

Oversigt over dansk byggelovgivning

af kontorchef Mette Preisler, Københavns Kommune

I. Den egentlige byggelovgivning

Den gældende byggelov stammer fra 1975, jf. lov nr. 323 af 26. juni 1975, og trådte i kraft 1. februar 1977.

Loven afløste den tidligere byggelov fra 1972 samt Byggelov for Staden København af 1939 og samlede bestemmelserne i én fælles byggelov gældende for hele landet. I dette afsnit beskrives bl.a. den gældende byggelov med de væsentligste ændringer siden 1975.

Byggelovgivningen har i perioden 1975 til 2001 ressortmæssigt været placeret i By- og Boligministeriet. Med dannelsen af VK-regeringen (Anders Fogh Rasmussen) i november 2001 blev By- og Boligministeriet nedlagt og størstedelen af ressortområdet, herunder byggelovgivningen blev overført til Økonomi- og Erhvervsministeriet, hvor området i dag administreres af Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Lovændringer

Nogle mindre ændringer skete ved lovændringen i 1976, og i 1977 blev der skabt hjemmel til dels at træffe foranstaltninger til modvirkning af unødvendigt råstofforbrug, dels at fastsætte bestemmelser om udførelse af obligatoriske kontrolmålinger af varme- og ventilationsanlægs driftstilstand. En lovændring i 1979 indførte tillige hjemmel til at give regler om justering og rensning af sådanne anlæg.

I 1982 fik kommunalbestyrelserne mulighed for at afhjælpe væsentlige eller faretruende mangler ved en ejendom for ejerens regning. De udlagte beløb fik fortrinsret som kommunale ejendomsskatter.

Lovændringen i 1984 vedrørte flere forhold: Dels en lovfæstelse af de uskrevne forvaltningsretlige regler om kommunalbestyrelsens pligt til at påse byggelovgivningen overholdt og til at søge konstaterede ulovlige forhold lovliggjort. Desuden indførte man hjemmel for kommunalbestyrelsen til at dele byggetilladelsen op i deltilladelser, og kommunalbestyrelsen fik endvidere pligt til at underrette naboer, som fremsætter bemærkninger til en søgt dispensation, om sin afgørelse. Det blev samtidig præciseret, at en meddelelse fra kommunalbestyrelsen om at standse et byggeri, som er påbegyndt uden byggetilladelse, ikke kan påklages.

Bestemmelsen om kommunalbestyrelsens mulighed for at meddele en ejer af en midlertidig ubenyttet ejendom påbud om at træffe nødvendige foranstaltninger for at sikre, at ejendommen ikke tages i brug af uvedkommende, blev indføjet i 1989.

I 1990 kom bl.a. en ny bestemmelse om bebyggelse, hvor der sker opførelse af mere end ét enfamiliehus på en ejendom. Bestemmelsen skulle sikre, at hvert enkelt enfamiliehus senere ville kunne udstykkes til en selvstændig ejendom med tilhørende vejadgang.

Bestemmelsen trådte i kraft i 1991 og blev senere indskrænket, jf. nedenfor.

Herudover blev indføjet en række nye bebyggelsesregulerende bestemmelser, overført fra den daværende kommuneplanlov samt en hjemmel for ministeren til - efter en behovsvurdering - at fastsætte regler for anvendelse af byggematerialer, konstruktioner og lignende, så at disse ikke indebærer fare for sundheden.

Sidst, men ikke mindst, omfattede lovændringen den såkaldte ankereform, hvorefter nye bestemmelser om kommunalbestyrelsens dispensationskompetence, naboorientering og klageadgang blev fastsat.

I 1993 forenkledes administrationen af dispensationer, når der opføres mere end ét enfamiliehus på en ejendom. Samtidig blev det fastslået, at ETA-Danmark A/S, i perioden indtil implementeringen af byggevarereditivet er tilendebragt, kunne foretage nationale godkendelser af vand- og afløbsinstallationer samt materialer og konstruktioner - de såkaldte VA- og MK-godkendelser.

I 1995 blev der bl.a. indført hjemmel til at fastsætte regler om installation af målere til individuel måling som grundlag for måling af forbruget af el, gas, vand og varme. Desuden indførtes hjemmel til at implementere EU-direktiver om måleinstrumenter. Og endelig blev hjemmelen til at fastsætte handicap- eller tilgængelighedskrav i bygningsreglementet udvidet til at gælde for alt byggeri.

I 1996 vedtog man lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger. Herved skete der også en mindre ændring af byggeloven, idet byggelovens bestemmelse om, at ministeren i forbindelse med udsendelse af vejledninger om energiøkonomisk drift og vedligeholdelse af varme- og ventilationsanlæg kunne fastsætte regler om kontrolmåling, justering og rensning heraf.

I 1997 blev klagerreglerne i byggelovgivningen præciseret, og herefter fremgår det nu af byggelovens bestemmelser om klageadgang, hvem der må anses som klageberettiget. Ligeledes blev der fastsat gebyrregler i forbindelse med udpegnings af bemyndigede organer.

Byggeloven fra 1975 samt de senere ændringslove som nævnt ovenfor er samlet i lovbekendtgørelse nr. 452 af 24. juni 1998, se også s. 195.

Efter udgivelsen af betænkning om den kommunale byggesagsbehandling (modernisering af bestemmelserne om naboorientering og de bebyggelsesregulerende bestemmelser og nye procedurer for byggesagsbehandlingen) blev ministeren med lovændringen fra 2001 bemyndiget til at foretage en omfattende modernisering af de bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven, jf. nærmere nedenfor, ligesom der blev indført en bagatelgrænse for naboorientering ved

dispensation fra de bebyggelsesregulerende bestemmelser. Som en del af moderniseringsarbejdet blev bestemmelsen fra 1991 om udstykningsmulighed ved opførelse af mere end ét enfamiliehus på samme ejendom indskrænket, således at ustøttede andelsboliger, støttede boliger opført efter almenboligloven samt landbrugsejendomme er undtaget fra dette krav.

Med reformen indførtes desuden handicaptilgængelighed og arkitektonisk kvalitet i byggelovens formålsbestemmelse. Ministerens bemyndigelse til at fastsætte regler i bygningsreglementerne om udførelse af faste konstruktioner og anlæg blev endvidere ændret med henblik på fastsættelse af regler for faste installationer af tekniske hjælpemidler for handicappede samt om niveaufri adgang til IT-standere, betalings- og kortautomater o. lign.

Ved lovændringen i 2002 gennemførtes endvidere en forenkling og modernisering af byggelovens klagesystem, hvorefter kompetencen til at behandle klager over afgørelser truffet af Frederiksberg og Københavns Kommuner pr. 1. april 2003 blev overført fra Økonomi- og Erhvervsministeriet til Københavns Overpræsidium. Herved opnåedes et klagesystem for de to kommuner, som svarede til systemet for de øvrige kommuners afgørelser, idet disse blev behandlet af statsamtterne.

I 2004 blev der bl.a. indført hjemmel til at fastsætte regler om handicaptilgængelighed i forbindelse med ombygningsarbejder i eksisterende byggeri, ligesom hændelsesforløbet omkring sammenstyrtningen af Siemens Arena i Ballerup medførte en adgang til at iværksætte undersøgelser af alvorlige ulykker i byggeriet.

Lovændringer i 2005 vedrørte bl.a. en præcisering af klageadgangen efter kommunalreformen, hvorefter klageinstanser herefter er de forskellige statsforvaltninger.

I 2007 gennemførtes en lovændring, hvorefter nyopførelse af boliger som hovedregel skal være omfattet af en såkaldt byggeskadeforsikring. Formålsbestemmelserne blev i samme omgang udvidet med dette område; nemlig at påse, at byggeskader udbedres.

Endelig gennemførtes i 2008 en ændring af byggeloven, som pr. 1. januar 2009 fritager kommunalbestyrelsen for at foretage den tekniske byggesagsbehandling vedrørende det såkaldte ikke-komplekse byggeri. Ændringen fik overskriften ”afbureaukratisering af byggesagsbehandlingen”, og udmøntes i en bekendtgørelse i efteråret 2008. Det blev desuden præciseret, at staten hjemtog opgaven vedrørende markedskontrol med byggevarer.

Byggeloven - to regelsæt

Byggelovens bestemmelser er i vid udstrækning udformet som rammebestemmelser, der forudsættes udfyldt administrativt af et bygningsreglement. I medfør af byggelovens § 5 er tidligere udfærdiget to bygningsreglementer, bygningsreglement 1995 samt bygnings-

reglement for småhuse 1998. Disse reglementer er nu erstattet med ét samlet bygningsreglement; nemlig bygningsreglement 2008 (BR08), se herom senere. I bygningsreglementet er de mere detaljerede formelle såvel som materielle krav fastsat. Endvidere indeholder bygningsreglementet en række lempelser i kravene til byggetilladelse og tilladelse til ibrugtagning.

Bestemmelser om byggesagsbehandlingen og om andre administrative forhold er herefter fastsat af fælles bestemmelser i kap. 1 i BR08 og danner således rammen for den kommunale byggesagsbehandling.

Byggelovgivningen består herefter populært sagt grundlæggende af to regelsæt:

1. Byggeloven, herunder bekendtgørelse om brandværnsforanstaltninger for skorstene og ildsteder, samt
2. Bygningsreglement 2008

Herudover er der fastsat en række bekendtgørelser, cirkulærer mv., som inden for deres områder har betydning for byggesagsbehandlingen. Som eksempler kan nævnes bekendtgørelse om individuel måling af el, gas, vand og varme, cirkulære om kommunale parkeringsfonde samt vejledning om kommunalbestyrelsens lovgennemgang i byggesager.

Ad 1. Byggeloven indeholder grundlæggende regler og principper og beskæftiger sig ikke med specielt tekniske forhold og undgår i videst muligt udstrækning detailregler. Loven omfatter fx særligt bestemmelser om formål og anvendelsesområde, bestemmelser om tilladelse til bebyggelse og andre administrative forhold og bestemmelser om klageadgang og straf. Herudover indeholder byggeloven en række bemyndigelser til ministeren til at fastsætte nærmere regler om angivne forhold. Disse udmøntes som hovedregel i bygningsreglementet, medmindre andet er fastsat.

Med bekendtgørelse nr. 239 af 27. april om brandværnsforanstaltninger for skorstene og ildsteder blev alle tidligere bestemmelser om skorstensfejning, brandsyn og skorstensfejeres ansættelsesforhold fastsat i medfør af brandloven ophævet, og området blev herved overført til byggeloven og er således underlagt byggelovgivningens administrative bestemmelser, herunder bestemmelserne om klageadgang og dispensation.

Ad 2. Bygningsreglementet, BR08, er udstedt med hjemmel i byggelovens §§ 3, 5, 16, stk. 3-4, 21, stk. 1, 28, stk. 1 og 30, stk. 2, og er som nævnt en sammenskrivning af de to tidligere reglementer med hvert sit anvendelsesområde. Reglementet indeholder de nærmere administrative, bebyggelsesregulerende og teknisk/konstruktive bestemmelser, der finder anvendelse på de byggearbejder, der er omfattet af byggelovens § 2.

BR08 trådte i kraft den 2. februar 2008 samtidig

med ophævelsen af BR95 samt BR-S98 med tilhørende tillæg. Uanset ikrafttrædelsestidspunktet kunne ejeren til og med 1. august 2008 dog vælge at en ansøgning om byggetilladelse, anmeldelse af byggearbejde eller påbegyndelse af byggearbejde, skulle omfattes og behandles efter de hidtidige bestemmelser i hhv. BR95 og BR-S98.

Nyt i forhold til de tidligere reglemler er:

- Ét samlet relement med 8 kapitler om administrative bestemmelser, bebyggelsesregulerende bestemmelser, bygningers indretning, konstruktioner, brandforhold, indeklima, energiforbrug og installationer, idet det tidligere kapitel om beregningsreglerne er indlagt som et af flere bilag til relementet.
- En modernisering af de bebyggelsesregulerende bestemmelser på "småhus-området", dvs. byggearbejder, der tidligere var omfattet af BR-S98 og de faste krav heri, på linje med moderniseringen i 2001 af det bebyggelsesregulerende system for byggearbejder, der tidligere var omfattet af BR95.
- En skærpelse af reaktionstiden for kommunalbestyrelsen i anmeldelsessager.
- Så vidt muligt en udformning af bestemmelserne som funktionskrav.
- En række meget detaljerede tilgængelighedsbestemmelser.
- Skærpede lydkrav.
- Forenkling af beregningsreglerne tillige med en præcisering af byggeretten som følge af generelt hævdede bebyggelsesprocenter.

BR08 understøttes endvidere af fortolkningsbidragene i vejledningsspalten i højremarginen samt af SBi-anvisning 216: Anvisning om Bygningsrelement 2008.

De indholdsmæssige rammer for bygningsrelementet

De indholdsmæssige rammer for relementet angives dels i § 6 i byggeloven, dels i andre bestemmelser i loven, hvoraf rammen for den bebyggelsesregulerende byggesagsbehandling fremgår af bemyndigelsen i § 8.

§§ 6 og 8 lyder således:

§ 6. I bygningsrelementet kan fastsættes regler om udførelse og indretning af bebyggelse med hensyn til:

- a. varetagelse af sikkerheds-, brand- og sundhedsmæssige hensyn,
- b. udførelse af tekniske installationer, herunder bestemmelser, der sikrer mulighed for senere installation af sanitære og tekniske anlæg, samt faste installationer af tekniske hjælpemidler for handicappede,

- c. en hensigtsmæssig planudformning af beboelsesbygninger under hensyn til den tilsigtede brug,
- d. indretning af bygninger samt faste konstruktioner og anlæg på en sådan måde, at bebyggelsen kan benyttes af handicappede personer,
- e. benyttelse af målnormer, der kan fremme anvendelsen af standardiserede bygningsdele, installationsdele og inventar,
- f. foranstaltninger til modvirkning af unødvendigt energiforbrug såvel i bestående som i ny bebyggelse,
- g. beregning af bygningshøjder og -arealer og om fastsættelse af koter for bebyggelsen og terrænet om denne,
- h. foranstaltninger til modvirkning af unødvendigt råstofforbrug såvel i bestående som i ny bebyggelse, herunder bestemmelser om anvendelse af bestemte materialer eller konstruktioner og om genanvendelse af materialer, samt
- i. foranstaltninger, der kan medvirke til en rationel drift, vedligeholdelse og fornyelse af bygningsdele og installationer.

Stk. 2. I bygningsrelementet kan i tilknytning til regler om arbejdsrum fastsættes bestemmelser om udførelse og indretning af sundheds- og velfærdsforanstaltninger for de ansatte, fx opholds- og spiserum, garderober, omklædningsrum, toiletter, vaske- og baderum samt sovsteder og inventar.

Stk. 3. I bygningsrelementet kan af sikkerheds- og sundhedsmæssige hensyn fastsættes regler om drift og vedligeholdelse af tekniske installationer. Reglerne finder anvendelse på såvel nye som bestående anlæg.

§ 8. Økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte regler om:

- 1) mindstegrundstørrelser for ejendomme,
- 2) bebyggelsesprocenter ved bebyggelse af ejendomme,
- 3) højder og antal etager for bebyggelser samt
- 4) mindstefastand for bebyggelse til skel mod anden grund eller sti.

Stk. 2. Økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte regler for kommunalbestyrelsens administration af regler fastsat i medfør af stk. 1, herunder for inddragelse af nabointeresser i forbindelse med anvendelsen af reglerne.

Stk. 3. Ved bebyggelsesprocenten forstås etagearealets procentvise andel af grundstykkets areal. Nærmere regler om beregningen af etagearealet og grundstykkets areal fastsættes i bygningsrelementet.

Stk. 4. Regler udstedt i medfør af stk. 1 og 2 finder ikke anvendelse i tilfælde, hvor der om det pågældende forhold er fastsat regler i en lokalplan eller

en byplanvedtægt. Regler udstedt i medfør af stk. 1, nr. 1-3, samt stk. 2 finder heller ikke anvendelse i tilfælde, hvor der er fastsat regler om det pågældende forhold i en reguleringsplan i medfør af de tidligere gældende byggelove.

BR08 udfylder rammebestemmelserne i byggelovens §§ 6 og 8 ved de bebyggelsesregulerende bestemmelser i kap. 2 samt kap. 3-8, der indeholder de teknisk/konstruktive bestemmelser. For nærmere om BR08 henvises til artiklen på s. 11-17.

Anvendelsesområdet for BR08

Reglementet gælder for alt byggeri - medmindre andet fremgår specifikt af reglementets bestemmelser i kap. 1.2. Hovedanvendelsesområdet er således etageboligbyggeri, og alle former for erhvervs- og institutionsbyggeri, herunder de bygningskategorier, der er nævnt i byggelovens § 11, huse med én bolig til helårsbeboelse, enten som fritliggende enfamiliehuse eller som helt eller delvis sammenbyggede enfamiliehuse (dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse, gruppehuse o. lign.), sommerhuse i sommerhusområder, kolonihaver, campinghytter, garager, udhuse og andet såkaldt sekundært byggeri.

Reglementet finder anvendelse for de byggearbejder, der er nævnt i byggelovens § 2, dvs. ved opførelse af ny bebyggelse, tilbygning til bebyggelse, ombygninger af og andre forandringer i bebyggelse samt ændringer i benyttelse af bebyggelse, som er væsentlige i forhold til byggelovens eller reglementets bestemmelser samt nedrivning af bebyggelse. Byggeloven omfatter også miner og lignende anlæg, hvortil offentligheden har adgang.

Hovedreglen er fortsat, at byggearbejder skal have en byggetilladelse, ligesom de skal færdigmeldes og ikke må tages i brug uden tilladelse.

Der er i reglementet givet kommunalbestyrelsen mulighed for at forlange statiske beregninger attesteret af en anerkendt statiker og medvirken af en landinspektør ved opmåling af areal og afsætning af bygninger. Derudover kan kommunalbestyrelsen forlange en tredjepartskontrol af de statiske beregninger ved byggeri i høj risikoklasse, ligesom man kan forlange en sagkyndig erklæring vedrørende den brandtekniske dokumentation. Endelig har kommunalbestyrelsen adgang til at forlange lydmålinger hhv. tæthedsmålinger i det færdige byggeri.

I henhold til reglementets administrative bestemmelser kan bestemte byggearbejder udføres efter en anmeldelse til kommunalbestyrelsen. Det gælder fx

- Garager, carporte, udhuse, drivhuse, overdækkede terrasser og lignende bygninger samt teknikhuse til elektroniske kommunikationsnet eller tjenester på højst 50 m².
- Tilbygninger til garager, carporte, udhuse, drivhuse, overdækkede terrasser og lignende bygninger samt til teknikhuse til elektroniske kommuni-

kationsnet eller tjenester, når arealet efter tilbygningen højst er 50 m².

- Enkeltstående ombygninger og andre forandringer i bebyggelser, der alene vedrører en enkelt boligenhed på højst 150 m² i etageejendomme med mere end en bolig eller en enkelt erhvervsenhed på højst 150 m². Den enkeltstående ombygning eller forandring må ikke medføre en udvidelse af arealet.
- Avls- og driftsbygninger ved landbrugs-, skovbrugs- eller gartneriejendomme, der kan opføres uden landzonetilladelse eller som alene kræver tilladelse efter planlægningslovens § 36, stk. 2.
- Vindmøller.
- Satellitantenner med en diameter på over 1,0 m.
- Nedrivning af bebyggelser, der ikke er omfattet af kap. 1.10 om nedrivninger uden anmeldelse eller tilladelse.

Hvis kommunalbestyrelsen ikke har reageret inden for to uger fra modtagelsen af anmeldelsen, kan byggearbejdet påbegyndes. Kommunalbestyrelsen har således pligt til at foretage byggesagsbehandling på det arbejde, der anmeldes, og herved sikres, at sikkerhedsmæssige og forvaltningsretlige hensyn ikke tilsidesættes eller overses. Man skal imidlertid være opmærksom på, at byggearbejderne skal opfylde de bestemmelser i reglementet, der er relevante for det konkrete projekt, og at såfremt byggearbejdet kræver dispensation fra bestemmelserne, skal der søges herom i anmeldelsen. I sådanne tilfælde må arbejdet ikke påbegyndes, før kommunalbestyrelsen har meddelt den/de nødvendige dispensationer, og de almindelige regler om, at en dispensation skal være meddelt skriftligt kan ikke tilsidesættes.

Byggearbejder, der skal anmeldes skal som hovedregel ikke færdigmeldes til kommunen, og en anmeldelse bortfalder efter 1 år, hvis arbejdet ikke er påbegyndt.

Der er ligeledes en række byggearbejder, der kan opføres uden tilladelse eller anmeldelse:

- Ombygninger og andre forandringer i bebyggelser som nævnt i kap. 1.6, stk. 3 og 4. Ombygningen eller forandringen må ikke medføre en udvidelse af etagearealet eller en væsentlig anvendelsesændring.
- Byggearbejder ved småbygninger på højst 10 m², omfattet af B 1.1.6.
- Byggearbejder ved åbne svømmebassiner, havepejse og terrasser i tilknytning til enfamiliehuse og sommerhuse.
- Byggearbejder ved campinghytter og kolonihavehuse.
- Tørringsanlæg for korn, frø og andre afgrøder.
- F-gastanke på indtil 1.000 kg (2.400 l beholderumfang), der hører til stationære F-gasanlæg og F-gastankstationer.

- Satellitantenner med en diameter på højst 1,0 m og CE-mærkede tagantenner.
- Konstruktioner og anlæg, som indeholder brugerbetjente funktioner, såsom IT-standere, betalings- og selvbetjeningsautomater og lignende publikumsrettede servicefunktioner.

Disse byggearbejder skal heller ikke færdigmeldes til kommunen og her gælder ligeledes bestemmelserne om opfyldelse af reglementets bestemmelser samt om dispensation.

Klagebestemmelser

Byggelovens §§ 23-24 indeholder lovens bestemmelser om administrativ rekurs; bestemmelserne gælder afgørelser truffet efter byggelovgivningen, herunder efter BR08.

Afgørelser kan kun indbringes for én ankeinstans: Statsforvaltningen, og adgangen til at omgøre kommunalbestyrelsens afgørelser er begrænset til at angå retlige spørgsmål.

Retlige spørgsmål er fortolkninger af byggeloven, BR08 samt øvrige forskrifter udfærdiget i medfør af byggeloven. Hvis et retligt spørgsmål indgår i kom-

munalbestyrelsens afgørelse i en dispensationssag, kan dette spørgsmål indbringes for klageinstansen. Ligeledes kan kommunalbestyrelsens afgørelser om fx partshøring efter forvaltningsloven indbringes, såfremt der indgår retlige spørgsmål i forhold til fx afgrænsningen af partsbegrebet i forhold til særlovgivningens hensyn og vurderinger.

Klager over, at kommunalbestyrelsen har overskredet sin dispensationskompetence, opfattes som et retligt spørgsmål og kan indbringes. Det bør dog nævnes, at der med udbredelsen funktionskrav i bygningsreglementet ikke længere er behov for så mange dispensationer som før.

Det er endvidere antaget, at der kan indbringes klager over påstået magtfordrejning, inhabilitet eller tilsidesættelse af lighedsgrundsætninger for klageinstansen. Derimod kan kommunalbestyrelsens udøvelse af skøn inden for dispensations-/vurderingskompetencen ikke påklages.

Alle afgørelser skal indeholde klagevejledning, bortset fra afgørelser, som ikke kan påklages. manglende klagevejledning indebærer, at klagefristen suspenderes og kan medføre hjemvisning af afgørelsen begrundet i den formelle mangel.