



ERHVERVS- OG BYGGESTYRELSEN

VEJLEDNING I STYRKET BYGGESAGSBEHANDLING

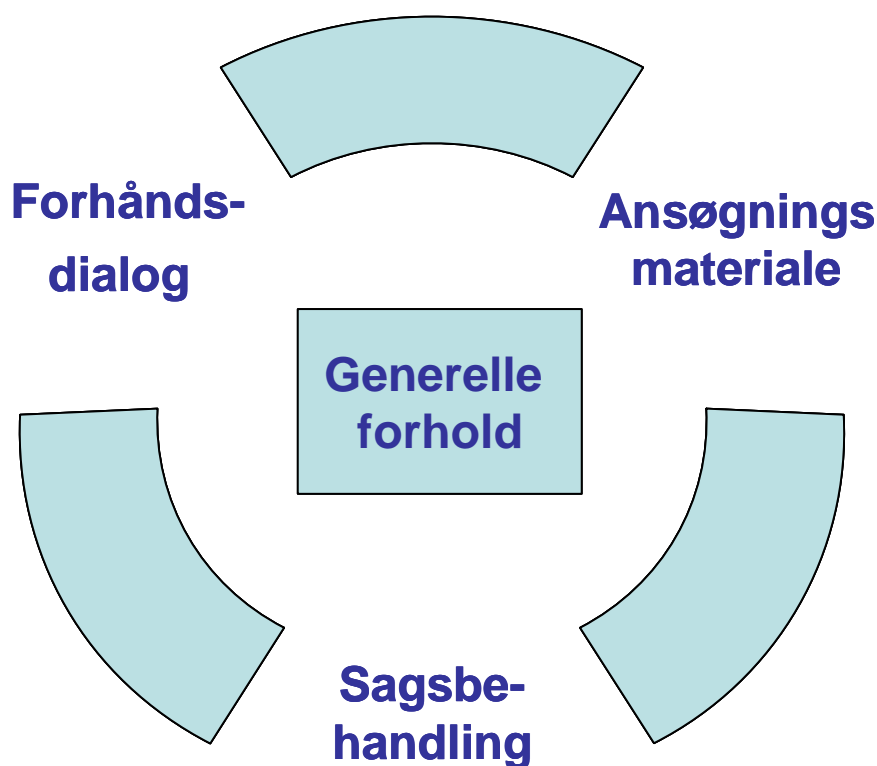
December 2005

INDLEDNING

Denne vejledning indeholder en række råd til kommunale byggesagsbehandlere om, hvad der skal gennemgås i forbindelse med byggesagsbehandlingen, og der gives en række eksempler på, hvordan enkelte dele af byggesagsbehandlingen kan tilrettelægges.

Vejledningen er tematisk opdelt i 3 hovedemner: Forhåndsdialog, ansøgningsmateriale og den egentlige sagsbehandling. Figuren illustrerer den indbyrdes sammenhæng mellem de 3 temaer, som ikke skal opfattes som 3 af hinanden uafhængige faser i byggesagsbehandlingen. Emnerne griber i stort omfang ind i hinanden, f.eks. kan forhåndsdialogen være afgørende for kvaliteten af ansøgningsmaterialet.

Vejledningen gennemgår overordnet de forhold, som kommunen skal beskæftige sig med i byggesagsbehandlingen. Mange af de forhold, som indgår i byggesagsbehandlingen, kræver en konkret stillingtagen og vurdering af den enkelte byggesag, og vejledningen skal derfor ikke ses som en udtømmende manual til byggesagsbehandlerne.



1. FORHÅNDSDIALOG

1.1 Indledning

Byggelovgivningen giver mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan afholde en forhåndsdialog med bygherren eller dennes rådgivere, inden der gives byggetilladelse.

BR 95, kap. 1.7 og BR-S 98, afsnit 1.2.7 og 1.5.3:

Inden der gives byggetilladelse eller dispensation og ved anmeldelser kan kommunalbestyrelsen afholde en forhåndsdialog med ejeren og dennes repræsentanter.

Under forhåndsdialogen afklares rammerne for byggeprojektet, ligesom der kan indgås aftaler om f.eks. tidsplaner og dokumentation mellem ejeren og myndighederne.

1.2 Formål

Erfaringer viser, at mange kommuner bruger forhåndsdialog og herved når gode resultater, da processen bliver mere resultatorienteret og desuden medvirker til:

- Kvalitetsløft i byggeriet
- En bedre økonomi i byggeprocessens forløb
- En højere grad af gensidig forståelse for de forhold, som henholdsvis kommunen og bygherren arbejder under. Kommunen kan oplyse bygherren om det konkrete sagsforløb og orientere om eventuelle tidsforlængende faktorer i form af eventuelle dispensationer, der kræver naboorientering eller partshøring, tilladelser i forhold til anden lovgivning osv.
- En afstemning af forventningerne til tidsforløbet i byggesagen. Ideelt set kan forhåndsdialogen i større sager med mange interessenter munde ud i en gensidig aftale om tidsforløbet, således at kommunen leverer en byggetilladelse til en bestemt dato, såfremt ansøger leverer tilfredsstillende ansøgningsmateriale indenfor realistiske tidsfrister.

Herudover medvirker forhåndsdialogen til at:

- Afstemme borgernes forventninger til resultatet af byggesagsbehandlingen
- Sikre et mere smidigt byggesagsbehandlingssystem
- Forbedre ansøgningsmaterialets kvalitet.

1.3 Hvornår skal forhåndsdialog afholdes

Kommunen må i den konkrete sag vurdere, om det er nødvendigt at tilbyde en forhåndsdialog, ligesom niveauet for forhåndsdialogen naturligt vil variere efter byggesagens ”tyngde”. Forhåndsdialogen kan således spænde fra at være en kort telefonsamtale til et eller flere egentlige møder med bygherre og rådgivere.

Det er vigtigt at fremhæve, at behovet for tidlig dialog og rådgivning kan være lige så stort for en uprofessionel bygherre med et forholdsvis ukompliceret byggeprojekt som for en professionel bygherre med et stort, kompliceret byggeri.

Kommunen vurderer selv, hvornår det vil være hensigtsmæssigt at indlede dialogen. Kommunen kan også vælge at tilbyde en forhåndsdialog i flere etaper. Dette kan

f.eks. være i tilfælde, hvor der meddeles deltilladelser efter byggelovens bestemmelser.

Under forhåndsdialogen kan parterne aftale det videre forløb i dialogen.

1.4 Hvem skal deltage i forhåndsdialogen

Deltagerne i forhåndsdialogen er som udgangspunkt bygherren/ejeren på den ene side og bygningsmyndigheden på den anden side.

Bygherren kan lade sig repræsentere af rådgivere og udførende, og bygningsmyndigheden kan indbyde repræsentanter for kommunens øvrige forvaltninger, eksempelvis plan-, brand- og støttemyndigheder.

I den forbindelse vil det være hensigtsmæssigt, at alle relevante forvaltningsafdelinger er repræsenteret i dialogen, så bygherren oplever, at der kun er **én indgang** til kommunen i forbindelse med byggesager.

I de tilfælde, hvor kommunen selv er bygherre, kan dialogen foregå mellem bygherreforvaltningen og bygningsmyndigheden.

1.5 Rolle- og ansvarsfordeling

Som bygningsmyndighed har kommunen en generel vejledningsforpligtelse. Vejledningspligten gælder også, selv om borgeren ikke direkte eller indirekte har bedt kommunen om vejledning.

Forvaltningslovens § 7, stk. 1: En forvaltningsmyndighed skal i fornødent omfang yde vejledning og bistand til personer, der retter henvendelse om spørgsmål inden for myndighedens sagsområde.
--

I forbindelse med forhåndsdialogen er det vigtigt, at kommunens rolle defineres klart for bygherren, og at det er tydeligt, hvad bygherren kan forvente af forhåndsdialogen.

Det skal gøres klart for bygherren, at kommunens rolle er at oplyse og vejlede, og at kommunen *ikke* skal fungere som bygherrerådgiver, ligesom et tilbud om forhåndsdialog ikke automatisk indebærer, at byggesagsbehandlingen sker på stedet.

Forhåndsdialogen ændrer således ikke parternes rolle- og ansvarsfordeling, men selve byggesagsbehandlingsprocessen får derimod karakter af gensidig videndeling. Kommunen kan således i forhåndsdialogen henlede bygherrens opmærksomhed på områder, hvor der erfaringsmæssigt hyppigt forekommer fejl. Dette gælder særligt for tilgængelighedsbestemmelserne.

Bygherren har fortsat ansvaret for udarbejdelsen af projekterings- og ansøgningsmateriale.

1.6 Processen

Den enkelte kommune bestemmer i vid udstrækning selv rammerne for forhåndsdialogen.

Overordnet set kan der gennem forhåndsdialogen som minimum afklares forhold om gældende kommune- og lokalplaner, behov for dispensationer, forholdet til de tekniske forskrifter, forhold vedrørende vurdering af dokumentationsbehov, eksisterende forhold ved grunden/bebyggelsen samt aftaler om tidsfrister.

Forud for forhåndsdialogen

Det er afgørende, at alle parter forbereder sig grundigt, og at de aftaler, der indgås under forhåndsdialogen, overholdes.

Før forhåndsdialogen bør kommunen derfor informere bygherren om, hvad formålet med forhåndsdialogen er, hvordan bygherren kan forberede sig til mødet, og hvad han eventuelt bør medbringe af tegninger og andet materiale til selve forhåndsdialogen.

Bygherren bør endvidere så vidt muligt på forhånd give kommunen de oplysninger, som er nødvendige for at forberede forhåndsdialogen. Bygherren bør i den forbindelse forberede og indsende relevant materiale til brug for forhåndsdialogen, herunder foreløbigt tegningsmateriale, der angiver rammer for projektet, dokumentationsmaterialets form og omfang, foreløbig tidsplan m.v.

Det kan være til hjælp for kommunens forberedelse af forhåndsdialogen, hvis bygherren kan pege på særlige områder, hvor man ønsker, at kommunen skal afklare eventuelle spørgsmål. Det er naturligvis vigtigt, at den pågældende sagsbehandler har sat sig ind i materialet og øvrige forhold med relevans for sagen.

Under forhåndsdialogen

Under forhåndsdialogen bør bygherren i store træk kunne redegøre for projektets indhold, omfang, placering samt øvrige forudsætninger for projektet.

Kommunen bør kunne redegøre for rammeforudsætninger og arealplaner (kommune- og lokalplanbestemmelser), gældende lovgivning og forskrifter, koordinering med eventuelle øvrige myndigheder, sagsbehandlingspraksis, ansvarsregler, krav til dokumentation og andre forhold af betydning for sagsbehandlingen.

Et eksempel på forløbet i en forhåndsdialog for et større projekt:

- *Bygherren fremlægger på idéplan projektets udformning og størrelse.*
- *Kommunen og bygherren eller dennes repræsentanter drøfter det påtænkte byggearbejde og udstikker efter en konkret vurdering rammerne for byggearbejdets omfang og dets placering på grunden.*

Det drøftes, om der er forhold i planlovgivningen eller anden lovgivning, som er relevante i forbindelse med projektet.

Ansøgningsmaterialets omfang aftales, og der lægges så vidt muligt en plan for byggesagens forløb.

- *Der aftales et tidspunkt for næste dialogmøde, ligesom det aftales, hvilket dokumentationsmateriale bygherren skal indsende i forvejen i forbindelse med den egentlige ansøgning om byggetilladelse.*

Kommunen udarbejder på grundlag af drøftelserne på mødet et notat, hvoraf det bl.a. i hovedtræk fremgår, hvad man har drøftet og aftalt.

Herudover kan det aftales, at bygherren udarbejder et referat af mødet, som godkendes af kommunen.

- *Under næste møde gennemgås ansøgnings- og dokumentationsmateriale, og eventuelle udestående forhold afklares, eller der indgås aftaler om hvilket materiale, der skal udarbejdes til brug for kommunens byggesagsbehandling.*
- *Bygherren indsender ansøgning, og kommunen meddeler på baggrund heraf byggetilladelse.*
- *Bygherren giver besked, når bestemte faser i byggeriet udføres under hensyntagen til kommunens mulighed for at føre tilsyn og ajourføre BBR.*

Se om tilsyn afsnit 4.4.

- *Kommunen og bygherren følger i forbindelse med tilsyn op på eventuel manglende dokumentation og på eventuelle øvrige betingelser i byggetilladelsen. Opfølgningen dokumenteres på byggesagen.*

Byggeriet færdigmeldes, der følges op på eventuelle udestående betingelser, og der meddeles en ibrugtagningstilladelse.

Tilsvarende kan forløbet for et mindre byggearbejde, f.eks. en anmeldelsessag, være følgende:

- *Bygherren forelægger projektet på idéplan.*
- *Kommunen oplyser om gældende regler og om, hvad der i hovedtræk vil være muligt inden for byggelovgivningens ramme.*

Kommunen oplyser desuden hvilket dokumentationsmateriale, der skal indsendes sammen med anmeldelsen.
- *Bygherren eller dennes repræsentant udarbejder og indsender det aftalte dokumentationsmateriale.*
- *Kommunen påser, at det nødvendige materiale foreligger, og at projektet opfylder forudsætningerne. Kommunen kvitterer eventuelt herfor med en meddelelse om, at byggeriet kan påbegyndes.*
- *Efter den fastsatte tidsfrist kan byggeriet påbegyndes.*

Anmeldelsesarbejder kan generelt påbegyndes efter den fastsatte frist på 2 hhv. 4 uger (alt efter byggearbejdets karakter), som kommunalbestyrelsen har til at reagere over for eventuelle forhold.

Byggesagsbehandlingen kan ses som en proces, hvor bygherren og dennes rådgivere efter behov inddrages på lige fod med de øvrige parter i byggesagsbehandlingen. Det afgørende er, at begge parter vil dialogen, at der vises respekt for forskelligartede arbejdsopgaver og -forhold, og at indgåede aftaler overholdes.

2. ANSØGNINGSMATERIALE

2.1 Indledning

Ansøgningsmaterialet i en byggesag skal først og fremmest give kommunen mulighed for at vurdere, om byggelovgivningens bestemmelser er overholdt.

Byggelovens § 16 A, stk. 1: Kommunalbestyrelsen påser i sagsbehandlingen, at denne lov og de regler, der er fastsat med hjemmel i loven, overholdes.

Det indebærer bl.a., at der i en byggesag skal foreligge det materiale, der er nødvendigt for at foretage byggesagsbehandlingen, jf. herom nedenfor afsnit 2.3.

Kommunen skal i forbindelse med sin tilrettelæggelse af sagsbehandlingen tage højde for de forvaltningsretlige regler og principper, som blandt andet indebærer, at ansvaret for, at der foreligger de fornødne oplysninger til at træffe afgørelse i en sag, som udgangspunkt påhviler forvaltningen. Ansøgningsmaterialet medvirker således også til at opfylde kommunens forpligtelse til at tilvejebringe et tilstrækkeligt beslutningsgrundlag.

Endelig kan dokumentation i tilknytning til ansøgningsmateriale danne grundlag for den pågældende ejendoms "historik" og hermed udgøre et informationsgrundlag for blandt andet ejendommens ejer og den offentlige forvaltning selv.

2.2 Sammenhængen mellem forhåndsdialog og ansøgningsmaterialets kvalitet

En stor del af kommunerne oplever, at omfanget og kvaliteten af det modtagne ansøgningsmateriale i en lang række tilfælde er mangelfuldt og utilstrækkeligt. Det gælder især, men bestemt ikke kun, for ansøgninger i sager vedrørende BR-S 98.

Forhåndsdialogen kan være et redskab for kommunen til at oplyse bygherren om hvilke informationer, der som minimum kræves. Samtidig synliggøres behovet for, at disse oplysninger er til stede i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

2.3 Mindstekrav til ansøgningsmaterialet

BR 95, kapitel 1.3 og BR-S 98, afsnit 1.2 angiver mindstekravene til ansøgningsmaterialet, når der ansøges om byggetilladelse. Herudover kan der være særlige dokumentationskrav i visse byggesager, se nedenfor samt afsnit 3.

Kommunen kan forlange enhver oplysning, som er nødvendig i forbindelse med behandlingen af en byggesag. Det er således kommunen, der træffer afgørelse om omfanget af ansøgningsmaterialet i den enkelte sag. Det sker efter en konkret vurdering af byggesagen og ansøgningsmaterialet. Kommunen kan i den forbindelse stille krav om yderligere materiale.

Kommunen kan til brug for byggesagsbehandlingen fx forlange følgende oplysninger:

- Ansøgning om byggetilladelse og dispensation skal være skriftlig samt være dateret og underskrevet af ejeren. Indsendes ansøgningen digitalt, skal den være forsynet med en digital signatur, der er mindst på niveau med OCES-signaturen.

Hvis ansøgningen/anmeldelsen ikke er underskrevet af ejeren, skal ansøger/anmelder dokumentere sin ret til udføre arbejdet. Dette kan f.eks. ske ved at vedlægge en fuldmagt fra ejendommens ejer.

Hvis en ejendom ejes af flere, f.eks. en andelsbolig- eller ejerforening, skal kommunen ved vurderingen af, om den rette ejer har underskrevet fuldmagten, være opmærksom på, at ejerbegrebet defineres forskelligt alt efter hvilken ejerform, der er tale om.

- Den ejendom, som byggearbejdet vedrører, skal kunne identificeres.
- Ansøgningen skal i 3 eksemplarer være bilagt relevant tegningsmateriale med angivelse af målestoksforholdet og skal indeholde enhver oplysning af betydning for sagens behandling. Afhængig af byggearbejdets art kan f.eks. følgende oplysninger:
 - Tegningsmateriale, der viser bebyggelsens samlede omfang, herunder muliggør en vurdering af bebyggelsens samlede indvirkning på omgivelserne.
 - Oplysninger om grundens størrelse, bebyggelsens etageareal, bebyggelsens højde- og afstandsforhold, beliggenheden af eksisterende og projekterede bygninger, de ubebyggede arealers disponering og forholdet til byggelovens § 10 A.
 - Beliggenheden af tilstødende eller omliggende grundens bebyggelse, grundstykkets nuværende og fremtidige højdekoter og højdekoter på tilstødende eller omliggende grunde.
 - Beregning af bebyggelsesprocenten, oplysninger til bedømmelse af energiforbrug.
 - Statistiske beregninger.
 - Oplysning om materialer og konstruktioner, dimensionering af ventilation.
 - Indretningsmæssige forhold, herunder handicaptilgængelighed og arkitektur.
 - Oplysning om vand- og afløbsforhold
 - Totaløkonomiske beregninger, herunder driftsøkonomi, m.v.

For anmeldelsesarbejder er det som regel tilstrækkeligt, at der udarbejdes en beskrivelse af det arbejde, der skal udføres, og at der vedlægges målfast tegningsmateriale. Af tegningsmaterialet skal bl.a. fremgå byggeriets omfang (højde, længde og bredde), beliggenhed på grunden, herunder afstand til skel og andre bygninger på grunden mv.

- Kommunen kan endvidere forlange redegørelser eller attestationer fra særligt sagkyndige på et område, f.eks. statikberegninger vedrørende de bærende konstruktioner, brandteknisk dokumentation, sagkyndige undersøgelser vedrørende undergrundens styrke- og stabilitetsforhold, landinspektørattestation vedrørende grundstykkets størrelse eller afsætningen eller andet.
- Herudover skal der – hvor det er relevant - foreligge oplysninger om byggearbejdets relation til byggelovgivningens lempeligere ombygningsbestemmelser og til

de bestemmelser i byggelovgivningen, servitutter og andre byggeforskrifter, som projektet måtte være i strid med.

Ansøgningsmaterialet skal desuden indeholde en begrundet ansøgning om eventuelle nødvendige tilladelser eller dispensationer.

- Oplysninger om hidtidig benyttelse, tilslutning af installationer, tegningsmateriale og/eller beskrivelse af konstruktive forhold og øvrige bygningsmæssige forhold af betydning for sagens behandling skal indgå i kommunens byggesagsbehandling og i de drøftelser, der finder sted under en eventuel forhåndsdialog.

Oplysningerne kan indsendes i digital form, hvis kommunen har mulighed for at modtage og læse sådanne elektroniske dokumenter og tegningsmateriale. Den enkelte kommune afgør, om materialet kan indsendes i digital form.

Ud over de oplysninger, der er nødvendige for behandling af byggesagen, er ansøgeren efter lov om bygnings- og boligregistrering (LBK nr. 767 af 12/09/2002) forpligtet til at give mere detaljerede oplysninger om byggeriet, som kommunen skal bruge for at ajourføre Bygnings- og Boligregistret (BBR).

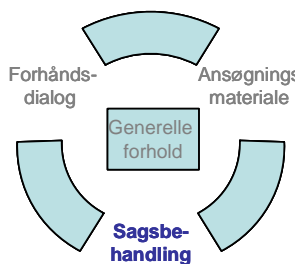
Det anbefales, at kommunen forlanger specifikke oplysninger om byggeriet afgivet på et skema, således at kommunen har alle nødvendige oplysninger til rådighed.

2.4 Afvisning af ansøgningsmateriale

Kommunerne bør have en praksis for, hvornår ansøgningsmaterialet afvises, og hvordan proceduren herfor skal være. Der bør desuden også på politisk niveau være opbakning til en konsekvent afvisning af ufuldstændigt ansøgningsmateriale.

Som hovedregel bør der f.eks. ikke meddeles en byggetilladelse, hvis byggesagens dokumentation ikke er til stede. Vælger kommunen at give en betinget byggetilladelse på et ufuldstændigt grundlag, skal denne indeholde en præcis henvisning til betingelser og bestemmelser/krav i byggelovgivningen, som der eksempelvis mangler dokumentation for på udstedelsestidspunktet.

Kommunen bør endvidere senest i forbindelse med færdigmelding/udstedelse af ibrugtagningstilladelse følge op på, om betingelserne i byggetilladelsen er opfyldt. Er dette ikke tilfældet, bør kommunen reagere over for bygherren i overensstemmelse med kommunens forpligtelse som bygningsmyndighed. Såvel i tilfælde, hvor betingelserne er opfyldt som i de modsatte tilfælde, skal dette dokumenteres på sagen. Såfremt der ikke stilles krav om den nødvendige dokumentation eller der fx ikke følges op på eventuelle betingelser herom i byggetilladelsen, kan kommunen ikke siges at leve op til forpligtelsen i byggelovens § 16 A om som bygningsmyndighed at påse, at byggelovgivningen er overholdt.

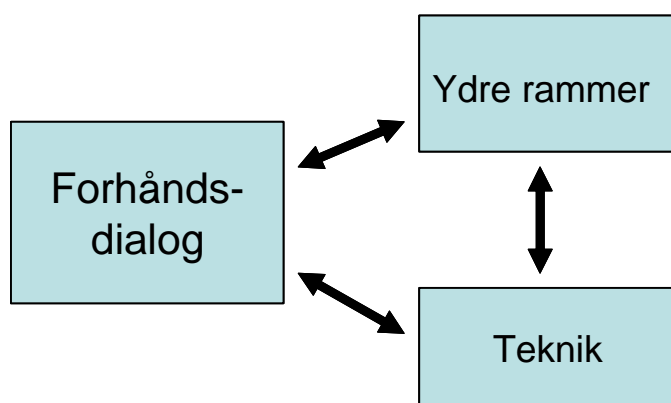


3. SAGSBEHANDLING

3.1 Indledning

Byggesagsbehandlingen er her opdelt i 2 indbyrdes afhængige temaer, ydre rammer og teknik. De 2 temaer er således ikke skarpt tidsmæssigt opdelt.

Generelt gælder, at jo flere forhold, der afklares i forhåndsdialogen, jo mindre ressourcekrævende vil den egentlige byggesagsbehandling være. Figuren illustrerer forholdet mellem de 2 temaer og forhåndsdialogen.



Byggeri omfattet af byggelovens anvendelses- og formålsområde – dvs. nyopførelse, væsentlige ombygninger og anvendelsesændringer samt nedrivning – må ikke påbegyndes uden tilladelse fra kommunen.

Byggelovens § 2, stk. 1:

Loven finder anvendelse ved:

- nybyggeri*
- væsentlige ombygninger*
- væsentlige anvendelsesændringer*
- nedrivninger*

Det er kommunen, der i det enkelte byggeri skal foretage en konkret vurdering af, om byggeriet er omfattet af byggelovgivningen.

Kommunen træffer således den endelige afgørelse om, hvorvidt et byggearbejde kræver byggetilladelse, og hvilke formelle og tekniske krav det pågældende arbejde skal opfylde. Som udgangspunkt skal de personsikkerhedsmæssige forhold både i henseende til konstruktioner, brand- og sundhedsmæssige forhold indgå i kommunens vurdering af tilrettelæggelsen af byggesagsbehandlingen.

3.2 Formelle forhold

Kommunen skal i forbindelse med byggesagsbehandlingen iagttage de generelle forvaltningsretlige regler. Nedenfor følger nogle af de formelle forhold, som byggesagsbehandleren skal være opmærksom på.

Begrundelse

Afgørelser, der ikke fuldt ud giver ansøgeren medhold, skal ledsages af en gyldig begrundelse. Som minimum skal begrundelsen opfylde de krav til en begrundelse, som fremgår af forvaltningslovens § 24, dvs.:

- De faktiske forhold, som ligger til grund for afgørelsen.
- En henvisning til de retsregler, i henhold til hvilke afgørelsen er truffet. Det kan fx være bestemmelser i byggeloven, bygningsreglementet eller en lokalplan.
- En angivelse af de hovedhensyn, som ligger til grund for en eventuel skønsudøvelse. Som eksempel herpå kan nævnes afslag på en ansøgning om byggetilladelse på baggrund af helhedsvurderingen i BR 95, kapitel 2.1. Det er fx ikke tilstrækkeligt at begrunde afslaget med, at der er foretaget et samlet skøn på baggrund af en helhedsvurdering. Begrundelsen må også indeholde en nærmere angivelse af de generelle kriterier, der er lagt til grund og den betydning, kriterierne har haft for afgørelsen.

Klagevejledning

I henhold til byggelovens § 23, stk. 3 kan kommunens afgørelser påklages af afgørelsens adressat og andre, der har en væsentlig individuel interesse i sagen, f.eks. naboer.

Som enhver anden offentlig myndighed skal kommunen give oplysninger om eventuelle klagemuligheder, og eventuelle frister for indgivelse af klage. Typisk vil en klage

over en afgørelse af en byggesag truffet i medfør af byggeloven kunne indbringes for statsamtet inden for en frist på 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt den pågældende, mens en afgørelse truffet efter en lokalplan kan indbringes for Naturklagenævnet.

Kravet om klagevejledning gælder kun, hvis afgørelsen ikke fuldt ud giver den pågældende part medhold.

Særligt klageberettigede

De Samvirkende Invalideorganisationer (DSI) og medlemsorganisationerne har i henhold til byggelovens § 23, stk. 3 en særskilt klageret i afgørelser, der vedrører handicapforhold. Folketingets Ombudsmand har gjort opmærksom på, at kommunerne bør informere DSI, når de træffer afgørelser i handicapforhold, således at DSI har mulighed for at udnytte denne klageadgang.

Det er usikkert, om der foreligger en egentlig pligt til at informere, men det anbefales, at kommunen informerer DSI m.fl., fx gennem kommunens handicapråd.

Manglende information af DSI m.fl. medfører ikke, at DSI m.fl. er afskåret fra at klage, idet klage skal ske på det tidspunkt, hvor DSI m.fl. bliver opmærksom på afgørelsen.

Naboorientering/partshøring

Dispensation fra de bebyggelsesregulerende bestemmelser kræver naboorientering.

Byggelovens § 22, stk. 2:

Dispensationer fra bestemmelser om varetagelse af naboers interesser 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 kommunen skønner, at dispensationen er uden større betydning for naboerne.

Naboorientering er først og fremmest relevant i forhold til dispensation fra de bebyggelsesregulerende bestemmelser, dvs. bestemmelserne om højde og afstandforhold i BR-S 98.

En sådan dispensation kan ikke meddeles, før der er foretaget naboorientering. Dog kan naboorientering undlades, hvis kommunen vurderer, at dispensationen er af underordnet betydning for naboerne.

Formålet med at foretage nabohøring er at give kommunen det bedst mulige grundlag at træffe beslutningen om dispensation på. Naboorienteringen er således ikke en veto for naboer, og kommunen kan vælge at give dispensation, selvom naboerne har indvendinger mod byggeriet.

Kommunen skal være opmærksom på at foretage en vurdering af, om der er naboer, som har *væsentlig individuel retlig* interesse i byggeriet, således at der i hen-

hold til forvaltningsloven skal foretages partshøring. Dette forudsætter en konkret vurdering af det enkelte byggeprojekt og den relevante personkreds og vil især være aktuel i forbindelse med eventuelle skygge- og indbliksgener.

3.3 Ydre rammer

Kommunen skal undersøge følgende forhold i forbindelse med fastlæggelsen af de ydre rammer for byggeriet:

- **Kommune- og lokalplaner m.v.**

Bygningsreglementernes bebyggelsesregulerende bestemmelser finder anvendelse i det omfang, forholdet ikke er reguleret i lokalplaner m.v.

Det skal derfor afklares, om der i kommune- eller lokalplaner er særlige krav til byggeriet, herunder krav til udformning eller anvendelse. Disse krav gælder forud for byggelovgivningens krav.

Der kan også være betingelser for grundens anvendelse, som er tinglyst på grunden i medfør af ældre byggelovgivning, ligesom der på grunden kan være privatretlige servitutter med planmæssigt indhold. Kommunen vil i sådanne tilfælde ofte være påtaleberettiget.

- **Forhold i anden lovgivning**

Kommunen skal også undersøge, om der er forhold i anden lovgivning, som byggeriet kunne være i strid med.

BR 95, kap. 1.9, stk. 1, og BR-S 98, afsnit 1.8.1:

Inden der kan gives byggetilladelse og ved anmeldelser, skal kommunalbestyrelsen undersøge, om byggearbejdet er i strid med følgende anden lovgivning:

Lov om planlægning, lov om naturbeskyttelse, lov om bygningsfredning, lov om skove, lov om miljøbeskyttelse, lov om forurennet jord, lov om etablering og fælles udnyttelse af master til radiokommunikationsformål m.v., lov om arbejdsmiljø, lov om offentlige veje, lov om private fællesveje, lov om sanering, lov om byfornyelse, lov om varmforsyning, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, beredskabsloven, museumsloven og lov om stormflodserstatning.

De forhold i andre love, som skal gennemgås, beskrives nærmere i Bygge- og Boligstyrelsens vejledning nr. 130 af 31. juli 1995 om kommunalbestyrelsens lovgennemgang i byggesager.

Herudover kan der være privatretlige forhold, som har betydning for byggeprojektet. Det kan være privatretlige servitutter, som er tinglyst på grunden, f.eks. om naboers rettigheder.

Kommunen skal påse, at ansøgeren har ret til at udføre arbejdet, enten ved at ejeren underskriver ansøgningen, eller ved at ejeren giver fuldmagt til ansøgeren. Kommunen har imidlertid ikke i henhold til byggeloven pligt til at påse, om der er

privatretlige forhold/betingelser, som er til hinder for at gennemføre byggearbejdet. Det er ejerens ansvar at sikre, at dette er i orden, og eventuelle spørgsmål herom skal i sidste instans afgøres af domstolene.

Kommunen kan i byggetilladelsen gøre opmærksom på, at der kan være privatretlige forhold af betydning for byggeriet. Det skal dog understreges, at kommunen hermed ikke påtager sig ansvaret for at have kontrolleret, om der kan være sådanne forhold.

- **Helhedsvurdering - BR 95**

I henhold til byggelovgivningen skal der foretages en helhedsvurdering af byggeprojektets samlede omfang og indvirkning på omgivelserne, hvis der er tale om et byggeri omfattet af BR 95.

Helhedsvurderingen er indført for at skabe større fleksibilitet i sagsbehandlingen og for at indføre et tilladelsessystem i stedet for et dispensationssystem. De hensyn, som skal indgå i kommunens vurdering af, om der kan gives en tilladelse, er i høj grad de samme hensyn, som før skulle indgå i vurderingen af, om der kunne meddeles dispensation fra de tidligere bestemmelser.

- **De bebyggelsesregulerende bestemmelser – BR-S 98**

For enfamiliehuse m.v. skal det afklares, om byggeriet overholder de bebyggelsesregulerende bestemmelser i BR-S 98.

Det skal herunder afklares, om der er behov for dispensationer i forhold til byggeriets ydre rammer, og om kommunen er indstillet på at give de fornødne dispensationer, se herom nedenfor afsnit 4.1.

- **Grundstykket**

Kommunen kan forlange, at oplysninger om grundstykkets størrelse eller afsætningen af byggeriet attesteres af en landinspektør.

3.4 Teknik

I denne behandling skal kommunen undersøge, om bygningsreglementernes bestemmelser til udformning og indretning af bebyggelse er overholdt, og om der i givet fald kan dispenseres fra bestemmelserne.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har udgivet en række vejledninger og eksempelsamlinger, som kan være en hjælp til kommunen i byggesagsbehandlingen. Det gælder blandt andet for følgende forhold:

- **Indretning**

Bygningsreglementets bestemmelser om indretning af byggeri omhandler også handicaptilgængelighed.

Erhvervs- og Byggestyrelsens vejledning til kommunerne om byggesagsbehandling af tilgængelighedsbestemmelser fra december 2004 beskriver fremgangsmåden ved byggesagsbehandling af de vigtigste tilgængelighedskrav.

I forbindelse med tilgængelighedskravene skal kommunen være opmærksom på, at der kun undtagelsesvist kan dispenseres fra disse krav. I tilfælde heraf, skal kommunen sikre, at hensynet bag bestemmelsen kan opfyldes på anden måde.

Se desuden afsnit 4.1 om dispensationer generelt.

- **Konstruktive forhold**

Når kommunen påser, at de konstruktive forhold lever op til reglerne i bygningsreglementerne, kan kommunen forlange en redegørelse for, at bygningskonstruktionerne opfylder disse betingelser.

For at minimere risikoen for svigt i bygninger, hvor der er stor risiko for personskade, eller hvor svigt vil medføre alvorlige samfundsmæssige konsekvenser, skal redegørelsen underskrives af en *uvildig* anerkendt statiker, dvs. en statiker, som er uafhængig af bygherren og af rådgivere og entreprenører. Bygherren vælger selv denne statiker, men kommunen skal godkende valget af statiker.

Også ved andre byggerier kan kommunen efter en konkret vurdering forlange en underskrift fra en anerkendt statiker, hvis det konkret vurderes, at dette er nødvendigt.

- **Brandforhold**

Erhvervs- og Byggestyrelsen har i april 2004 udarbejdet Eksempelsamling om brandsikring af byggeri og Information om brandteknisk dimensionering til hjælp for bygherrerådgivere og byggesagsbehandlere i forbindelse med de nye, funktionsbaserede brandkrav.

Ved traditionelle byggerier kan byggeriet vurderes i forhold til eksempelsamlingen, som indeholder eksempler på, hvordan bestemmelserne vedrørende brandforhold kan opfyldes.

Ved mere komplekse byggerier skal informationen om brandteknisk dimensionering anvendes. Den indeholder en række eksempler på beregningsmetoder og procedurer og forslag til parametre til brug ved en brandteknisk dimensionering, der udføres på baggrund af en beregning.

Kommunen kan i forbindelse med komplekse byggerier forlange en brandteknisk dimensionering for bygningens udformning og grundlaget for de valgte sikkerhedstiltag. Kravet om brandteknisk dokumentation vil typisk kun skulle stilles i et fåtal af byggesager.

- **Lydforhold**

Kommunen kan i byggetilladelser stille krav om, at der foretages målinger i den færdige bygning for at dokumentere, at bygningsreglementets lydmæssige krav er opfyldt.

- **Energiforhold**

Fra 1. januar 2006 træder nye energibestemmelser i kraft, dog vil de nugældende bestemmelser også kunne anvendes i en overgangsperiode indtil 31. marts 2006.

De nye bestemmelser indebærer blandt andet, at alle eksisterende bygninger ved større renoveringer skal have udført energimæssige forbedringer.

Energistyrelsen indfører fra 1. januar 2006 krav om energimærkning af nye bygninger, og kommunen skal i forbindelse med byggesagsbehandlingen være opmærksom på at sikre, at bygherren, inden der gives ibrugtagningstilladelse til nyt byggeri, har fået foretaget en energimærkning, som viser, at bygningsreglementets energibestemmelser er overholdt. Der vil være krav om, at denne mærkning fremsendes sammen med færdigmeldingen af byggeriet.

Erhvervs- og Byggestyrelsen vil udgive en eksempelsamling og eksempler på www.ebst.dk. Første del af eksempelsamlingen forventes at blive sat i drift medio januar 2006.

- **CE-mærkning**

Kommunen skal som bygningsmyndighed påse, at byggematerialer er CE-mærkede. Kommunen tilrettelægger selv kontrollen heraf.

Byggeloven giver mulighed for, at kommunen i forbindelse med byggesagsbehandlingen kan stille krav om dokumentation for, at byggevarer er CE-mærkede. Dette krav kan også stilles som en betingelse i byggetilladelsen.

Bliver kommunen opmærksom på, at byggevarer ikke er CE-mærkede, eller at CE-mærkningen ikke er påført korrekt, dvs. indeholder de rigtige oplysninger om f.eks. brandklasse, skal kommunen underrette ejeren om forholdet, og om at det skal bringes i orden. Kommunen skal på samme tid underrette Erhvervs- og Byggestyrelsen om det ulovlige forhold.

I den forbindelse henvises til bekendtgørelse af 13. marts 2002 om CE-mærkning og markedskontrol af byggevarer.

3.5 Balance i byggesagsbehandlingen

Erhvervs- og Byggestyrelsens foretog i forbindelse med debatoplægget Udfordringer i den kommunale byggesagsbehandling fra oktober 2004 en undersøgelse af byggesagsbehandlingen i 5 større kommuner. Undersøgelsen viste, at nogle kommuner prioriterer sagsbehandlingen af de bebyggelsesregulerende krav højere end sagsbehandlingen af de tekniske krav.

Kommunen skal derfor finde en balance i byggesagsbehandlingen, som tilgodeser både de bebyggelsesregulerende og de tekniske forhold. Der skal være samme grad af bevågenhed i forhold til de tekniske bestemmelser som i forhold til behandlingen af de ydre forhold.

For at få større fokus på vigtigheden af de tekniske krav m.v. har nogle kommuner lavet kampanjer, hvor der i en periode sættes særlig fokus på bestemte emner, f.eks. tilgængelighed eller brandsikkerhed. Dette skal selvfølgelig ikke være ensbetydende med, at de øvrige forhold ikke prioriteres i byggesagsbehandlingen.

3.6 Bygnings- og Boligregistret (BBR)

I henhold til lov om bygnings- og boligregistrering skal kommunen sikre, at BBR ajourføres i takt med byggesagens gennemførelse. Ejere af ejendomme er ved bekendtgørelse nr. 1028 af 12. december 2002 om ejeres pligt til at give oplysninger til Bygnings- og Boligregistret (BBR) pålagt at afgive oplysninger til ajourføring af BBR:

- når der søges om byggetilladelse, eller når der anmeldes byggeri, hvortil der ikke kræves byggetilladelse,
- når der påbegyndes byggeri, der kræver byggetilladelse eller anmeldelse og
- når byggeri, der kræver byggetilladelse eller anmeldelse, fuldføres eller faktisk bliver taget i brug.

Kommunen skal således være opmærksom på, at ansøgningsmaterialet giver et tilstrækkeligt grundlag for korrekt ajourføring af BBR, og det anbefales, at kommunen forlanger, at bygherren afgiver oplysninger på et skema, der indeholder de oplysninger, der er nødvendige for at indberette byggesagen til BBR.

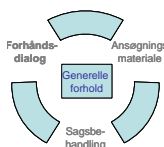
Endvidere skal kommunen være opmærksom på, at betingelserne i byggetilladelsen pålægger bygherren at meddele kommunen oplysninger om påbegyndelse og afslutning af byggeriet.

Erhvervs- og Byggestyrelsens vejledninger m.v. om byggesagsbehandling

- **Vejledning om byggesagsbehandling af flydende boliger. Maj 2004. Findes på Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside www.ebst.dk.**
- **Vejledning til kommunerne om byggesagsbehandling af tilgængelighedsbestemmelser. December 2004. Findes på Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside www.ebst.dk.**
- **Eksempelsamling om brandsikring af byggeri. April 2004. Findes på Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside www.ebst.dk.**
- **Information om brandteknisk dimensionering. April 2004. Findes på Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside www.ebst.dk.**
- **Eksempelsamling om energibestemmelser**
- **Vejledning om fremgangsmåden i sager om håndhævelse af plan- og byggesagslovgivningen. December 2001. Findes ikke elektronisk.**
- **Vejledning nr. 122 af 5. juli 1991 om koordinering af lovgivningen om bebyggelse og ejendomsdannelse**

(vedrører byggelovens § 10 A). Findes på www.retsinfo.dk.

- Bygge- og Boligstyrelsens vejledning nr. 130 af 31. juli 1995 om kommunalbestyrelsens lovgennemgang i byggesager. Findes på www.retsinfo.dk.
- Fastsættelse af adresser - Eksempelsamling. April 2004. Findes på Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside www.ebst.dk.
- Fastsættelse af adresser – Vejledning. April 2004. Findes på Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside www.ebst.dk.



4. GENERELLE FORHOLD

4.1 Indledning

I dette afsnit beskrives en række generelle forhold, som kommunen skal være opmærksom på både i forbindelse med byggesagsbehandlingen og efterfølgende.

4.2 Dispensationer

Dispensationsmuligheden i byggelovens § 22 skal give kommunen mulighed for at fravige en eller flere bestemmelser i byggelovgivningen i tilfælde, hvor det konkrete forhold medfører, at et byggeri ikke eller kun med store vanskeligheder kan overholde reglerne samtidig med, at en dispensation ikke vil være i modstrid med de væsentlige hensyn bag bestemmelsen.

Byggelovens § 22, stk. 1:

Der kan meddeles dispensation fra bestemmelser i loven og de i medfør af loven fastsatte bestemmelser, når det skønnes foreneligt med de hensyn, der ligger til grund for de pågældende bestemmelser.

Kommunen kan kun give dispensation fra byggelovgivningens *materielle* bestemmelser. Der kan således ikke gives dispensation fra de formelle krav.

En dispensation skal fremgå udtrykkeligt af byggetilladelsen. Kommunen kan også give særskilte dispensationer til byggeri, som skal anmeldes, eller byggeri, som hverken skal have byggetilladelse eller anmeldes.

Dispensationer skal begrundes i saglige hensyn, og kommunen skal være opmærksom på, at der i forbindelse med dispensationer kan stilles betingelser for at give dispensationen. Det kan f.eks. dreje sig om anvendelsen af ejendommen eller alternative måder at opfylde hensynet bag bestemmelsen på.

Et eksempel kan være en dispensation fra brandreglerne, hvor kommunen vurderer, at en dispensation fra visse krav i det konkrete tilfælde ikke vil betyde en forringelse af brandsikkerheden.

Kommunen skal være specielt påpasselig med, at dispensationer ikke forringer byggeriets sikkerhed, sundhed og tilgængelighed, se også vejledning om byggesagsbehandling af tilgængelighedsbestemmelser. I de sager, hvor kommunen selv er bygherre, bør byggesagsbehandleren udvise ekstra påpasselighed, når det drejer sig om at give dispensationer.

Ved anmeldelsessager og ved byggerier, der kan udføres uden tilladelse eller anmeldelse, skal der særskilt søges om dispensation, og arbejdet må ikke påbegyndes, inden

dispensationerne er givet. Det gælder uanset fristerne på 2 og 4 uger, som er fastsat som reaktionstid for kommunen.

4.3 Færdigmelding og ibrugtagningstilladelse

Byggerier, der kræver byggetilladelse efter BR 95, skal færdigmeldes, når de er afsluttet. Byggeriet må ikke tages i brug uden en ibrugtagningstilladelse. Ibrugtagningstilladelsen giver kommunen mulighed for at påse, at byggeriet er opført i overensstemmelse med byggetilladelsen. Byggerier, der kræver byggetilladelse efter BR-S 98, skal færdigmeldes, men kan dog tages i brug uden ibrugtagningstilladelse.

Kommunen kan forlange de oplysninger, der er nødvendige for at give ibrugtagningstilladelse.

Kommunen kan i byggetilladelsen stille krav om vilkår, som skal være opfyldt. Kommunen skal i den forbindelse vurdere, hvorledes man vil påse, at vilkårene er opfyldt.

Kommunen kan nægte at give tilladelse til ibrugtagning, hvis byggearbejdet ikke er i overensstemmelse med byggetilladelsen.

4.4 Deltilladelser

Kommunen har mulighed for at give deltilladelser til f.eks. en del af byggeriet. Det kan f.eks. være en tilladelse til at gå i gang med at grave og støbe fundamentet.

En forudsætning herfor er dog, at kommunen har sikret, at betingelserne for at meddele hovedbyggetilladelse er opfyldt.

4.5 Tilsyn og varsling af tilsyn

Byggesagslovgivningen pålægger ikke kommunen en egentlig tilsynsforpligtelse i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Kommunen kan i byggetilladelsen stille krav om at få besked, når forskellige stadier af byggeriet er udført. Byggesagslovgivningen stiller ikke krav om, at kommunen tilser byggeriet, inden der gives ibrugtagningstilladelse. Det er således kommunen, der i den enkelte byggesag afgør, om der skal føres tilsyn med byggeriet, eller om bygherrens dokumentation er tilstrækkeligt grundlag for at meddele ibrugtagningstilladelse.

Hvis kommunen ønsker at foretage tilsyn for at se, om byggeriet lever op til betingelserne i byggetilladelsen, stiller retssikkerhedsloven krav om, at kommunen skal varsle et tilsyn over for ejeren af byggeriet, før tilsynet kan gennemføres, jf. lovens § 5, stk. 1.

Retssikkerhedslovens regler om varsling gælder kun i de tilfælde, hvor kommunen skal foretage tilsyn i selve bygningen, dvs. ved husundersøgelser. Tilsyn på grunden og på byggepladser er ikke omfattet af reglerne om forudgående varsling. I den forbindelse henvises til Justitsministeriets vejledning af 20. december 2004 om lov om retssikkerhed ved forvaltningens anvendelse af tvangsindgreb og oplysningspligter.

Der er dog undtagelser fra kravet om forudgående varsling. Anmoder ejeren selv om tilsyn, kan kravet om forudgående varsling fraviges. Det samme gælder, hvis der er tale om forhold, som medfører fare for bygningens beboere eller andre. I disse tilfælde skal en ejer dog fortsat vejledes om sine rettigheder efter retssikkerhedsloven.

Som hjælp til kommunerne har Erhvervs- og Byggestyrelsen udarbejdet brevskabeloner med eksempler på varslingsbreve, som kommunerne kan bruge i forbindelse med varsling af tilsyn. Brevskabelonerne findes på styrelsens hjemmeside: http://www.ebst.dk/varsling_tilsyn/0/1/0

4.6 Ulovlige forhold

Bliver kommunen opmærksom på ulovlige forhold, skal den søge disse lovliggjort, jf. § 16 A, stk. 3.

I henhold til byggelovens § 17 har den til enhver tid værende ejer pligt til at lovliggøre et ulovligt forhold, uanset om der kan pålægges vedkommende ansvar for ulovligheden.

Lever et byggearbejde ikke op til kravene i byggelovgivningen, må kommunen - afhængig af den givne situation - derfor overveje sine reaktionsmuligheder overfor ejeren af bygningen.

Kommunen kan påbyde lovliggørelse, som kan ske enten retligt eller fysisk. Retligt lovliggørelsen kan bestå i, at det meddeles byggetilladelse, hvis ulovligheden består i manglende byggetilladelse, eller at kommunen meddeler dispensation. Ved fysisk lovliggørelse, skal byggeriet fysisk bringes i overensstemmelse med gældende lovgivning.

Kommune kan føre tilsyn i forbindelse med en påbudt lovliggørelse. Miljøministeriet og det daværende Boligministerium har i vejledning om fremgangsmåden i sager om håndhævelse af plan- og byggelovgivningen fra december 1991 beskrevet fremgangsmåden i sager om berigtigelse af ulovlige forhold.

4.7 Gebyrer

Kommunen kan efter BR-S 98, afsnit 1.10, og BR 95, kapitel 1.11, opkræve gebyr for byggesagsbehandlingen. Det gælder for byggetilladelser, anmeldelser og dispensationer i sager, der ikke kræver byggetilladelse eller anmeldelse.

Kommunen har valgfrihed til at fastlægge gebyrer ud fra antal m², m³, byggeomkostninger m.m. Fælles for gebyrmetoderne er, at de samlede gebyrindtægter over tid ikke må overstige kommunens udgifter ved varetagelsen af byggesagsbehandlingen. Gebyrerne skal således udregnes på baggrund af de faktiske udgifter, som kommunen har til byggesagsbehandlingsområdet.

Kommunen kan fastsætte forskellige gebyrer for forskellige byggesager, og disse skal offentliggøres, f.eks. ved at de fremgår af kommunens hjemmeside.

Kommunen har kun mulighed for at opkræve gebyr for selve byggetilladel-
sen/anmeldelsen/dispensationen. Der er således ikke mulighed for at opkræve et sær-
skilt gebyr f.eks. i forbindelse med naboorientering.

5. UDFORDRINGER I BYGGESAGSBEHANDLINGEN

5.1 Funktionsbaserede krav

Erhvervs- og Byggestyrelsens undersøgelse af udfordringer og behov i den kommunale byggesagsbehandling fra oktober 2004 viser, at byggesagsbehandlerne ofte oplever, at det er svært at sagsbehandle i forhold til de funktionsbaserede krav, fordi der ikke kan henvises til målfaste krav i dialogen med sagens parter.

Det er vigtigt, at byggesagsbehandlerne er rustet til at byggesagsbehandle efter de funktionsbaserede krav. I den forbindelse er det vigtigt, at byggesagsbehandlerne får tilstrækkelig efteruddannelse og viden om nye regler. I forbindelse med de nye brandkrav har Erhvervs- og Byggestyrelsen holdt informationsmøder og udgivet hjælpeværktøjer til at håndtere de nye krav. Der findes desuden en række **kurser**, blandt andet på Den Kommunale Højskole.

Mange kommuner har peget på, at vidensdeling spiller en stor rolle i forbindelse med at styrke byggesagsbehandlingen både i forhold til de funktionsbaserede krav og helt generelt. I den forbindelse tænkes både på videndeling internt og eksternt. Nogle kommuner har peget på, at f.eks. **ugentlige temamøder** er medvirkende til at højne kompetence- og vidensniveauet hos byggesagsbehandlerne. I andre kommuner er der **2 byggesagsbehandlere** til at behandle større sager, så vidensudveksling og faglig sparring sikres.

Andre kommuner har etableret mere eller mindre formelt samarbejde med andre kommuner, enten gennem fælles **erfa-grupper**, hvor byggesagsbehandlerne kan drøfte forskellige problemstillinger, eller ved et mere formaliseret samarbejde, hvor større kommuner hjælper mindre kommuner.

Endelig kan kommunen overveje at anvende eksterne kompetencer i byggesagsbehandlingen. Erhvervs- og Byggestyrelsen har udsendt et inspirationskatalog, som beskriver hvordan ekstern assistance kan organiseres. Kataloget findes på www.ebst.dk.