

13. marts 2008

/th-ebst/ lhj-ebst

Høringsnotat vedrørende udkast til forslag til lov om ændring af byggeloven (Afbureaukratisering af byggesagsbehandlingen og markedskontrol med byggevarer).

1. Indledning

Udkast til forslag til lov om ændring af byggeloven blev den 4. januar 2008 sendt i høring hos en række erhvervsorganisationer og offentlige myndigheder med høringsfrist den 1. februar 2008.

Der er modtaget svar fra 38 af de 60 hørte organisationer og myndigheder. Heraf har 27 haft bemærkninger til forslaget.

2. Generelle bemærkninger

Formålet med lovforslaget er at forenkle og afbureaukratisere byggesagsbehandlingen, idet mindre og ukomplicerede byggerier fritages fra kommunal teknisk kontrol. Lovforslaget ændrer ikke kommunernes kontrol med de lokale bebyggelsesregulerende forhold, såsom en bygnings afstand til naboskel, udseende og højde.

Høringssvarene er generelt positive overfor lovforslagets overordnede målsætning om afbureaukratisering og indsatsen for at smidiggøre byggesagsbehandlingen. Det er endvidere i visse af høringssvarene angivet, at lovforslaget kan være med til at sikre en bedre byggeproces og ansprende bygherrerne til øget brug af professionelle rådgivere, hvilket på sigt kan give et kvalitetsløft i byggeriet. De hørte parter er endvidere meget positive overfor lovforslagets initiativer i forhold til at styrke kontrollen med byggevarer.

Overordnet set centrerer de hørte parters konkrete bemærkninger til lovforslaget sig især om følgende fem områder, nemlig:

- kvaliteten i byggeriet
- konsekvenser for kommuner og bygherrer
- afgrænsningen af de forskellige bygningstyper
- de fremtidige byggesagsgebyrer
- fremtidige krav til dokumentation og arkivering af byggesager

Udover de konkrete bemærkninger har høringssvarene givet anledning til få redaktionelle ændringer og præciseringer i lovteksten og bemærknin-

**ERHVERVS- OG
BYGGESTYRELSEN**

Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Tlf 35 46 60 00

Fax 35 46 60 01

CVR-nr. 48 46 41 14

ebst@ebst.dk

www.ebst.dk

gerne. Disse ændringer påvirker ikke substansen i lovforslaget og omtales derfor ikke nærmere i høringsnotatet.

De væsentligste bemærkninger til de enkelte emner gennemgås og kommenteres nedenfor i notatets afsnit 3 med udgangspunkt i følgende opdeling:

- a. *Kvaliteten i byggeriet*
- b. *Konsekvenser for bygherrerne*
 - b.1. *Udgifter til rådgivning*
 - b.2. *Klageadgang for borgeren*
- c. *Konsekvenser for kommunerne*
 - c.1. *Indholdet af den fremtidige byggesagsbehandling*
 - c.2. *Sagsbehandlingstiderne*
 - c.3. *Økonomiske konsekvenser*
 - c.4. *Vurdering af om en sag skal undergives byggesagsbehandling.*
- d. *Afgrænsning mellem bygningstyper*
- e. *Forholdet mellem tekniske og bebyggelsesregulerende forhold*
- f. *Særlige tekniske forhold*
 - f.1 *Tilgængelighed*
 - f.2 *Energi*
 - f.3 *Brand*
 - f.4 *Målrettet kontrol*
- g. *Gebyrer for byggesagsbehandlingen*
 - g.1. *Fremtidige byggesagsgebyrer*
 - g. 2 *Gebyrer for landbruget*
- h. *Dokumentations og arkiveringskrav*
- i. *Evaluering af loven*
- j. *Øvrige spørgsmål relateret til byggesagsbehandlingen*
 - j.1. *Forholdet til anden lovgivning*
 - j.2. *Krav om anvendelse af bestemte fagfolk*
 - j.3. *Byggeskadeforsikringen*
 - j.4. *Ensretning af kommunernes fortolkning*
 - j.5 *Lovforslagets § 11, stk. 2*
- k. *Markedskontrol*
 - k.1. *Lovforslagets § 19, stk. 1*

3. Konkrete bemærkninger

a. Kvaliteten i byggeriet

Foreningen af Rådgivende Ingeniører mener, at lovforslaget vil bidrage til at skabe en bedre og mere effektiv projekterings- og byggeproces, og at lovforslaget vil skabe klarhed over, hvem der har ansvaret for overholdelsen af bygningsreglementet. Samlet vurderer *Foreningen af Rådgivende Ingeniører*, at lovforslaget vil bidrage til en mere smidig byggeproces, en øget sikkerhed i byggeriet og effektiviseringsgevinster, der på sigt kan give bedre og billigere byggeri.

Danske Ark fremfører, at lovforslaget er en klar forbedring af de nugældende regler.

Dansk Byggeri er meget tilfreds med, at der med lovforslaget bliver taget det første skridt til en modernisering af byggesagsbehandlingen, som *Dansk Byggeris* undersøgelser har vist ikke fungerer optimalt.

Københavns Kommune vurderer, at lovforslaget potentielt kan trække i retning af en højere kvalitet i forhold til byggerier, der opføres af den lille uprofessionelle bygherre, og at lovforslaget er en forenkling af byggesagsbehandlingen på landsplan.

KL, Odder Kommune, Middelfart Kommune, Danmarks Lejerforeninger Forsikring & Pension og Byggeskadefonden fremfører, at lovforslaget vil medføre flere fejl og skader i byggeriet som følge af mindre kontrol. *Byggeskadefonden* fremfører endvidere, at fejl og mangler oftere fremkommer i enfamiliehuse end i større byggerier.

Forsikring & Pension fremfører, at når kommunen ikke længere skal kontrollere de tekniske forhold, vil rådgivere og bygherrer vælge løsninger, der forøger risikoen for skader, fordi der ikke udarbejdes de tilstrækkelige statiske beregninger og udføres tilstrækkeligt dimensionerede konstruktioner. *Forsikring & Pension* fremfører herudover, at det er vigtigt for forbrugerbeskyttelsen, at oplagte fejl vedrørende konstruktioner, bæreevne, støj, isolering mv. kontrolleres.

KL og Byggeskadefonden fremfører, at krav om dokumentation over for kommunen medfører, at bygherren må gå i dybden med projekteringen.

Kommentar

Lovforslagets overordnede formål er at forenkle, effektivisere og afbureaukratisere byggesagsbehandlingen.

Lovforslaget medfører, at kommunerne på projekteringsstadiet ikke længere skal kontrollere de tekniske forhold for simple og ukomplicerede byggerier. Lovforslaget ændrer ikke ved, at kommunerne fortsat skal kontrollere de bebyggelsesregulerende forhold, ligesom kommunerne fortsat skal udstede byggetilladelser, bedømme anmeldelsessager og færdigmeldinger samt give ibrugtagningstilladelser.

Kommunerne kontrollerer i dag alle byggeriers tekniske forhold, uanset om det er et ukompliceret enfamiliehus eller et stort, kompliceret byggeri. Da der opføres og ombygges ca. 60.000 bygninger årligt, hvoraf ca. 80-90 pct. er ukomplicerede byggerier, betyder den nuværende ordning, at byggesagsbehandlingen i mange kommuner er unødigt tung og omkostningsfuld, hvilket betyder lange sagsbehandlingstider. Herudover medfører den nuværende byggesagsbehandling, at det er bygherren, som er ansvarlig for byggeriets lovlighed, mens det er kommunerne, som kontrollerer, at byggeriet opfylder lovgivningens krav. Denne rollefordeling kan

være med til at gøre det uklart, hvorvidt det er bygherren eller kommunen, der har ansvaret for, at et byggeri lever op til lovgivningens tekniske krav.

Med lovforslaget ændres byggesagsbehandlingen således, at kommunerne fremover fritages for at kontrollere de tekniske forhold i mindre byggerier, så simple byggerier fremover ikke skal igennem en mere omfattende kontrol, end risiciene berettiger til. Det er vurderingen, at når kommunen ikke længere skal kontrollere de tekniske forhold, vil bygherrens ansvar tydeliggøres. Dette kan have en adfærdsregulerende virkning, idet en tydeliggørelse af ansvaret må formodes at føre til et øget fokus på tilstrækkelig kvalitetssikring hos både rådgiverne og bygherrerne. Det kan ikke udelukkes, at der vil være nogle bygherrer og rådgivere, der fremover vil skulle bruge lidt ekstra tid og ressourcer på forberedelsen af byggesagen, idet de ikke længere kan forlade sig på, at der sker en kommunal kontrol. Det forventes dog, at der generelt vil være en tidsmæssig gevinst for bygherren i og med, at kommunerne ikke længere skal kontrollere de tekniske forhold.

Endvidere får kommunerne mulighed for at koncentrere sig om de komplicerede byggerier, og kommunernes sagsbehandling forventes således at blive mere effektiv. Lovforslaget styrker dermed målsætningen om at skabe bedre rammevilkår for byggerierhvervet.

I forhold til bekymringerne om, at kvaliteten i byggeriet vil falde, når kommunerne ikke længere skal kontrollere de tekniske forhold, bemærkes, at en undersøgelse af den kommunale byggesagsbehandling foretaget for Erhvervs- og Byggestyrelsen i 2007 viser, at hovedparten af kommunernes tid anvendes på den bebyggelsesregulerende sagsbehandling, samt at der er store forskelle i ressourceforbruget i byggesagsbehandlingen i de forskellige kommuner. Undersøgelsen viser endvidere, at nogle kommuner bruger helt ned til 2 timer på at vurdere samtlige tekniske forhold i en gennemsnitlig byggesag, hvilket indikerer, at den nuværende kontrol ikke udgør en egentlig kvalitetssikring.

I de seneste år, har der været et øget fokus på at nedsætte antallet af fejl og mangler i byggeriet. Den byggepolitiske handlingsplan fra 2007 indeholder en række initiativer, der skal begrænse antallet af fejl og mangler i byggeriet og sikre forbrugerbeskyttelsen. Blandt initiativerne er den obligatoriske byggeskadeforsikring, som træder i kraft 1. april 2008. Byggeskadeforsikringen vil betyde, at hovedparten af alle nyopførte enfamiliehuse vil være underlagt professionelle eftersyn efter henholdsvis 1 og 5 år. Eftersynene skal afdække eventuelle alvorlige fejl og mangler ved projektering og opførelse. Konstateres der fejl, får det umiddelbare konsekvenser for bygherren i form af et erstatnings- eller udbedringskrav fra forsikrings-selskabet. Byggeskadeforsikringen sikrer således ikke alene en bedre forbrugerbeskyttelse, men betyder også, at den ansvarlige bygherre vil have en interesse i at undgå fejl og skader for at holde forsikringspræmien nede.

Det er samlet set vurderingen, at lovforslaget ikke vil påvirke kvaliteten i byggeriet i negativ retning, fordi lovforslaget medfører en effektivisering af byggesagsbehandlingen samt en tydeliggørelse af bygherrens ansvar.

b. Konsekvenserne for bygherrerne

b.1. Udgifter til rådgivning

Københavns Kommune anfører, at lovforslaget kan have en positiv effekt på kvaliteten i byggeriet, når borgerne ikke længere kan bruge kommunerne som sparringspartner, men er tvunget til at antage professionelle rådgivere.

KL og Konstruktørforeningen fremfører, at lovforslaget vil medføre øgede udgifter for bygherrer, når rådgivere vil tage sig betalt for, at skulle stå inde for de tekniske forhold af byggeriet. Herudover fremfører parterne, at uprofessionelle bygherrer ville skulle betale for den rådgivning, de hidtil har fået gratis af kommunerne.

Kommentar

Lovforslaget ændrer ikke ved, at det altid er den enkelte bygherre, der er ansvarlig for, at byggeriet er lovligt. Dette gælder uanset, om bygherren har tilknyttet en rådgiver i form af en arkitekt, ingeniør eller lignende. Er der indgået aftale med en rådgiver, vil rådgiveren som oftest i det indbyrdes forhold, have ansvaret for lovligheden af det arbejde vedkommende har påtaget sig. Heller ikke dette punkt ændres med lovforslaget. Det kan derfor ikke forventes, at rådgiverne vil kræve øget betaling, da de skal udføre det samme arbejde som hidtil.

b.2. Klageadgang for borgeren

Danske Handicaporganisationer ønsker, at klageadgangen til statsforvaltningen bibeholdes, da man er bange for, at bygherrer og rådgivere mv. ikke på tilstrækkelig vis, vil overholde kravene om tilgængelighed i bygningsreglementet. Gennemføres lovændringen, ønsker *Danske Handicaporganisationer*, at der indføres en forsikringsordning, som kan stå for udbedringen af ulovligheder med hensyn til handicapkravene.

Københavns Kommune anfører, at borgerne vil få ekstraudgifter til f.eks. advokatsalærer, idet borgerne fremover alene kan klage til FRI og Danske Ark.

Danske Ark nævner, at deres organisation ikke har nogen klageadgang, men at en sådan findes hos Akademiske Arkitekter.

Kommentar

I henhold til byggelovens § 23 er det muligt at klage over en kommunes afgørelse til Statsforvaltningen, hvis afgørelsen er af retlig karakter. Når

kommunen ikke længere skal kontrollere de tekniske krav - hvilket omfatter reglerne om tilgængelighed - vil de umiddelbart ikke træffe afgørelser, der kan påklages til statsforvaltningen. Dog vil kommunerne fortsat skulle træffe afgørelse ved dispensationsansøgninger og i sådanne tilfælde, vil klagemuligheden derfor fortsat bestå.

Tilgængelighedsbestemmelserne i bygningsreglementet er karakteriseret ved at være målkrav. Det betyder, at der er angivet præcise mål for, hvordan et byggeri skal udformes, så personer med handicap kan benytte byggeriet. Det er derfor nemt for bygherren eller dennes rådgiver at se, hvornår der evt. vil skulle søges om dispensation. Hvis der efterfølgende konstateres ulovlige forhold ved byggeriet, fx at der ikke er niveaufri adgang, kan det påklages til kommunen. Kommunen kan derefter pålægge bygningsejeren lovliggørelse af byggeriet eller vælge at dispensere fra kravet.

Det er i de tilfælde, hvor en kommune dispenserer fra kravene om tilgængelighed, at klageretten til statsforvaltningen bliver relevant for personer med handicap. Da det fortsat er kommunen, som skal træffe afgørelse om, hvorvidt der skal gives dispensation, vil en sådan afgørelse kunne påklages i samme omfang som hidtil.

Det vurderes ikke, at lovforslaget vil medføre flere fejl eller ringere opfyldelse af tilgængelighedskravene i bygningsreglementet. Af samme grund vurderes der ikke at være behov for at etablere en forsikringsordning i forhold til udbedringen af ulovligheder og manglende opfyldelse af tilgængelighedskravene.

Sørger bygherren ikke for, at kravene til tilgængelighed er opfyldt, og søges der ikke dispensation hertil, kan kommunen pålægge bygherren at lovliggøre forholdet.

Ønsker en borger eller virksomhed at klage til FRI eller Akademiske Arkitekter, stilles der ikke krav om, at klagen skal indgives af en advokat. Dette er frivilligt, og det forventes derfor ikke, at lovforslaget vil medføre øgede udgifter for borgerne i forbindelse med klagesager.

I forhold til klageadgangen er det fejlagtigt angivet i bemærkningerne, at der kan klages til Danske Ark. Klageadgangen findes hos Akademiske Arkitekter, hvilket skal angives i bemærkningerne.

c. Konsekvenser for kommunerne

c.1. Indholdet af den fremtidige kommunale sagsbehandling

Københavns Kommune fremfører, at lovforslaget er en forenkling af byggesagsbehandlingen på landsplan, samt at lovforslaget ses som værende i forlængelse af Københavns kommunes indsats for at optimere og smidig-

gøre byggesagsbehandlingen, så den løbende tilpasses de ressourcemæssige forudsætninger og kundernes behov.

KL og Københavns Kommune fremfører, at borgerne for at få kvalitetssikret deres materiale fortsat vil henvende sig til kommunerne, hvorfor kommunerne fortsat vil skulle lave sagsbehandling.

KL, Bygningsinspektørforeningen i København og Københavns Kommune fremfører endvidere, at et stigende antal bygninger med ulovlige forhold vil blive opført, hvilket vil kræve ekstra ressourcer i kommunerne til at behandle lovliggørelses- og dispensationssager.

Kommentar

Med lovforslaget forenkles byggesagsbehandlingen, hvilket gør det muligt for kommunerne at fokusere deres indsats mod større og mere komplicerede byggerier.

Det er ikke forventningen, at lovforslaget vil føre til en stigning i antallet af lovliggørelses- og dispensationssager. Tværtimod er det forventningen, at lovforslaget vil medføre en tydeliggørelse af bygherrens ansvar for, at byggeriet overholder lovgivningens krav. Dette må antages at få en adfærdsregulerende effekt, således at bygherren får øget fokus på at sikre kvaliteten. I forhold til dispensationssager vurderes lovforslaget ikke at have indflydelse på antallet af disse. Med den øgede anvendelse af funktionskrav i bygningsreglementet er det desuden vurderingen, at brugen af dispensationer vil blive mindre udbredt, da bygherren får friere rammer i projekteringen af byggeriet og derfor kan vælge mellem flere forskellige løsninger.

Når kommunerne fritages for at kontrollere de tekniske forhold i mindre og ukomplicerede byggerier, bliver kommunerne ikke længere forpligtede til at rådgive borgerne om tekniske forhold i disse byggerier. Derfor kan kommunerne afvise sådanne forespørgsler og henvise til privat rådgivning. Herudover vil borgerne kunne finde hjælp i en bekendtgørelse i forbindelse med principielle spørgsmål, som fx. hvilke byggerier, der er fritaget for kommunal kontrol, som Erhvervs- og Byggestyrelsen vil udarbejde i umiddelbar forlængelse af lovforslagets vedtagelse.

c.2. Sagsbehandlingstiderne

Branchefællesskabet for Videnrådgivere/Dansk Industri ser bl.a. frem til, at de ressourcer, der frigøres, kan sikre en hurtigere sagsbehandling af de større og komplicerede sager.

Håndværksrådet ser frem til en hurtigere og mere smidig sagsbehandling.

Danske Ark og Dansk Byggeri foreslår, at der stilles krav om maksimale sagsbehandlingstider i kommunerne.

KL fremfører, at lovforslaget ikke vil medføre kortere sagsbehandlingstider.

Middelfart Kommune og Greve Kommune fremfører, at det ikke er kommunernes skyld, at der er lange sagsbehandlingstider i dag, idet det ofte skyldes, at byggeansøgningerne er mangelfulde.

Kommentar

Når kommunerne fritages fra at kontrollere de tekniske forhold ved mindre og ukomplicerede byggerier, er det forventningen, at der frigøres ressourcer.

En undersøgelse af ressourceforbruget i fem repræsentative kommuner foretaget for Erhvervs- og Byggestyrelsen i 2007 viser, at sagsbehandlingstiden for den tekniske byggesagsbehandling af mindre bygninger vurderes at udgøre ca. 25 pct. af den samlede byggesagsbehandling. Det er således forventningen, at lovforslaget vil medføre et fald i sagsbehandlingstiderne, men det er dog meget vanskeligt at vurdere det præcise omfang, da sagsbehandlingstiden i kommunerne varierer meget og påvirkes af en række andre faktorer end blot kommunens undersøgelse af de tekniske forhold. Sagsbehandlingen kan fx påvirkes af, at en byggesag skal sendes i partshøring eller nabohøring, før byggesagsbehandlingen kan afsluttes. Desuden spiller antallet af byggesager og den generelle konjunktursituation også kraftigt ind på sagsbehandlingstiderne. Der er således mange andre forhold, end blot byggesagsbehandlingstiden af de tekniske forhold, der spiller ind.

I forhold til forslaget om at fastsætte en øvre grænse for sagsbehandlingstiden bemærkes, at i en situation, hvor mange kommuner har vanskeligt ved at rekruttere det fornødne antal kvalificerede medarbejdere til det byggetekniske område, er det ikke hensigtsmæssigt at opstille tidsfrister for kommunerne i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Endvidere vil et sådant loft været et indgreb i kommunernes selvstyre. Fra 1. april 2008 skal kommunerne via BBR offentliggøre sagsbehandlingstiderne i byggesagerne, hvilket generelt skaber et øget fokus på sagsbehandlingstiden. Det er derfor forventningen, at sagsbehandlingstiderne vil blive et konkurrenceparameter mellem kommunerne i forhold til at tiltrække fx nyt erhvervsbyggeri til kommunen.

c.3. Økonomiske konsekvenser

KL fremfører, at kommunerne maksimalt bruger 10 pct. af deres sagsbehandlingstid på tekniske forhold ved mindre byggerier, og at den mulige besparelse sandsynligvis vil være begrænset og desuden blive ædt op af flere sager, hvor der er tvivl om afgrænsninger og ansvarsforhold, dispensationer og klagesager.

Københavns Kommune og KL fremfører endvidere, at kommunerne ville skulle gennemgå de tekniske forhold i en byggesag, når der søges om di-

spensation for tekniske forhold, hvorfor kommunerne til trods for lovforslagets intentioner, kommer til at vurdere de tekniske forhold.

Konstruktørforeningen fremfører, at der bør afses ressourcer til, at kommunerne fortsat kan håndtere loven. Desuden frygter konstruktørforeningen, at kommunerne kan blive nødsaget til at afskedige medarbejdere, hvis kommunerne bliver beskåret i bloktilskuddet.

Kommentar

Med lovforslaget fritages kommunerne fra en opgave, som de er pålagt at udføre i dag. Det er således forventningen, at lovforslaget vil medføre væsentlige kommunale besparelser. Den endelige afklaring af de økonomiske konsekvenser afklares i DUT-forhandlinger. Lovforslaget kan desuden ses i sammenhæng med regeringens kommende afbureaukratiseringsprogram, som er rettet mod kommunerne.

Det bemærkes, at det ikke kun er i relation til kommunerne, at lovforslaget forventes at medføre besparelser. Det er ligeledes forventningen, at lovforslaget vil medføre besparelser for byggerierhvervet, som får mindsket gebyrbetaling i forbindelse med byggesager, ligesom der vil være en tidsmæssig besparelse for erhvervet i forbindelse med en enklere godkendelsesproces i kommunerne.

c.4. Vurdering af om en sag skal undergives kommunal byggesagsbehandling

Københavns Kommune ønsker klargjort, om kommunerne ved modtagelse af en byggesag, hvori det står beskrevet, at det ansøgte byggeri er undtaget for teknisk kontrol, skal foretage en vurdering af rigtigheden heraf.

Dansk Byggeri anfører, at kommunerne kun skal foretage en vurdering af, om sagen skal undergives byggesagsbehandling, hvor det er åbenlyst, at et byggeri ikke er omfattet, og at der til brug herfor skal indføres en meget kort reaktionstid.

Kommentar

Når en bygherre ansøger om byggetilladelse, skal bygherren som følge af lovforslaget angive, om byggeriet er undtaget fra teknisk kontrol. For hovedparten af alt byggeri vil det være enkelt at fastslå, hvorvidt byggeriet er omfattet af fritagelsen for kommunal kontrol af de tekniske forhold. Der kan dog være enkelte særlige situationer, hvor der må foretages en konkret vurdering af, om byggeriet falder indenfor eller udenfor den kommunale kontrol. Til brug for denne vurdering udarbejdes en bekendtgørelse, som skal gøre det muligt for kommuner og bygherrer nemt og enkelt at fastslå, om et byggeri er undtaget eller ej. Bekendtgørelsen skal give begge parter en fælles forståelse af hvilke byggerier, der er undtaget fra kommunal kontrol med de tekniske forhold. Det forventes, at bekendtgørelsen bliver baseret på forhold som bygningens størrelse og anvendel-

se. Bekendtgørelsen vil blive udarbejdet efter drøftelser med byggeriets parter og kommunerne.

Såfremt det ikke umiddelbart på baggrund af bekendtgørelsen kan fastslås, hvorvidt et byggeri er omfattet af teknisk kontrol, skal kommunen træffe afgørelse herom. En sådan afgørelse vil kunne påklages i henhold til byggelovens § 23. Der vil, på baggrund af høringssvaret fra Københavns Kommune, ske en præcisering af lovbemærkningerne, således at det klart fremgår, at kommunerne er forpligtet til at vurdere, om et byggeri er undtaget fra teknisk kontrol.

Der vurderes ikke at være grund til at opstille krav om en bestemt reaktionstid i kommunerne i forhold til at afgøre, om en sag er undtaget eller omfattet af teknisk kontrol. Dette skyldes, at det i hovedparten af alle byggesager vil være klart, om byggeriet vil være omfattet af byggesagsbehandling af de tekniske forhold. Det vurderes derfor, at det kun vil være tale om et fåtal af byggesager, hvor der vil skulle foretages en konkret vurdering af kommunen.

d. Forholdet mellem teknisk og bebyggelsesregulerende byggesagsbehandling.

Håndværksrådet anfører, at det er svært at skelne bebyggelsesregulerende forhold fra tekniske forhold.

Dansk Bygningsinspektørforening spørger, om kommunerne skal kontrollere de nye krav i BR08 om, at byggematerialer skal holdes overdækkede for at undgå våde og fugtige byggematerialer.

KL anfører, at det er kunstigt og meget uhensigtsmæssigt at opdele byggesagsbehandlingen i en teknisk og en bebyggelsesregulerende del, da en lang række bebyggelsesregulerende servitutter har tæt sammenhæng med de tekniske krav, ligesom en række tekniske krav (f.eks. kloakforhold) kræver myndighedsinvolvering.

Kommentar:

Efter lovforslagets vedtagelse, vil der blive udarbejdet en bekendtgørelse, som skal fastlægge den præcise skillelinie mellem, hvad der er bebyggelsesregulerende og tekniske krav. Der vil, ved udarbejdelsen af bekendtgørelsen, blive taget udgangspunkt i kapitelopdelingen i bygningsreglementet, som opdeler de teknisk og bebyggelsesregulerende forhold.

Det er vurderingen, at det med bekendtgørelsen bliver let at fastslå, om et forhold er af teknisk eller bebyggelsesregulerende karakter. Kommunerne skal, efter vedtagelsen af lovforslaget, ikke vurdere de tekniske forhold i medfør af byggeloven. Der kan dog være forhold i anden lovgivning, der gør, at kommunerne skal kontrollere specifikke tekniske forhold. I bygningsreglementet 2008 er der i afsnit 1.11 udarbejdet en ikke udtømmende liste over, hvilke andre lovgivninger, der skal undersøges, inden der

gives byggetilladelse mv. Dette betyder, at følger der krav i medfør af anden lovgivning, går disse forud for byggelovens regler. Det kunne f.eks. være krav om belysning i arbejdsrum i medfør af arbejdsmiljøloven. Lovforslaget ændrer således ikke ved, at kommunerne fortsat skal kontrollere tekniske forhold, som er specifikt reguleret i medfør af anden lovgivning.

I forhold til Bygningsinspektørforeningens konkrete spørgsmål, kan oplyses, at et forhold, som overdækning af byggematerialer på byggepladsen, kan have stor indflydelse på fugtindholdet i byggematerialerne og dermed også påvirke risikoen for skimmelsvamp i det færdige byggeri. Ansvar for, at byggematerialer opbevares forsvarligt på byggepladsen, er en naturlig del af bygherrens ansvar. Af bygningsreglementet fremgår det, at en ansøgning om byggetilladelse bl.a. normalt skal indeholde oplysninger om, hvordan der er truffet foranstaltninger for at begrænse fugtindholdet i byggematerialer. Dette vil også være tilfældet efter evt. vedtagelse af lovforslaget, og derfor vil ansøgeren skulle fremsende dokumentation for, at der er truffet foranstaltninger som sikre byggematerialerne mod fugt.

Med hensyn til kloakforhold, el og andre tekniske forhold med forbindelse til det offentlige forsyningsnet, er det en kommunal opgave at sikre forbindelse til den enkelte matrikel. De tekniske forhold inden for matriklen vil altid være bygherrens ansvar. Skellet mellem kommunens og bygherrens ansvar går således ved matriklen.

e. Afgrænsning mellem bygningstyper

FRI og Danske Ark havde gerne set, at også de større mere komplicerede byggerier var undtaget for teknisk sagsbehandling.

KL, Københavns Kommune, Dansk Bygningsinspektørforening og Byggeskadefonden anfører, at lovforslaget er for upræcist i forhold til beskrivelsen af hvilke bygningstyper, der er omfattet af teknisk kontrol og hvilke der ikke er. KL anfører, at det bl.a. er uklart, hvad der forstås ved enfamiliehuse.

Dansk Byggeri ønsker præciseret, at enfamiliehuse også omfatter dobbelthuse og rækkehuse mv. Endelig forudsætter Dansk Byggeri, at de inddrages i forhandlingerne om en nærmere afgrænsning af bygningstyperne.

Kommentar

I lovforslaget er det beskrevet, at kommunen ikke skal foretage en vurdering af de tekniske forhold ved mindre bygninger, småhuse, jordbrugerhvertets avls- og driftsbygninger samt simple industri- og lagerbygninger. For hovedparten af alt byggeri vil det være enkelt at fastslå, hvorvidt byggeriet er undtaget fra teknisk kontrol. Der kan dog være enkelte særlige situationer, hvor der må foretages en konkret vurdering af, om byggeriet er af en sådan karakter, at den ikke er omfattet af kommunens tekniske kontrol. Til brug for denne vurdering udarbejdes en bekendtgørelse,

som definerer de enkelte bygningstyper – herunder beskriver hvad der f.eks. falder indenfor definitionen enfamiliehuse. Bekendtgørelsen skal gøre det nemt for kommuner og bygherrer at fastslå, om et byggeri er undtaget eller ej. Bekendtgørelsen vil blive udarbejdet efter drøftelser med byggeriets parter og kommunerne.

f. Særlige forhold omfattet af teknisk byggesagsbehandling

f.1. Tilgængelighed

Det Centrale Handicapråd og Danske Handicaporganisationer er bekymrede for at lovforslaget vil medføre, at tilgængeligheden for de handicappede vil blive forringet. De ønsker, at der fortsat skal være en kommunal kontrol med tilgængelighedskravene.

Dansk Bygningsinspektørforening udtrykker undren over, at der ikke skal være kontrol af tilgængelighedsbestemmelserne i bygningsreglementet.

Kommentar

Lovforslaget fritager mindre bygninger, småhuse, jordbrugerhvervets drifts- og avlsbygninger samt simple industri- og lagerbygninger fra teknisk kontrol. Der findes ingen tilgængelighedskrav til mindre bygninger – såsom udhuse, sommerhuse, drivhuse og garager. Det er således en stor del af de bygningstyper, der undtages fra kontrol, som umiddelbart falder uden for tilgængelighedskravene.

I forhold til industribygninger samt småhuse, fx enfamiliehuse, er der ved nybyggeri og tilbygninger krav om at etablere niveaufri adgang ind i huset fra alle yderdøre. Dette krav er dog et målfast krav, hvorfor det er angivet præcist i bygningsreglementet, hvordan den niveaufri adgang skal udformes. På den måde kan bygherren eller dennes rådgiver vurdere, om reglerne kan overholdes, eller om det vil være nødvendigt at søge om dispensation. Konstateres der efterfølgende ulovlige forhold i et byggeri, kan der, ligesom det er tilfældet i dag, rettes henvendelse til kommunen, der kan pålægge bygherren at lovliggøre forholdet.

f.2. Energi

Middelfart Kommune fremfører, at det er uhensigtsmæssigt, at energiforhold ikke skal kontrolleres af kommunen.

IDA fremfører, at det må forventes, at reglerne omkring energiforbrug i bygninger ikke bliver efterlevet i tilstrækkeligt omfang, medmindre den tætte kontrol med energibestemmelserne fastholdes

KL, IDA og Dansk Bygningsinspektørforening fremfører, at det ikke er i tråd med opmærksomheden omkring CO₂-problematikken, at der ikke længere skal udføres kontrol af de energimæssige forhold.

Kommentar

I Danmark er nye bygninger underkastet nogle af verdens skrappeste krav til energiforbrug. Et af formålene med lovforslaget er at tydeliggøre bygherrens entydige ansvar for, at byggeriet overholder bygningsreglementets krav, herunder også at energiforbruget i bygningen ligger inden for lovgivningens krav.

Der vil også efter vedtagelsen af lovforslaget være fokus på kontrollen med bygningers energiforbrug, idet den lovpligtige energimærkningsordning bibeholdes. Energimærkningsordningen betyder, at det færdige byggeri kontrolleres af en uddannet energimærkningskonsulent, før det tages i brug. Kontrollen betyder bl.a., at det kontrolleres, om bygningen er tilstrækkeligt isoleret, om der er udførselsfejl, der har betydning for energiforbruget, og om husets varmekedler er tilstrækkeligt effektive. Konstateres det, at byggeriet ikke overholder energibestemmelserne, kan kommunen, ligesom i dag, udstede påbud om lovliggørelse. Energimærkningsordningen omfatter alle bygninger på nær industri- og landbrugsbygninger.

Tydeliggørelsen af bygherrens ansvar samt det fortsatte fokus på kontrol med nye bygningers energiforbrug ventes således at medføre, at der ikke kommer et højere energiforbrug i nye bygninger, som følge af lovforslaget.

f.3. Kontrol af brandmæssige forhold

KL fremfører, at det er kommunernes erfaring, at man sjældent kan godkende et byggeri uden bemærkninger til brandforholdene.

Københavns Kommune fremfører, at byggesagsbehandlingen af de brandmæssige forhold kan have betydning for andre tekniske krav.

Bygningsinspektørforeningen i København fremfører, at det ikke er konsekvent, når kommunerne bliver fritaget fra den tekniske sagsbehandling, af industri- og lagerbygninger, men på den anden side alligevel skal foretage en bedømmelse af, om lovgivningens krav til brandforhold er opfyldt.

Dansk Bygningsinspektørforening og Foreningen af Kommunale Beredskabschefer fremfører, at det er u hensigtsmæssigt, hvis ikke rækkehuse, kædehuse og lign. skal underkastes kontrol af de brandmæssige forhold.

Kommentar

For at minimere faren for brandsmitte til andre fritliggende bygninger, skal kommunerne i den bebyggelsesregulerende del af byggesagsbehandlingen også fremover sikre, at der er tilstrækkelig afstand til nabobygninger. Dette forhold ændres dermed ikke som følge af lovforslaget.

På baggrund af hørings svar fra Foreningen af Kommunale Beredskabschefer, har Erhvervs- og Byggestyrelsen taget kontakt til foreningen for en uddybning af deres synspunkter. Foreningen har oplyst, at de vurderer, at det ikke umiddelbart udgør et problem, at fritliggende enfamiliehuse ikke skal kontrolleres for brandtekniske forhold fremover. Dog fremføres, at det vil være uhensigtsmæssigt, hvis ikke rækkehuse, klyngehuse og lignende mindre sammenbyggede bygninger bliver kontrolleret for brandtekniske forhold, da faren for brandsmitte hér er større end ved andre typer mindre byggeri.

Det vurderes, at der er korrekt, at faren for brandsmitte er større ved sammenbyggede bygninger end ved fritliggende. Af samme grund ændres lovforslaget, således at rækkehuse, klyngehuse etc. bliver underlagt kommunal kontrol af de brandtekniske forhold på linie med, hvad der gælder for simple industri – og lagerbygninger samt jordbrugserhvervets drifts- og avlsbygninger.

Der opføres årligt ca. 3500 rækkehuse og klyngehuse mv. fordelt på ca. 700 bebyggelser. Det vurderes på den baggrund, at udgiften til at medtage rækkehuse og klyngehuse mv. på listen over de bygningstyper, hvor der skal ske kontrol af brandkravene, beløber sig til ca. 2 mio. kr. årligt fordelt på ca. kr. 1,6 mio. til kommunerne og 0,4 mio. kr. til erhvervet. Opretholdelse af kommunal kontrol med de brandtekniske forhold ved rækkehuse og klyngehuse har således en begrænset betydning for den samlede besparelse i kommunerne.

f.4. Målettet kontrol

Byggeskadefonden foreslår, at den kommunale byggesagsbehandling opretholdes og ændres, så den rettes mod væsentlige forhold, herunder stabilitet og brandsikring.

Kommentar

Lovforslagets overordnede formål er at afbureaukratisere byggesagsbehandlingen. En kontrol, sådan som byggeskadefonden foreslår, vil fastholde kommunernes kontrol af de tekniske forhold, og dette vil være i strid med lovforslagets intentioner om at forenkle og smidiggøre byggesagsbehandlingen.

Lovforslaget skal evalueres i 2012. Hvis det viser sig, at lovforslaget ikke har den forventede effekt, kan nye kontrolprincipper i forbindelse med kommunernes byggesagsbehandling genovervejes.

g. Gebyrer for byggesagsbehandlingen

g.1. Fremtidige byggesagsgebyrer

KL nævner, at der med lovforslaget er lagt op til, at omkostningerne ved byggesagsbehandlingen skal afregnes med 100 pct. overfor borgere og

virksomheder. Endvidere anføres, at en årlig efterkalkulation vil betyde merarbejde for kommunerne.

KL og Københavns Kommune ønsker, at der udarbejdes retningslinier for udregningen af gebyrerne, og at der sker en nærmere angivelse af, hvordan kommunerne skal forholde sig til udsving i et regnskabsår. Herudover nævner parterne, at de ønsker en juridisk redegørelse for, at den gældende bestemmelse i byggelovens § 28, indeholder tilstrækkelig hjemmel til at foretage den påtænkte ændring af principperne for gebyr-opkrævning.

Københavns Kommune anfører, at der vil ske en stigning i antallet af lovliggørelsessager. Dette vil betyde et øget ressourceforbrug for sagsbehandlingen, som vil medføre et større gebyr for byggesagsbehandlingen.

Konstruktørforeningen fremfører, at bygherrens besparelse kan blive ædt op af kommunernes mulighed for at øge byggesagsgebyret.

Kommentar:

Kommunerne har i byggelovens § 28 hjemmel til at opkræve gebyrer for byggesagsbehandlingen. Det er i bygningsreglementet præciseret, at gebyret er et formålsbestemt gebyr, hvilket i praksis betyder, at kommunerne i fastsættelsen af byggesagsgebyrerne alene må medregne udgifter, der direkte eller indirekte vedrører byggesagsbehandlingen. Kommunerne har i dag mulighed for selv at bestemme, hvorvidt de vil opkræve et gebyr for byggesagsbehandlingen, eller om de kun vil opkræve et gebyr for nogle bestemte sagstyper. Kommunerne kan endvidere vælge at opkræve et højere gebyr for fx industri- og erhvervsbygninger, end hvad omkostningerne for denne sagstype tilsiger, så længe gebyrindtægterne samlet set ikke overstiger de omkostninger, der er forbundet med byggesagsbehandlingen generelt.

Byggelovgivningen fastsætter således de overordnede rammer for kommunernes opkrævning af gebyrer. Det er herefter op til kommunerne at prioritere, hvilke sagstyper, som skal opkræves et gebyr, og hvor højt gebyret skal være indenfor de givne rammer. Det betyder, at der er en stor variation mellem kommunernes gebyrer for byggesagsbehandlingen.

Med henblik på at sikre mere ensartethed i kommunernes gebyrfastsættelse, foreslås det i lovforslaget, at kommunerne fremover skal foretage en vurdering af, om gebyrerne indenfor de enkelte typer af byggesager, afspejler det ressourceforbrug, som kommunen har haft. Lovforslaget betyder således, at kommunerne ikke må tjene penge på byggesagsbehandlingen af de enkelte bygningstyper frem for andre. Dette medfører blandt andet, at der ikke må opkræves højere gebyrer for fx ukomplicerede erhvervsbygninger eller landbrugsbygninger, end der er omkostninger for inden for den pågældende bygningstype. Gebyrerne bliver således knyttet op på udgifterne i forhold til sagsbehandlingen af de enkelte bygningstyper.

Til brug for kommunernes gebyrfastsættelse vil der blive udarbejdet en bekendtgørelse, der angiver, hvordan bygningstyperne skal kategoriseres, så det bliver muligt for kommunerne at fastlægge rammerne for udregningen af ressourceforbruget indenfor de enkelte bygningstyper. En kategorisering kunne fx være at inddele byggerierne i typerne: enfamiliehuse og sommerhuse, landbrugsbygninger, kontorbygninger mv.

I forhold til spørgsmålet om hjemmel til at ændre principperne for gebyropkrævning bemærkes, at det i byggelovens § 28 står nævnt, at ministeren kan fastlægge nærmere regler om gebyrer for kommunalbestyrelsens behandling af ansøgninger i henhold til loven. Med denne bestemmelse er der således generel hjemmel til, at der kan fastsætte nærmere regler for den kommunale gebyropkrævning.

Da en række af høringsparterne har stillet spørgsmål til begrebet efterkalkulation, er det fundet nødvendigt, at præcisere, at det ikke er lovforslagets hensigt at ændre den budgetteringspraksis for gebyrfastsættelse, som kommunerne følger i dag. Kommunerne skal ved fastsættelsen af gebyrerne sikre, at de ikke tjener penge på byggesagsgebyrerne - det vil sige, at de holder sig indenfor rammerne for principperne ved opkrævning af formålsbestemte gebyrer. Da begrebet efterkalkulation har givet anledning til tvivlsspørgsmål, vil der blive foretaget en redaktionel ændring af lovforslaget, således at begrebet efterkalkulation udgår.

I forhold til bemærkningerne om et øget antal lovliggørelsessager og heraf følgende stigende gebyrer, er det vurderingen, at lovforslaget ikke vil medføre flere ulovlige forhold, hvorfor antallet af lovliggørelsessager ikke vil stige.

g.2. Gebyrer for landbruget

Dansk Landbrug ønsker, at landbrugets bygninger fortsat skal være fritaget fra at skulle betale gebyrer. Herudover anføres, at lovforslaget bør beskrive, hvor store gebyrerne må være, og hvordan gebyrerne skal udregnes.

Kommentar

Hidtil har jordbrugserhvervets bygninger været fritaget for egentlig kommunal byggesagsbehandling. Landbruget skal i dag alene anmelde byggeriet til kommunen, og kommunen må ikke opkræve gebyr herfor. Denne særstatus i forhold til andre erhvervs bygninger har været gældende siden 1976. Med lovforslaget sidestilles jordbrugserhvervets bygninger med andre ukomplicerede erhvervsbyggerier, og dermed skabes en helt naturlig lighed mellem landbruget og øvrige erhvervstyper.

Der er flere forhold, der taler for, at landbruget sidestilles med det øvrige erhverv. Blandt andet er den gennemsnitlige størrelse af landbrugsbygningerne næsten fordoblet i løbet af de sidste 30 år, så avls- og driftsbyg-

ninger størrelsesmæssigt kan sidestilles med øvrige erhvervsbyggerier, fx lagerhaller og industribygninger. Derfor skønnes der ikke længere at være tekniske eller kontrolmæssige forhold, der kan begrunde en fortsat særstilling.

Lovforslaget medfører, at jordbrugserhvervets bygninger sidestilles med andre erhvervs ukomplicerede bygninger og underkastes en tilsvarende byggesagsbehandling. Det bemærkes i øvrigt, at jordbrugserhvervets bygninger også fremover vil være underlagt kommunal kontrol af brandtekniske forhold. Som en del af sidestillingen, skal kommunerne have mulighed for at opkræve et omkostningsbestemt gebyr for denne byggesagsbehandling.

Det nøjagtige omfang af gebyr vil afhænge af:

1. Antallet af ansøgninger om byggetilladelse til bygninger i jordbrugs-erhvervet
2. Kommunernes dækningsbidrag i forbindelse med byggesagsbehandlingen samt
3. Kommunernes faktiske tidsforbrug til byggesagsbehandling.

Det kan derfor ikke i lovtæksten fastsættes, hvad det endelige gebyr vil være for landbruget.

For at tydeliggøre de principper, som byggesagsgebyrerne opkræves efter, medfører lovforslaget bl.a., at kommunernes ikke må tjene penge på byggesagsbehandlingen af de enkelte bygningstyper frem for andre. Det betyder bl.a., at der ikke må opkræves højere gebyrer for f.eks. ukomplicerede erhvervsbygninger eller landbrugsbygninger, end der er omkostninger for inden for den pågældende bygningstype. Gebyrerne bliver således knyttet op på udgifterne i forhold til sagsbehandlingen af de enkelte bygningstyper.

h. Dokumentations- og arkiveringskrav

KL og Byggeskadefonden har i deres høringssvar angivet, at opretholdelsen af dokumentationskravet kan have en positiv effekt i forhold til kvaliteten, da fremsendelsen af dokumentationen medfører, at bygherren må gå i dybden med projekteringen.

Københavns Kommune, Greve Kommune og Dansk Byggeri anfører, at de ønsker en tydeliggørelse af, hvilke tekniske dokumenter der skal fremsendes til kommunen til brug for arkivering.

Københavns Kommune ønsker at få oplyst, hvilke krav der stilles til fremsendelse af tekniske dokumenter, hvis et byggeris tekniske forhold ændrer sig, efter at der er givet byggetilladelse. Herudover ønskes oplyst, om kommunerne kan kræve gebyr for arkiveringsfunktionen.

Københavns Kommune, Dansk Bygningsinspektørforening, Greve Kommune, Konstruktørforeningen og Bygningsinspektørforeningens Lokaludvalg i Københavnsområdet spørger, hvordan kommunen skal forholde sig i en situation, hvor kommunen i forbindelse med arkivering af tekniske dokumenter, finder ulovligheder i det fremsendte materiale, og om kommunerne ifalder et ansvar for at opbevare oplysninger om ulovlige forhold.

Københavns Kommune ønsker, at der til brug for bygherrens eller rådgiverens indeståelse for de tekniske forhold, udarbejdes en standardformular til angivelse heraf.

Konstruktørforeningen og (KBC) anfører, at det er svært for kommunerne at føre et tilsyn, når de ikke ligger inde med teknisk dokumentation.

Kommentar

I lovforslagets § 16 er det angivet, at ansøgeren skal fremsende relevante tekniske oplysninger til kommunalbestyrelsen til brug for opbevaring.

Tekniske oplysninger om en bygning er relevante for senere ejere af bygningen, fx til brug for vurderinger af en senere om- eller tilbygning. Endvidere bliver de tekniske oplysninger ofte brugt som bevismateriale i retssager samt i kommunernes lovliggørelsessager. Det er således vigtigt, at centrale dokumenter, som beskriver væsentlige tekniske forhold ved byggeriet, arkiveres hos kommunen.

Det er hensigten, at kommunerne alene skal have en arkivfunktion i relation til de tekniske dokumenter. Af samme grund skal kommunen ikke bruge tid på at undersøge de fremsendte dokumenter nærmere. Skulle det efterfølgende vise sig, at dokumenterne indeholder oplysninger om ulovlige forhold, vil kommunens manglende reaktion ved modtagelse af dokumenterne, ikke have præjudiciel betydning ved fx en senere lovliggørelsessag.

Med henblik på at gøre kommunernes arkivfunktion let at gennemføre i praksis, vil Erhvervs- og Byggestyrelsen udarbejde et skema, der har til formål at sikre, at bygherren eller dennes rådgiver bliver bevidste om, hvilke oplysninger som kan være relevante for byggesagen. Den pågældende bygherre eller rådgiver, der fremsender dokumentationen, skal på skemaet skrive under på, at den fornødne dokumentation er fremsendt.

Når kommunen modtager byggesagen med skemaet, skal kommunen alene kontrollere, om der er skrevet under på, at byggesagen overholder byggelovgivningens krav. Det betyder, at når kommunerne modtager en ansøgning om byggetilladelse i en sag, hvor kommunen ikke skal foretage vurdering af de tekniske forhold, skal kommunen således alene kontrollere, at bygherren eller den rådgiver, der er indgået aftale med, har skrevet under på, at byggesagen overholder lovgivningens krav. Udover at fremsende skemaet, har bygherren pligt til at fremsende alle relevante tekniske dokumenter. Foretages der ændringer i et byggeri af teknisk karakter,

efter kommunen har givet byggetilladelse eller bygherren har foretaget anmeldelse, skal sådanne oplysninger fremsendes til kommunen til brug for arkivering.

Med lovforslaget lægges der ikke op til, at kommunerne skal kunne kræve særskilt gebyrer for arkivering af tekniske oplysninger. Kommunerne har ret til at opkræve et formålsbestemt gebyr, hvilket indebærer, at kommunernes omkostninger til arkivering, kan indgå som en del af beregningsgrundlaget for udregningen af gebyrer. Denne retstilstand forbliver derfor uændret.

På baggrund af høringssvarene er det fundet hensigtsmæssigt, at bemærkningerne præciserer, at relevante tekniske oplysninger skal fremsendes til kommunen til arkivering, men altså ikke til kommunens nærmere undersøgelse eller sagsbehandling.

i. Evaluering af loven

Kommunernes Landsforening anfører, at det samtidig med, at loven vedtages, bør besluttes på hvilken måde, det skal evalueres, om lovændringen har haft den ønskede effekt.

Konstruktørforeningen foreslår, at evalueringen skal fokusere på følgende områder: Bygningers sikkerhed, energiforbrug, fejl og mangler, byggeriets samlede pris, tilgængelighed, sagsbehandlingstid og gebyr.

Kommentar

Det er angivet i lovforslagets bemærkninger, at der skal gennemføres en evaluering i 2012 med henblik på eventuelt yderligere ændringer i organisationen af byggesagsbehandlingen.

Evalueringen har til formål at vurdere virkningerne af de gennemførte ændringer i byggesagsbehandlingen. Det er hensigten, at der kort efter vedtagelsen af loven vil blive nedsat en arbejdsgruppe med deltagelse af bl.a. repræsentanter fra kommuner og byggerierhvervet, der skal vurdere, hvilke elementer der skal indgå i evalueringen. Det forventes, at udviklingen i forhold til fejl og mangler i byggeriet vil indgå som et element i evalueringen af loven.

Det er fundet hensigtsmæssigt, at det i bemærkningerne præciseres, at der efter lovens vedtagelse skal nedsættes en arbejdsgruppe, som skal fastlægge rammerne for evalueringen af loven.

j. Øvrige spørgsmål

j.1. Forholdet til anden lovgivning

KL, Konstruktørforeningen og Københavns Kommune anfører, at det er uklart, hvordan lovforslaget forholder sig til anden lovgivning.

Københavns Kommune og Håndværksrådet anfører, at der i servitutter, lokalplaner mv. ofte er beskrevet krav, som har betydning for tekniske forhold.

Håndværksrådet mener, at der pga. sammenhængen mellem de planmæssige og tekniske forhold, bør findes en måde at optimere godkendelsesproceduren, så der opnås en smidigere sagsgang.

Kommentar

Lovforslaget fritager kommunerne fra at kontrollere tekniske krav fastsat i medfør af byggeloven. Er kommunerne forpligtet til at føre kontrol med et forhold af teknisk karakter i henhold til anden lovgivning, som fx miljølovgivningen, arbejdsmiljølovgivningen, planlovgivningen mv. eller en privatoprettet servitut, vil denne kontrolfunktion ikke blive påvirket af lovforslaget.

I bygningsreglementet 2008 er der i afsnit 1.11 udarbejdet en ikke udtømmende liste over, hvilke andre lovgivninger der skal undersøges, inden der gives byggetilladelse mv.. Dette betyder, at følger der krav i medfør af anden lovgivning, går disse forud for byggelovens regler. Følger det af anden lovgivning, at bygningsreglementets regler på et bestemt område skal kontrolleres af kommunen, vil kommunen fortsat skulle foretage denne kontrolfunktion, da hjemlen til kontrollen følger af anden lovgivning.

j.2. Krav om bestemte fagfolk

Greve Kommune ønsker, at der bliver indført et krav om, at når der fremsendes ansøgninger til kommunen, skal materialet være udarbejdet af relevante fagfolk som ingeniører, arkitekter mv. Kravet ønskes indført som følge af, at kommunerne i dag ofte modtager for dårligt ansøgningsmateriale.

Kommentar

At indføre et krav om, at kun bestemte erhverv kan ansøge om byggetilladelse mv., vil medføre en betydelig favorisering af bestemte faggrupper, hvilket ikke er hensigtsmæssigt ud fra et konkurrencemæssigt synspunkt. Herudover vil det være vanskeligt at foretage en vurdering af, hvilke faggrupper der i givet fald vil skulle udpeges.

I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse mv. skal bygherren eller dennes rådgiver skrive under på, at lovens tekniske krav er overholdt. Dette skal ske på et dertil udarbejdet skema, som også vil tydeliggøre, hvilke dokumenter der skal fremsendes til brug for arkivering.

Det forventes at en tydeliggørelse af kravene til dokumentationen, vil få en positiv effekt på kvaliteten af det fremsendte materiale.

j.3. Byggeskadeforsikring

Forsikring og Pension ønsker en tydeliggørelse af byggeskadeforsikringens dækningsomfang. Dette begrundes med, at de ikke mener, at det er korrekt, at hovedparten af de byggerier, som vil være omfattet af lovforslaget, vil være omfattet af byggeskadeforsikringen.

Kommentar

Byggeskadeforsikringen skal dække opførelse af nybyggeri, der hovedsageligt skal anvendes til helårsbeboelse, medmindre byggeriet er opført og projekteret af forbrugeren selv. I forhold til lovforslaget vil byggeskadeforsikringen gælde for følgende bygningstyper:

- *Enfamilieshuse*
- *Rækkehuse*
- *Udlejningsejendomme*
- *Bygninger med blandet bolig og erhverv, hvis bygningen hovedsageligt skal anvendes til beboelse*

Byggeskadeforsikringen gælder ikke for:

- *Byggeri der ikke er helårsbeboelse*
- *Sommerhuse*
- *Efterfølgende renoveringer samt nye tilbygninger til eksisterende byggeri*
- *Byggeri der hovedsageligt skal anvendes til erhverv*
- *Byggeri der opføres og projekteres af forbrugeren selv*
- *Offentligt byggeri*
- *Byggeri der er omfattet af Byggeskadefonden*

Opdelingen er tydeligt angivet i lovforslaget, hvorfor det vurderes, at der ikke er behov for en yderligere præcisering af dækningsomfanget.

Det bemærkes dog, at formuleringen i lovforslaget kan give anledning til tvivl, da det er angivet i lovbemærkningerne, at hovedparten af de byggerier, som vil være omfattet af lovforslaget, også vil være omfattet af byggeskadeforsikringen. Der vil derfor blive foretaget en redaktionel ændring af ordlyden, således at det angives i lovbemærkningerne, at en del af de bygningstyper, som lovforslaget undtager fra byggesagsbehandling, ligeledes er omfattet af byggeskadeforsikringen.

j. 4. Ensretning i kommunerne

Håndværksrådet anfører, at det i dag er et problem, at kommunerne administrerer og fortolker lovgivningen forskelligt, da det forsinkes byggeprocessen. Som led i smidiggørelsen af byggesagsbehandlingen, bør der derfor tænkes over, hvordan der kan ske en ensretning af kommunernes administration og fortolkning af reglerne.

Kommentar

Når kommunerne ikke længere skal kontrollere de tekniske forhold, vil fortolkningsproblematikker vedr. denne del af lovgivningen forsvinde. I 2012 skal lovforslaget evalueres med henblik på at vurdere, om lovforslaget har haft den ønskede effekt. Herudover vil det blive vurderet, om der er behov for yderligere tiltag for at gøre byggesagsbehandlingen mere tilgængelig for alle parter.

j.5. Lovforslagets § 11, stk. 2

Dansk Byggeri nævner, at der som følge af lovforslagets § 11, stk. 2, vil blive indført et garantiansvar i stedet for det almindelige culpaansvar.

KL anfører, at den fremtidige ansvarsfordeling mellem rådgiverne og bygherren er uklar.

Kommentar

Lovforslaget ændrer ikke ved, at det altid er den enkelte bygherre, der er ansvarlig for, at byggeriet er lovligt. Ansvarsforholdet mellem bygherren og hans rådgiver afhænger af aftalen mellem bygherren og rådgiveren, hvilket ikke ændres med lovforslaget.

I byggelovens § 11, stk. 1, er oplyst nogle bygningstyper, hvortil der ikke i alle henseender findes tekniske krav i bygningsreglementet. I dag er det kommunalbestyrelsens opgave at formulere krav til disse bygningstyper, hvis ikke der er krav i bygningsreglementet. Det vurderes, at kun et absolut fåtal af alle bygninger er omfattet af § 11 stk. 2.

Når kommunerne ikke længere skal kontrollere de tekniske krav, er det ikke hensigtsmæssigt, at kommunalbestyrelsen i de situationer, der er nævnt i § 11, stk. 1 skal formulere krav til, hvilke tekniske krav lagerbygningen skal overholde. Så hvis et byggeri er omfattet af byggelovens § 11, stk. 1, og samtidig undtaget fra kommunal kontrol med de tekniske forhold, skal den bygherre, som ønsker at opføre bebyggelsen, overfor kommunalbestyrelsen indestå for, at lovens formål vedrørende de tekniske forhold, er overholdt.

Ansøgeren skal i forbindelse med, at der søges om byggetilladelse, indestå for, at lovens formål er overholdt. Indeståelsen vil ske i forbindelse med, at ansøgeren skriver under på, at lovens krav er overholdt.

Det bemærkes, at det ikke er hensigten at ændre de gældende ansvarsforhold i byggeloven, hvorfor det ikke er hensigten at indføre et garantiansvar.

k. Markedskontrol

ByggematerialeBranchen hilser forslaget om en mere aktiv markedskontrol velkommen.

TEKNIQ har angivet, at det er acceptabelt, at kontrolmyndigheden kan udtage vareprøver, men foreslår, at der tilføjes en bestemmelse om at såfremt, der intet er at bemærke på den udtagne vare, skal leverandøren kompenseres for sine udgifter.

Kommentar

Lovforslagets regler om markedskontrol har til formål at sikre en effektiv kontrol med byggevarer, således at de byggevarer, der anvendes i dansk byggeri, lever op til de sundheds- og sikkerhedsmæssige krav. Det er angivet i lovforslagets bemærkninger, at der som led i kontrollen og overvågningen kan udtages prøveeksemplarer af byggevarer med henblik på at undersøge, om produktet lever op til lovens krav. Prøveeksemplaret kan udtages vederlagsfrit. Der gælder dog en proportionalitetsbetragtning i forhold til kontrolenhedens mulighed for at udtage prøver, idet prøveudtagningen ikke må gå ud over, hvad der er nødvendigt for at gennemføre en effektiv kontrol. Derudover har kontrolenheden pligt til at returnere produktexemplarer, som der ikke længere af hensyn til sagsbehandlingen er behov for at opbevare. Det er således det alt overvejende udgangspunkt, at prøveeksemplarerne skal tilbageleveres, såfremt dette er muligt. Da prøveudtagningen altid sker i overensstemmelse med proportionalitetskravet, og da produkterne i vidt omfang skal tilbageleveres, skønnes det ikke nødvendigt, at leverandøren kompenseres for sine udgifter.

Det er endvidere således, at kontrolmyndighederne kan foretage en nærmere undersøgelse af produktets lovlighed, og udgifterne til en sådan prøvning af produktet kan alene pålægges de relevante omsætningsled, såfremt produktet ikke lever op til de gældende regler.

På baggrund af høringssvaret fra TEKNIQ bør det i bemærkninger præciseres, at såfremt et produkt ikke er lovligt, kan udgifterne til afprøvningen blive pålagt det relevante led i omsætningskæden.

k.1. Lovforslagets § 19, stk. 1

KL og Bygningsinspektørforeningen nævner, at der i § 19, stk. 1, skal ske en tydeliggørelse af, hvem der skal betale for evt. privat teknisk bistand.

Kommentar

Byggeloven giver kommunerne mulighed for at få dækket deres udgifter til byggesagsbehandlingen gennem gebyrer. Udgifter til lovliggørelsessager er en del af byggesagsbehandlingen og har kommunen til brug for en sådan sag anvendt privat bistand, har de mulighed for at indkalkulere udgifterne hertil i gebyrerne.

4. Andet

De hørte parter

Dansk Byggeri, Dansk Bygningsinspektørforening, Dansk Ejendoms­mæglerforening, Dansk Gartneri, Dansk Industri, Dansk Standard, Danske Arkitektvirksomheder, Datatilsynet, De Samvirkende Invalideorgani­ sationer, Den Danske Landinspektørforening, Dansk Landbrug, Det Cen­ trale Handicapråd, Direktoratet for Fødevare Erhverv, Ministeriet for Fø­ devarer, Landbrug og Fiskeri, Ejendomsforeningen Danmark, Energisty­ relsen, Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, ETA-Danmark A/S godk.org. Byggevarer, Finansministeriet, Finanstilsynet, Fonden Realdania, For­ brugerstyrelsen, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, F.R.I, Forbruger­ rådet, Forsikring og Pension, Håndværksrådet, Indenrigsministeriet, In­ genjørerforeningen i Danmark, Justitsministeriet, Jydske Grundejerforenin­ ger, Kommunernes Landsforening, Kommunalteknisk Chefforening, Konkurrencestyrelsen, Konstruktørforeningen, Landsbyggefonden, Landbrugsrådet, Lejernes Landsorganisation, Lejeorganisationen BOSAM – Boligforeningernes sammenslutning i DK, Ministeriet for Fa­ milie og Forbrugeranliggender, Miljøministeriet, Miljøstyrelsen, Parcel­ husejernes Landsforening, Praktiserende Landinspektørers Forening, Realkreditrådet, Sikkerhedsstyrelsen, SKAT, Slots- og Ejendomsstyrel­ sen, Statens Byggeforskningsinstitut, Statsministeriet, SBB - Sammen­ slutningen af bygnings­ sagkyndige, Sundhedsstyrelsen, Tekniq, Installatø­ rernes organisation, Teknologisk Institut, Transport- og Energiministeriet, Træbranchens Oplysningsråd, Universitets- og Bygningsstyrelsen, Vel­ færdsministeriet, VVS leverandørerne.