række oplysninger, der skal indeholdes i en ansøgning om byggetilladelse. Formålet med disse oplysninger er primært at identificere, hvor byggearbejdet udføres, hvilket byggearbejde der udføres, og hvad det skal anvendes til.

Bygningsreglementets § 10, stk. 2, omhandler de oplysninger og den information, der skal indsendes ved ansøgning om byggetilladelse, når det er relevant. Det betyder, at de oplysninger og den dokumentation, der omtales i § 10, stk. 2, ikke i alle tilfælde vil skulle indsendes ved ansøgning om byggetilladelse.

Med *relevant for byggearbejdet* menes dermed de oplysninger og den dokumentation, der er af betydning for det pågældende byggearbejde. Eksempelvis står der i § 10, stk. 2, nr. 1, at en ansøgning om byggetilladelse skal indeholde oplysninger vedrørende byggeriet og helhedsvurdering (kapitel 8) samt ubebyggede arealer ved bebyggelse (kapitel 20). Hvis man er i gang med en ombygning af et badeværelse, vil oplysninger om de ubebyggede arealer ved bebyggelsen være sagen uvedkommende, og derfor ikke relevante for ansøgningen om byggetilladelse.

For § 10, stk. 2, nr. 6, vedrørende dokumentation for, hvorledes byggeriet opfylder §§ 126-133, skal der kun fremsendes dokumentation for dette, såfremt ombygningen påvirker redningsberedskabets indsatsforhold. Eksisterende lovlige forhold svarende til bestemmelserne på opførelstidspunktet kan bibeholdes, forudsat at der ikke ændres på disse ved ombygningen.

Kommunalbestyrelsen kan i tvivlstilfælde forlange supplerende dokumentation til belysning af byggearbejdets karakter og omfang, jf. bygningsreglementet § 10, stk. 3. Det er dog i udgangspunktet op til ansøgeren via ansøgningsmaterialet at belyse sagen i sådan grad, at kommunalbestyrelsen kan træffe afgørelse i sagen. Kommunalbestyrelsen skal derfor også lægge ansøgerens oplysninger til grund ved behandling af ansøgning om byggetilladelse, med mindre kommunalbestyrelsen mener, at der er en begrundet mistanke om manglende eller misvisende dokumentation.

Det er ligeledes op til ansøgeren at orientere kommunalbestyrelsen, hvis der sker ændringer i byggearbejdet undervejs, der giver anledning til ændrede vilkår i byggetilladelsen, eller at der skal træffes en helt ny afgørelse i sagen.

Kommunalbestyrelsen er bygningsmyndighed, og skal derfor – inden der meddeles byggetilladelse – vurdere om dokumentationen er i overensstemmelse med de af bygningsreglementets krav, der er relevante for byggesagen, jf. BR18 § 36.

4 Kommunalbestyrelsens ansvar ved indplacering i brand- og konstruktionsklasse

I § 10, stk. 2, nr. 2-5, fremgår det, at der ved ansøgning om byggetilladelse skal indsendes oplysning om og dokumentation for, hvilken konstruktionsklasse eller brandklasse byggearbejdet er indplaceret i.

Disse bestemmelser er kun relevante såfremt, der ændres ved de brandmæssige forhold og/eller ved konstruktionernes virkemåde.

Hensigten med disse bestemmelser er, at kommunalbestyrelsen af den indsendte dokumentation skal kunne vurdere, om der skal tilknyttes en certificeret brandrådgiver eller en certificeret statiker, og om der er overensstemmelse mellem niveauet, som den certificerede brandrådgiver eller certificerede statiker er certificeret til, og brand- eller konstruktionsklassen for det pågældende byggearbejde. Indsendes der dokumentation for, at et byggeri f.eks. er i brandklasse 3, skal der også være dokumentation for, at der er tilknyttet en brandrådgiver certificeret til brandklasse 3 og denne skal udarbejde en starterklæring, som vedlægges ansøgningen sammen med den øvrige dokumentation.

Når et byggeri indplaceres i konstruktionsklasse 1 (KK1) eller brandklasse 1 (BK1), er der ikke krav om, at der skal tilknyttes en certificeret brandrådgiver eller certificeret statiker, jf. § 10, stk. 6 og 7. Kommunen kan ikke stille krav om en certificeret brandrådgiver eller certificerede statiker for byggearbejder i konstruktions- og brandklasse 1 i forbindelse med indplacering i brand- og konstruktionsklasse.

Læs mere indplacering i brand- og konstruktionsklasse i [Bygningsreglementets vejledning til kapitel 5 – kapitel 1 – afsnit 1.6.0](#) og i [Vejledning om indplacering i konstruktionsklasse](#).

5 Eksempler på, hvornår et byggearbejde normalt er undtaget for byggetilladelse, jf. § 5, stk. 1, nr. 4

Eksempel 1

I et etageboligbyggeri opført i 1956, hvor gulv i øverste etage er mellem 5,5 m og 22 m over terræn, skal der udskiftes en faldstamme, der er placeret i toiletrummen, og ikke i en selvstændig installationsskakt.

Brandsektionsafgrænsende etagedæk er udført svarende til BD-konstruktion 60.

Ved etableringen må der nødvendigvis udskiftes en større del af gulvet, hvor en del af gulvopbygningen fjernes og genetableres. Hvis faldstammen og etagedækket genetableres og i øvrigt udføres svarende til en BD-konstruktion 60, ændres der ikke på forudsætningerne for de brandmæssige forhold. Udskiftningen af faldstammen og en del af etagedækket påvirker ikke den bærende konstruktionens virkemåde og den nye gulvopbygning giver ikke en øget belastning.

Derfor kan byggearbejdet udføres uden byggetilladelse.

Eksempel 2

I et etageboligbyggeri med gulv i øverste etage højst 22 m over terræn ønskes to lejligheder i samme opgang og på samme etage slået sammen til en lejlighed, der er mindre end 150 m². I forbindelse med sammenlægningen bliver der fjernet et køkken, og der fjernes en ikke-bærende væg mellem de to lejligheders entreer i lejlighedsskellet.

Da de to lejligheder begge opfylder de krav til bygningsreglementet, der var gældende på opførelsestidspunktet, sker der ikke ændringer i forudsætningerne i de brandmæssige forhold, da antallet af redningsåbninger er det samme, idet der stadig er udgang til både en fortrappe og en bagtrappe, og der er ikke ændret afgrænsende brandsektionsvægge og etagedæk.

Da der ikke ændres på forudsætningerne for de brandmæssige forhold, eller de bærende konstruktionens virkemåde kan byggearbejdet udføres uden byggetilladelse.

Der skal søges om tilladelse til at nedlægge en bolig efter boligreguleringsloven.

Eksempel 3

I et kontorbyggeri, hvor hver etage er indrettet som storrumskontor, er det i brandstrategien forudsat, at der kan etableres mindre mødelokaler på op til 20 m², hvis de udføres med u-klassificerede glasvægge, og at der etableres ABA-anlæg og AVA-anlæg med tonevarsling.

Et af mødelokalerne ønskes rykket fra den ene ende af etagen til den anden. Da det nye mødelokale udføres med u-klassificerede glasvægge, og da ABA-anlæg og AVA-anlæg bliver justeret i forhold til den nye placering af mødelokalet, ændres der ikke på forudsætningerne i for de brandmæssige forhold eller ved de bærende konstruktioners virkemåde.

Derfor kan byggearbejdet udføres uden byggetilladelse. For ændringerne i ABA-anlæg og AVA-anlæg skal udføres en akkrediteret funktionsafprøvning i overensstemmelse med reglerne i den aktuelle projekteringsstandard for anlæggene.

Eksempel 4

I et forsamlingslokale indrettet til maksimalt 420 personer er det forudsat, at:

- der er etableret mindst fire uafhængige udgange til to uafhængige flugtveje
- den samlede fri bredde på udgangene er mindst 420 cm
- at primære udgangsdøre har en fri bredde på 120 cm
- at øvrige udgangsdøre har en fri bredde på mindst 77 cm.

Der etableres fire udgange, hvoraf to af udgangene bliver udpeget som primære og to som sekundære i brandstrategien. Alle fire udgange etableres med fri bredde på 120 cm.

Senere ønskes den ene sekundære udgangsdør udskiftet til en udgangsdør med en fri bredde på 77 cm. Da der stadig er fire udgangsdøre, og de frie bredder på de primære hhv. sekundære døre opfylder kravene til den samlede fri bredde i brandstrategien, ændres der ikke på forudsætningerne for de brandmæssige forhold, og derfor kan døren udskiftes uden byggetilladelse.

Eksempel 5

I et hotel er alle hotelværelser udført som selvstændige brandceller. Det er en forudsætning i byggetilladelsen, at der er fra alle værelser, er mindst en udgang til flugtvejsgangen, og at der i hvert værelse er en redningsåbning.

I forbindelse med en ombygning ønskes det at slå værelser sammen, så der fremadrettet vil være halvt så mange værelser. For hver sammenlægning nedlægges der derfor en brandcelleadskillende ikke-bærende væg, en udgangsdør til flugtvejsgangen blændes og en af redningsåbningerne ændres til et fast vinduesparti. Eventuelle brandtekniske anlæg justeres efter den nye værelsesindretning.

Da der fremadrettet stadig vil være en udgang til flugtvejsgangen og en redningsåbning i hvert værelse, ændres der ikke på forudsætningerne for de brandmæssige forhold, og derfor kan sammenlægning ske uden byggetilladelse.

Eksempel 6

I et butikscenter indrettet til flere end 150 personer ændres der på en butiksindretning inkl. udgangsdørene fra butikken til de udlagte flugtveje. Ombygningen følger retningslinjerne i butikscentrets brandstrategi, og der ændres ikke på bærende konstruktioner, personbelastning eller antal og bredde af udgange til flugtveje.

Ændringen kan udføres uden byggetilladelse, men inventaropstillingsplan skal opdateres og udfærdiges af en certificeret brandrådgiver eller godkendes af kommunalbestyrelsen jf. BR18 § 6h, stk.1.

-
- 6 Eksempler på, hvornår et byggearbejde ikke er undtaget for byggetilladelse, jf. § 5, stk. 1, nr. 4, og hvor der enten skal tilknyttes en certificeret brandrådgiver og/eller statiker, jf. § 10, stk. 2, nr. 3 og 5
-

Eksempel 1

I et etageboligbyggeri ønskes to lejligheder i samme opgang og på samme etage slået sammen. I forbindelse med sammenlægningen bliver der fjernet et køkken, hvor vand- og afløbsinstallationen afproppes, og der fjernes en mindre ikke-bærende væg i de to lejligheders entreer. Bagtrappen for de to lejligheder sløjfes, så der fremadrettet kun er flugtvej til hovedtrappen, som er udført i træ.

Da de to lejligheder begge opfylder gældende krav til bygningsreglementet på opførelsestidspunktet, men da bagtrappen sløjfes i forbindelse med sammenlægningen, ændres der i forudsætningerne for de brandmæssige forhold, og det vil derfor kræve en byggetilladelse, og i denne forbindelse skal der tilknyttes en certificeret brandrådgiver. Brandrådgiverens kompetenceniveau skal svare til den brandklasse, som bygningen/bygningsafsnittet henføres til på baggrund af anvendelseskategori, risikoklasse og dokumentationsform.

Såfremt der ikke ændres ved de bærende konstruktioner virkemåde skal der ikke tilknyttes en certificerede statiker. Hvis der skal fjernes en bærende væg, skal der tilknyttes en certificerede statiker med kompetenceniveau svarede til den konstruktionsklasse, som bygningen/konstruktionsafsnittet henføres til.

Der skal søges om tilladelse til at nedlægge en bolig efter boligreguleringsloven.

Eksempel 2

I et nyere kontorbyggeri i flere etager, hvor hver etage er indrettet som storrumskontor, er det i brandstrategien forudsat, at der på hver etage kan etableres et mødelokale på op til 30 m², til maksimalt 10 personer, hvis de udføres som selvstændige brandceller, og at der er mindst en redningsåbning i mødelokalet.

Et af mødelokalerne ønskes rykket fra den ene ende af etagen til den anden, hvor der ikke er etableret redningsåbninger, og mødelokalet ønskes udført med u-klassificerede glasvægge mod at der installeres ABA-anlæg og AVA-anlæg med tonevarsling på hele etagen.

Da der ikke længere er en redningsåbning i mødelokalet, ændres der på forudsætningerne for de brandmæssige forhold, og derfor kan byggearbejdet ikke udføres uden byggetilladelse, og i denne forbindelse skal der tilknyttes en certificeret brandrådgiver. Brandrådgiverens kompetenceniveau skal svare til den brandklasse, som bygningen/bygningsafsnittet henføres til på baggrund af anvendelseskategori, risikoklasse og dokumentationsform.

Da der ikke ændres ved de bærende konstruktioner virkemåde skal der ikke tilknyttes en certificerede statiker.

Eksempel 3

Et kontorbyggeri ønskes ændret til boliger. En ændring fra erhverv til bolig udgør en væsentlig anvendelsesændring og kræver derfor ansøgning om byggetilladelse.

Ved en ændring fra kontorbyggeri til bolig ændres der i forudsætningerne for de brandmæssige forhold, og der skal afhængig af byggeriets kompleksitet derfor tilknyttes en certificeret brandrådgiver.

I forbindelse med ombygningen ændres der ikke på de bærende konstruktioner. De nye adskillelser mellem de kommende lejemål udføres af ikke-bærende vægge og lasten i brugskategorien er mindre for bolig end for kontor. Idet der ikke ændres på de bærende konstruktioners virkemåde, skal der ikke tilknyttes en certificeret statiker.

