

# Lovbekendtgørelse 2016-09-23 nr. 1178

## Byggeloven<sup>1</sup>

(\*)

### Kap. 1. Lovens formål og anvendelsesområde

§ 1. Denne lov har til formål:

at sikre, at bebyggelse udføres, indrettes og bruges således, at den frembyder tilfredsstillende tryghed i brand-, sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende,

at sikre, at bebyggelse og ejendommens ubebyggede arealer får en tilfredsstillende kvalitet under hensyn til den tilsigtede brug og vedligeholdes forsvarligt,

at sikre, at byggeskader udbedres,

at fremme handicaptilgængelig indretning af bebyggelse,

at fremme arkitektonisk kvalitet i byggeriet,

at fremme foranstaltninger, der kan øge byggeriets produktivitet,

at fremme foranstaltninger, som kan modvirke unødvendigt ressourceforbrug i bebyggelser,

at fremme foranstaltninger, som kan modvirke unødvendigt råstofforbrug i bebyggelser.

§ 2. (1) Loven finder anvendelse ved:

- a. opførelse af ny bebyggelse<sup>(2)</sup> og tilbygning<sup>(3)</sup> til bebyggelse,
- b. ombygning af og andre forandringer i bebyggelse, som er væsentlige<sup>(4)</sup> i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser,
- c. ændringer i benyttelse af bebyggelse, som er væsentlige<sup>(5)</sup> i forhold til bestemmelser i loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser,
- d. nedrivning<sup>(6)</sup> af bebyggelse,
- e. vedligeholdelsesbygearbejder, ombygninger og andre forandringer i bestående bebyggelse, som har betydning for energiforbruget i bygningen.<sup>(7)</sup>

*Stk. 2.* Ved bebyggelse forstås bygninger og mure samt andre faste konstruktioner og anlæg,<sup>(8)</sup> når lovens anvendelse på de pågældende konstruktioner mv. er begrundet i de hensyn, som loven tilsigter at varetage.<sup>(9)</sup>

*Stk. 3.* Loven finder anvendelse på transportable konstruktioner,<sup>(10)</sup> som agtes gjort til genstand for bygningsmæssig udnyttelse, der ikke er af rent forbigående art.<sup>(11)</sup> Dette gælder dog ikke transportable konstruktioner, der er tilladt opstillet i medfør af lov om sommerhuse og camping mv.<sup>(12)</sup>

*Stk. 4.* Transport- og bygningsministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvilke transportable konstruktioner der er omfattet af loven.

*Stk. 5.* Loven finder anvendelse på bestående bebyggelse uanset tidspunktet for bebyggelsens opførelse, når de enkelte bestemmelser indeholder udtrykkelig hjemmel herfor.<sup>(13)</sup>

§ 3. I bygningsreglementet, jf. § 5, kan fastsættes, at loven og de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser ikke eller kun delvis skal finde anvendelse på nærmere angivne arter af bebyggelse.<sup>(14)</sup>

### Kap 2. Krav til udførelse, indretning og vedligeholdelse af bebyggelse og ejendommens ubebyggede arealer

§ 4. En bebyggelse må først tages i brug, når der er:<sup>(15)</sup>

- a. adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,

- b. afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,
- c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og
- d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.

*Stk. 2.* Er de i stk. 1 nævnte forskrifter ikke opfyldt, inden bebyggelsen påbegyndes, kan der stilles krav om sikkerhed for, at arbejderne udføres, inden bebyggelsen tages i brug.<sup>(16)</sup>

*Stk. 3.* Stk. 2 finder tilsvarende anvendelse, når en lokalplan indeholder bestemmelser om foretagelse af afskærmingsforanstaltninger som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse.

§ 4 A. (17) Transport- og bygningsministeren kan fastsætte nærmere regler om, at der i nybyggeri samt i bestående bebyggelse skal installeres målere til individuel måling af forbrugsposter til el, gas, vand og varme samt udføres fornødne tekniske installationer i forbindelse hermed. Transport- og bygningsministeren kan herunder fastsætte nærmere regler om, at individuelle målere skal anvendes som grundlag for måling af forbruget, og i hvilke tilfælde der kan gøres undtagelse fra kravet om individuel måling. Transport- og bygningsministeren kan endvidere fastsætte nærmere regler om, at der ved måling af varmeforbruget for bolig- eller erhvervsenheder med udsat beliggenhed skal foretages korrektion for det forøgede varmetab og nærmere regler for behandlingen af sådanne sager.

§ 4 B. Transport- og bygningsministeren kan fastsætte regler<sup>(18)</sup> om, at bygningsreglementets bestemmelser om tilgængelighed finder anvendelse ved ombygning af og andre forandringer i bestående bebyggelse, som i henhold til § 2, stk. 1, litra b, ikke er væsentlige i forhold til disse bestemmelser.<sup>(19)</sup> Transport- og bygningsministeren kan herunder fastsætte bestemmelser om økonomiske sammenhænge mellem byggeudgifterne til gennemførelse af det planlagte projekt og byggeudgifterne til gennemførelse af tilgængelighedsforbedringer efter de i medfør af 1. pkt. fastsatte bestemmelser til sikring af, at der ikke opstår et misforhold mellem udgifterne.<sup>(20)</sup>

*Stk. 2.* De efter stk. 1 fastsatte regler kan omfatte følgende kategorier af bestående bebyggelse:

- 1) Offentligt tilgængelig bebyggelse.<sup>(21)</sup>
- 2) Erhvervsbebyggelse til administration og service.<sup>(22)</sup>

§ 4 C. Transport- og bygningsministeren kan fastsætte nærmere regler om, at bygningsreglementets tekniske bestemmelser finder anvendelse ved ombygninger og andre forandringer i bestående bebyggelse omfattet af § 2, stk. 1, litra e.<sup>(23)</sup>

§ 5. Transport- og bygningsministeren udfærdiger et bygningsreglement<sup>(24)</sup> med regler om de i §§ 6-13 omhandlede forhold samt om forhold, som loven i øvrigt indeholder hjemmel til.<sup>(25)</sup>

§ 5 A. En bygherre, der som led i sit erhverv udfører byggeri, er erstatningsansvarlig efter dansk rets almindelige regler for tab som følge af, at byggeriet ikke udføres i overensstemmelse med bygningsreglementet.<sup>(26)</sup>

§ 6. I bygningsreglementet kan fastsættes regler om udførelse, indretning og brug 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(27) på en sådan måde, at bebyggelsen kan benyttes af handicappede personer,(28)
- 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,
- i. foranstaltninger, der kan medvirke til en rationel drift, vedligeholdelse og fornyelse af bygningsdele og installationer,
- j. driftsmæssige foranstaltninger, der kan fastholde et forsvarligt brandsikkerhedsniveau, og
- k. krav om installation af bygningsopvarmning baseret på vedvarende energi.(29)

*Stk. 2.* I bygningsreglementet kan i tilknytning til regler om arbejdsrum fastsættes bestemmelser om udførelse og indretning af sundheds- og velfærdsforanstaltninger for de ansatte, f.eks. opholds- og spiserum, garderober, omklædningsrum, toiletter, vaske- og baderum samt sovesteder og inventar.(30)

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

§ 6 A. (Ophævet).

§ 6 B. (Ophævet).

§ 6 C. (Ophævet).

§ 6 D. (31) Kommunalbestyrelsen kan gøre en tilladelse efter byggeloven(32) afhængig af, at bebyggelsen(33) får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.(34)

*Stk. 2.* Skiltning, lysinstallationer og lign(35) må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne. Kommunalbestyrelsen kan ved forbud eller påbud sikre opfyldelsen af 1. pkt.(36)

§ 7. I bygningsreglementet kan fastsættes regler om størrelse, anlæg og indretning af ejendommens ubebyggede areal til sikring af tilfredsstillende opholdsarealer for børn og voksne, adgangs- og tilkørselsforhold, redningsmuligheder for redningsberedskabet og parkering.(37)

*Stk. 2.* Ubebyggede arealer, der er udlagt og godkendt i henhold til de regler, der er udfærdiget i medfør af stk. 1, må ikke benyttes i strid med det formål, hvortil de er udlagt.(38) Når der ved en bebyggelse, der er opført inden lovens ikrafttræden, findes frie arealer, der er egnede til at opfylde de i stk. 1 angivne formål, kan

kommunalbestyrelsen modsætte sig, at de bebygges eller benyttes på en måde, der vil komme i strid med disse formål.

*Stk. 3.* Regler fastsat i medfør af stk. 1 finder ikke anvendelse i tilfælde, hvor der om det pågældende forhold er fastsat bestemmelser i en lokalplan eller byplanvedtægt.

§ 8. Transport- og bygningsministeren kan fastsætte regler om

- 1) mindstegrundstørrelser for ejendomme,(39)
- 2) bebyggelsesprocenter ved bebyggelse af ejendomme,(40)
- 3) højder og antal etager for bebyggelser(41) samt
- 4) minsteafstand for bebyggelse til skel mod anden grund eller sti.(42)

*Stk. 2.* Transport- og bygningsministeren 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.(43)

*Stk. 3.* Ved bebyggelsesprocenten forstås etagearealets procentvise andel af grundstykkets areal. Nærmere regler om beregningen af etagearealet og grundstykkets areal fastsættes i bygningsreglementet.(44)

*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 bygge love.

§ 9. I bygningsreglementet kan fastsættes regler om forholdet mellem bebyggelsens højde og dens afstand til vej, naboskel og anden bebyggelse på samme grund til sikring af tilfredsstillende bygningsafstande og lysforhold.(45)

*Stk. 2.* Regler fastsat i medfør af stk. 1 finder ikke anvendelse i tilfælde, hvor der om det pågældende forhold er fastsat bestemmelser i en lokalplan eller byplanvedtægt.

§ 10. I bygningsreglementet(46) kan fastsættes bestemmelser om anbringelse af fremspringende bygningsdele, skilte, udstillingsskabe og lign ud over vej- eller byggelinie. Endvidere kan fastsættes regler om anbringelse af garager og op- eller nedkørsler hertil i forhold til vej- eller byggelinie.

*Stk. 2.* Når en bebyggelse opføres bag en byggelinie, som er pålagt til sikring af vejanlæg, kan bebyggelse på de tilgrænsende grunde ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse udnytte en sådan tilbagerikning ved anbringelse af døre, vinduer, skiltning, reklame eller på anden måde.

*Stk. 3.* I bygningsreglementet kan optages bestemmelser om hegn mod vej, i bebyggede områder også for ubebyggede grunde.(47)

§ 10 A. (48) Når der opføres mere end ét enfamiliehus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Mulighed for udstykning som nævnt i 1. pkt. skal også foreligge, når der ved til- eller ombygning eller andre forandringer af et bestående enfamiliehus sker en opdeling af huset i flere enfamiliehuse.

*Stk. 2.* (49) Reglerne i stk. 1 finder ikke anvendelse på private andelsboliger uden offentlig støtte, på boliger, der opføres med støtte efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. og på landbrugsejendomme.

§ 11. Bebyggelser af nedennævnte arter skal i det omfang, der i bygningsreglementet ikke er fastsat bestemmelser om dem, opføres i overensstemmelse med de krav, som kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde stiller ud fra de hensyn, som loven tilsigter at varetage.(50)

- a. bygninger såvel som større lokaler til forretninger, kontorer, industri, værksteder og lager,
- b. husbåde og flydende konstruktioner, der anvendes til beboelse, erhverv eller lignende formål,(51)
- c. kirker, teatre, hoteller, sygehuse, fængsler og kaserner, bygninger for undervisnings-, udstillings- eller forlystelsesformål samt i det hele bygninger eller større lokaler, hvori mange mennesker samles.

*Stk. 2.* Ved projektering af de bygninger, der er nævnt i stk. 1, og i det omfang der i bygningsreglementet ikke er fastsat bestemmelser om det pågældende tekniske forhold, har ansøgeren ansvaret for, at projekteringen vedrørende disse forhold varetager de hensyn, som loven tilsigter at varetage.

**§ 12.** Ved fundering, udgravning, ændring af terrænhøjde eller anden terrænændring på en grund(52) skal, uanset om arbejdet i øvrigt er omfattet af loven,(53) træffes enhver foranstaltning, der er nødvendig for at sikre omliggende grunde, bygninger og ledningsanlæg af enhver art.

*Stk. 2.* Ejeren af en ejendom, som skal sikres efter stk. 1, skal efter kommunalbestyrelsens bestemmelse afholde en forholdsmæssig del eller efter omstændighederne hele udgiften til sikring af hans grund eller bygning, hvis sikringsforanstaltninger er nødvendiggjort af uforsvarlige forhold på hans ejendom eller af, at hans bygnings fundering uanset tidspunktet for opførelsen ikke opfylder bestemmelserne i bygningsreglementet.(54)

*Stk. 3.* Hvis nedrivning(55) af en bygning nødvendiggør afstivning af tilgrænsende bygning på nabogrund, skal dennes ejer foretage afstivningen. Hvis der i forbindelse med nedrivningen fjernes konstruktion under terrænet, forholdes der i denne henseende efter bestemmelserne i stk. 1 og 2.

*Stk. 4.* Den, der agter at foretage et arbejde, hvorved bestemmelserne i stk. 1-3 kan komme til anvendelse, skal mindst 14 dage forud give vedkommende ejer skriftlig meddelelse om arbejdets art og omfang samt om tidspunktet for dets påbegyndelse.

*Stk. 5.* Hvis en mur eller anden bebyggelse har forskudt sig således i forhold til naboskel, at der påføres naboen ulemper, skal ejeren foretage de foranstaltninger, der er nødvendige for at bringe ulemperne til ophør.

*Stk. 6.* Yderligere bestemmelser om sikring af omliggende grunde og om adgang til og anden midlertidig rådighed over disse i anledning af udførelse af byggearbejder eller sikringsforanstaltninger i forbindelse med sådanne kan gives i bygningsreglementet.(56)

*Stk. 7.* Kommunalbestyrelsens afgørelser i henhold til denne paragraf kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.(57)

**§ 12 A.** (58) Når jordbundsforholdene eller andre forhold i et område er af en sådan beskaffenhed, at de indebærer en risiko for skade på omliggende bygninger, kan kommunalbestyrelsen beslutte, at der skal kunne stilles særlige krav til bygningernes funderingsmetode i det pågældende område,(59) herunder at bygninger ikke må udføres med kældre, og at der ikke må foretages midlertidige eller permanente sænkninger af grundvandsstanden i forbindelse med et byggearbejde.

*Stk. 2.* Kommunalbestyrelsens beslutning efter stk. 1 er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over de pågældende ejendomme uden hensyn til, hvornår retten er stiftet. Kommunalbestyrelsen giver ejerne meddelelse om beslutningen og lader den tinglyse på ejendommene.

**§ 13.** (60) I bebyggede områder kan kommunalbestyrelsen påbyde ændring af en foretagens regulering af en grunds naturlige terræn ved afgravning, påfyldning eller på anden måde, såfremt terrænreguleringen efter kommunalbestyrelsens skøn er til ulempe

for de omliggende grunde. Dette gælder, uanset om lovens bestemmelser i øvrigt kommer til anvendelse ved det pågældende arbejde.(53)

*Stk. 2.* Bestemmelsen i stk. 1 finder ikke anvendelse i tilfælde, hvor der om det pågældende forhold er fastsat bestemmelser i en lokalplan eller byplanvedtægt.(61)

**§ 14.** (62) Bebyggelse, ejendommens ubebyggede arealer og derpå værende indretninger skal holdes i forsvarlig stand, således at de ikke frembyder fare for ejendommens beboere eller andre eller på anden måde er behæftet med væsentlige mangler.(63) Endvidere skal ejendommen holdes i en under hensyn til beliggenheden sømmelig stand.(64)

*Stk. 2.* Bestemmelserne i stk. 1 gælder, uanset hvornår bebyggelsen er opført.(65) I bebyggede områder gælder de også for ubebyggede grunde.

### **Kap. 3. Brandvænsforanstaltninger for skorstene og ildsteder**

**§ 15.** Transport- og bygningsministeren kan fastsætte nærmere regler om rensning af skorstene og røgkanaler samt om eftersyn i bygninger, hvori der er indrettet ildsteder. Der kan tillige fastsættes regler for, hvem der kan forestå arbejdet og de pågældendes ansættelsesforhold, arbejdets tilrettelæggelse, samt hvorledes der skal reageres ved konstaterede mangler ved en ejendom.(66)

### **Kap. 3 a. Certificeringsordning for transportable konstruktioner**

**§ 15 a.** Transportable konstruktioner omfattet af loven i henhold til § 2, stk. 3, eller i henhold til regler fastsat i medfør af § 2, stk. 4, kan blive omfattet af en certificeringsordning i stedet for kravet om byggetilladelse i henhold til § 16, stk. 1.

*Stk. 2.* Transport- og bygningsministeren kan fastsætte nærmere regler om en certificeringsordning for transportable konstruktioner, herunder at certificeringen udføres som akkrediteret certificering af et certificeringsorgan, der er akkrediteret til at certificere transportable konstruktioner i overensstemmelse med de af transport- og bygningsministeren fastsatte regler herom.

*Stk. 3.* Transport- og bygningsministeren kan fastsætte regler om klageadgang over de afgørelser, som de akkrediterede certificeringsorganer træffer i forbindelse med certificeringen af transportable konstruktioner, herunder om, hvilke forhold der kan påklages, om tidsfrister for, hvornår en klage er rettidigt indgivet, og om, hvilken myndighed, institution, virksomhed el.lign. der er klagemyndighed, eller regler om, at klageadgangen afskæres.

### **Kap. 3 b. Certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold**

**§ 15 b.** Transport- og bygningsministeren kan fastsætte regler om en certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold ved byggeri omfattet af loven,(67) herunder at certificeringen udføres af et certificeringsorgan, der er akkrediteret hertil.(68)

*Stk. 2.* Transport- og bygningsministeren kan fastsætte regler om adgang til klage over certificeringsorganernes afslag eller delvise afslag på certificering, herunder om forhold, der kan påklages, og om tidsfrister for, hvornår en klage er rettidigt indgivet, samt regler om, hvilken myndighed, institution, virksomhed el.lign., der er klagemyndighed.(69)

## Kap. 4. Administrative bestemmelser

### Byggetilladelse

**§ 16.** Arbejder, der er omfattet af § 2, må ikke påbegyndes uden byggetilladelse.(70) Kommunalbestyrelsen(71) kan kræve, at ansøgeren giver de oplysninger, der er nødvendige for bedømmelse af ansøgningen.(72) Ansøgeren skal i ansøgningen om byggetilladelse oplyse, om bygningen er omfattet af stk. 3.

*Stk. 2.* Ansøgeren skal til kommunalbestyrelsen fremsende relevante tekniske oplysninger om bygningens data til brug for opbevaring.  
*Stk. 3.* (73) Ansøgning om byggetilladelse og om dispensation fra denne lov og regler fastsat i medfør heraf samt anmeldelse af et byggearbejde skal indgives til kommunalbestyrelsen ved anvendelse af den digitale løsning, som kommunen stiller til rådighed (digital selvbetjening). Ansøgninger, der ikke indgives ved digital selvbetjening, afvises af kommunalbestyrelsen, jf. dog stk. 4 og 5.(74)

*Stk. 4.* (75) Hvis kommunalbestyrelsen finder, at der foreligger særlige forhold, der gør, at ansøgeren eller anmelderen ikke må forventes at kunne anvende digital selvbetjening, skal kommunalbestyrelsen tilbyde, at ansøgningen eller anmeldelsen kan indgives på anden måde end ved digital selvbetjening efter stk. 3. Kommunalbestyrelsen bestemmer, hvordan en ansøgning eller anmeldelse omfattet af 1. pkt. skal indgives, herunder om den skal indgives mundtligt eller skriftligt.

*Stk. 5.* Kommunalbestyrelsen kan helt ekstraordinært ud over i de i stk. 4 nævnte tilfælde undlade at afvise en ansøgning eller anmeldelse, der ikke er indgivet ved digital selvbetjening, hvis der ud fra en samlet økonomisk vurdering er klare fordele for kommunen ved at modtage ansøgningen eller anmeldelsen på anden måde end digitalt.

*Stk. 6.* En digital ansøgning eller anmeldelse anses for at være kommet frem, når den er tilgængelig for kommunalbestyrelsen.

*Stk. 7.* (76) Anvendelse af et sommerhus til helårsbolig er ikke omfattet af kravet om byggetilladelse, hvis sommerhuset udlejes til helårsbeboelse i henhold til § 40 a, stk. 1, i lov om planlægning. Udlejning til helårsbeboelse i henhold til § 40 a, stk. 1, i lov om planlægning vil i disse tilfælde ikke være at betragte som en væsentlig anvendelsesændring, der er omfattet af § 2, stk. 1, litra c.

*Stk. 8.* (76) Bestemmelsen i stk. 7 finder alene anvendelse på sommerhuse i sommerhusområder beliggende på Agersø, Anholt, Askø inkl. Lilleø, Avernakø, Barsø, Birkholm, Bjørnø, Baagø, Drejø, Egholm, Endelave, Fejø, Femø, Fur, Hjarnø, Hjortø, Lyø, Mandø, Nekselø, Omø, Orø, Sejerø, Skarø, Strynø, Tunø, Venø og Aarø.

*Stk. 9.* En byggetilladelse kan opdeles i deltilladelser, hvis byggeriet efter kommunalbestyrelsens skøn kan påbegyndes, uden at alle forhold i byggesagen er endeligt afklaret.(77)

*Stk. 10.* En tilladelse bortfalder, hvis det af tilladelsen omfattede arbejde ikke er påbegyndt inden 1 år fra tilladelsens dato.(78) Må det antages, at et projekt, der omfatter flere bygninger, ikke kan færdiggøres inden 2 år fra dets påbegyndelse, kan tilladelsen begrænses til en del af projektet.(79)

*Stk. 11.* (80) I bygningsreglementet(81) kan der fastsættes regler om, at kommunalbestyrelsen ikke må meddele tilladelse efter stk. 1, før der er meddelt nødvendig tilladelse efter anden lovgivning til det ansøgte.(82)

*Stk. 12.* Transport- og bygningsministeren kan endvidere fastsætte bestemmelser om, at kommunalbestyrelsen skal registrere oplysninger om faktiske sagsbehandlingstider for ansøgninger om byggetilladelse, ibrugtagningstilladelse og andre tilladelser, jf. stk.

1 og 9 samt § 16 A og de regler, der er fastsat i medfør af § 16 B, stk. 1, samt for ansøgninger om dispensation, jf. § 22.

### Ibrugtagningstilladelse

**§ 16 A.** Arbejder, der er omfattet af § 2, må ikke tages i brug uden kommunalbestyrelsens tilladelse.(83) I bygningsreglementet(84) kan fastsættes regler om midlertidig ibrugtagen af et byggearbejde, før det er endeligt færdiggjort.

**§ 16 B.** I bygningsreglementet kan fastsættes regler om indskrænkning i kravene om tilladelser, som nævnt i § 16, stk. 1, og § 16 A, stk. 1.(85)

*Stk. 2.* Bygningsmæssige foranstaltninger, der tjener forsvarsmæssige eller andre formål, som efter vedkommende ministers skøn bør hemmeligholdes, kan påbegyndes og tages i brug uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, i det omfang de ikke omfatter tilslutning til veje, forsynings- eller afløbsledninger eller lignende anlæg.

### Kommunalbestyrelsen som bygningsmyndighed

**§ 16 C.** Kommunalbestyrelsen er bygningsmyndighed.

*Stk. 2.* Kommunalbestyrelsen påser, at påbud efter loven eller regler fastsat i medfør heraf efterkommes, og at vilkår fastsat i tilladelser eller dispensationer, som er meddelt af kommunalbestyrelsen, overholdes.(86)

*Stk. 3.* Bliver kommunalbestyrelsen opmærksom på et ulovligt forhold, skal den søge forholdet lovliggjort, medmindre det er af ganske underordnet betydning.(87)

*Stk. 4.* En meddelelse om standsning af et byggearbejde, der er påbegyndt uden fornøden tilladelse, kan ikke påklages efter § 23, medmindre det gøres gældende, at arbejdet ikke kræver forudgående tilladelse.(88)

*Stk. 5.* Kommunalbestyrelsen kan på ejerens bekostning lade et påbud om at berigtige et ulovligt forhold tinglyse på ejendommen. Når forholdet er berigtiget, skal kommunalbestyrelsen på ejerens bekostning lade påbuddet aflyse fra tinglysbogen.(89)

*Stk. 6.* Transport- og bygningsministeren kan fastsætte regler om kommunalbestyrelsens kompetence som bygningsmyndighed.(90)

**§ 17.** Det påhviler den til enhver tid værende ejer af en ejendom at berigtige forhold, som er i strid med denne lov eller de i medfør af loven udfærdigede forskrifter.(91) Består forholdet i en ulovlig brug af ejendommen, påhviler pligten tillige brugeren.

*Stk. 2.* Efterkommer ejeren eller brugeren ikke et af kommunalbestyrelsen meddelt påbud(92) om at berigtige et ulovligt forhold, kan(93) det ved dom pålægges ham inden en fastsat tidsfrist under tvang af fortløbende bøder at berigtige forholdet.(94)

*Stk. 3.* Når et ved dom meddelt påbud om at berigtige et ulovligt forhold ikke efterkommes rettidigt og inddrivelse af tvangsbøder ikke kan antages at føre til, at påbuddet efterkommes, kan kommunalbestyrelsen foretage det nødvendige til forholdets berigtigelse på ejerens eller brugerens bekostning.(95)

*Stk. 4.* Bestemmelserne i stk. 1-3 finder ikke anvendelse på forsikring af bebyggelse efter § 25 A og indsendelse af dokumentation efter § 25 C, stk. 1 og 2.(96)

**§ 18.** (97) Såfremt der som følge af mangler ved ejendommen opstår fare for ejendommens beboere eller andre, jf. § 14, kan kommunalbestyrelsen kræve, at bebyggelsen og omkringliggende arealer og bebyggelser i nødvendigt omfang afspærres og rømmes. Det samme gælder, såfremt funderingsarbejder mv., jf. § 12, frembyder sådan fare. Hvis et påbud om afspærring og rømning ikke straks efterkommes, kan det gennemføres af kommunalbestyrelsen på ejerens bekostning.

*Stk. 2.* Når et af kommunalbestyrelsen meddelt påbud om at afhjælpe mangler,<sup>(98)</sup> der frembyder fare for ejendommens beboere eller andre, ikke efterkommes inden en af kommunalbestyrelsen fastsat frist, kan kommunalbestyrelsen uanset bestemmelserne i § 17, stk. 2-3,<sup>(99)</sup> straks lade de pågældende arbejder udføre på ejerens bekostning.<sup>(100)</sup>

*Stk. 3.* Såfremt det viser sig, at konstruktioner eller materialer frembyder fare for en bebyggelses beboere eller andre, kan transport- og bygningsministeren pålægge kommunalbestyrelsen at foretage eftersyn af bebyggelser, hvori sådanne eller lignende konstruktioner eller materialer er anvendt. Ministeren kan endvidere pålægge kommunalbestyrelsen at meddele ejeren påbud efter stk. 2.

*Stk. 4.* Bestemmelserne i stk. 1-3 finder også anvendelse på bebyggelse under opførelse og på bebyggelse, som er delvis nedrevet eller ødelagt ved brand eller på anden måde.

*Stk. 5.* Transport- og bygningsministeren kan, når det findes nødvendigt for at sikre, at byggematerialer, konstruktioner og lign ikke indebærer fare for sundheden, fastsætte regler for anvendelsen heraf, herunder forbud mod anvendelsen.<sup>(101)</sup>

*Stk. 6.* Bestemmelserne i denne paragraf gælder, uanset hvornår bebyggelsen er opført.<sup>(102)</sup>

**§ 18 A.** <sup>(103)</sup> Kommunalbestyrelsen kan meddele ejeren af en ejendom, der mere end midlertidigt er ubenyttet, påbud om at træffe de nødvendige foranstaltninger til at sikre, at ejendommen ikke tages i besiddelse af uvedkommende, hvis kommunalbestyrelsen skønner, at der er nærliggende risiko herfor.

*Stk. 2.* Efterkommes et påbud efter stk. 1 ikke inden den fastsatte frist, kan kommunalbestyrelsen lade foranstaltningerne udføre på ejerens bekostning.<sup>(100)</sup>

*Stk. 3.* Bestemmelserne i denne paragraf gælder, uanset hvornår bebyggelsen er opført.<sup>(102)</sup>

*Stk. 4.* Kommunalbestyrelsens afgørelser i henhold til denne paragraf kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

**§ 18 B.** <sup>(104)</sup> Transport- og bygningsministeren kan iværksætte en undersøgelse af de tekniske årsager til en alvorlig ulykke og de begivenhedsforløb, der har ført til ulykken,<sup>(105)</sup> såfremt ulykken er sket i bebyggelse, hvor mange mennesker samles eller opholder sig, og såfremt der er sket personskade<sup>(106)</sup> eller har været risiko herfor.<sup>(107)</sup> Transport- og bygningsministeren kan udpege særligt sagkyndige til at foretage eller bistå med at foretage undersøgelsen på ministerens vegne. Når undersøgelsen er afsluttet, offentliggør ministeren en endelig rapport eller en afsluttende beskrivelse af de tekniske årsager til ulykken.

*Stk. 2.* Transport- og bygningsministeren kan i stedet for at iværksætte en undersøgelse efter stk. 1 fremsætte krav om at få udleveret oplysninger, der belyser ulykkens begivenhedsforløb og tekniske årsager, såfremt ejendommens ejer eller andre har iværksat undersøgelser el.lign., hvorved der tilvejebringes oplysninger herom.<sup>(108)</sup> Kravet fremsættes over for ejendommens ejer eller andre personer eller selskaber m.v., der er i besiddelse af informationer om begivenhedsforløb og de tekniske årsager til ulykken. Hvis kravet ikke efterkommes, kan transport- og bygningsministeren meddele den pågældende påbud om at udlevere oplysningerne inden for en i påbuddet fastsat frist.<sup>(109)</sup>

*Stk. 3.* Transport- og bygningsministeren kan endvidere fremsætte krav om at få udleveret oplysninger om, hvorvidt der i anden bebyggelse er anvendt samme type konstruktioner, materialer, installationer m.v., som har været anvendt i en bebyggelse, hvor der er sket en alvorlig ulykke, jf. stk. 1, og som har været medvirkende årsag til ulykken. Kravet fremsættes over for fysiske eller juridiske personer, der er eller må antages at være i besiddelse

af oplysningerne, herunder ejeren af bebyggelsen, hvori ulykken er sket, producenter, importører og forhandlere m.v. Hvis kravet ikke efterkommes, kan transport- og bygningsministeren meddele den pågældende påbud om at udlevere oplysningerne inden for en i påbuddet fastsat frist.

*Stk. 4.* <sup>(109)</sup> Transport- og bygningsministeren og de personer, der er udpeget efter stk. 1, har uden retskendelse adgang til ejendommen, hvor ulykken skete, når det skønnes nødvendigt i forbindelse med deres hverv. Legitimation skal forevises på forlangende. Hvis der ikke gives adgang til ejendommen efter 1. pkt., kan transport- og bygningsministeren meddele ejendommens ejer påbud om at give adgang til ejendommen på et i påbuddet fastsat tidspunkt.

*Stk. 5.* Transport- og bygningsministeren og de personer, der er udpeget efter stk. 1, har krav på at få udleveret tegninger, beregninger og andet materiale om bebyggelsen, der kan belyse ulykkens begivenhedsforløb og tekniske årsager, fra ejendommens ejer, rådgivere, leverandører og myndigheder. Hvis kravet ikke efterkommes, kan transport- og bygningsministeren meddele ejendommens ejer eller den pågældende rådgiver eller leverandør påbud om at udlevere materialet inden for en i påbuddet fastsat frist.

**§ 19.** Kommunalbestyrelsen kan uden retskendelse forlange adgang til en privat ejendom for at undersøge, om der er sket overtrædelse af loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser og stillede betingelser, eller for at foretage det i § 18, stk. 3, omtalte eftersyn. Skal der foretages en undersøgelse af et teknisk forhold, kan kommunalbestyrelsen bistås af en person, som besidder relevant teknisk indsigt.

*Stk. 2.* Legitimation skal forevises på forlangende.

**§ 20.** Politiet yder kommunalbestyrelsen bistand til at opnå en i henhold til loven hjemlet adgang til en ejendom og til at gennemføre en afspærring og rømning efter § 18 og § 18 A. Der kan fastsættes nærmere regler om denne bistand efter forhandling mellem transport- og bygningsministeren og justitsministeren.<sup>(110)</sup>

**§ 21.** I bygningsreglementet kan fastsættes nærmere regler om kommunalbestyrelsens administration af loven og de i medfør heraf udfærdigede bestemmelser.<sup>(111)</sup>

*Stk. 2.* Transport- og bygningsministeren kan efter forhandling med vedkommende ministre udfærdige bestemmelser om kommunalbestyrelsernes samarbejde med andre myndigheder om administrationen af bestemmelser, der regulerer bebyggelse.<sup>(112)</sup>

*Stk. 3.* <sup>(113)</sup> Transport- og bygningsministeren kan fastsætte regler om, at kommunalbestyrelsen skal fastsætte mål for sagsbehandlingstiden efter denne lov, og at disse mål skal offentliggøres. Transport- og bygningsministeren kan desuden fastsætte regler om, at kommunalbestyrelsen skal indberette de fastsatte mål for sagsbehandlingstiden til transport- og bygningsministeren.

**§ 22.** <sup>(114)</sup> Der kan meddeles dispensation fra bestemmelser i loven og de i medfør af loven fastsatte bestemmelser, når det skønnes foreneligt med de hensyn, som ligger til grund for de pågældende bestemmelser.<sup>(115)</sup> Der kan dog ikke meddeles dispensation fra bestemmelserne i kapitel 4 A og de i medfør af kapitel 4 A fastsatte bestemmelser.<sup>(116)</sup> Dog kan kommunalbestyrelsen i en konkurssituation meddele dispensation fra § 25 C, stk. 2, jf. § 25 C, stk. 4, hvis der ikke kan tegnes en byggeskadeforsikring.<sup>(117)</sup> Dispensation fra bestemmelser om parkering fastsat i medfør af § 7, stk. 1, kan alene meddeles i overensstemmelse med regler fastsat i medfør af stk. 6.<sup>(118)</sup>

*Stk. 2.* Dispensationer fra de i medfør af §§ 8 og 9 fastsatte regler til varetægelse af naboers interesser samt fra § 10 A, stk. 1, kan

først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har oplyst naboer til den omhandlede ejendom om, hvortil der søges dispensation, og om, at eventuelle bemærkninger kan fremsendes inden 2 uger. Dette gælder dog ikke, hvis kommunalbestyrelsen skønner, at dispensationen er uden større betydning for de pågældende naboer. Kommunalbestyrelsen underretter de naboer, der efter orientering i henhold til 1. pkt. rettidigt har fremsat bemærkninger til den søgte dispensation, om afgørelsen.(119)

*Stk. 3.* (120) En dispensation til at opføre og anbringe bebyggelser anderledes end bestemt i § 10 A indbefatter samtidig, hvor kommunalbestyrelsen har kompetencen, dispensation fra de bebyggelsesregulerende bestemmelser, som ville være til hinder for en udstykning og godkendelse af de kommende ejendommens vejadgang.

*Stk. 4.* En dispensation bortfalder, såfremt der ikke inden 2 år udstedes tilladelse til det byggearbejde, som dispensationen angår. Kommer et byggearbejde, hvortil der er meddelt en dispensation, ikke til udførelse, bortfalder dispensationen sammen med tilladelsen til byggeriets påbegyndelse, jf. § 16, stk. 1.

*Stk. 5.* Dispensation meddeles af kommunalbestyrelsen. Transport- og bygningsministeren kan fastsætte bestemmelser om kommunalbestyrelsens udøvelse af dispensationsmyndigheden.(121)

*Stk. 6.* Transport- og bygningsministeren kan fastsætte bestemmelser for kommunalbestyrelsens adgang til at gøre en fravigelse fra bestemmelser om tilvejebringelse af parkeringsarealer på egen grund betinget af, at der sker indbetaling til en kommunal parkeringsfond(122), eller at der foreligger et forpligtende grundlag om, at parkeringsarealerne i forbindelse med eller i forlængelse af byggeriets opførelse tilvejebringes på et andet areal end den ejendom, hvorpå byggeriet opføres, herunder at parkeringsarealerne skal have en hensigtsmæssig placering i forhold til den ejendom, hvorpå parkeringspladserne skulle have været anlagt.(123)

*Stk. 7.* Transport- og bygningsministeren kan fastsætte bestemmelser om kommunalbestyrelsens adgang til at indgå aftale med private aktører om, at de private aktører disponerer over parkeringsfondsbidrag til etablering af parkeringspladser,(124) og om de private aktørers adgang til at opkræve parkeringsafgift.(125)

*Stk. 8.* Transport- og bygningsministeren kan fastsætte bestemmelser om kommunalbestyrelsens adgang til at disponere over parkeringsfondsbidrag ved at overdrage grunde til private aktører til brug for etablering af parkeringspladser.(126)

*Stk. 9.* Klima-, energi og bygningsministeren kan fastsætte regler om kommunalbestyrelsens adgang til at dispensere fra regler fastsat i medfør af § 6, stk. 1, litra k.(127)

**§ 23.** (128) Kommunalbestyrelsens afgørelser truffet i henhold til denne lov eller regler fastsat i medfør heraf kan, for så vidt angår retlige spørgsmål, påklages til statsforvaltningen, jf. dog § 12, stk. 7, § 16 C, stk. 4, § 18 A, stk. 4, og § 25 D, stk. 2.

*Stk. 2.* Kommunalbestyrelsens afgørelser kan i øvrigt ikke påklages til anden administrativ myndighed. Statsforvaltningens afgørelser efter stk. 1 kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

*Stk. 3.* (129) Kommunalbestyrelsens afgørelser kan påklages af afgørelsens adressat og andre, der har en individuel, væsentlig interesse i sagens udfald.(130) Danske Handicaporganisationer og medlemsorganisationer heraf er tillige berettiget til at påklage kommunalbestyrelsens afgørelser vedrørende handicapforhold.

*Stk. 4.* Transport- og bygningsministeren kan fastsætte bestemmelser om, at påklage ikke kan ske i sager vedrørende bestemmelser af underordnet eller mindre indgribende betydning.(131)

**§ 24.** Kommunalbestyrelsens afgørelser kan, når ikke andet er bestemt, påklages til statsforvaltningen inden 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt den pågældende.(132)

*Stk. 2.* Afgørelser, som kan påklages, skal indeholde oplysning om, til hvilken myndighed klage kan ske, og om fristen for indgivelse af klage.(133)

*Stk. 3.* Klage over et af kommunalbestyrelsen givet pålæg fritager ikke for at efterkomme dette. Dog kan klagemyndigheden bestemme, at en klage skal have opsættende virkning.(134)

**§ 25.** (135) Søgsmål til prøvelse af beslutninger, der er truffet af administrationen i henhold til denne lov eller de i medfør af loven udfærdigede forskrifter, skal anlægges inden 6 måneder efter den dag, beslutningen er meddelt den pågældende.

*Stk. 2.* Overtrædelse af § 6 D, stk. 2 og de i medfør af § 8, stk. 1, nr. 2-4, og stk. 2 og 3, og § 9 fastsatte regler kan gøres gældende i et civilt søgsmål mod den, der har begået overtrædelsen eller har ansvaret for den ulovlige tilstands opretholdelse. Dette gælder dog ikke søgsmål om lovliggørelse, når dispensation er meddelt efter reglerne i § 22.

#### Kap. 4 A. Byggeskadeforsikring

**§ 25 A.** En bygherre, der opfører ny bebyggelse,(136) som hovedsagelig skal anvendes til beboelse,(137) skal forsikre bebyggelsen mod byggeskader, der har deres årsag i forhold ved opførelsen af byggeriet. Forsikringspræmien skal betales af bygherren.(138) 1. og 2. pkt. gælder tilsvarende for en bygherre, som ved ombygning eller renovering af eller tilbygning til bestående bebyggelse, der ikke hidtil har været anvendt til beboelse, etablerer bebyggelse, herunder køkken og bad, som hovedsagelig skal anvendes til beboelse.(139)

*Stk. 2.* Undtaget fra forsikringspligten er

- 1) offentlige bygherrer,
- 2) bygherrer, der opfører bebyggelse, som er dækket af Byggeskadefonden, jf. lov om almene boliger m.v.,(140)
- 3) bygherrer, der opfører bebyggelse, som er dækket af Byggeskadefonden vedrørende bygningsfornyelse (BvB), jf. lov om byfornyelse og udvikling af byer,(141)
- 4) bygherrer, der opfører bebyggelse, der ikke er helårsbeboelse,(142)
- 5) forbrugere, når bebyggelsen hovedsageligt er bestemt til beboelse for forbrugeren, jf. dog stk. 3, og
- 6) bygherrer, der opfører ejendomme til udlejning.(143)

*Stk. 3.* I de tilfælde, hvor en forbruger indgår aftale med en erhvervsdrivende om, at den erhvervsdrivende opfører eller forestår opførelsen af bebyggelsen, anses den erhvervsdrivende for at være bygherre efter denne lov. Det samme gælder, hvis den erhvervsdrivende betinger aftalen om opførelse af bebyggelsen af, at forbrugeren indgår aftale med en eller flere nærmere angivne erhvervsdrivende om opførelse af en del af bebyggelsen.(144)

**§ 25 B.** Byggeskadeforsikringens genstand skal være bebyggelsen.(145) Sikrede i henhold til forsikringen skal være den til enhver tid værende ejer af bebyggelsen i forsikringens løbetid.(146) Forsikringsaftalen skal ikke kunne opsiges i forsikringens løbetid.

*Stk. 2.* Forsikringsselskabet yder erstatning til dækning af udgifter til udbedring af byggeskader, der er omfattet af § 25 A, stk. 1, og regler fastsat i medfør af stk. 7.(147)

*Stk. 3.* Forsikringen træder i kraft ved entreprenørens aflevering af byggeriet til bygherren, eller hvis der ikke sker aflevering ved første indflytning.(148) Forsikringen dækker skader, der anmeldes til forsikringsselskabet inden 10 år fra forsikringens ikrafttræden.(149)

*Stk. 4.* Når forsikringsbegivenheden indtræder, tilkommer retten til erstatning den sikrede, jf. stk. 1, selv om denne ikke har fået meddelelse om forsikringen. Forsikringstageren kan ikke med bindende virkning forhandle med selskabet om erstatningen eller oppebære erstatningen.(150)

*Stk. 5.* Hvis der er panthavere eller indehavere af andre tinglige rettigheder i ejendommen, kan erstatningsbeløbet udbetales til sikrede, når skaden er udbedret eller betryggende sikkerhed er stillet for panthaver eller indehaveren af den tinglige rettigheds fyldestgørelse.(151)

*Stk. 6.* Hvis et forsikringselskab har ydet erstatning til dækning af en byggeskade, jf. stk. 2, der tillige helt eller delvis er dækket af en anden tingsforsikring, kan forsikringselskabet ikke kræve refusion af det pågældende forsikringselskab inden for tingsforsikringens forsikringssum.(152)

*Stk. 7.* Transport- og bygningsministeren kan fastsætte regler om forsikringsaftalens dækningsomfang.(153)

**§ 25 C.** En bygherre, der skal forsikre bebyggelsen efter § 25 A, skal ved ansøgning om byggetilladelse efter § 16, stk. 1, sende dokumentation til kommunalbestyrelsen for, at et forsikringselskab har afgivet tilbud på en byggeskadeforsikring.(154)

*Stk. 2.* En bygherre, der skal forsikre bebyggelsen efter § 25 A, skal ved færdigmelding af byggeriet sende dokumentation til kommunalbestyrelsen for, at der er tegnet en byggeskadeforsikring, og at præmien er betalt.(155)

*Stk. 3.* En bygherre, der opfører ejendomme til udlejning, som er undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring, jf. § 25 A, stk. 2, nr. 6, skal ved færdigmelding tinglyse en tidsbegrænset servitut på den pågældende ejendom om undtagelsen og dokumentere dette over for kommunalbestyrelsen. Bliver ejendommen eller dele heraf solgt som ejer- eller andelsbolig inden for en 10-årig periode efter færdigmeldingen, er sælger forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring på hele ejendommen.(156)

*Stk. 4.* Kommunalbestyrelsen kan ikke meddele byggetilladelse eller ibrugtagningstilladelse efter § 16, stk. 1, og § 16 A, medmindre bestemmelserne i stk. 1, 2 eller 3 er opfyldt.

*Stk. 5.* Kommunalbestyrelsen registrerer oplysninger om byggeskadeforsikring i Bygnings- og Boligregistret, jf. lov om bygnings- og boligregistrering.

*Stk. 6.* Transport- og bygningsministeren kan fastsætte regler om(157)

- 1) indsendelse af dokumentation efter stk. 1 og 2,(158)
- 2) indholdet af servituttens, der skal tinglyses ved opførelse af ejendomme, der skal anvendes til udlejning, jf. stk. 3,(159)
- 3) kommunens rolle i byggesager, som vedrører ejendomme, der skal anvendes til udlejning, jf. § 25 A, stk. 2, nr. 6,(160)
- 4) indsendelse af dokumentation vedrørende ejendomme, der opføres til udlejning, jf. § 25 A, stk. 2, nr. 6,(161) og
- 5) registrering af oplysninger efter stk. 5.

**§ 25 D.** Hvis byggeriet helt eller delvis er taget i brug, uden at bebyggelsen er forsikret, eller uden at der er indsendt dokumentation efter § 25 C, stk. 2 og 3, kan kommunalbestyrelsen som tvangsmiddel pålægge bygherren daglige eller ugentlige bøder.(162)

*Stk. 2.* Kommunalbestyrelsens afgørelser i henhold til stk. 1 kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.(163)

**§ 25 E.** Forsikringselskabet skal forestå og afholde udgiften til gennemførelsen af to eftersyn af byggeriet med henblik på at vurdere bygningernes tilstand og registrere skader samt tegn på skader.(164) Eftersynene skal gennemføres inden henholdsvis 1 og 5 år efter, at forsikringen er trådt i kraft, jf. § 25 B, stk. 3, jf. dog stk. 4. Bygningsejeren varsles i rimelig tid(165) inden

eftersynenes gennemførelse. Bygningsejeren eller dennes repræsentant er berettiget til at deltage i eftersynene.

*Stk. 2.* Forsikringselskaberne gør oplysningerne fra eftersyn efter stk. 1 elektronisk tilgængelige for bygningsejeren og andre relevante parter i byggesagen.(166)

*Stk. 3.* Undlader et forsikringselskab at forestå gennemførelsen af eftersyn efter stk. 1 og regler fastsat i medfør af stk. 4, kan Trafik- og Byggestyrelsen rekvirere et eftersyn på forsikringselskabets regning. Dette gælder dog ikke, hvis forsikringselskabet kan godtgøre, at den manglende gennemførelse af eftersyn og udarbejdelse af elektronisk oversigt skyldes forhold hos bygningsejeren.(167) Der er udpantningsret for beløbet.

*Stk. 4.* Transport- og bygningsministeren kan fastsætte regler om

- 1) gennemførelse af eftersyn efter stk. 1,(168)
- 2) udarbejdelse og indhold af den elektroniske oversigt samt frister for, hvornår denne skal være tilgængelig efter stk. 2,(169)
- 3) løbetiden på forsikringen, når ejendomme sælges videre som andels- eller ejerboliger inden for en 10-årig periode efter færdigmeldingen, jf. § 25 C, stk. 3,(170) og
- 4) antallet af eftersyn af byggeri, der er omfattet af § 25 A, stk. 2, nr. 6, hvorefter ejendomme, der opføres til udlejning, er undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring, reduceres eller i særlige tilfælde ikke gennemføres.(171)

**§ 25 F.** Trafik- og Byggestyrelsen indsamler, kontrollerer og organiserer oplysninger fra eftersynene, jf. § 25 E.

*Stk. 2.* Forsikringselskaberne indsender oplysninger om eftersyn efter § 25 E og skadesudbedring efter § 25 B, stk. 2, til Trafik- og Byggestyrelsen.

*Stk. 3.* Forsikringselskaberne indbetaler et gebyr til dækning af Trafik- og Byggestyrelsens udgifter til bearbejdning af oplysninger om eftersyn og kontrol i medfør af de i stk. 4 fastsatte regler.

*Stk. 4.* Transport- og bygningsministeren kan fastsætte regler om forsikringselskabernes oplysningspligt og indbetalingspligt efter stk. 2 og 3.(172) Transport- og bygningsministeren kan endvidere fastsætte regler om Trafik- og Byggestyrelsens indsamling, kontrol og organisering af oplysningerne efter stk. 1 og om Trafik- og Byggestyrelsens bearbejdning og offentliggørelse af oplysningerne fra eftersynene.(173)

*Stk. 5.* Transport- og bygningsministeren kan fastsætte regler om offentliggørelse af dækningsberettigede byggeskader. Ministeren kan i den forbindelse fastsætte regler om, at offentliggørelsen kan omfatte navne på de fysiske og juridiske personer, der har udført eller medvirket til udførelsen af arbejder, hvorpå der efterfølgende er konstateret en dækningsberettiget byggeskade. Ministeren kan endvidere fastsætte regler om formen for og omfanget af offentliggørelsen, herunder at offentliggørelsen kan ske i elektronisk form.(173)

## Kap. 5. Forskellige bestemmelser

**§ 26.** En kommunalbestyrelses tilladelse(174) i henhold til denne lov kan meddeles som midlertidig eller for et nærmere angivet tidsrum(175) i tilfælde, hvor byggeforetagendets særlige art, udførelsesmåde,(176) beliggenhed(177) eller andre særlige omstændigheder gør en tidsbegrænsning påkrævet.

**§ 27.** Betingelser, der knyttes til en tilladelse eller dispensation,(178) er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over ejendommen uden hensyn til, hvornår retten er stiftet.(179) Kommunalbestyrelsen lader på den byggendes bekostning tinglyse betingelser, som angår benyttelse af eller anden rådighed over en ejendom eller dele af den.

**§ 28.** Opkræver en kommunalbestyrelse gebyrer for behandlingen af ansøgninger i henhold til denne lov, kan kommunalbestyrelsen opgøre gebyrerne efter tidsforbrug eller opkræve et mindre, fast gebyr.(180)

*Stk. 2.* (181) Indtil EU-retlige forskrifter for europæiske tekniske godkendelser er trådt i kraft, kan transport- og bygningsministeren bemyndige en eller flere virksomheder til at behandle sager om godkendelse af materialer, konstruktioner og udførelsesmåder i henhold til regler fastsat i medfør af denne lov. For behandling af sagerne betales gebyrer, der fastsættes af transport- og bygningsministeren.

*Stk. 3.* (182) Transport- og bygningsministeren kan fastsætte regler om mulighed for at klage over virksomhedernes afgørelser, jf. stk. 2, herunder regler om, at klageadgangen begrænses til retlige spørgsmål, og at klageadgangen til ministeren afskæres, og regler om tidsfrister for, hvornår en klage er rettidigt indgivet.

*Stk. 4.* Transport- og bygningsministeren kan fastsætte nærmere regler om gebyrer for de foranstaltninger, der iværksættes efter regler fastsat i medfør af § 4 A, § 6, stk. 3, og § 15.

*Stk. 5.* Transport- og bygningsministeren kan fastsætte nærmere regler om opkrævning af gebyrer, herunder fastsætte størrelsen af det mindre, faste gebyr efter stk. 1, for kommunalbestyrelsens behandling af ansøgninger i henhold til loven.(183)

**§ 29.** Gebyrer som nævnt i § 28, stk. 1 og 4, beløb, som kommunalbestyrelsen i henhold til loven har udredet forskudsvis, og beløb, som kommunalbestyrelsen i henhold til § 18, stk. 2, § 18 A, stk. 2, eller § 14, jf. § 17, stk. 3, har udredet forskudsvis, har samme fortrinsret i ejendommen som kommunale ejendomsskatter. Fortrinsretten for beløb, der er udredt forskudsvis, skal tinglyses på ejendommen. Tinglysningen er dog uden betydning for fortrinsrettens gyldighed.

**§ 30.** (184) Med bøde straffes den, der

- a) påbegynder et byggearbejde, tager et byggearbejde i brug eller i øvrigt iværksætter foranstaltninger(185) uden at indhente tilladelse som foreskrevet i loven eller de i medfør af loven udfærdigede forskrifter eller gennemfører et byggearbejde eller anden foranstaltning, der kræver forudgående tilladelse, på anden måde end tilladt af vedkommende myndighed,
- b) tilsidesætter vilkår, der er fastsat i en tilladelse i henhold til loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser,
- c) undlader at efterkomme et påbud eller forbud, der er udstedt i henhold til loven eller de i medfør af loven udfærdigede bestemmelser,(186)
- d) undlader at foretage vedligeholdelsesarbejder, som er nødvendige for at undgå, at der opstår fare for en bebyggelses beboere eller andre,(187)
- e) overtræder § 7, stk. 2, 1. pkt., og de i medfør af § 8, stk. 1, nr. 2-4, fastsatte regler,(188)
- f) ikke efterkommer et påbud efter § 18 B, stk. 2 og 3, om at udlevere oplysninger,
- g) ikke efterkommer et påbud efter § 18 B, stk. 4, om at give adgang til ejendommen,
- h) ikke efterkommer et påbud efter § 18 B, stk. 5, om at udlevere tegninger, beregninger eller andet materiale,
- i) forsætligt eller groft uagtsomt afgiver urigtige eller vildledende oplysninger til kommunalbestyrelsen om forhold, der er af betydning for, om der skal tegnes en byggeskadeforsikring, jf. § 25 A, eller fortier sådanne oplysninger,(189)

- j) undlader at gøre oplysninger om eftersyn efter § 25 E, stk. 1, elektronisk tilgængelige for bygningssejeren og andre relevante parter i byggesagen, jf. § 25 E, stk. 2,(190)
- k) undlader at give oplysninger eller yde bistand til transport- og bygningsministeren eller personer, der er særligt bemyndiget hertil efter § 31 B, stk. 3, eller
- l) undlader at udtage prøver efter § 31 B, stk. 4.

*Stk. 2.* I de bestemmelser, der udfærdiges af transport- og bygningsministeren i medfør af loven, kan fastsættes straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser i forskrifterne.(191)

*Stk. 3.* (192) Er et byggearbejde udført på ulovlig måde, påhviler strafansvaret herfor den, der har forestået arbejdets udførelse, eller den, der har udført det, efter omstændighederne dem begge.(193)

Den, der har ladet arbejdet udføres, drages kun til ansvar, når han ikke kan opgive nogen anden, mod hvem strafansvaret kan gøres gældende, eller når han har medvirket til overtrædelsen vidende eller med bestemt formodning om forholdets ulovlighed.(194) Strafansvaret kan da efter omstændighederne bortfalde for de i første punktum nævnte personer.(195)

*Stk. 4.* Med bøde straffes endvidere den, der til anvendelse i byggeri fremstiller eller sælger byggematerialer, som i henhold til gældende byggeforskrifter ikke lovligt kan benyttes i det pågældende byggeri.

*Stk. 5.* (196) Der kan pålægges selskaber mv. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel for de i stk. 1-4 nævnte overtrædelser.

**§ 30 A.** (197) Transport- og bygningsministeren kan fastsætte nærmere regler om anerkendelsesordningen for statikere.

**§ 30 B.** (198) Transport- og bygningsministeren fastsætter nærmere regler om gennemførelse af Rådets direktiv 92/43/EØF om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter.

**§ 30 C.** (199) Transport- og bygningsministeren kan fastsætte regler med henblik på opfyldelse af Danmarks forpligtelser i henhold til EU-retten inden for lovens område.

**§ 31.** (200) Transport- og bygningsministeren kan fastsætte regler om betingelser for markedsføring og salg af byggevarer og herunder fastsætte regler med henblik på opfyldelse af De Europæiske Fællesskabers forordninger og direktiver om indbyrdes tilnærmelse af medlemsstaternes love og administrative bestemmelser om byggevarer og om bygningers energiforhold og lignende bygningsrelaterede bestemmelser.(201) Klima, energi- og bygningsministeren kan herunder udpege en eller flere virksomheder til i henhold til forordningen at udstede europæiske tekniske vurderinger. Alle omkostninger i forbindelse med ansøgning om europæisk teknisk vurdering afholdes af ansøgeren. En virksomheds afgørelser efter 2. pkt. kan ikke påklages til transport- og bygningsministeren.

*Stk. 2.* Transport- og bygningsministeren kan fastsætte regler med henblik på opfyldelse af De Europæiske Fællesskabers direktiver om installationer til måling af udgifter til el, gas, vand, varme og køling. Transport- og bygningsministeren kan herunder fastsætte regler om en kontrol- og godkendelsesordning for måleinstrumenter samt regler om, hvilke kategorier af måleinstrumenter, der skal være omfattet af ordningen.

*Stk. 3.* Transport- og bygningsministeren kan bemyndige Den Danske Akkrediterings- og Metrologifond til at udpege, vurdere, notificere og overvåge godkendelses-, kontrol-, certificerings- eller prøvningsorganer i henhold til de i stk. 1 nævnte forordninger og direktiver. Den Danske Akkrediterings- og Metrologifond kan kræve betaling for disse opgaver efter regler, der fastsættes af transport- og bygningsministeren. De afgørelser, som Den Danske Akkrediterings- og Metrologifond træffer efter 1. og 2. pkt., kan ikke påklages til en administrativ myndighed.(202)



## Markedskontrol

**§ 31 A.** Transport- og bygningsministeren kan fastsætte regler om tilsyn og kontrol med, at regler, der er fastsat i medfør af § 31, overholdes. Ministeren kan herunder fastsætte regler, der pålægger fabrikanten eller importøren af byggevarer at afholde samtlige udgifter i forbindelse med stikprøvekontrol, og regler, der pålægger fabrikanten eller importøren at refundere myndighedens udgifter til varer, der er indkøbt i detailhandlen. Ministeren kan bemyndige private eller offentlige virksomheder til at udføre denne kontrol.(203)

*Stk. 2.* Ministeren kan påbyde producenten eller enhver, der har bragt en vare i omsætning, at bringe et forhold, der ikke opfylder de krav, der er fastsat i denne lov, og regler fastsat i medfør af denne lov eller i Det Europæiske Fællesskabs forordninger, i orden inden for en given frist.

*Stk. 3.* Bringes et ulovligt forhold ikke i orden inden tidsfristen, jf. stk. 2, kan transport- og bygningsministeren påbyde producenten eller enhver, der har bragt varen i omsætning, at

- 1) tilbagetrække varen med henblik på at forhindre, at et ulovligt produkt distribueres eller markedsføres, indtil det ulovlige forhold er bragt til ophør,
- 2) tilbagekalde varen med henblik på returnering af et ulovligt produkt, som producenten eller distributøren tidligere har leveret eller stillet til rådighed for forbrugere, virksomheder m.v., indtil det ulovlige forhold er bragt til ophør, eller
- 3) sørge for, at byggevarer eller installationen fjernes fra en bygning eller et anlægsarbejde, hvor varen allerede er anvendt.

**§ 31 B.** Transport- og bygningsministeren, eller den offentlige myndighed, der er bemyndiget hertil, har som led i kontrollen efter reglerne udstedt i medfør af § 31 og § 31 A, hvis det skønnes nødvendigt, til enhver tid mod behørig legitimation uden retskendelse adgang til kontrol af byggevarer, byggepladser og lokaliteter, hvor producenter, forhandlere, importører og øvrige omsætningsled opbevarer byggevarer, og adgang til alle relevante dokumenter i både fysisk og elektronisk form. Myndigheden kan ved kontrollen lade sig bistå af personer, som besidder relevant teknisk indsigt.

*Stk. 2.* Politiet yder om nødvendigt bistand hertil. Økonomi- og erhvervsministeren kan efter forhandling med justitsministeren fastsætte nærmere regler herom.

*Stk. 3.* Ethvert led i omsætningen af byggevarer skal efter anmodning fra den, der udfører kontrollen, jf. stk. 1, give alle oplysninger, som har betydning for kontrollens gennemførelse. Ethvert led i omsætningen skal efter anmodning vederlagsfrit yde den fornødne bistand ved foranstaltninger, der iværksættes i henhold til loven eller de i medfør af loven fastsatte regler, herunder ved

kontrol, prøveudtagning, kopiering og udlevering af skriftligt materiale og udskrift af elektroniske data.

*Stk. 4.* Ministeren eller den offentlige myndighed, der bemyndiges hertil, kan som led i markedskontrollen vederlagsfrit mod kvittering udtage eller pålægge virksomheden at udtage prøver af byggevarer, herunder halvfabrikata og færdigvarer.

*Stk. 5.* Transport- og bygningsministeren kan fastsætte regler om, at ethvert led i omsætningen af byggevarer skal yde Trafik- og Byggestyrelsen og personer, der er særligt bemyndigede hertil, jf. § 31 A, stk. 1, bistand ved forsendelse af prøver og afholde udgifterne herefter.(203)

**§ 31 C.** Transport- og bygningsministeren kan fastsætte regler om offentliggørelse med navns nævnelse af sanktioner efter § 31 A, stk. 3.

*Stk. 2.* Transport- og bygningsministeren kan fastsætte regler om videregivelse af kontrolresultater til organer i Det Europæiske Fællesskab.(203)

**§ 31 D.** Transport- og bygningsministeren kan delegere sine beføjelser efter denne lov til en anden offentlig myndighed.

*Stk. 2.* Henlægger transport- og bygningsministeren sine beføjelser efter loven til en anden offentlig myndighed, kan ministeren fastsætte regler om klageadgang, herunder at afgørelsen ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.(204)

**§ 31 E.** Transport- og bygningsministeren kan bemyndige kommunalbestyrelsen til at udøve de beføjelser, der tilkommer transport- og bygningsministeren i henhold til deklarationer eller servitutter pålagt en ejendom i medfør af tidligere byggelovgivning.(205)

**§ 32.** Loven træder i kraft den 1. februar 1977.(206)

**§ 33.** Ved lovens ikrafttræden ophæves:

- a. byggeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 361 af 17. juli 1972, som ændret ved lov nr. 311 af 19. juni 1974,
- b. byggelov for staden København nr. 148 af 29. marts 1939 med senere ændringer,
- c. bygningsvedtægternes bestemmelser om grundkredse og byggeområder, bortset fra bestemmelserne om bebyggelsens anvendelse og om grundstørrelser, der ophæves efter reglerne i § 59 i lov om kommuneplanlægning.

*Stk. 2.* Bygningsreglement 1972 med tillæg og de bestemmelser i bygningsvedtægterne, der ikke er omfattet af stk. 1, litra c,(207) ophæves ved indførelse af et nyt bygningsreglement.(208)

*Stk. 3.* Transport- og bygningsministeren fastsætter i en bekendtgørelse, hvilke bestemmelser udstedt i medfør af byggelov for staden København der forbliver i kraft indtil indførelsen af et nyt bygningsreglement.(209) Overtrædelse af bestemmelserne straffes med bøde.

**§ 34.** Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

**Officielle noter**

- 1 Loven indeholder bestemmelser, der gennemfører dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2010/31/EU af 19. maj 2010 om bygningers energimæssige ydeevne, EU-Tidende 2010, nr. L 153, side 13.

**(\*) Administreres af:** Økonomi- og Erhvervsministeriet.

Bkg 2014 1211 henlægger transport- og bygningsministerens administrative beføjelser i henhold til byggeloven og i henhold til retsforskrifter fastsat i medfør af byggeloven til Trafik- og Byggestyrelsen uden rekursadgang til ministeren.

**Hovedloven:**

L 1975 323: FT 1974–75 (2. samling): 1703, 2652, 5914, 5974; A 2833; B 747.

Loven afløste den tidl byggelov, lbkg 1972 361 og byggelov for staden København L 1939 148 og samlede de 2 love i én fælles byggelov, gældende for hele landet. Den tidligere byggelovs bestemmelser om byplanlægning og bebyggelsesregulerende forhold i nær tilknytning hertil blev overført i ændret form til lov om kommuneplanlægning (nu lov om planlægning). Loven omfatter herefter navnlig følgende forhold: Opførelse og indretning af bebyggelse, bebyggelsens friarealer, bebyggelsens placering på grunden, vedligeholdelse af bebyggelser, tilladelse til bebyggelse og andre administrative forhold. Lovens materielle bestemmelser svarer på mange punkter til den tidligere byggelov og tidligere praksis har derfor stadig betydning. De bebyggelsesregulerende forhold (grundstørrelser, bebyggelsesprocenter, bygningshøjder og bebyggelsens ydre udformning) blev ved L 1990 270 tilbageført til byggeloven.

**Ændringslove:**

L 1976 223: FT 1975–76: 3639, 5011, 8608, 8808; A 2465; B 897.

L 1977 278 og L 1977 610: FT 1976–77 (1. samling): 1873, 2804; A 1839. FT 1976–77 (2. samling): 288, 903, 4831, 4995; A 1269; B 515.

FT 1977–78 (1. samling): 138, 336, 3132, 3577; A 433; B 59.

L 1979 205: FT 1978–79: 8194, 8576, 10123, 10351; A 3297; B 793.

L 1982 66: FT 1981–82 (2. samling): 374, 666, 2268, 2895 A 1917; B 67.

L 1984 193: FT 1983–84 (2. samling): 933, 1767, 4324, 4825; A 1485; B 309.

L 1989 322: FT 1988–89: 4497, 5052, 9231, 9489; A 3859; B 1437. Ved loven ændredes § 20, § 23, stk. 1, og § 29, og der indføjes nye § 18 A og § 31 C. Loven trådte i kraft 1989–07–01.

L 1990 138: FT 1989–90: 72, 400, 5465, 5892; A 429; B 527. Ved loven indføjes nye § 10 A og § 22, stk. 3; loven trådte i kraft 1991–04–01.

L 1990 270: FT 1989–90: 1991, 2800, 8325, 8739; A 1843; B 675, 775. Ved loven ændredes § 2, stk. 3, 2. pkt., § 4, stk. 2, § 8, stk. 1, 2. pkt., § 15, § 18, stk. 1, 3. pkt., § 22, stk. 2, 1. pkt., § 22, stk. 4, 2. pkt., § 23, § 25, stk. 2, 1. pkt., § 29 og § 30, stk. 1, litra e; der indføjes nye § 6, stk. 1, litra i, § 6, stk. 3, §§ 6 A-D, § 18, stk. 5, § 28, stk. 3, § 29, stk. 2, og § 31; loven trådte i kraft 1990–07–01, dog trådte ændringen af § 15 i kraft 1994–01–01.

L 1993 252: FT 1992–93: 6578, 7245, 8628, 9019; A 7871; B 1165. Ved loven ændredes § 4, stk. 1, litra d, § 7, stk. 1, § 22, stk. 2 og 3 samt § 28, stk. 2; der indføjes nye § 31, 2.–4. pkt. Loven trådte i kraft 1993–07–01.

L 1995 362: FT 1994–95: 4749, 5252, 6082, 6216; A 3013; B 670. Ændring af § 1, § 6, stk. 1, litra d, § 28, stk. 3, og § 31, 1. pkt., og indføje af § 4 A og § 31, stk. 2 og 3. Ikrafttræden 1995–07–01. Jf. ændringslovens § 4, stk. 2, med overgangsregel vedrørende § 4 A.

Ændringsloven er udarbejdet på grundlag af bet 1995 1286 om obligatorisk, individuel måling af forbrugsposter. Ved ændringsloven indførtes hjemmel til, at der fastsættes nærmere regler om, at der skal installeres målere til individuel måling af forbruget af el, gas, vand og varme samt regler om, at målere skal anvendes som grundlag for måling af forbruget. Desuden indførtes hjemmel til at implementere EF-direktiver om måleinstrumenter samt hjemmel for, at de pågældende kontrol- og godkendelsesorganer kan kræve betaling til deres omkostninger. Endvidere blev hjemmelen til at fastsætte handicapkrav udvidet til at gælde for alt byggeri.

L 1996 485: FT 1995–96: 5455, 5795, 7115, 7395; A 4783; B 971. Loven ophævede § 31 A. Ikrafttræden 1997–01–01.

L 1997 1083: FT 1997–98: 1774, 2437, 2621; A 2174; B 146 (lovforslag 102) ændrede § 6, stk. 1, litra d og § 30, stk. 5. Loven ophævede § 31 B og indsatte nyt stk. 3 i § 23 og nyt stk. 3 i § 31. Ikrafttræden 1998–04–01.

Loven indebærer en præcisering af klagebestemmelserne og gebyrregler i forbindelse med udpegning af bemyndigede organer.

L 2001 228: FT 2000–01: 1176, 5508, 5690; A 1329; B 688 (lovforslag 44) ændrede § 1, § 6, stk. 1, litra b og c, ophævede §§ 6 A-C, nyaffattede § 8, ændrede § 10 A, stk. 2, § 22, stk. 2, § 25, stk. 2, § 30, stk. 1 og indsatte nye stk. 5–6 i § 31. Ikrafttræden 2001–04–01, dog således at ophævelsen af §§ 6 A-C og ikrafttræden af nye bestemmelser i medfør af § 8 først skete 2001–10–01.

Hovedændringerne i loven er at gennemføre et moderniseret og fleksibelt nyt bebyggelsesregulerende system (regler for grundstørrelser, bebyggelsers omfang, højde og etageantal samt afstand til naboskel og sti). De bebyggelsesregulerende bestemmelser er udarbejdet på grundlag af bet 2000 1387 (Moderniseringsudvalget). Loven gennemfører samtidig en bagatelgrænse for naboorientering, nye regler for handicaptilgængelighed af konstruktioner og anlæg samt bemyndigelse til at lade DANAK (Dansk Akkreditering) Erhvervsfremmestyrelsen udpege bemyndigede organer i henhold til EF-direktiver om byggevarer og om bygnings energiforhold og lign. bygningsrelaterede forhold.

L 2002 1088: FT 2002–03: 1116, 2676, 2885, A 1148 (lovforslag 54) ændrede § 23, stk. 1, og § 31, stk. 5, § 31, stk. 6, ophævedes. Endvidere indsattes § 31 A. Ændringen af § 31, stk. 5, og ophævelsen af § 31, stk. 6, trådte i kraft 2003–01–01. Øvrige ændringer 2003–04–01. Ændring af klageregler m.v.

L 2004 484: FT 2003–04: 5023, 10556, A 3784 (lovforslag 106) indsatte ny bestemmelse § 4 B, indsatte nyt litra b i § 11, hvorefter litra b blev litra c, indsatte ny bestemmelse § 18 B, indsatte nyt stk. 7 og 8 i § 22, og i § 30, stk. 1, indsattes nye litra f-h. Indsættelsen af § 4 B træder i kraft 2005–01–01. De øvrige ændringer 2004–07–01. Handicaptilgængelighed, adgang til at iværksætte undersøgelser af alvorlige ulykker m.v.

L 2005 431: FT 2004–05 (2. samling): 1844, 3495, 3633; A 6681; B 639, 769 (lovforslag 149) indsatte § 29, stk. 3. Ikrafttræden 2005–11–01.

Inddrivelse af Skyldige gebyrer og beløb efter § 29, stk. 1, kan også ske ved indeholdelse i løn m.v. efter reglerne for inddrivelse af personlige skatter i kildeskatteloven.

L 2005 542: FT 2004–05 (2. samling): 680; A 3063, 3012 (lovforslag 70) ændrede § 23, stk. 1 og 2. Ikrafttræden 2007–01–01.

Konsekvens af oprettelse af fem regionale statslige enheder - statsforvaltninger - der overtager statsamternes rolle som den regionale, statslige myndighed.

L 2007 575: FT 2006–07: 5400, 7558, 7830; A 6374; B 1553 (lovforslag 177) indsatte nyt punkt i § 1, indsatte nyt stk. 6 i § 16, indsatte nyt stk. 4 i § 17, indsatte nyt pkt. som § 22, stk. 1, 2. pkt., indsatte nyt kapitel 4A i §§ 25 A–25 F, indsatte nye litra i-j i § 30, stk. 1. Ikrafttræden 2008–04–01.

Obligatorisk 10-årig byggeskadeforsikring for professionelle bygherrer, der opfører nye private boliger.

L 2008 514: FT 2007–08 (2. samling) (lovforslag 122). Loven indsatte nyt stk. 2 i § 11, ophævede §§ 16–16 A og indsatte i stedet nyt §§ 16–16 C, indsatte nyt 2. pkt. i § 19, stk. 1, ændrede § 23, stk. 1 og § 24, stk. 1, ophævede §§ 31 A–31 C og indsatte i stedet nyt §§ 31 A–31 E. Ikrafttræden 2009–01–01, dog trådte nyt §§ 31 A–31 E i kraft 2008–06–01.

Afbureaukratisering af byggesagsbehandlingen ved fritagelse af teknisk kontrol med mindre bygningerne og ukomplicerede industribygninger.

L 2008 1336: FT 2008–09 (lovforslag 21). Ophævede § 25 D, stk. 3, og nyaffattede § 29. Ikrafttræden 2009–01–01. Konsekvensændringer som følge af lov om inddrivelse af gæld til det offentlige.

L 2008 1404: FT 2008–09 (lovforslag 6). Ændrede § 25 C, stk. 3, og nyaffattede § 30, stk. 1. Endvidere indsattes § 16, stk. 10. Ikrafttræden 2009–01–01. Lovtekniske ændringer.

L 2010 158: FT 2009–10 (lovforslag 78). Loven ændrede § 2, stk. 1, litra d, og § 23, stk. 3. Endvidere indsatte loven § 2, stk. 1, litra e, § 4 C, § 5 A, § 30 A og § 30 B. Ikrafttræden 2010–06–01.

Nye energikrav til bygningsdele og installationer samt tydeliggørelse af det professionelle bygherreansvar.

L 2012 389: FT 2011–12 (lovforslag 84): Indsatte § 22, stk. 1, 3. pkt., og § 25 A, stk. 1, 3. pkt. Endvidere ændres § 28, stk. 2, 1. pkt. Ikrafttræden 2012–07–01.

Ophævelse af monopol på udstedelse af VA-godkendelser og omfanget af pligten til at tegne en byggeskadeforsikring m.v.

L 2012 577: FT 2011–12 (lovforslag 183): Indsatte § 6, stk. 1, litra j, og § 22, stk. 9, samt konsekvensændrede § 6, stk. 1, litra h og i. Ikrafttræden 2012–06–20.

Vedrørende forbud mod installation af olie- og naturgasfyr til bygningsopvarmning.

L 2013 640: FT 2012–13 (lovforslag 150). Indsatte § 2, stk. 5 (hidtidig stk. 3 herefter stk. 4), § 15 A, § 18 B, stk. 5 (hidtidig stk. 3 og 4 herefter stk. 4 og 5), § 21, stk. 3, § 28, stk. 3, § 28, stk. 4, § 30 C og nyt § 31, stk. 3. Nyaffattede § 28, stk. 1, og § 31, stk. 1. Ændrede § 18 B, stk. 2, § 23, stk. 1, § 28, stk. 2, § 28, stk. 4, § 29, stk. 1, § 30, stk. 1, litra f, § 30, stk. 1, litra g, § 30, stk. 1, litra h, og § 31, stk. 2. Ophævede hidtidige § 31, stk. 3, 4 og 5. Ikrafttræden 2013–07–01, dog 2015–01–01 for ændringen i § 28, stk. 1. Vedrørende indførelse af mål for sagsbehandlingstiden for byggesager (servicemål), indførelse af en certificeringsordning for transportable konstruktioner samt øget mulighed for indhentning af oplysninger i forhold til forebyggelse af ulykker i bygninger m.v.

L 2014 346: FT 2013–14 (lovforslag 130). Indsatte § 22, stk. 1, 4. pkt. Ved loven ændres § 2, stk. 1, litra e og § 22, stk. 6. Loven trådte i kraft 2014–06–01, dog trådte ændringen af § 22, stk. 1, 4. pkt. og § 22, stk. 6 i kraft 2014–11–01.

Ændring af byggelovens dispensationsbestemmelser i forbindelse med kravet om etablering af parkeringspladser på egen grund m.v.

Loven indeholder bestemmelser, der gennemfører dele af EP/Rdir 2010/31 om bygninger energimæssige ydeevne, EUT 2010 L 153/13.

L 2014 552: FT 2013–14 (lovforslag 158). Indsatte § 16, stk. 3–6. Konsekvensændrede § 16, stk. 3–10, som herefter ændres til stk. 7–14. Ikrafttræden 2014–12–01.

Loven ændrer forskellige lovbestemmelser om ansøgning, anmeldelser, meddelelser, anmodninger og erklæringer fra offentlige myndigheder. I byggeloven betyder dette en overgang til obligatorisk digital selvbetjening for så vidt angår byggetilladelser.

L 2014 1530: FT 2014–15 (lovforslag 70B). Indsatte § 16, stk. 10 og 11 (hidtidige stk. 10–14 herefter stk. 12–16). Konsekvensændrede § 16, stk. 7 og stk. 16 (hidtil stk. 14). Ikrafttræden 2015–01–01.

Det bestemmes, at anvendelse af sommerhus til helårsbolig efter planlovens § 40 a ikke er omfattet af kravet om byggetilladelse. Undtagelsen er begrænset til en række nærmere angivne småøer.

L 2015 745: FT 2014–15 (lovforslag 177). Ændrede § 6, stk. 1, litra j. Ikrafttræden 2016–01–01.

Hjemmel til at fastsætte regler i bygningsreglementet om installation af bygningsopvarmning baseret på vedvarende energi.

L 2016 386: FT 2015–16 (lovforslag 101). Loven ændrede § 1, § 6, indsatte § 15 b, ændrede § 16, § 16 c, stk. 1 og indsatte § 16, c, stk. 3, ændrede § 22, § 25 A, § 25 C, § 25 D, § 25 E, § 28, § 30.

Loven indeholder følgende hovedpunkter: For det første kan transport- og bygningsministeren fastsætte regler om en certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold i kompliceret byggeri. Udgangspunktet er, at det hidtidige sikkerhedsniveau i byggeriet fastholdes.

For det andet er det fremover frivilligt for en bygherre at tegne byggeskadeforsikring ved opførelse af udlejningsejendomme. Baggrunden er, at det kun er ejeren af en bygning, der kan påberåbe sig forsikringen, og at lejeren allerede må anses at være beskyttet af de almindelige lejeregler.

For det tredje tilsigtes det, at indføre en lettere sagsbehandling for al brandlovgivning om indretning og drift af bygninger, hvor der er et særligt hensyn til personsikkerheden, der således samles i byggeloven.

For det fjerde kan kommunerne opkræve et mindre, fast gebyr ved alle typer byggesager, hvis byggesagsbehandlingen ellers er gratis. Ikrafttræden 2016–07–01.

#### Administrative forskrifter:

I medfør af loven er udfærdiget Bygningsreglement, jf. bkg 2016 1028, hvori de mere detaljerede materielle krav er fastsat. Endvidere indeholder bygningsreglementet en række lempelser i kravene til byggetilladelse og tilladelse til ibrugtagning.

**Bygningsreglementet** (forkortet fremover i noterne **BR 15**) omfatter etageboligbebyggelser og erhvervs- og institutionsbyggeri, énfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse, gruppehuse o lign, sommerhuse, kolonihavehuse mv. og garager, carporte, udhuse, drivhuse o lign i tilknytning hertil.

#### Litteratur:

**Bendt Andersen** i Dansk Miljøret 2 (red. W. E. von Eyben) (Akademisk Forlag 1977) og **Ellen Margrethe Basse** i Miljøretten II (red. Ellen Margrethe Basse) (2. udg., Juristforbundet 2006).

- (1) § 2, der er ændret ved L 2010 158 (stk. 1, litra e indsat), L 2013 640 (indsættelse af stk. 4) og L 2014 346 (vedligeholdelsesbyggearbejder i stk. 1, litra e indsat), gør ikke udtømmende op med lovens saglige anvendelsesområde, se f.eks. § 10, stk. 3 om hegn og §§ 12 og 13 om terrænændringer også uden forbindelse med byggeri.

Loven finder anvendelse ved alt byggeri uanset ejerforhold.

Om § 2 iøvrigt se **Bendt Andersen** i Dansk Miljøret 2, 250 ff. og **Ellen Margrethe Basse** i Miljøretten II, 560 ff.

Om tilladelse til de i § 2 nævnte arbejder henvises til § 16 med tilhørende noter.

- (2) Bebyggelse omfatter ikke alene, hvad der konventionelt kaldes bygninger, men også f.eks. en hegnsmur, pergola, terrasse o.l. tilhører til bygninger, jf. også stk. 2. Bebyggelsens størrelse og anvendelse er uden betydning. Også små bygninger som carporte, skure o.l. er bebyggelse, se f.eks. U 1964 413 V. Se tillige MAD 2010 1147, hvor en terrasse anset som hævet opholdsareal, blev betragtet som »bebyggelse« i lovens forstand, og derfor skulle overholde reglerne om skelafstand. Det er også uden betydning, om bebyggelsen er permanent eller midlertidig. Loven finder ikke anvendelse på olieindvindingsanlæg eller andre konstruktioner eller bebyggelser, der etableres fast på dansk sokkelområde eller på søterritoriet. Sag om en husbåds fjernelse U 1975 415 H med kommentar af **Trolle** i U 1975 B 398, blev rejst og gennemført på grundlag af statens højhedsret over søterritoriet. Bygnings- eller bebyggelsesbegrebet har ikke nødvendigvis samme afgrænsning i relation til andre love, der benytter de samme betegnelser.

- (3) Tilbygning omfatter ikke blot en ny bebyggelse, der sammenbygges med eksisterende bygning som en udvidelse, men også anbringelse af nye bygningsdele (i vid forstand) som f.eks. etablering af ny tagetage.

I anledning af en tilbygning kan der ikke stilles krav om større parkeringsanlæg end det, der følger af det yderligere parkeringsbehov, som tilbygningen med rimelighed kan antages at medføre, medmindre tilbygningen er så væsentlig, at bebyggelsen må sidestilles med en fuldstændig nybygning af ejendommen jf. FOB 1974 113.

- (4) Ifølge motiverne (herefter **mot**) til den tidligere byggelov falder »den blotte bygningsvedligeholdelse, dvs. arbejder, der alene tilsigter at opretholde eller retablere en bygnings tidligere tilstand i henseende til sammensætning, inddeling og beskaffenhed efter slid og forringelse som følge af bygningens brug« uden for loven i den forstand, at dens formelle og materielle regler ikke skal overholdes, se derimod § 14. Disse regler finder dog anvendelse, såfremt vedligeholdelsesbyggearbejdet har betydning for energiforbruget i bygningen, jf. stk. 1, litra e.

Ved ombygninger og andre bygningsforandringer skal de bestemmelser i byggelov og bygningsreglementer, som er væsentlige i forhold til forandringerne, overholdes. Ved indretning af en eksisterende tagetage til beboelse skal f.eks. flugtvejsforholdene i den eksisterende bygning ændres i overensstemmelse med nugældende krav, mens f.eks. gældende rumhøjdekraft ikke kan bringes i anvendelse på de underliggende etager. Ved ombygninger, der er så indgribende, at der i virkeligheden skabes en i alle væsentlige henseender ny bebyggelse, medfører væsentlighedskriteriet, at loven finder anvendelse i fuldt omfang.

(5) Omfatter benyttelsesændring af eksisterende bebyggelser, uden at der foretages (væsentlige) bygningsmæssige forandringer f.eks. skift i anvendelse fra bolig til erhverv, fra sommerbeboelse til helårsbeboelse, fra én erhvervsmæssig anvendelse til en anden o lign.

Kun de bestemmelser, der er væsentlige i forbindelse med benyttelsesændringen, skal overholdes i lighed med ombygninger, se foranstående note.

Opdeling i ejerlejligheder er ikke antaget at være en væsentlig benyttelsesændring, jf. utr. skr. 1970-03-21 fra Boligministeriet. I ØLD af 29. juni 2006, 7. afd. a.s. B3735-05 fandtes salg af et selvstændigt matrikuleret pulterrum til et selskab, som ikke tillige havde et erhvervslemål i ejendommen, at udgøre en benyttelsesændring omfattet af § 2, stk. 1, litra c. Anvendelse af et kælderrum godkendt som byfornyelsesbutik til beboelse fandtes i U 2006 3187 Ø at udgøre en væsentlig ændring.

(6) Om lovens anvendelse på nedrivninger, se også § 12, stk. 3 og 4.

(7) Med litra e, der er indsat ved L 2010 158, sikres, at byggeloven finder anvendelse også ved ikke-væsentlige ombygninger og forandringer i bebyggelsen, når der er tale om ombygninger og forandringer, der har betydning for bygningens energiforbrug.

Ved L 2014 346 er det præciseret, at byggeloven også finder anvendelse ved vedligeholdelsesbyggearbejder. Der er ikke tale om en ændring af loven, men blot en præcisering, således at det fremgår eksplicit, at byggeloven også gælder byggearbejder, der alene har karakter af vedligehold.

Vedligehold omfatter ifølge **mot** både vedligehold af hele eller dele af den samlede bebyggelse samt udskiftning af enkelte bygningskomponenter.

Litra e implementerer dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 31/2010/EU af 19. maj 2010 om bygningers energimæssige ydeevne (bygningdirektivet).

(8) Den tidligere byggelov gav følgende eksempler: Tank- og beholderanlæg, tribuner, transportbroer, tunnelanlæg og kraner. Som andre eksempler kan nævnes lysreklamer U 1962 722 Ø, antenneanlæg U 1973 762 Ø, og en 17,5 m høj radiomast U 1985 326 H. U 1999 1485 H (lysmaster til belysning af ridebane var omfattet af byggeovens bebyggelsesbegreb og omfattet af forbuddet mod bebyggelse i § 35, stk. 1 og i naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1). Brændeskur med en presenning som tag opført i naboskillet anset for bebyggelse, jf. FOB 2002 491. Loven gælder også for miner o lign anlæg, hvortil offentligheden har adgang.

Om bygninger, konstruktioner og anlæg, der er undtaget fra loven, henvises til § 3 med tilhørende note.

(9) Lovens anvendelse på faste konstruktioner mv. er begrænset til, om det ud fra lovens formål, især sikkerhed og sundhed, er rimeligt, at loven eller enkelte bestemmelser bringes i anvendelse, se **Bent Andersen** i Dansk Miljøret 2, 251.

(10) Campingvogne, telte, husbåde, midlertidige tilskuertribuner.

(11) I praksis er bestemmelsen forstået på den måde, at benyttelsen skal være af en vis varighed, og at kommunalbestyrelsen først kan gribe ind efterfølgende, når f.eks. campingvognen har været opstillet og benyttet en vis tid.

I **mot** til bestemmelsen er anført, at benyttelsens varighed kun er ét af de momenter, der indgår i vurderingen af, om en transportabel konstruktion bør sidestilles med en »normal bygning«. Det er vejledende anført, at hvis benyttelsen strækker sig over mere end 6 uger, kan benyttelsen i hvert fald ikke anses for at være af rent forbigående art.

(12) Efter campingreglementet har campingparker med permanent opstillede campingvogne status som private fritidslodder. Disse fritidslodder er undtaget fra byggeoven.

(13) Lovens hovedregel er, at en bygning, der er lovligt opført efter de på opførelsestidspunktet gældende byggeforskrifter, ikke senere kan blive mødt med krav om at opfylde nye skærpede forskrifter.

Udtrykkelig hjemmel for anvendelse på eksisterende bygninger findes i § 6, stk. 3, § 7, stk. 2, § 12, § 14, § 18 og § 18 A.

(14) Hjemmelen til helt eller delvis at undtage nærmere angivne arter af bebyggelse fra lovens materielle bestemmelser er udnyttet i **BR 15**, kap. 1.2,

som helt fritager følgende arbejder fra reglementets anvendelse: Broer, tunneler og andre anlæg, som udføres af vej, jernbane eller andre myndigheder eller selskaber samt midlertidige konstruktioner og anlæg i tilslutning til sådanne arbejders udførelse, master til elforsyning, vejbelystningsanlæg etc., telefonbokse, læskærme ved stoppesteder, visse mindre transformerstationer, måle- og trykregulatorstationer og kabelskabe, pumpestationer m.v., radio- og blokhytter og relæhuse, sireneenheder til varslingsanlæg samt hegnsmure på indtil 1,8 m. De nævnte bebyggelser m.v. kan opføres og nedrives uden tilladelse eller anmeldelse.

Ud over denne hjemmel til at gøre indskrænkninger i de materielle krav, er der i § 16, stk. 4 hjemmel til at gøre indskrænkninger i de formelle krav vedrørende tilladelse til byggearbejdet. Se noten til bestemmelsen.

(15) Det er et byggeovskrav, at de i stk. 1 nævnte byggeovsarbejder skal være udført på ibrugtagningstidspunktet. Spørgsmålet om, hvorledes byggeovsarbejdet nærmere skal gennemføres, afhænger af lovgivningen på det pågældende område.

(16) Reglen er en beskyttelsesregel, som ifølge **mot** kan benyttes til at sikre huskøbere mod at komme til at betale byggeovsarbejder, især vejarbejder, to gange, hvis byggefirmaet krakker inden arbejderne færdiggøres i tilfælde, hvor byggeovsarbejderne var betalt i købesummen. Sikkerheden skal kræves på byggetilladelsestidspunktet. Se U 2010 3212 H vedrørende muligheden for erstatningsansvar ved nedskrivning af garantien. I denne sag fandtes det ikke godtgjort, at der forelå så åbenbare og væsentlige mangler, at sælger havde handlet ansvarspådragende over for køberne ved at nedskrive garantien som gjort.

(17) Hjemmelen anvendt ved bkg 2014 563 om individuel måling af el, gas, vand, varme og køling som ændret ved bkg 2014 1291.

Bekendtgørelsen fastsætter kravene til installation af individuelle målere for måling af el, gas, vand, varme og køling. I nybyggeriet skal der installeres målere på ejendomsniveau. I bestående bebyggelse skal målere for el og varme være installeret inden 1999-01-01. Bekendtgørelsen fastsætter visse undtagelsesmuligheder for bygninger med lavt ressourceforbrug, særlige tekniske forhold, eller hvor rentabiliteten er lav. Pligten til at installere målerne påhviler ejeren.

(18) Bemyndigelsen tænkes anvendt til at fastsætte regler om anvendelse af bygningsreglementernes krav om etablering af handicap-parkeringspladser og niveaufri adgang til bebyggelsen, krav om indretning af handicaptoiletet og installation af elevatorer.

(19) Bestemmelsen indebærer, at der kan fastsættes regler om, at bygningsreglementernes tilgængelighedsbestemmelser også finder anvendelse ved ombygninger eller andre forandringer af bestående byggeri, selv om tilgængelighedsbestemmelserne ikke er væsentlige i forhold til ombygningen eller forandringen.

(20) Der vil f.eks. være tale om hoteller, restauranter, biografteatre, udstillingsbygninger, biblioteker, museer, kirker, institutioner, skoler, sundhedsklinikker, gymnasier, idrætshaller og -anlæg, svømmehaller mv.

(21) Bkg 2004 1250 om tilgængelighedsforanstaltninger i forbindelse med ombygninger i eksisterende byggeri som ændret ved bkg 2008 54 og bkg 2008 139.

(22) Der vil f.eks. være tale om bygninger til handel, f.eks. butikker og supermarkeder, og bygninger til kontor, herunder til offentlig administration. I f.eks. småbutikker, hvor toiletet alene benyttes af personalet, vil det ikke være relevant at stille krav om etablering af handicaptoilet. Erhvervsbebyggelse til industri og produktion og landbrugsbebyggelse er ikke omfattet af bemyndigelsen, idet det formodes, at meget få fysisk handicappede vil være beskæftigede i disse erhverv.

(23) Formålet med bestemmelsen, der er indsat ved L 2010 158, er at bemyndige ministeren til at fastsætte nærmere krav til komponenter (bygningdele og installationer), der udskiftes i forbindelse med ombygning, renovering og løbende vedligeholdelse af eksisterende byggeri, så de altid overholder de gældende bestemmelser i bygningsreglementet, uanset omfanget af det arbejde, der udføres.

De konkrete komponentkrav fastsættes i bygningsreglementet. Der kan skelnes mellem to typer af komponentkrav. Den ene type vedrører bygningsdele og installationer som vinduer, kedler, varmepumper m.m., hvor der stilles et fast, landsdækkende krav til komponentens energieffektivitet. Komponentkravene vil være privatøkonomisk rentable. Det vil sige, at meromkostningen ved den energieffektive løsning tjenes hjem ved den energibesparelse, forbrugeren opnår. Det kan dog ikke udelukkes, at der i helt særlige tilfælde kan være bygninger, hvis specielle konstruktion eller anvendelse medfører, at en opfyldelse af komponentkravene ikke vil være rentabel. På samme måde kan der være tilfælde, hvor forbrugeren har adgang til energi til særlig lav pris, fx egenproduceret brænde. For disse enkeltstående undtagelser fra rentabiliteten vil komponentkravene desuagtet være gældende, hvilket altså betyder, at komponentkravene finder anvendelse, uanset om det er rentabelt for forbrugeren eller ej.

Den anden type krav vedrører efterisolering. Hjemlen giver mulighed for, at der også stilles krav til efterisolering ved mindre vedligeholdelsesarbejder, fx udskiftning af badeværelsesgulv. Her er den privatøkonomiske rentabilitet afhængig af den isolering, der allerede findes i bygningen, samt den enkelte bygnings konstruktion. Hvis fx en konstruktion er indrettet således, at der skal fjernes lægter, gamle spær og lignende for at få plads til at efterisolere et tag, skal omkostningerne til at fjerne disse regnes med, når den privatøkonomiske rentabilitet vurderes. I mange tilfælde vil det betyde, at det ikke er rentabelt at foretage efterisoleringen, og i sådanne tilfælde vil der således ikke være krav om at foretage efterisolering. Bygningsreglementet indeholder vejledning og eksempler på, hvordan kravet kan efterleves.

(24) Se indledningsnoten. Efter An 1977 23 er **BR** fritaget for indførelse i Lovtidende.

(25) Se § 3, § 16, stk. 8, §§ 16 A, 16 B, § 21, § 22, stk. 5 og § 28.

(26) Bestemmelsen er indsat ved L 2010 158 for at øge opmærksomheden om den professionelle bygherres erstatningsansvar som følge af byggeriets manglende overensstemmelse med bygningsreglementet. Der er ikke med bestemmelsen tilsigtet ændringer i den hidtil gældende retstilstand.

Bestemmelsen omhandler ikke forbrugers erstatningsansvar som bygherre, jf. i øvrigt § 25 A, stk. 3.

(27) Ved L 2001 228 er hjemmelen udvidet til at omfatte faste konstruktioner og anlæg i form af IT-standere, betalings- og selvbetjeningsautomater o.l., så der også på disse områder kan fastsættes krav om handicaptilgængelig indretning.

(28) Hjemmelen til, at der i bygningsreglementet kan stilles krav om, at visse kategorier af bygninger skal indrettes, så bygningen kan benyttes af handicappede personer, er ved L 1995 362 udvidet til at omfatte alt byggeri, uanset om det er offentligt tilgængeligt, herunder erhvervsbygninger.

Tilgængelighedskrav for handicappede er fastsat i **BR 15**, kap. 2, 3, 4 og 8.

(29) Litra j indsat ved L 2012 577 og nyaffattet ved L 2015 745.

(30) Ifølge bkg 2001 96 er tilsynet med overholdelse af de bygningsmæssige bestemmelser, jf. § 61, overført fra Arbejdstilsynet til kommunalbestyrelsen for så vidt angår de erhvervs-kategorier, hvor arbejdsprocessen ikke har afgørende betydning for bygningens udformning eller dens indretning (såkaldt ukompliceret erhvervsbyggeri). Kommunalbestyrelsens tilsyn udøves i henhold til byggeloven.

Af bilag 1 til bkg 2001 96 fremgår, hvilke erhvervs-kategorier der fremover alene skal behandles af kommunalbestyrelsen. (F.eks. kontorer o lign, banker, butikker, daginstitutioner og skoler, pensionater, plejehjem, kroer, hoteller, biografteatre, lagerbygninger, badeanstalter, landbrugets avls- og driftsbygninger, drivhuse mv.).

Bestemmelserne om erhvervsbyggeriets indretning er fastsat i **BR 15**, kap. 3.4, og bkg 2001 96.

(31) Reglen svarer til den tidligere kommuneplanlovs § 44, stk. 1 og 2, som ved L 1990 270 blev overført uden realitetsændringer til byggeloven.

(32) Stk. 1 kan alene anvendes i forbindelse med udstedelse/nægtelse af byggetilladelse.

(33) Se note ad § 2, stk. 1, litra a.

(34) Normalt kan stk. 1 kun anvendes i tilfælde, hvor bebyggelsen mv. i området på forhånd er karakteriseret ved en særlig arkitektonisk, landskabsmæssig eller æstetisk helhedsvirkning, og navnlig hvor der er tale om »bevaringsværdige ældre bymiljøer«.

(35) Stk. 2 anvendes, uanset hvornår skiltet mv. er opsat.

(36) Forbud/påbud kan formentlig rettes både mod ejendommens ejer og ejeren af skiltet o.l., hvis de ikke er identiske. Fundet, at stk. 2 kan anvendes til fjernelse af facadelysbånd, standerskilt og flagstænger på benzinstationer, fjernelse af lysreklamer i boligområde, til fjernelse af for beboerne generende belysning og skiltning fra forretning og til at forhindre lysbånd på en servicestation.

(37) § 7 angår kun friarealerne på den enkelte grund. I medfør af lov om byfornyelse og boligforbedring kan der tilvejebringes fælles friarealer ved gårdrydning, men bortset herfra må tilvejebringelse af friarealer fælles for flere grunde ske ved anvendelse af lokalplaner.

Kravene til det ubebyggede areals størrelse er primære i forhold til de maksimale bebyggelsesprocenter, eller en lokalplan. Kun hvis friarealkravene er overholdt, kan den maksimale bebyggelsesprocent have selvstændig betydning for byggerettens omfang, se **Bendt Andersen** i Dansk Miljøret 2, 211.

Kravene til opholdsarealer, parkeringsarealer, adgangs- og tilkørselsarealer er fastsat i **BR 15**, kap. 2.4.1–3.

(38) Ved U 1983 498/1 Ø om en udlagt brandredningsvej fandtes 1. punktum at måtte forstås således, at den også omfattede arealer udlagt i henhold til tidligere gældende byggelov og bestemmelser udfærdiget i henhold hertil. I U 1992 205 H blev et kommunalt forbud mod parkering på gårdareal opretholdt.

(39) Bestemmelsen afløser den tidligere byggelovs § 6 A, stk. 1, der fastsatte den mindste grundstørrelse ved udstykning m.v. til 700 m<sup>2</sup>, i sommerhusområder dog 1200 m<sup>2</sup>. Bemyndigelsen er udnyttet i **BR 15**, kap. 2 og bilag 1. Byggelovens grundbegreb er baseret på udstykningslovens, der omhandler såvel udstyknings- som matrikelændringer og andre matrikulære ændringer, f.eks. omdelinger og skelforandringer.

»Ejerlejlighedsudstyknings« er ikke omfattet af udtrykket »udstyknings«, men hvis de kombineres med brugsret til dele af fællesarealet, skal udstykningslov og dermed byggeloven følges, jf. U 1978 331 H. U 1981 142 V sidestillede ikke ret til parkeringspladser på fællesarealet hermed. U 1981 1078 Ø fandt det muligt at tinglyse en opdeling af to selvstændige bygninger på samme ejendom i ejerlejligheder. U 1984 1107/2 H afviste anmeldelse om opdeling af 13 sommerhuse i ejerlejligheder. U 1985 790 V fandt ikke, at to selvstændige bygninger på samme ejendom kunne opdeles i ejerlejligheder. Modsat U 1987 210 Ø. Om retspraksis **Lars Ramhøj** U 1986 B 246 ff. Se også § 10 A med noter.

(40) Bestemmelsen afløser den tidligere byggelovs § 6 B, stk. 1, der fastsatte maksimale bebyggelsesprocenter til 25 for parcelhuse til helårsbeboelse, 10 for sommerhusbebyggelse m.v., 50 for etagebebyggelse i et område, der i kommuneplaner er udlagt hertil, og 40 for al anden bebyggelse. Bemyndigelsen er udnyttet i **BR 15**, kap. 2 og bilag 1.

(41) Bestemmelsen afløser den tidligere byggelovs § 6 C, hvorefter en bebyggelse ikke måtte opføres med mere end 2 etager, og ingen del af en bygnings ydervægge eller tag måtte være hævet mere end 8,5 m over det omgivende terræn. Bemyndigelsen til at fastsætte regler for det såkaldte *vandrette højdegrænseplan* er udnyttet i **BR 15**, kap. 2.

Se note ad § 2, stk. 1, litra a, »bebyggelse«. U 1985 326 H fandt »fritstående antennemast« omfattet af bebyggelse. **BR 15**, kap. 2, og bilag 1 angiver bygningsdele, som er undtaget fra højdebestemmelsen, jf. stk. 2.

Bestemmelsen supplerer § 9 om det såkaldte *skrå højdegrænseplan* og de bestemmelser, der er fastsat i bygningsreglementet, se **BR 15**, kap. 2.

(42) Bestemmelsen afløser den tidligere byggelovs § 8, hvorefter bebyggelser ikke må opføres nærmere skel mod anden grund eller sti end 2,5 m, i sommerhusområder dog 5 m. Bemyndigelsen er udnyttet i **BR 15**, kap. 2.

(43) Regler er fastsat i **BR 15**, kap. 2.

- (44) Beregningsreglerne for »etageareal« og for »grundstykkets areal« er fastsat i **BR 15**, kap. 2 og bilag 1.  
Naturklagenævnet fandt i MAD 2005 1851 at to uopvarmede udestuer på en ny 1. sal skulle medregnes i bebyggelsens etageareal, da de udadtil ville fremstå som sædvanlige beboelsesrum under et sædvanligt tag og med almindelige vinduer. En meddelt byggetilladelse var herefter i strid med lokalplanens maksimale bebyggelsesprocent.
- (45) Det såkaldte »skrå højdegrænseplan«, hvorefter en bygning skal overholde visse afstandskrav til vej, naboskel og eventuel anden bygning på grunden, som er betinget af dens højde: Supplerer herved dels skelafstandsreglen i § 8 og tilsvarende bestemmelser i en lokalplan eller byplanvedtægt, dels byggeplaner langs vej. Om maksimale bygningshøjder, det såkaldte »vandrete højdegrænseplan«, se § 8, stk. 1, nr. 3, med tilhørende noter og planloven § 15, stk. 2, nr. 7. § 9 supplerer også disse bestemmelser, idet opførelse af bebyggelse i den fastsatte højde forudsætter, at de efter § 9 fastsatte mindsteafstande i forhold til højden overholdes.  
De nærmere bestemmelser fremgår af **BR 15**, kap. 2.  
Se også U 1985 326 H om overskridelse af højdegrænseplanerne ved en 17,5 m høj radiomast, U 1985 501 H om måling af højder og U 1986 143/2 H (Holte Midtpunkt) om forholdet mellem det skrå højdegrænseplan og den gældende byplan med kommentar af **Mogens Munch** i U 1986 B 136.
- (46) Se **BR 15**, bilag 1, B.1.1.5. Se også §§ 34, 35 og 103 i lov om offentlige veje og §§ 35 og 46 i lov om private fællesveje.
- (47) Hjemmelen til at optage bestemmelser om hegn mod vej er indtil videre ikke udnyttet.  
Lov om hegn indeholder yderligere bestemmelser om hegn mod vej og om hegn mod eller i naboskel.  
Ifølge hegnsloven § 52 gælder der en særlig hegnsordning vedrørende hegn i naboskel for Københavns kommune, herunder en klagebestemmelse, hvorefter Magistratens forbud med anbringelse af hegn i skillelinjen mellem grundstykker kan indbringes for ministeren.  
Se også lov om offentlige veje § 111, lov om private fællesveje § 46 og planloven § 15, stk. 2, nr. 9.
- (48) Bestemmelserne skal sikre en større sammenhæng mellem bestemmelserne i byggeloven, planloven, vejlovgivningen og udstykningsloven og sikre, at gennemslagskraften af de byggesregulerende bestemmelser bliver den samme, uanset om et antal enfamiliehuse opføres på én ejendom eller på hver sin udstykkede parcel. De har den konsekvens, at kommunerne ikke gennem nægtelse af udstykningstilladelser kan bestemme, hvilke ejerformer der kan etableres til de opførte enfamiliehuse. Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til grundlaget for en eventuel efterfølgende udstykning i forbindelse med byggesagsbehandlingen, jf. § 22, stk. 3, hvorefter der kan dispenseres fra bestemmelsen. Bestemmelsen omfatter også rækkehuse, kædehuse, gruppehuse mv. Sommerhuse er ikke omfattet af bestemmelsen. Alle ejerformer er omfattet af reglen. Se vejl 1991 122 om koordinering af lovgivningen om bebyggelse og ejendomsdannelse.
- (49) Undtagelsen indsat ved L 2001 228. Dette skyldes, at der normalt ikke for disse typer byggerier udstykkes med henblik på salg af boligerne enkeltvis.
- (50) Bestemmelsen har som baggrund, at det for væsentlige områder af erhvervsbyggeriet ikke altid er muligt gennem bestemmelser i **BR** at regulere de særlige forhold, som de forskellige bygninger frembyder. I det omfang der i **BR** er fastsat bestemmelser, kan kommunalbestyrelsen ikke stille yderligere krav.
- (51) Kommunalbestyrelsen kan f.eks. stille krav til sikring af brandsikkerheden, herunder stille krav om alternative flugtvejsforhold og krav til f.eks. fortøjnings brandsikkerhed.
- (52) Også en ubebygget grund.  
FED 2001 1772 Ø (bygherren skønnede ikke, at et gravearbejde og en grundvandssenkning ville indebære en risiko for de omkringliggende bygninger; grundejerforeningen, som iværksatte en undersøgelse, der viste, at der flere steder var følsomme funderingsforhold, var berettiget til erstatning for de afholdte udgifter til undersøgelsen, i det omfang udgifterne var relevante). U 2003 1972/2 Ø (bygherre og rådgivende ingeniørfirma, der havde undladt at underrette ejeren af naboejendommen efter § 12 og havde påbegyndt piloteringsarbejde uden at undersøge funderingen på naboejendommen, var ansvarlige for revnedannelse på naboejendommen). U 2011 433 H (nedrivningsfirma havde handlet uforsvarligt ved ikke at undersøge risikoen for skader nærmere, og var ansvarlig for revnedannelser på naboejendommen. Bygherren solidarisk ansvarlig selv om denne ikke selv kunne anses for at have handlet uforsvarligt. Højesteret anførte, at bygherren havde været bekendt med risikoen for skader, og havde de tekniske og økonomiske muligheder for at begrænse og styre denne risiko).
- (53) Herved udvides byggelovens saglige område, jf. § 2 med tilhørende noter.
- (54) Udgangspunktet må antages at være, at naboen skal betale sikringsudgifter, der afholdes, fordi bygningen ikke er funderet efter de gældende regler herom. Bestemmelsen indeholder imidlertid hjemmel til at fordele udgifterne på parterne efter kommunalbestyrelsens konkrete skøn.  
Om skade på slet funderet ejendom. Se U 1968 84/2 H, U 1975 388 H og senest U 2001 172 V samt **Bendt Andersen** i Dansk Miljøret 2, 267 ff.
- (55) Se § 2, stk. 1, litra d, med tilhørende note.
- (56) Se **BR 15**, kap. 1.11.
- (57) Antaget, at heller ikke de bestemmelser, der er fastsat i medfør af stk. 6, kan påklages.
- (58) Bestemmelsen omfatter skader, som kan opstå f.eks. ved en sænkning af grundvandsstanden, nedramning af funderingspæle o.l. i tæt bebyggede områder.
- (59) Der skal træffes en generel beslutning for et nærmere angivet område.
- (60) Bestemmelsen skal sikre, at de jordflytninger, en nabo foretager, ikke bliver af et sådant omfang og af en sådan karakter, især på grunde med skrånende terræn, at resultatet bliver til ulempe for de omboende. Det er overladt til kommunalbestyrelsens vurdering, hvornår der er behov for at gribe ind med påbud mod terrænregulering af hensyn til de omliggende grunde.
- (61) I medfør af planloven § 15, stk. 2, nr. 9 og 12, kan der i en lokalplan optages bestemmelser om terrænreguleringer og om afskæringsforanstaltninger, anlæg af beplantningsbælte, støjvold o. lign. Hvis en lokalplan indeholder bestemmelser om sådanne forhold, skal byggelovens terrænreguleringsbestemmelse ifølge **mot** ikke finde anvendelse.
- (62) Se **Bendt Andersen** i Dansk Miljøret 2, 234 og **Ellen Margrethe Basse** i Miljøretten II, 573.
- (63) Manglerne opdeles i mangler, der frembyder fare for ejendommens beboere og andre samt andre væsentlige mangler. Vedligeholdelsestilstanden er altså ikke uansvarlig i lovens forstand, selv om den er mangelfuld, når der ikke er tale om væsentlige mangler. Påbud om afhjælpning af væsentlige mangler meddeles efter § 17 og påbud om afhjælpning af fareforvoldende mangler kan tillige meddeles efter § 18.
- (64) Pligtens omfang afhænger af ejendommens beliggenhed, således at der kan stilles større krav til f.eks. bygninger på et hovedstrøg. Bestemmelsen antaget også at kunne anvendes på grundarealer, når forholdene på grundstykket er af omfattende og særdeles graverende karakter. Fjernelse af ukrudt på en grund ikke antaget at være omfattet af bestemmelsen. U 1997 1319 V (bestemmelsen omfatter også ubebyggede arealer; pligt til at foretage oprydning m.m. var - bortset fra et enkelt forhold - tilstrækkeligt bestemt. MAD 2006 1204 Ø (bøde og ugentlige tvangsbøder for bl.a. manglende efterkommelse af påbud om rydning af nedbrændt ejendom.)
- (65) Se § 2, stk. 5, med tilhørende noter.
- (66) Jf. bkg 1993 239 om brandværnsforanstaltninger for skorstene og ildsteder.
- (67) Stk. 1 giver ministeren bemyndigelse til at fastsætte regler om, at visse bygningstyper kan blive omfattet af en certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold. Certificeringsordningen vil erstatte den tekniske byggesagsbehandling, som den er tilrettelagt i kommunerne i dag. Ministeren får adgang til at fastsætte regler om, hvorledes certificeringsordningen for dokumentation af tekniske forhold skal foregå i praksis, og hvilke pligter, der påhviler de certificerede virksomheder ved dokumentation for overholdelse af de tekniske forhold. Der kan ligeledes fastsættes bestemmelser om kommunalbestyrelsens rolle ved opførelse af det byggeri, som herefter er omfattet af certificeringsordningen, og hvordan

dokumentation for overholdelse af de tekniske forhold skal forelægges ved ansøgning om byggetilladelse.

Ved udmøntning af ordningen vil det blive specificeret, hvilke bygningstyper, der vil blive omfattet af kravet om certificering. Udgangspunktet herfor vil være de bygningstyper, der i dag teknisk byggesagsbehandles. Det vil ligeledes blive specificeret, hvilke tekniske forhold, der vil være omfattet af en certificeringsordning, og som dermed skal dokumenteres. Der kan desuden fastsættes regler for yderligere kontrol af særligt komplicerede konstruktioner i certificeringsordningen.

(68) Stk. 1, 2. led, giver ministeren adgang til at fastsætte regler om, at de organer, der ønsker at forestå certificering af virksomheder, skal akkrediteres hertil af Den Danske Akkrediterings- og Metrologifond, DANAK, eller et tilsvarende anerkendt akkrediteringsorgan, som er medunderskriver af den europæiske samarbejdsorganisation for akkrediteringsorganer eller det internationale akkrediteringsforums multilaterale aftaler om gensidig anerkendelse. Grundlaget for akkrediteringen vil indeholde de specifikke, faglige kvalifikationer, som en virksomhed skal besidde for at kunne blive akkrediteret. Udmøntningen ved bekendtgørelsen vil endvidere indeholde en beskrivelse af, hvilke opgaver certificeringsorganerne skal varetage i forbindelse med udførelse af certificeringsopgaven.

Grundlaget for akkrediteringen vil indeholde bestemmelser om, hvordan DANAK, eller et tilsvarende akkrediteringsorgan, skal kontrollere, om de akkrediterede certificeringsorganer varetager opgaven, og om dette sker på korrekt vis. Varetager et certificeringsorgan ikke opgaven korrekt og lever dermed ikke op til de specifikke, faglige kvalifikationer, som en virksomhed skal besidde for at kunne blive akkrediteret, vil akkrediteringsorganet kunne fratage virksomheden akkrediteringen.

De akkrediterede certificeringsorganer kan klage over DANAK i henhold til bkg 2009 913 om akkreditering af virksomheder, som finder anvendelse for virksomheder, der søger om akkreditering, eller som er akkrediteret af DANAK, jf. lov om erhvervsfremme § 17, stk. 3.

Certificeringsorganerne skal certificere de virksomheder, som efter indførelse af ordningen skal dokumentere, at de tekniske bestemmelser, der følger i medfør af byggeloven, er overholdt.

(69) Stk. 2 indeholder hjemmel til, at ministeren kan fastsætte regler om klageadgang over beslutninger truffet af certificeringsorganet.

Ændringen af byggeloven om indførelse af en certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold har til hensigt at skabe et bedre grundlag for mere standardiseret byggeri, idet de samme tekniske løsninger kan anvendes i byggeriet uafhængigt af den stedlige kommunes kendskab til og godkendelse af de pågældende løsninger. Ændringen understøtter ligeledes muligheden for øget brug af nye løsninger og byggematerialer inden for rammerne af byggeloven og bygningsreglementet. Det forventes, at den ændrede regulering af det komplicerede byggeri vil gøre det mindre administrativt byrdefuldt for virksomhederne at bygge og vil bidrage til en kortere sagsbehandlingstid.

(70) Om byggetilladelse, se **Bendt Andersen** i Dansk Miljøret 2, 257 ff. og **Ellen Margrethe Basse** i Miljøretten II, 595 ff.

Inden for den skønsmæssige bestanddel af byggetilladelsen kan denne betinges. En byggetilladelse kan i særlige tilfælde være begrænset således, at byggearbejdet kan godkendes som midlertidigt eller for et bestemt tidsrum, jf. § 26. En sådan begrænsning skal ligesom visse andre betingelser i en byggetilladelse tinglyses, jf. § 27, og **Bendt Andersen** i Dansk Miljøret 2, 264 ff. og **Ellen Margrethe Basse** i Miljøretten II, 602.

U 1999 286 V (kommune erstatningsansvarlig for meddelelse af byggetilladelse, der var uklar og senere blev erklæret ugyldig; at vindmøllen blev placeret i strid med bygningsreglementet kunne ikke medføre, at ansvaret bortfaldt, da kommunen i forbindelse med udstedelsen af byggetilladelsen burde have søgt modstriden mellem miljøgodkendelsen og bygningsreglementet afklaret).

(71) Den overordnede myndighed, statsforvaltningen eller ministeriet kan ikke udstede byggetilladelse eller ibrugtagningstilladelse i stedet for kommunalbestyrelsen. I givet fald må tvangsmidlerne i henhold til den

kommunale styrelseslov §§ 61–61 c bringes i anvendelse, se bet 1983 996 om ansvarsplacering og reaktionsmuligheder i kommunestyret, eller ansøgerens retskrav må gennemtvinges ved søgsmål mod kommunalbestyrelsen.

Om kommunalbestyrelsens ansvar for forsinket sagsbehandling, se U 1992 567 H, U 1983 298 H, U 1965 253 H med kommentar af **Spleth** i U 1965 B 237, U 1944 421 H, U 1972 478 Ø, U 1939 131 samt bet 1959 214 om statens og kommunernes erstatningsansvar 11 ff., 22 og 55 ff. Se også **Henning Skovgaard** i Offentlige myndigheders erstatningsansvar, (GAD 1983).

(72) Kommunalbestyrelsen må ved behandlingen af en ansøgning om byggetilladelse være pligtig at lægge ansøgerens oplysninger om bebyggelsens anvendelse til grund, medmindre der er klare holdepunkter for en antagelse om, at oplysningerne er urigtige. Se også U 1969 428 H med kommentar af **Spleth** i U 1969 B 247 og U 1966 46 H.

Kravene til ansøgningen fremgår af **BR 15**, kap. 1.

(73) Stk. 3–6 indsat ved L 2014 552.

(74) Stk. 3 indfører obligatorisk digital selvbetjening ved ansøgning om byggetilladelse og dispensation fra byggelovens regler.

(75) Undtagelsen i stk. 4 er indsat for at sikre de borgere, der på grund af særlige forhold ikke kan anvende de digitale selvbetjeningsløsninger.

(76) Stk. 10 og 11 indsat ved L 2014 1530 i forbindelse med indsættelse af § 40 a i planloven.

(77) En byggetilladelse kan begrænses, så den kun omfatter en del af det ansøgte byggearbejde. Om baggrunden for bestemmelsen, se bet 1983 981 om håndhævelse af bygge- og miljølovgivningen afsnit 5.3 og 5.9.2. Se også vejl 1995 130 om kommunalbestyrelsens lovgennemgang i byggesager.

(78) Byggetilladelsen kan ikke blot forlænges, men der må udstedes ny byggetilladelse, hvilket forudsætter, at eventuelle nye byggeforskrifter er overholdt eller at der meddeles dispensation fra disse, se U 1981 569 (Motel Krik Vig).

1-års fristen må forstås således, at den sigter til tilladelser, som ikke søges ændret ved rekurs eller domstolsprøvelse. I så fald må fristen regnes fra den endelige afgørelse.

Også for den nye byggetilladelse kan der opkræves gebyr.

(79) Sigter navnlig på større bebyggelser af f.eks. række- og kædehuse, hvis opførelse strækker sig over en længere årrække, og hvor nye ændrede byggeforskrifter, der kommer i løbet af byggeperioden, bør kunne kræves overholdt for den endnu ikke påbegyndte del af bebyggelsen.

(80) Om baggrunden, se bet 1983 981 om håndhævelse af bygge- og miljølovgivningen, afsnit 4.3.2 og 4.7.4.

(81) Bestemmelser er fastsat i **BR 15**, kap. 1.10. Bestemmelserne er uddybet i vejl 1995 130 om kommunalbestyrelsens lovgennemgang i byggesager.

(82) Det er uden betydning, om den anden lovgivning administreres af kommunalbestyrelsen eller af andre myndigheder.

Ifølge **mot** er det af hensyn til retshåndhævelsen anset for tilstrækkeligt, at kommunens pligt til at holde byggetilladelsen tilbage kun kommer til at gælde, når en afgørelse efter anden lovgivning kan føre til, at byggeriet slet ikke kan opføres det ansøgte sted eller til betydelige ændringer af projektet. Forhold, som ikke behøver at være afklaret før byggeriets påbegyndelse, som f.eks. krav til enkeltheder i byggeprojektet vedrørende indretning er således holdt udenfor de fastsatte bestemmelser i **BR**. I forhold til ejerens selvstændige pligt, se MAD 2006 1614, hvor Højesteret udtalte, at det påhviler ejeren at sikre, at byggeri i fredskovpligtigt areal er lovligt i henhold til skovloven, og at kommunens pligt til lovgennemgang ikke fritager ejeren for denne pligt).

(83) Om tilladelse til at tage i brug se **Bendt Andersen** i Dansk Miljøret 2, 269 ff. og **Ellen Margrethe Basse** i Miljøretten II, 606.

Tilladelse til at tage et byggearbejde i brug er en lovbunden forvaltningsakt og tilladelsen kan ikke være betinget på anden måde end nævnt i § 26, se U 1951 800 V. Om tilbagekaldelse af en meddelt ibrugtagningstilladelse, se bet 1967 460 om bygningssskader 19 ff.

Tilladelsens retlige funktion er alene at muliggøre, at byggeriet lovligt tages i brug. Den tidligere byggelovs lidt misvisende udtryk »bygningsattest« er derfor forladt. Tilladelsen er ingen garanti for bygningens lovlighed, og



kommunalbestyrelsen kan kun under ganske særlige omstændigheder gøres erstatningsansvarlig for fejlagtig udstedt ibrugtagningstilladelse eller for et mangelfuldt tilsyn, se de frifindende domme U 1963 934/2 Ø og U 1976 444 Ø. Om kommunalbestyrelsens ansvar for udstedelse af en såkaldt »lovligheds erklæring« til et ældre byggeri, se U 1985 1061/2 H (der frifandt). I U 1993 72/2 H blev en kommune gjort erstatningsansvarlig for undladt håndhævelse af deklaration. I U 1995 314 V blev en kommune erstatningsansvarlig i anledning af, at tilladelse var meddelt i strid med lokalplan, selv om byggeriet blev lovliggjort ved en ny lokalplan.

I de fleste tilfælde søges der ikke erstatning hos kommunalbestyrelsen, men hos den projekterende eller udførende, se f.eks. U 1968 391 H og U 1968 709 H, U 1969 84 H og U 1969 488 Ø og U 1973 53/2 H.

Den til enhver tid værende ejer må uanset tilladelse til at tage i brug er meddelt, berigtige ulovlige forhold, jf. § 17, stk. 1, med tilhørende noter.

Om forældelse af straf for overtrædelse af tidligere § 16, stk. 2 (nu § 16 A), se U 1989 492 H (bygningen var taget i brug i jan 1981, og anklageskrift var indleveret til retten 1985–12–02).

(84) Bestemmelser herom er fastsat i **BR 15**, kap. 1.8.

(85) I **BR 15**, kap. 1.6, opregnes en række byggearbejder, som kan udføres uden byggetilladelse og anmeldelse: Bygearbejderne skal ikke færdigmeldes til kommunalbestyrelsen. Selv om byggearbejderne kan udføres uden tilladelse, gælder fortsat de relevante byggetekniske forskrifter. Hvis byggearbejdet kræver dispensation, skal der søges herom i anmeldelsen og arbejdet må ikke påbegyndes, før dispensation er meddelt.

I U 1989 1098 H blev ejeren i forbindelse med en svømmebasinulykke pålagt bevisbyrden for, at en havelåge, der ikke opfyldte bygningsreglementets krav, havde været lukket.

Om nedrivning af bebyggelse uden tilladelse eller anmeldelse se **BR 15**, kap. 1.7

Efter **BR 15**, kap. 1.5, kan en række byggearbejder udføres efter anmeldelse til kommunalbestyrelsen. Har kommunalbestyrelsen ikke reageret på anmeldelsen inden 2 uger fra den dag, anmeldelsen er modtaget, kan byggearbejdet påbegyndes. Om beregning af fristen, se **BR 15**, kap. 1.5, stk. 2. Bygearbejderne skal ikke færdigmeldes til kommunalbestyrelsen. Hvis byggearbejdet kræver dispensation fra reglementets bestemmelser, skal der søges herom i anmeldelsen, og arbejdet må uanset 2 ugers fristen ikke påbegyndes, før dispensation er givet. En anmeldelse bortfalder, hvis arbejdet ikke er påbegyndt inden 1 år fra anmeldelsen.

Om færdigmelding og tilladelse til ibrugtagning se i øvrigt **BR 15**, kap. 1.8.

(86) Ifølge **mot** præciserer stk. 1 og 2 alene, hvad der er antaget allerede at være gældende ret, idet kommunalbestyrelsens pligt til at kontrollere, at lovens bestemmelser overholdes og at påbud og vilkår i tilladelser eller dispensationer overholdes, er antaget hidtil at have været baseret på uskrevne forvaltningsretlige regler som en umiddelbar følge af, at kommunalbestyrelsen administrerer loven som 1. instans. Der er ikke med bestemmelserne sket nogen ændringer i omfanget af den kontrol- og tilsynsvirksomhed, som kommunalbestyrelsen som bygningsmyndighed hidtil har udøvet. Det er fortsat den enkelte kommunalbestyrelse, der selv tilrettelægger tilsynets nærmere omfang inden for almindelige forvaltningsmæssige rammer.

(87) Også kommunalbestyrelsens pligt til at søge et konstateret ulovligt forhold lovliggjort, hvis der er tale om forhold af en vis rimelig betydning, har ifølge **mot** været baseret på almindelige forvaltningsretlige regler, men er optaget som lovbestemmelse af hensyn til retshåndhævelsen.

U 2012 1878 V, hvor en kommune som følge af anmeldelse af en asbestskade i en beboelseslejlighed og oplysningerne fra repræsentanterne for Arbejdstilsynet og Embedslægeinstitutionen havde haft anledning til at reagere som bygningsmyndighed. Kommunen havde dog ikke indhentet tilstrækkelige oplysninger om asbestforureningen ved afgivelse af påbud til bygningens ejer om rengøring af en lejlighed og dens løsøre samt i givet fald foretagelse af selvhjælpshandling, i det omfang sådanne foranstaltninger er nødvendige for at imødegå sundhedsrisikoen ved en asbestforurening. Påbuddet var derfor meddelt med urette.

(88) Bestemmelsen fjerner den hidtidige usikkerhed, om der har været klagemulighed efter § 23 over en meddelelse om at standse et byggearbejde, der er påbegyndt uden tilladelse.

(89) Pligten til at lovliggøre et ulovligt forhold påhviler den til enhver tid værende ejer af en fast ejendom, jf. § 17, stk. 1, og er dermed knyttet objektivt til ejendommen. Pligten er imidlertid personlig i den forstand, at et påbud om at lovliggøre må rettes mod den konkrete ejer. Skifter ejendommen ejer, må påbuddet gentages over for den nye ejer. I følge **mot** er det af væsentlig betydning for retshåndhævelsen at søge undgået, at en lovliggørelsessag sinkes urimeligt i forbindelse med et ejerskifte, hvilket kan undgås ved, at et lovliggørelsespåbud kan tinglyses på ejendommen. Tinglysningen er af oplysende karakter og således ikke nogen betingelse for, at det meddelte påbud er gyldigt og får retsvirkning.

U 1995 943 Ø (påbud efter § 17, stk. 1, skaber ikke pligt for andelsboligforening til i forhold til andelshaver at udbedre mangler omfattet af påbuddet; der var ikke sådanne mangler, at andelshaver kunne undlade at betale boligafgift).

(90) Indførelsen af § 16 C, stk. 6, skete på baggrund af indførelsen ved L 2016 386 af en certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold, som medfører ændringer i kommunalbestyrelsens rolle som bygningsmyndighed.

(91) Enten ved fysisk lovliggørelse eller ved retlig lovliggørelse gennem opnåelse af en bibeholdelsesdispensation, se **Bendt Andersen** i Dansk Miljøret 2, 279 ff. med henvisninger, **Ellen Margrethe Basse** i Miljøretten II, 607 og bet 1983 981 om håndhævelse af bygge- og miljølovgivningen afsnit 6–9.

Et byggeovsstridigt forhold, der ifølge stk. 1 skal berigtiges, kan også foreligge, selv om der (fejlagtigt) er meddelt bygge- og ibrugtagningstilladelse. En sådan fejl kan skyldes, at de faktiske forhold ikke stod kommunalbestyrelsen klart (hvad enten det skyldes ansøgeren eller kommunalbestyrelsen), eller at kommunalbestyrelsen har misforstået bestemmelserne. Selv om den byggende i så fald ikke kan straffes, må byggeovsstridigt forholdes materielle bestemmelser overholdes og forholdet berigtiges, jf. dog (pr. 2009–01–01) § 16 C, stk. 3, om bagateller.

U 1989 492 H pålægger bøde for undladelse af at efterkomme påbud om lydisolering, da der ikke i byggetilladelsen kunne indlægges nogen dispensation vedr. dette forhold, og da kommunen ikke ved passivitet var afskåret fra at meddele pålæg om lovliggørelse. Ulovligheden må bedømmes efter de på opførelsestidspunktet gældende bestemmelser, jf. § 2, stk. 4, med tilhørende note. Sker lovliggørelsen ved dispensation, må der formelt dispenseres fra de ældre bestemmelser, men om dispensation kan meddeles må kunne bedømmes også efter nutidens synspunkter på det pågældende forhold.

I nogle tilfælde er ulovligheden uafhjælpelig og i mangel af bibeholdelsesdispensation må den ulovligt opførte bygning da fjernes. Eventuelt kan ulovligheden afhjælpes ved tilkøb af areal, se U 1969 187/2 V om en for ringe skelafstand.

Spørgsmålet, om der skal lovliggøres fysisk eller retligt, afgøres i princippet af dispensationsmyndigheden. Hvis det under en straffesag tiltrædes af retten, at der foreligger et byggeovsstridigt forhold, og hvis dispensation er afslået, jf. U 1969 979 V kan retten ikke efter et frit skøn undlade at dømme til lovliggørelse og dermed tiltage sig dispensationskompetencen, i al fald ikke uden, at dispensationsmyndigheden i henhold til § 22 har haft lejlighed til over for retten at redegøre for forholdet, jf. **Ole Krarup** i U 1968 B 195 ff. om domstolsprøvelse af forvaltningsafgørelseres rimelighed.

Ejeren må have valgfrihed mellem flere mulige lovliggørelsesmåder, se U 1973 170 H, der uden nærmere specifikation pålægger ejeren at lovliggøre forholdet inden for en vis frist.

Et ulovligt forhold foreligger også ved formelle mangler, som f.eks. når et byggearbejde er udført uden byggetilladelse. Der kan i disse tilfælde ikke meddeles dispensation, men betydningen af at også disse tilfælde omfattes af § 17 viser sig ved, at stk. 2 i givet fald vil kunne anvendes til at fremkalde en ansøgning om byggetilladelse med tegninger mv., der er nødvendige for,

at kommunalbestyrelsen kan bedømme byggearbejds lovlighed, se også rpl § 997, stk. 3.

Også mangler ved en bebyggelses vedligeholdelsestilstand efter § 14 er et ulovligt forhold, som kan forfølges efter § 17, stk. 2 og 3.

Pligten til at lovliggøre påhviler den til enhver tid værende ejer, uanset om der kan pålægges vedkommende ansvar for ulovligheden, jf. § 16 A, stk. 5. Det afhænger af privatrettens regler, om ejeren kan gøre regres mod f.eks. arkitekten eller sælgeren af ejendommen, se U 1969 187/2 V og U 1969 231/1 Ø og U 1970 340/2 H med kommentar af **Spleth** i U 1970 B 219.

Om standsning af et ulovligt påbegyndt byggearbejde, se U 1963 31 H og U 1978 67 H (judicielt forbud mod fortsættelse af et uden byggetilladelse påbegyndt byggearbejde). Om klager over standsningsmeddelelse, se § 16 A, stk. 4. Se også bet 1983 981 om håndhævelse af bygge- og miljølovgivningen afsnit 5 og om anvendelse af fagedforbud afsnit 8. Om fremgangsmåden i sager om håndhævelse af naturbeskyttelses-, plan- og bygge Lovgivingen, se vejl 2007 9392 fra Trafik- og Byggestyrelsen og Skov- og Naturstyrelsen.

I øvrigt vejl 2008 46 til ejere af private udlejningsejendomme vedrørende fugt og skimmelsvamp samt U 2009 1061 V (kommunes påbud til husejere om sikring af indeklimaet var lovligt).

(92) Et forudgående administrativt meddelt påbud om lovliggørelse er således en betingelse for dom til lovliggørelse, se om strafansvar derimod § 30, stk. 1 a, b, d og e. Også manglende efterkommelse af et påbud om lovliggørelse kan medføre bøde, se § 30, stk. 1 c. I U 1986 628/3 H blev kommunens påbud om at standse et byggearbejde, der var påbegyndt uden byggetilladelse og ibrugtaget uden tilladelse ikke anset for et påbud i henhold til byggeloven.

(93) Beføjelsen til at fastsætte tvangsbøder er fakultativ.

(94) I domspraksis ses oftest rpl § 997, stk. 3, anført som hjemmelen for tvangsbøder. U 1997 1319 V anført i slutnote til § 14, stk. 1. I U 2006 3187 Ø henvises også til § 17, stk. 2.

(95) I U 1966 209 Ø afviste fagedretten en sag, hvor kommunen som bygningsmyndighed havde begæret fagedens tilladelse efter rpl § 496 til at lade nogle ulovligt opførte bygninger fjernes, idet kommunen ikke var domhaver i følge den straffedom, der påberåbtes som grundlag for begæringen. Kommunen måtte begære politiets bistand til dommens fuldbyrdelse i medfør af rpl § 997, stk. 1. **Tamm** i U 1966 B 116 ff. og **JUR 1968 307 ff.** betegner domsresultatet som udslag af et noget formelt standpunkt.

Der er i § 29 hjemmel til udpankning for det udlagte beløb med fortrinsret som for kommunale ejendomsskatter.

(96) Det er også et ulovligt forhold efter byggeloven, at en bygherre ikke opfylder sin pligt til at forsikre en beboelsesejendom mod byggeskader, og der er i § 25 C fastsat bestemmelser om kommunens kontrol med, at bygherren tegner en byggeskadeforsikring og indsender dokumentation for, at der er tegnet en byggeskadeforsikring, og at præmien er betalt.

Kommunen kan efter forslaget § 25 D som sanktion pålægge bygherren tvangsbøder. Påbud efter § 17 er således ikke hensigtsmæssigt, da det er bygherren, der har pligten til at tegne byggeskadeforsikringen, og påbuddet efter § 17 gives til bygningsejeren. Derfor undtages lovliggørelse af disse forhold fra lovliggørelsesbestemmelserne i § 17.

(97) Om bestemmelsens baggrund, se bet 1967 460 om bygningskader. Se også **Bendt Andersen** i Dansk Miljøret 2, 235 f. og **Ellen Margrethe Basse** i Miljøretten II, 609.

Bestemmelsen kan anvendes, selv om faresituationen er uden forbindelse med manglende vedligeholdelse af bebyggelsen, og uanset om der kan bebrejdes ejeren nogen forsømmelse. Bestemmelsen gælder også faresituationer, der skyldes, at materialer og konstruktioner, som ved opførelsen ansås tilfredsstillende, senere viser sig at være behæftet med farlige mangler, jf. stk. 3. Efter ændringen ved L 1990 270 skal afspærring og rømning, der gennemføres ved kommunalbestyrelsens foranstaltning efter § 18, stk. 1, udføres på ejerens bekostning, ligesom tilfældet er ved afhjælpning af fareforvoldende mangler efter § 18, stk. 2. U 1999 1261 V (kommune, der uden hjemmel i miljølovens § 69, stk. 1, havde meddelt påbud om at

forsikringstager skulle rense en grund for asbestrester efter en brand, måtte refundere forsikringsselskabets udgifter hertil, uanset at påbuddet kunne være udstedt i medfør af § 18, da det ikke var godtgjort, at kommunen kunne og ville have gjort brug af denne hjemmel).

(98) Antaget, at det alene er bygningens tidligere lovlige tilstand, der kan reableres ved kommunalbestyrelsens foranstaltning for ejerens regning gennem de reparationer, der er nødvendige for at afværge faren. En renovering med nye konstruktioner som f.eks. en ændring af almindelige altaner til franske altaner antaget at falde uden for bestemmelsen.

(99) Mellemliggende dom er ikke nødvendig.

(100) Der er i § 29 hjemmel til udpankning for det udlagte beløb med fortrinsret som for kommunale ejendomsskatter.

(101) Bestemmelsen giver mulighed for, at der kan fastsættes regler for anvendelsen af f.eks. sundhedsfarlige stoffer, gasser eller partikler i byggematerialer eller forbud mod anvendelse af sådanne sundhedsfarlige materialer i byggeriet. Formålet er at kunne forebygge indeklimamæssige gener og undgå »syge bygninger«. Der er i **BR 15**, kap. 6.3.2–3, om forureninger fra byggematerialer fastsat regler for emission af formaldehyd fra spånplader og lign træbaserede plader, forbud mod anvendelse af asbest i byggeri, for anvendelse af mineraluldholdige materialer, brug af flyveaske og slagge som underlag for byggeri, radonsikring af bygningskonstruktioner samt bortledning af kvælstofilter afgivet til indeklimaet fra forbrændinger. Endvidere bkg 1998 77 om forbud mod anvendelse af oliefyrede centralvarmekedler af mærket Turbotronic.

(102) Se § 2, stk. 5, med tilhørende note.

(103) Bestemmelsen gennemfører sådanne regler om BZ-sikring af bygninger uden for sanerings- eller byfornyelsesområder, der er parallelle til den BZ-sikring, der er indført i disse områder gennem § 77 i lov om byfornyelse og udvikling af byer. Om baggrunden for bestemmelsen, se bet 1988 1147 om BZ-sikring af bygninger.

(104) Bestemmelsen finder anvendelse på ulykker, der indtræffer efter 2004–07–01.

(105) Undersøgelsen skal dels vedrøre de rent tekniske årsager til ulykken, dels det begivenhedsforløb, der er baggrund for ulykken, f.eks. byggeriets organisering og procesforløbet under byggeriets planlægning og opførelse. Undersøgelsen skal ikke fastlægge ansvarsforhold.

(106) Hjemlerne i § 18 B kan ikke anvendes til at iværksætte undersøgelser eller kræve dokumenter udleveret alene med baggrund i tab af økonomiske værdier.

(107) Som eksempler på ulykker, der medfører risiko for personskade, kan nævnes nedstyrede bygningsdele, der ikke medførte personskade, enten fordi de ikke ramte nogen af de tilstedeværende, eller fordi bygningen var tom på ulykkestidspunktet.

(108) Bestemmelsen er ændret ved L 2013 640. Alle de nævnte oplysninger skal udleveres i fuldstændig og uensureret stand.

(109) Bestemmelsen er ændret ved L 2013 640. Rpl § 997, stk. 3, kan anvendes til ved dom at idømme fortløbende tvangsbøder til vedkommende, der ikke efterkommer et påbud om udlevering af oplysninger efter § 18 B, stk. 2 og 5. Loven giver ikke hjemmel til afhøring eller lignende af involverede parter i forbindelse med en undersøgelse. Det er derfor op til de involverede parter, om de ønsker at svare på eventuelle spørgsmål. § 18 B, stk. 2 og 5, begrænses af det almindelige forbud imod selvinkriminering, der bl.a. kan udledes af Den Europæiske Menneskerettighedskonventions art. 6. Stk. 3 indsat ved L 2013 640.

(110) Sådanne regler er ikke fastsat.

(111) Ifølge **mot** er formålet med bestemmelsen at give hjemmel til at fastsætte regler om administrative forhold, der tidligere var optaget i de stedlige bygningsvedtægter. Bestemmelser er fastsat i **BR 15**, kap. 1.

(112) Se § 6, stk. 2, med tilhørende note.

(113) Stk. 3 indsat ved L 2013 640.

(114) Se **Bendt Andersen** i Dansk Miljøret 2, 275 og **Ellen Margrethe Basse** i Miljøretten II, 601.

(115) Kommunalbestyrelsen kan give dispensation fra de materielle bestemmelser i byggelov og BR, herunder dispensation til at bibeholde et ulovligt etableret forhold, se § 17, stk. 1, med tilhørende noter. Efter **BR 15**, kap. 1.13, stk. 3, kan kommunalbestyrelsen kræve, at ansøgning om dispensation og om tilladelse til at bibeholde et ulovligt forhold underskrives af ejeren personligt.

Der kan ikke dispenseres fra de formelle regler, som f.eks. bestemmelser om, hvornår der skal ske byggesagsbehandling, jf. § 16, naboorientering, jf. § 22, stk. 2, ankebestemmelser, jf. §§ 23–24 o.l.

Dispensation kan efter almindelige forvaltningsretlige regler meddeles på nærmere angivne betingelser. Udnyttes en meddelt dispensation, er betingelsen bindende. Visse betingelser skal tinglyses, jf. § 27. Om kommunaludvalgsmedlemmers strafansvar for ulovlige dispensationer, se U 1993 482 H. U 2001 1264/2 H (kommune havde ikke ved dispensation fra bygningsreglementet varetaget usaglige hensyn, uanset at dispensationen var opretholdt efter først at være givet efter regler, der ikke regulerede byggeriet, og uanset at der i forvaltningens indstilling til Teknisk Udvalg var redegjort for de mulige erstatningskrav).

(116) Byggeskadeforsikringen indføres som en obligatorisk forsikring, hvorfor der ikke kan meddeles dispensation fra bestemmelserne i kapitel 4 A.

(117) 3. pkt. indsat ved L 2012 389 og ændret ved L 2016 386. Dispensationen kan gives fra konkursdekretets afsigelse.

(118) 4. pkt. er indsat ved L 2014 346. Tilføjes betyder, at det nu eksplicit fremgår af stk. 1, at dispensation fra kravet om tilvejebringelse af parkeringsarealer på egen grund alene kan ske i overensstemmelse med særlige regler udstedt i medfør af stk. 6.

Bestemmelsen skal sikre klare og ens regler for, på hvilket grundlag og på hvilke betingelser kommunerne kan meddele dispensation fra kravet om tilvejebringelse af parkeringsregler på egen grund.

(119) Ved L 2001 228 er indført en bagatelgrænse for naboorientering, således at orienteringen kan undlades, hvis en dispensation fra en bestemmelse til varetagelse af naboers interesser skønnes at være af underordnet betydning for de pågældende naboer. Bagatelgrænsen svarer til den tilsvarende bagatelgrænse i planloven. Bestemmelsen skal sikre, at naboklager (tredjemandsklager) over en meddelt dispensation kan komme frem til behandling hos klagemyndigheden så hurtigt som muligt, når klageren kan reagere straks, dispensation er meddelt, jf. §§ 23–24. Se bet 1983 981 om håndhævelse af bygge- og miljølovgivningen afsnit 5.9.5.2.

(120) En enkelt dispensation fra § 10 A er tilstrækkelig, efter at der er foretaget naboorientering i henhold til byggelovens § 22, stk. 2.

Det skal af den naboorientering, som kommunalbestyrelsen foretager, fremgå, hvilke konkrete bebyggelsesregulerende bestemmelser, herunder bestemmelser i en lokalplan, som byggeprojektet i givet fald nødvendiggør dispensation fra, så naboerne får mulighed for at bedømme byggeprojektet i sin helhed. Bestemmelsen indeholder ikke en udvidelse af kommunalbestyrelsens dispensationskompetence. En dispensation fra § 10 A indbefatter alene dispensation fra de bebyggelsesregulerende bestemmelser, som kommunalbestyrelsen efter gældende lovgivning har kompetence til at dispensere fra.

De dispensationer fra bebyggelsesregulerende bestemmelser, som er indbefattet i en dispensation fra § 10 A, forældes ikke, da de er udnyttet i forbindelse med opførelsen af det omhandlede byggeri. Dispensationerne kan således også på et senere tidspunkt anvendes i forbindelse med, at udstykning af bebyggelsen bliver aktuel.

(121) Om myndighedsmisbrug i forbindelse med dispensationsbestemmelsen, se **Møllegaard Hansen i JUR 1998 89–98**.

I cirk 1998 167 er fastsat en særlig indkaldelsesordning til ministeriet for 10 kommuner af alle sager om daginstitutioner og skolefritidsordninger, som afsluttes i perioden 1999–01–01 til 1999–12–31.

(122) Bestemmelsen anfægter ikke den hidtil fulgte praksis i adskillige kommuner, hvorefter dispensationer fra kravet om parkeringsarealer på egen grund ofte betinges af erlæggelse af et beløb til en særlig parkeringsfond til tilvejebringelse af offentlige parkeringspladser, men der kan fastsættes

nærmere regler for kommunernes beføjelser hertil. Bestemmelser er fastsat i cirk 1994 10 om kommunale parkeringsfonde. Efter bemyndigelse fra miljøministeren gælder cirk også for fravigelser fra lokalplaner og byplanvedtægter om tilvejebringelse af parkeringsarealer på egen grund i medfør af § 21, stk. 2, i planloven. Cirk forpligter kommunalbestyrelsen til at anvende de indbetalte bidrag til parkeringsfonden til finansiering af kommunalbestyrelsens udgifter til etablering af det antal parkeringspladser, som der er meddelt fritagelse for at anlægge på egen grund. Parkeringspladserne skal være anlagt senest 5 år efter, at kommunalbestyrelsen har fritaget den pågældende ejendom for at opfylde BR's henholdsvis lokalplanernes eller byplanvedtægternes bestemmelser om parkeringsarealer på egen grund. Parkeringspladserne skal kunne anlægges med en hensigtsmæssig placering i forhold til den bidragydende ejendom. Bidraget til parkeringsfonden fastsættes af kommunalbestyrelsen og må højst udgøre et beløb pr. parkeringsplads svarende til den senest offentliggjorte gennemsnitlige grundværdi pr. m<sup>2</sup> i det pågældende område med tillæg af udgifterne til anlæg af en parkeringsplads på terræn. For ejendomme, hvor den tilladte bebyggelsesprocent er 110 eller højere, kan der tillægges et beløb svarende til udgifterne ved etablering af en parkeringsplads i et parkeringsanlæg. Er areal til parkeringspladsen erhvervet ved ekspropriation efter vejlovgivningen, må bidraget kun udgøre anlægsudgifterne til parkeringspladsen, jf. privatvejslovens § 64. Bliver den anlagte parkeringsplads almindelig tilgængelig for offentlig benyttelse, skal bidraget nedsættes til halvdelen. Parkeringsfondens midler skal holdes regnskabsmæssigt adskilt fra kommunens øvrige virksomhed.

Om parkeringsfundsordningen se **Orla Friis Jensen i TK II 36** og **JUR 1973 77 ff.** og **FOB 1973 292** og **1974 40**. I U 1992 793 Ø dømtes en kommune til tilbagebetaling af opkrævede beløb i et tilfælde, hvor der ikke var oprettet parkeringsfond og ikke fastsat regler, der forpligtede kommuner med hensyn til beløbenes anvendelse.

I U 1998 956 V fandtes, at kommunen ikke kunne kræve indbetalinger til den kommunale parkeringsfond, da kommunen ikke havde holdt fondens midler adskilt fra kommunens øvrige midler, da kommunen ikke havde planer om at etablere nye parkeringspladser i nærheden af ejendommen, og da kommunen heller ikke havde besluttet at etablere parkeringspladser inden for en overskuelig fremtid. U 1999 1043 H (det påhvilede kommune, der opkrævede bidrag til parkeringsfond som betingelse for dispensation fra kravet om tilvejebringelse af parkeringsarealer på egen grund, at administrere ordningen således, at det var muligt løbende at konstatere, om indbetalte beløb blev anvendt til parkeringspladser; uanset, at kommunen ikke havde gjort dette, kunne bygherre ikke kræve parkeringsbidrag tilbagebetalt, da kommunen havde anvendt større beløb til parkeringsanlæg, end ordningen indbragte, og da der var tale om en mangeårig praksis, der var offentlig kendt). I MAD 2005 1605 Ø havde en grundejer, der havde betalt til kommunal parkeringsfond for at blive fritaget for at oprette parkeringspladser, krav på delvis tilbagebetaling, da kommunen ikke havde etableret de forudsatte parkeringspladser.

(123) Ved L 2014 346 er det tilføjet til stk. 6, at der ligeledes kan ske dispensation på betingelse af, at der foreligger et forpligtende grundlag. Jf. bkg 2015 146 om dispensation fra parkeringskrav, når der foreligger et forpligtende aftalegrundlag. Stk. 6 sammenholdt med lovændringens tilføjelse i stk. 1, 4. pkt. betyder, at det nu eksplicit fremgår af loven, at kommunerne alene kan meddele dispensation på betingelse af, at der enten sker indbetaling til en kommunal parkeringsfond eller på betingelse af, at der foreligger et forpligtende grundlag om etablering af parkeringspladser. Kommunerne kan således ikke efter denne ændring stille andre vilkår ved meddelelse af dispensation fra bestemmelserne om tilvejebringelse af parkeringsarealer på egen grund end de to vilkår, der eksplicit er nævnt i § 22, stk. 6, og som ministeren kan fastsætte nærmere regler om.

Ifølge **mot** er det afgørende, at det forpligtende grundlag indeholder klare og utvetydige angivelser af, hvem der skal etablere parkeringspladserne, hvem der afholder udgifterne til etablering af parkeringspladserne, angivelse af antallet af parkeringspladser eller det samlede parkeringsareals størrelse,

den præcise angivelse af parkeringspladsernes beliggenhed, samt en konkret angivelse af hvornår parkeringspladserne skal være færdiganlagte og klar til ibrugtagning, således at disse oplysninger tydeligt fremgår af dispensationsgrundlaget.

En dispensation på betingelse af, at der foreligger et forpligtende grundlag, knytter sig ifølge **mot** til den ejendom/de ejendomme eller det projekt/de projekter, som ansøgning om tilladelse eller dispensation omhandler. Dispensationen skal tinglyses på ejendommen, hvis en senere ejer af ejendommen skal være omfattet af forpligtelsen til at etablere de pågældende parkeringspladser, jf. § 27. De nærmere betingelser for dispensationen skal klart og utvetydigt fremgå af selve tingbogen.

Parkeringspladserne skal være færdiganlagte og klar til ibrugtagning i forbindelse med eller i forlængelse af byggeriets opførelse. Ministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvornår parkeringspladserne skal være færdiganlagte for, at betingelsen er opfyldt.

(124) Det vil f.eks. kunne aftales, at den private aktør ejer eller driver parkeringspladserne i et bestemt åremål, hvorefter kommunen overtager det vederlagsfrit. Kommunens aftaler med private aktører skal indgås på markedsbetingelser.

(125) Det er hensigten, at der ikke kan opkræves parkeringsafgift til dækning af de udgifter til grund og anlæg af parkeringspladser, der er finansieret af parkeringsfondsbidrag.

(126) Konsekvensændret ved L 2016 386. Bemyndigelsen tager sigte på de tilfælde, hvor kommunen har erhvervet en grund for parkeringsfondsbidrag eller allerede ejer en grund, der er velegnet til formålet.

(127) Indsat ved L 2012 577. Ved nybyggeri kan der gives dispensation fra forbuddet mod installation af olie- og naturgasfyr ud fra en konkret vurdering af, om der foreligger forhold, der gør alternativer til olie- eller naturgasfyr uegnede ved det konkrete byggeri. Ved eksisterende byggeri, kan der gives dispensation fra forbuddet mod installation af olie- og naturgasfyr, hvis den kollektive varmforsyning ikke er et reelt alternativ. Jf. nærmere bygningsreglementet.

(128) Adgangen til at omgøre kommunens afgørelser er begrænset til at angå retlige spørgsmål. Retlige spørgsmål er fortolkninger af lov og BR. Hvis et retligt spørgsmål indgår i kommunalbestyrelsens afgørelse i en dispensationssag, kan dette spørgsmål indbringes for klageinstansen. Klager over, at kommunalbestyrelsen har overskredet sin dispensationskompetence, opfattes som et retsligt spørgsmål. Antaget, at klager over påstået magtfordrejning, inhabilitet eller tilsidesættelse af lighedsgrundsætninger kan påklages. Derimod kan kommunalbestyrelsens udøvelse af et skøn inden for dispensationskompetencen ikke påklages.

(129) Indsat ved L 1997 1083 og ændret ved L 2010 158. Det er præciseret, at ikke blot afgørelsens modtager, men også andre, der har en individuel, væsentlig interesse i sagen, er klageberettigede. Danske Handicaporganisationer er gjort klageberettiget for alle sager vedrørende handicapforhold, se § 6.

(130) I U 2004 1375 V fandtes BUPL at være klageberettiget i relation til en kommunes afgørelse vedrørende en fritidsklub, idet den enkelte ansatte i fritidsklubben opfylder betingelserne, og da forbundet varetager hensynet til medlemmernes sikkerheds- og miljøforhold og ubestridt er klageberettiget efter de arbejdsmiljøretlige regler.

I U 2006 59 Ø fandtes et forsikringsselskab ikke at være klageberettiget. Ejeren af ejendommen havde tegnet en ejerskifteforsikring hos forsikringsselskabet og havde efter overtagelsen ansøgt kommunen om dispensation til alvorlige byggetekniske fejl. Kommunen nægtede at meddele dispensation, hvorefter forsikringsselskabet påklagede afgørelsen til statsamtet. Forsikringsselskabets interesse i klagen fandtes udelukkende at være af økonomisk karakter, hvilken interesse falder uden for de hensyn, som byggeloven varetager. Forsikringsselskabet fandtes herefter ikke at have en individuel og væsentlig interesse i sagens afgørelse.

(131) Hjemmelen er ikke udnyttet.

(132) Da det er klagemyndighedens vurdering, om klagebetingelserne er opfyldt, skal alle afgørelser indeholde klagevejledning, bortset fra § 12, § 16 A, stk. 4, og § 18 A-afgørelser, **Bendt Andersen** i Dansk Miljøret 2, 273.

Der antages ikke at gælde nogen fast klagefrist for naboklager, når den pågældende nabo ikke er underrettet om afgørelsen, se også § 22, stk. 2, sidste punktum om naboorientering. Om beregning af klagefristen se Justitsministeriets vejl 1986 11740 om forvaltningsloven 102 ff.

(133) Manglende klagevejledning antages ikke at bevirke ugyldighed, men indebærer, at klagefristen suspenderes. U 1970 837 V dømte for manglende efterkommelse af et påbud, uanset at klagevejledning ikke var givet.

(134) Bestemmelsen gælder alene klage over påbud.

(135) Se **Bendt Andersen** i Dansk Miljøret 2, 275 og den parallelle bestemmelse i planloven § 62 med noter.

U 2004 2629 V (søgsmålsfrist efter § 25, stk. 1, udløb 2003–08–12; landsretten tilkendegav at have modtaget stævningen 2003–08–13, men meddelte senere, at stævningen kunne være modtaget ved telefax 2003–08–12, der var bortkommet; sagen var derfor rettidigt anlagt; sagen afvist, da stævningen ikke indeholdt en fremstilling af de faktiske omstændigheder, hvorpå påstandene støttedes, jf. rpl § 348, stk. 2, nr. 4).

(136) Ombygninger, renoveringer og tilbygninger er således ikke omfattet af forsikringspligten.

(137) En ejendom skal hovedsageligt anvendes til beboelse, når der arealmæssigt er mere, der skal anvendes til beboelse end til erhverv. Anvendelsen af den enkelte ejendom fastlægges i byggetilladelsen.

(138) Som bygherre anses den, der kan udøve en bygherres sædvanlige rettigheder og har dennes sædvanlige forpligtelser. Det kan ikke lovligt aftales, at en forbruger, der ikke er bygherre, skal afholde denne udgift. Ved en forbruger forstås en person, der hovedsageligt handler uden for sit erhverv.

(139) 3. pkt. indsat ved L 2012 389.

(140) Bebyggelse, omfattet af Byggeskadefonden, jf. kapitel 11 i lov om almene boliger mv., er undtaget fra forsikringspligten, da byggeskadeforsikringen og Byggeskadefonden er parallelle ordninger.

(141) Denne undtagelse har alene betydning for nybyggeri, der kan opføres efter overgangsbestemmelserne i lov om byfornyelse og udvikling af byer. Efter overgangsbestemmelserne kan kommunalbestyrelsen fortsat træffe beslutning om byfornyelse, herunder beslutninger om nybyggeri, i kvarterloftsområder, såfremt kommunalbestyrelsen hjemtager den bindende tilsagnsramme om offentlig støtte inden 2009–01–01.

(142) Forsikringspligten omfatter alene helårsbeboelse, dvs. bebyggelse, der lovligt kan anvendes til helårsbeboelse, uanset om der er bopælspligt. Fritidshuse, timeshare-lejligheder til feriebrug mv., der ikke lovligt kan anvendes til helårsbeboelse, er ikke omfattet af den obligatoriske forsikringsordning.

(143) Af byggelovens § 25 A, stk. 2, fremgår i hvilke tilfælde, der ikke stilles krav om byggeskadeforsikring. Med ændringen tilføjes det i bestemmelsen, at ejendomme, der opføres til udlejning, er undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring.

Det er ejendommens tiltænkte anvendelse, der er afgørende for, om en ejendom er omfattet af undtagelsen. I de tilfælde, hvor en ejendom fx opføres i ejerlejlighedsform, vil ejendommen være undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring, hvis ejendommen skal anvendes til udlejning. Skulle der opstå et tilfælde, hvor bygherren på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse ønsker, at ejendommen skal opdeles i ejer- og udlejningsenheder, vil der skulle tegnes en byggeskadeforsikring, hvis ejerboligerne arealmæssigt udgør størstedelen af ejendommen. I dette tilfælde vil byggeskadeforsikringen skulle dække hele ejendommen, hvilket således også vil inkludere udlejningsejendommene. Udgør udlejningsejendommene arealmæssigt størstedelen af ejendommen, vil der ikke skulle tegnes en byggeskadeforsikring, selvom der i ejendommen indgår ejerlejligheder, som også skal sælges som ejerlejligheder.

(144) Der er forsikringspligt for den erhvervsdrivende i alle tilfælde, hvor en professionel bygherre står for byggeprocessen og dermed indgår aftalerne med de entreprenører, der skal opføre huset. Det betyder, at der er forsikringspligt i følgende tilfælde; hvor forbrugeren køber projekt og grund af samme erhvervsdrivende, som tillige opfører eller står for opførelsen af huset, og i de tilfælde, hvor forbrugeren køber grund på betingelse af, at et

nærmere angivet firma opfører bebyggelsen, samt i de tilfælde, hvor forbrugeren køber en grund for derefter at få et firma til at opføre et hus på grunden.

I de tilfælde, hvor den professionelle i aftalen om opførelse af huset har betinget sig, at forbrugeren indgår aftale med f.eks. en eller flere nærmere angivne entreprenører om opførelse af en del af huset, er det i realiteten ligeledes den professionelle, der står for byggeriet, og der skal derfor også være forsikringspligt i disse tilfælde.

Bestemmelsen omfatter derimod ikke de tilfælde, hvor forbrugeren vælger selv at forestå byggeprocessen og indgå separate aftaler med forskellige håndværkere. I de tilfælde, hvor forbrugeren selv vælger at forestå byggeprocessen, er der mulighed for at tegne forsikringen på frivillig basis.

**(145)** Bebyggelse defineres som i loven i øvrigt. Forsikringen dækker således ikke kun selve bygningen, men også f.eks. rørinstallationer på ejendommen, der fører til bygningen.

**(146)** Ejeren af en udlejningsejendom er den sikrede. Ejerforeningen er, uanset det er ejerlejlighedsejerne i foreningen, der ejer ejendommen, den sikrede. Er ejendommen en andelsejendom, er det andelsboligforeningen, der er den sikrede.

**(147)** Skadesbegrebet fastlægges nærmere i bekendtgørelse og vil som udgangspunkt følge det, der gælder for Byggeskadefonden.

Byggeskader, der skyldes fejl og svigt i de anvendte byggematerialer, kan omfattes af forsikringsordningen, med mindre skaden er en udviklingsskade. Forsikringen skal alene dække væsentlige skader, herunder alvorlige angreb af skimmelsvamp. Skadesbegrebet knytter sig til boligens anvendelighed som bolig, og der er således ikke nødvendigvis tale om et sammenfald mellem skader, omfattet af byggeskadeforsikringen, og mangler, som en køber af fast ejendom kan gøre gældende mod sælger iht. almindelig praksis om mangler ved fast ejendom. Forsikringsdækningen omfatter udbedring af skaden, følgeskader samt andre økonomiske tab som følge af skaden, herunder udgifter til genhusning.

Uenighed mellem sikrede og forsikringssselskabet om, hvorvidt en skade er dækningsberettiget eller om erstatningens størrelse, kan indbringes for Ankenævnet for Forsikring, såfremt sikrede er forbruger.

**(148)** I udgangssituationen træder forsikringen i kraft, når entreprenøren afleverer byggeriet til bygherren. I de situationer, hvor en professionel bygherre opfører en udlejningsejendom, der ikke skal videresælges, træder forsikringen i kraft på dagen for indflytning i den første lejlighed iht. lejekontrakten.

Er der tale om en ejendom opført med andelsboliger, må der sondres mellem den situation, hvor andelsboligforeningen er bygherre, og den hvor bygherren sælger en færdigbygget ejendom til en andelsboligforening. Hvis andelsboligforeningen er bygherre, skal forsikringen træde i kraft, når entreprenøren afleverer ejendommen til bygherren. I den anden situation skal forsikringen træde i kraft, når den første andelshaver overtager andelen.

**(149)** En skade er rettidigt anmeldt, såfremt den er anmeldt til forsikringssselskabet senest på dagen, hvor forsikringen udløber.

**(150)** Som konsekvens af, at der er taget udtrykkelig stilling til, hvem forsikringen er tegnet til fordel for, finder forsikringsaftalelovens §§ 54-58, der omhandler forsikring af tredjemands interesse, ikke anvendelse. Det er en fravigelse af udgangspunktet i forsikringsaftalelovens § 57, stk. 2, at forsikringstageren ikke kan forhandle om eller oppebære erstatningen på sikredes vegne.

**(151)** Bestemmelsen er i overensstemmelse med forsikringsaftalelovens § 58 og skal sikre, at forsikringssummen ikke udbetales til bygningsejeren, uden at skaden udbedres, med deraf følgende forringelse af pantesikkerheden eller den tinglige rettighed.

Det er en forudsætning, at forsikringssselskabet har kendskab til panteretten, hvilket kan sikres ved tinglysning eller meddelelse til forsikringssselskabet. Også en tinglig ret er omfattet af bestemmelsen. Et eksempel på en tinglig ret er udlæg i en ejendom. Også for så vidt angår de tinglige rettigheder, er det afgørende, at forsikringssselskabet kendte eller burde kende til retten.

Kravet om, at der ikke kan ske udbetaling af erstatning til bygningsejeren, før der er sket udbedring eller tilsvarende af skaden, hvis panthavere eller

andre har en tinglig ret i ejendommen, tilgodeser samtidig lejere. Af reglerne i lejelovgivning følger, at udlejer er forpligtet til at udbedre fejl og mangler.

**(152)** Byggeskadeforsikringen er primær i de tilfælde, hvor både byggeskadeforsikringen og en anden tingsforsikring i princippet kan dække den samme skade.

**(153)** Jf. bkg 2007 1292 om byggeskadeforsikring.

**(154)** Det er bygherren, der er ansvarlig for, at forsikringstilbuddet opfylder lovens krav, og at tilbuddet er afgivet på baggrund af fyldestgørende og korrekte oplysninger. Kommunens ansvar er alene at konstatere, at der foreligger et forsikringstilbud for den pågældende bebyggelse.

Ved udstedelse af byggetilladelse til et enkelt enfamilieshus, skal kommunen, når ansøgningen indgives af en fysisk person, gøre opmærksom på, at byggetilladelsen er givet, men at bygherren eventuelt har en pligt til at tegne en byggeskadeforsikring. Kommunens meddelelse gives, fordi det i et sådant tilfælde ikke altid vil fremgå af ansøgningen om byggetilladelse, om der er pligt til at forsikre huset.

**(155)** Det er ikke et krav, at det er det i stk. 1 fremlagte tilbud, der er accepteret, men det er et krav, at den tegnede forsikring opfylder bestemmelserne i nærværende kapitel. Kommunens ansvar er alene at konstatere, at der er tegnet forsikring, og at den fulde præmie er betalt. Det er bygherrens ansvar, at den tegnede forsikring opfylder bestemmelserne i kapitel 4 A.

**(156)** Det fastslås med § 25 C, stk. 3, at når en bygherre opfører en ejendom, som skal anvendes til udlejning, som med loven bliver undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring, skal bygherren ved færdigmeldingen, jf. byggelovens §§ 16 A og 16 B, kunne dokumentere over for kommunalbestyrelsen, at der på den pågældende ejendom er tinglyst en tidsbegrænset servitut. Bliver udlejningsejendomme solgt videre som andels- eller ejerbolig inden for en 10-årig periode efter færdigmeldingen, skal der tegnes en byggeskadeforsikring.

Udover hensynet til omgæelse af kravet om byggeskadeforsikringen, som er den situation, hvor bygherren angiver, at der er tale om en udlejningsejendom, selvom dette ikke er tilfældet, er formålet med servitutten at gøre kommende ejer - eller andelsboligejere opmærksomme på, at der ikke er tegnet en byggeskadeforsikring på ejendommen, og at sælger er forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring, såfremt salget af ejendommen sker inden for en 10-årig periode efter færdigmeldingen. Servitutten skal have en gyldighedsperiode på 10 år, så denne automatisk slettes efter 10 år fra færdigmeldingen. Baggrunden for, at der er tale om en 10-årig periode fra tidspunktet for færdigmelding, er, at dette vil være byggeskadeforsikringens starttidspunkt og løbetid, såfremt denne blev tegnet.

Bliver kun enkelte boligenheder ud af flere solgt videre som andels- eller ejerboliger, vil sælger være forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring, som dækker disse enheder, jf. § 25 A, stk. 3, 2. pkt.

Bliver ejendommen solgt videre som udlejningsejendom, vil det ikke udløse krav om tegning af byggeskadeforsikring, da kravet udløses af, at ejendommen sælges videre som andels- eller ejerbolig. Bygherre eller sælger skal afholde udgifterne til tinglysningen. Er der tale om opførelse af flere udlejningsenheder, skal servitutten være tinglyst på alle enheder.

I den § 25 B, stk. 7, gives ministeren hjemmel til at fastsætte regler om forsikringsdækningens omfang. I de tilfælde, hvor der sker et løbende frasalg af boligenheder i en udlejningsejendom, som udgør en andel af en ejendom, er der behov for at fastlægge, hvordan forsikringsdækningen skal være, da disse tilfælde ikke hensigtsmæssigt kan rummes i de nuværende regler om forsikringens dækningsomfang. Det er hensigten at fastsætte sådanne præciserende regler i medfør af den gældende bemyndigelses hjemmel.

**(157)** Stk. 6 som formuleret ved L 2016 386.

**(158)** Med ændringen videreføres transport- og bygningsministerens bemyndigelse til at fastsætte regler om indsendelse af dokumentation efter § 25 C, stk. 1 og 2, jf. nr. 1. Der kan fastsættes nærmere bestemmelser om bygherrens dokumentation for, at bindende tilbud på forsikring er afgivet samt for, at der er tegnet forsikring for byggeriet. Bemyndigelsen tager sigte på at fastsætte nærmere krav til dokumentationen.

- I bekendtgørelsen kan der fastsættes bestemmelser om, at dokumentation sker ved, at fysisk eller elektronisk kopi af den udstedte police samt kvittering for betalt præmie vedlægges færdigmeldingen. Der kan endvidere fastsættes bestemmelser om, at såfremt policen ikke er udstedt, men forsikring er tegnet, kan forsikringens tegning dokumenteres ved meddelelse fra det pågældende forsikringselskab om, at forsikring, der opfylder lovens krav, er tegnet. Meddelelsen afgives på tro og love.
- (159) Af nr. 2 fremgår det, at transport- og bygningsministeren kan fastsætte regler om, hvad der skal fremgå af den servitut, som skal tinglyses ved opførelse af ejendomme, der skal anvendes til udlejning. Med bemyndigelsen vil der blive fastsat regler om, at det skal fremgå af servituten, at såfremt ejendommen videresælges som ejer- eller andelsbolig inden for en 10-årig periode efter færdigmeldingen, er sælger forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring på ejendommen.
- (160) I nr. 3 gives ministeren hjemmel til at fastsætte regler om kommunens rolle i byggesager, som vedrører ejendomme, som skal anvendes til udlejning. Der vil desuden blive fastsat regler om, hvordan kommunen skal forholde sig, når de modtager en færdigmelding med hensyn til dokumentationen for, at der er tinglyst en servitut. Endelig vil der blive fastsat regler om, hvordan kommunen skal forholde sig, når de modtager en anmodning om at aflyse servituten. Med bemyndigelsen vil det endvidere blive fastlagt, at påtaleberettigede i henhold til servituten er kommunen.
- (161) I nr. 5 videreføres den bemyndigelse, hvorefter ministeren bemyndiges til at fastsætte bestemmelser om kommunernes registrering af forsikringsoplysninger i BBR. Bemyndigelsen vil blive anvendt til at fastsætte bestemmelser om, hvilke oplysninger, der skal registreres.
- (162) U 2013 2517 Ø (pålæg af tvangsbøder efter byggelovens § 25 D, stk. 1, forudsætter, at bygherren i praksis kan tegne en byggeskadeforsikring).
- (163) Bygherren kan derimod i medfør af § 25 anlægge sag ved domstolene til prøvelse af kommunalbestyrelsens afgørelse om at pålægge tvangsbøder. Bygherren kan endvidere i medfør af § 23 påklage et afslag fra kommunalbestyrelsen på at udstede byggetilladelse eller ibrugtagningstilladelse til statsforvaltningen.
- (164) Forsikringselskabet kan selv udføre eftersynene eller lade en fagligt kompetent forestå eftersynene. Ansvar for gennemførelsen og kvaliteten af eftersynene påhviler i alle tilfælde forsikringselskabet. Såfremt et eftersyn afdækker tegn på en dækningsberettiget skade, skal forsikringselskabet tage initiativ til at foretage yderligere undersøgelser til afdækning af en eventuel skade.
- (165) Eftersynet bør på den ene side varsles i så god tid, at bygningsejeren kan forberede sig på eftersynet. På den anden side bør eftersynet ikke varsles urimelig lang tid inden den varslede gennemførelse. Ved vurderingen af, hvad der er et rimeligt varsel, må der endvidere lægges vægt på arten og størrelsen af bebyggelsen. Eftersyn af en udlejningsejendom, hvor udlejer skal varsle lejere om et planlagt eftersyn, bør som udgangspunkt varsles med længere varsel end eftersyn af et enfamiliehus, hvor alene en enkelt ejendom skal efterses. Derudover må det tages i betragtning, om varsel udsendes i, eller eftersynet ønskes gennemført i, en ferieperiode.
- (166) Med ændringen af § 25 E, stk. 1, kan der fastsættes bestemmelser om, at antallet af eftersyn reduceres eller slet ikke gennemføres. Dette kan ske i de tilfælde, hvor en udlejningsejendom omdannes og sælges som ejer- eller andelsbolig inden for en 10-årig periode efter færdigmeldingen, og hvor løbetiden på forsikringen er reduceret. Ændringen udgør således en undtagelse til hovedreglen efter byggelovens § 25 E, stk. 1, 2. pkt., som siger, at der skal gennemføres to eftersyn med tilhørende rapporter efter henholdsvis 1 og 5 år.
- (167) Det påhviler forsikringselskabet at godtgøre, at den manglende gennemførelse af eftersynet skyldes bygningsejerens forhold. Forsikringselskabet skal udvise rimelige bestræbelser på at søge eftersynet gennemført. Hvis en bygningsejer direkte modarbejder forsikringselskabets bestræbelser på at gennemføre eftersynet eller nægter forsikringselskabet eller dennes repræsentant adgang til bebyggelsen, vil den manglende gennemførelse skyldes bygningsejerens forhold. Det er således ikke tilstrækkeligt, at bygningsejeren har afslået at give forsikringselskabet adgang til bebyggelsen på et varslet tidspunkt. Bygningsejeren skal mere konsekvent afvise forsikringselskabets bestræbelser på at søge eftersynet gennemført.
- (168) Med ændringen af § 25 E, stk. 4, videreføres med nr. 1 ministerens bemyndigelse til at fastsætte bestemmelser om gennemførelsen af de to eftersyn, som forsikringselskaberne har pligt til at foranledige foretaget. Bemyndigelsen har indholdsmæssig sammenhæng med bemyndigelsen i § 25 F stk. 2, om forsikringselskabernes indberetningspligt til styrelsen. I bekendtgørelsen vil der blive fastsat bestemmelser om, hvornår eftersynene skal foretages, hvad eftersynene skal omfatte, hvordan skader og tegn på skader skal registreres og dokumenteres samt om, at resultatet af eftersynet skal indføres i et skema. Tidspunkterne for de to eftersyn vil blive fastsat således, at de ligger før de 1-års og 5-års eftersyn, der skal foretages efter AB 92. Herved sikres det, at bygningsejeren kan gøre brug af eftersynsresultaterne, hvis der foretages eftersyn efter AB 92 eller tilsvarende. Efter bestemmelsen forestår forsikringselskabet eftersynene. Der vil blive fastsat bestemmelser, der sikrer, at den, der udfører eftersynet, har erfaring i bygningseftersyn, og at vedkommende ikke er inhabil som følge af, at den sagkyndige har medvirket ved opførelsen eller driften af det byggeri, der skal efterses. Der vil endvidere blive fastsat bestemmelser om eftersynets gennemførelse.
- (169) Med nr. 2 bemyndiges transport- og bygningsministeren til at fastsætte regler om, hvad der skal fremgå af den elektroniske oversigt, som skal være tilgængelig efter hvert eftersyn, herunder hvilke forhold, der er dækningsberettigede. Derudover vil det blive fastlagt, hvornår den elektroniske oversigt skal være tilgængelig for boligejeren og de øvrige relevante parter. Det er hensigten, at der af den elektroniske oversigt skal fremgå de samme oplysninger, som før fremgik af eftersynsindberetningen og skadesoversigten. Forsikringselskaberne vil fortsat have ansvar for at afklare, om en skade eller et svigt er dækningsberettiget.
- (170) I nr. 3 gives transport- og bygningsministeren bemyndigelse til at fastsætte regler om, hvordan løbetiden på byggeskadeforsikringen skal være, hvis udlejningsejendomme sælges videre som ejer- eller andelsbolig inden for en 10-årig periode efter færdigmeldingen, jf. § 25 C, stk. 3. Det er forventningen, at løbetiden vil blive fastlagt til at være 10 år fratrukket den tid, der er gået, siden færdigmeldingen indtil salgstidspunktet.
- (171) I medfør af nr. 4, vil der med bemyndigelsen blive fastsat regler om, hvordan forsikringselskaberne skal forholde sig til antallet af tilsyn i de tilfælde, hvor en ejendom bliver videresolgt inden for en 10-årig periode efter færdigmelding, og hvor løbetiden på forsikringen dermed er reduceret. Ministeren kan således fastsætte regler om, at antallet af eftersyn skal reduceres til kun et eftersyn eller eventuelt, at der slet ikke skal gennemføres eftersyn, hvis dette måtte vise sig at være mest hensigtsmæssigt.
- (172) Se bkg 2016 1485 om Trafik- og Byggestyrelsens gebyrer på byggeområdet.
- (173) Jf. bkg 2007 1292 om byggeskadeforsikring og bkg 2008 195 om videregivelse af data fra Bygnings- og Boligregistret (BBR) og øvrige ejendomsdata.
- (174) Bestemmelsen vedrører både byggetilladelse og tilladelse til at tage byggearbejdet i brug. Men tilladelsen til at tage i brug kan normalt ikke indeholde en tidsbegrænsning, medmindre allerede byggetilladelsen har været således betinget.
- (175) Tidsbegrænsningen vedrører ikke forvaltningsaktens gyldighedsperiode, se herom § 16, stk. 1, 3. pkt., men bebyggelsens lovlige »levealder«, se **Bendt Andersen** i Dansk Miljøret 2, 266. Tidsbegrænsninger er omfattet af § 27.
- (176) F.eks. nye hustyper eller bygninger af nye materialer, men også f.eks. skurbebyggelse.
- (177) Formentlig også anvendelig i situationer, hvor et påtænkt byggeri ville være i strid med byplandispositioner på længere sigt, men godt kunne tillades i en årrække, se **Bendt Andersen** i Dansk Miljøret 2, 266.

- (178) Det er kun den ejendom, hvis bebyggelse mv. tilladelsen eller dispensationen vedrører, som er omfattet af reglen. Betinges f.eks. en dispensation til fravigelse af skelafstandsregler af, at naboen forpligter sig til ved bebyggelse af sin ejendom at holde bebyggelsen i en vis længere afstand fra skellet, kan kommunalbestyrelsen ikke gennem § 27 påtvinge naboen en sådan begrænsning i dennes byggeret, men dispensationsmodtageren må foranledige, at naboen udsteder en deklaration herom og lader den tinglyse. I TBB 2008 293 fandt retten, at krav om fremtidig økonomisk forpligtelse ikke var omfattet af byggelovens § 27 og derfor ikke kunne gøres gældende mod de til enhver tid værende ejere uden tinglysning). I U 2010 2655 Ø tilsidesatte landsretten et forbud med den begrundelse, at det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip måtte føre til, at forbuddet mod bebyggelse af to nabogrunde ikke længere kunne opretholdes, da de forhold som i sin tid begrundede forbuddet, ikke længere i nævneværdig grad fandtes at være til stede).
- (179) Denne »1. prioritets-virkning« gælder formentlig kun for betingelser, som fastsættes med hjemmel i byggeloven og de i medfør af denne fastsatte bestemmelser, men næppe betingelser, der - selv om de er optaget i byggetilladelsen - har hjemmel i anden lovgivning, uanset om kommunalbestyrelsen også administrerer denne anden lovgivning.
- (180) Med nyaffattelsen af § 28, stk. 1, ved L 2016 386 fremgår det af bestemmelsen, at kommunerne ved opkrævning af gebyrer efter loven kan vælge at opkræve disse efter tidsforbrug, eller de kan vælge at opkræve et mindre, fast gebyr. Kommunerne må dog ikke opkræve gebyrer, der overstiger omkostningerne til byggesagsbehandlingen. Kommunalbestyrelsen beslutter, om der skal opkræves gebyr efter tidsforbrug, og i givet fald i hvilke sager, det skal ske, eller om der skal opkræves et mindre, fast gebyr. En sådan differentiering forudsætter, at det er muligt for kommunen at inddrage sagerne efter objektive og saglige kriterier for en overholdelse af det forvaltningsretlige ligebehandlingsprincip. Kommunalbestyrelsen kan ligeledes beslutte at lade udgifterne i forbindelse med varetagelsen af byggesagsområdet finansiere gennem opkrævning af skat. Det vil således efter nyaffattelsen af § 28, stk. 1, fortsat være muligt for kommunerne at lade den samlede byggesagsbehandling helt eller delvist skattefinansiere. Den enkelte kommune fastsætter selv sin timepris under hensyntagen til de almindelige regler for gebyropkrævning. Den enkelte kommune skal opkræve samme timepris i alle byggesager. Hvis kommunen vælger at opkræve et mindre, fast gebyr, skal der opkræves det samme faste gebyr i alle typer af byggesager.
- (181) Bestemmelsen er ændret ved L 1993 252, L 2012 389 og L 2013 640. Se Byggestyrelsens cirk 1986 89 om godkendelsesordninger for materialer og konstruktioner mv. til byggeri og for materiel mv. til vand- og afløbsinstallationer, punkt IV. Se endvidere § 31. Stk. 3 indsat ved L 2013 640.
- (182) Stk. 1 som affattet ved L 2013 640.
- (183) Med indsættelsen af § 28, stk. 5, får transport- og bygningsministeren adgang til at fastsætte nærmere regler om opkrævning af gebyrer, herunder fastsætte størrelsen af det mindre, faste gebyr efter § 28, stk. 1, for kommunalbestyrelseres behandling af ansøgninger i henhold til loven. Med indsættelsen af bestemmelsen får transport- og bygningsministeren adgang til at fastsætte nærmere regler for opkrævning af gebyrer i forbindelse med kommunalbestyrelsernes behandling af ansøgninger om byggetilladelse efter lovens § 16, stk. 1, jf. § 2. Endvidere får transport- og bygningsministeren adgang til at fastsætte størrelsen på det mindre, faste gebyr, der kan opkræves efter § 28, stk. 1. Det fastsatte gebyr udgør et loft for, hvor meget kommunalbestyrelsen må opkræve i forbindelse med behandling af en ansøgning i henhold til loven. Loftet vil gælde for alle de typer af byggesager, som kommunalbestyrelsen beslutter sig for, der skal opgøres efter et mindre, fast gebyr. Med et loft for det faste gebyr sikres det endvidere, at kommunernes gebyropkrævning så vidt muligt bliver ensartet på tværs af landets kommuner og gennemsigtig for ansøgeren i overensstemmelse med baggrunden for indførelsen af den gebyrharmonisering, som blev indført ved L 2013 640. Det fastsatte gebyr vil blive pristalsreguleret efter Finansministeriets generelle indeks for løn- og pristigninger og vil blive udmøntet i bekendtgørelsesform.
- (184) Se **Bendt Andersen** i Dansk Miljøret 2, 281 og **Ellen Margrethe Basse** i Miljøretten II, 607. Om domstolspraksis se bet 1983 981 om håndhævelse af bygge- og miljølovgivningen afsnit 10.2. Forældelsesfristen for strafansvaret for overtrædelse af byggelovgivningen er 2 år, se strfl § 93.
- (185) Bestemmelsen omfatter væsentlige benyttelsesændringer og nedrivning af bebyggelse, jf. § 2, stk. 1 c og d, og § 16, stk. 1. U 2002 1854 V (kommunes afslag på dispensation fra byggelinje, begrundet i retshåndhævelsessenssyn, var ugyldigt, da det måtte have været indlysende for kommunen ved salg af grunden, at køberen havde behov for dispensation, da ulovlig påbegyndelse af byggeri var sanktioneret med straf i § 30, stk. 1, hvorfor retshåndhævelsessenssynspunkter ikke i sig selv kunne begrunde afslaget, og da kommunen i en tilsvarende sag havde meddelt en begrænset dispensation; ikke bevist, at kommunens afgørelse tillige var båret af planmæssige hensyn). Endvidere U 2009 2534 V (10.000 kr. i bøde for manglende overholdelse af vilkår i byggetilladelse om plantning af træer og for ibrugtagning uden kommunens tilladelse; frifindelse for tiltale for overtrædelse af påbud).
- (186) I MAD 2005 1221 B blev to tiltalte hver idømt 1.000 kr. i bøde for to overtrædelser af byggeloven, dels ved som ejere og brugere uden byggetilladelse at have foretaget ombygning og ændring i anvendelsen af bebyggelsen (bl.a. ved opsætning af skillevægge at have indrettet og anvendt kælderen delvist til beboelse), dels ved at have undladt at efterkomme kommunens påbud om at indgive de oplysninger, som var nødvendige for bedømmelse af, om der kunne gives byggetilladelse og/eller ibrugtagningstilladelse til de pågældende arbejder.
- (187) Ansvaret påhviler ejeren og kan ikke delegeres ved aftale, se U 1973 936 H med kommentar af **Trolle** i U 1974 B 156.
- (188) Se § 7, stk. 2, og § 8 med tilhørende note.
- (189) Som eksempel på et strafbart forhold kan nævnes forsætlig afgivelse af urigtige oplysninger om fordelingen mellem arealer, der anvendes til henholdsvis bolig og erhverv, hvorved et projekt i strid med de faktiske forhold fremtræder, som om bebyggelsen hovedsagligt skal anvendes til erhverv og derefter ikke skal forsikres mod byggeskader.
- (190) Bestemmelsen, som er indsat ved L 2016 386, indebærer, at man kan straffes med bøde for at undlade at gøre oplysninger om eftersyn efter § 25 E, stk. 1, elektronisk tilgængelige for bygningssejeren og andre relevante parter i byggesagen, jf. § 25 E, stk. 2. Bestemmelsen er en konsekvens af ændringen af § 25 E, stk. 2, hvorefter forsikringsselskaberne skal gøre oplysninger om eftersyn efter § 25 E, stk. 1, tilgængelige elektronisk for bygningssejeren og andre relevante parter i sagen i stedet for at sende disse rapporter til ejendommens ejer.
- (191) Bestemmelser er fastsat i **BR 15**, kap. 1.15.
- (192) Giver i højere grad end strfl's regler om medvirken en vejledning om, hvor strafansvaret bør placeres og peger på den reelt ansvarlige som den strafferetlige ansvarlige samtidig med, at ansvaret begrænses for andre implicerede. Om ansvar efter bestemmelsen, se **Lars Bo Langsted** i **JUR 1998** 177-178.
- (193) Giver domstolene en fri adgang til ubundet af strfl's medvirkningsregler at afgøre ansvarets placering. Hvor kun en af de 2 nævnte personer er den reelle hovedmand, kan den anden frifindes, selv om forholdet ville være strafbart medvirken efter strfl § 23.
- (194) Når andre end bygherren er ansvarlig for lovovertrædelsen, er bygherrens ansvar betinget af et forsætligt forhold, mens efter strfl § 19 også et uagtsomt forhold ville være strafbart. Endvidere frifindes bygherren i tilfælde af vildfarelse med hensyn til forholdets ulovlighed, hvor der efter strfl § 84 kun kunne ske strafnedsættelse - eller bortfald, jf. U 1969 231/1 Ø.

- (195) Går videre end strfl § 84, stk. 1, nr. 5.
- (196) Nyaffattet ved L 1997 1083. Konsekvens af ændringen af strfl ved L 1996 474.
- (197) Indsat ved L 2010 158.
- (198) Bestemmelsen er indsat ved L 2010 158, og bemyndiger ministeren til at fastsætte de nærmere regler om gennemførelse af Rådets direktiv 92/43/EØF om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter (habitatdirektivet). De nærmere af ministeren fastlagte regler fremgår af bygningsreglementets kapitel 1 og indebærer en pligt for kommunerne til at foretage en habitatsvurdering efter habitatdirektivets artikel 6. Hvis skade på et internationalt naturbeskyttelsesområde på baggrund heraf ikke kan afvises, så kan der ikke gives tilladelse.
- (199) Indsat ved L 2013 640.
- (200) Som affattet ved L 2013 640
- (201) Bkg 2015 666 om udstedelse af godkendelser for byggevarer i kontakt med drikkevand og bkg 2013 32 om betaling for behandling af ansøgninger om godkendelse af byggevarer i kontakt med drikkevand.
- (202) Bkg 2013 182 om DANAK's opgaver om notificerede organer, der fører 3. partskontrol med byggevarer og tekniske vurderingsorganer.
- (203) Bkg 2013 688 om markedsføring, salg og markedskontrol af byggevarer.
- (204) Bestemmelser er fastsat i bkg 2014 1211. Endvidere Bkg 2012 436 samt bkg 2013 688.
- (205) Bestemmelser er fastsat i bkg 1989 536 om bemyndigelse af kommunalbestyrelsen til at udøve Boligministeriets beføjelser vedrørende ældre deklarationer eller servitutter med tilhørende vejl 1989 140 af samme dato.
- (206) Ved ikrafttrædelse forstås efter fast praksis, at byggearbejder, der får byggetilladelse efter ikrafttrædelsen, skal opfylde lovens bestemmelser. Det samme gælder bestemmelserne i **BR**, se bkg 2013 688 § 3. Hvis der ikke skal ske byggesagsbehandling, skal bestemmelserne overholdes ved arbejder, som påbegyndes efter bestemmelsernes ikrafttræden.
- (207) Dvs. bygningsvedtægternes bestemmelser om administrative forhold (normalbygningvedtægtens §§ 1–16), der er afløst af bestemmelserne i **BR 15**, kap. 1.
- (208) **BR 77** trådte i kraft samtidig med loven, jf. § 32.
- (209) Da **BR 77** trådte i kraft samtidig med loven, blev bestemmelsen overflødig.