



## NOTAT

13. november 2009

### **Høringsnotat vedrørende udkast til forslag til lov om ændring af byggeloven. (Energikrav til bygningsdele, bygherreansvar m.v.)**

#### **1. Baggrund og indhold**

Hovedformålet med lovforslaget er at nedbringe energiforbruget i den danske bygningsmasse. Med lovforslaget gives hjemmel til at stille krav om, at bygningsejere, når de alligevel bygger om, renoverer eller skifter bygningsdele ud, vælger de mest energieffektive, rentable løsninger. Energiforbruget i den eksisterende bygningsmasse vil således mindskes i takt med den almindelige vedligeholdelse af bygningerne.

Lovforslaget sætter desuden øget fokus på, hvem der er ansvarlig for, at et byggeri udføres i overensstemmelse med reglerne i bygningsreglementet. Formålet er at sikre, at kravene i bygningsreglementet overholdes og får den ønskede effekt, herunder også energikravene.

Herudover implementerer lovforslaget habitatdirektivet, som foreskriver, at kommunerne forud for alle planer og projekter, skal foretage en vurdering af, om planen eller projektet påvirker et habitatområde.

Forslag til lov om ændring af byggeloven blev den 9. oktober 2009 sendt i høring hos en række erhvervsorganisationer og offentlige myndigheder med høringsfrist den 29. oktober 2009.

78 organisationer og myndigheder er blevet hørt. I vedlagte høringsliste i bilag 1 er det anført hvilke organisationer og myndigheder, der har haft forslaget til udtalelse. Der er modtaget i alt 36 høringssvar.

## 2. Sammenfatning

Generelt er der tilslutning til indførelsen af hjemlen til at stille komponentkrav. De fleste høringsparter, herunder Dansk Industri og Kommunernes Landsforening, bakker således op om muligheden for at stille komponentkrav, idet det vil have en positiv effekt på bygningers energiforbrug.

Herudover har nogle høringsparter givet udtryk for, at lovbestemmelsen og bemærkningerne hertil vedrørende bygherreansvaret efter deres mening ikke er tilstrækkelig klar.

Udover de konkrete bemærkninger, der gennemgås nedenfor, har høringssvarene givet anledning til få redaktionelle ændringer og præciseringer i lovtæksten og bemærkningerne. Disse ændringer påvirker ikke substansen i lovforslaget og omtales derfor ikke nærmere i høringsnotatet.

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

- 3.1. *Kontrol af lovkravet til komponenter, herunder lovliggørelse*
- 3.2. *Omkostninger for bygherrer ved komponentkravene*
- 3.3. *Komponentkrav i forbindelse med forsikringsager*
- 3.4. *Arkitektoniske forhold og indeklima*
- 3.5. *Bygninger undtaget komponentkrav*
- 3.6. *Information om komponentkrav*
- 3.7. *Entydig terminologi*
- 3.8. *Forholdet til anden lovgivning*
- 3.9. *Bygherreansvar*
- 3.10. *Habitatdirektivet*

## 3. Konkrete bemærkninger

### 3.1. Kontrol af lovkravet til komponenter, herunder lovliggørelse

Kommunernes Landsforening, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Bygningsinspektørforening, Akademisk Arkitektforening, Konstruktørforeningen, Håndværksrådet og Foreningen af Rådgivende Ingeniører mener, at indførelse af komponentkrav generelt er positivt, idet det vil have en positiv effekt på bygningers energiforbrug.

Kommunernes Landsforening og Dansk Bygningsinspektørforening anfører, at kommunerne med lovforslaget bliver pålagt administrative byrder, idet de vil modtage flere byggesager som følge af indførelsen af komponentkrav. Dette forklares med, at energimæssige forandringer, der ikke tidligere krævede byggetilladelse, nu forudsætter, at der indsendes et projekt til kommunernes byggesagsafdelinger. Herudover anfører Kommunernes Landsforening, at kommunerne vil få øgede udgifter til

tilsyn i sager, hvor folk glemmer at anmelde udskiftninger, og hvor kommunen efterfølgende skal vurdere lovligheden.

Akademiske Arkitekter, Konstruktørforeningen og Dansk Bygningsinspektørforening Kreds Sydjylland ønsker, at der bliver indført kontrolforanstaltninger, så det kan kontrolleres, at komponentkravene m.v. overholdes.

Akademiske Arkitekter anfører, at kommunen ikke vil være i stand til at konstatere ulovligheder, idet kommunerne ikke skal føre teknisk kontrol med de tekniske krav i bygningsreglementet.

### **Kommentar**

*Indførelsen af komponentkrav medfører ikke ændringer af de nugældende regler om, hvornår der stilles krav om byggetilladelse, anmeldelse m.v. Det er derfor fortsat således, at der stilles krav om byggetilladelse ved opførelse af nyt byggeri samt ved væsentlige ombygninger og ændringer af bebyggelsen. Lovforslaget ændrer heller ikke de nugældende regler om, at der ikke stilles krav om byggetilladelse, når der foretages mindre ombygninger eller renoveringer såsom fx udskiftning af et vindue.*

*Indførelsen af komponentkrav vil derfor ikke i sig selv påvirke antallet af byggesager, der skal behandles af kommunerne.*

*I dag er det op til kommunerne selv at afgøre, hvor mange sager de vil føre tilsyn med. Lovforslaget stiller ikke krav om, at kommunerne skal føre et særskilt tilsyn som følge af indførelsen af komponentkrav. Vælger en kommune at føre et øget antal tilsyn på de bygninger, som er underlagt kontrol af de tekniske forhold som følge af indførelsen af komponentkrav, kan de øgede udgifter medregnes til omkostningerne ved byggesagsbehandlingen.*

*Det fremgår af byggelovens § 17, at det er den til enhver tid værende bygningsejer, der er ansvarlig for, at bygningsreglementet er overholdt. Selv om et krav om udskiftning af et komponent ikke kræver byggetilladelse eller anmeldelse, skal den enkelte bygningsejer stadigvæk overholde kravet.*

*For så vidt angår ønsket om mere kontrol af bygningsreglementets krav, blev det med lov om afbureaukratisering af byggesagsbehandlingen fra juni 2008 (lov nr. 514 af 17. juni 2008 om ændring af byggeloven) besluttet, at kommunerne ved mindre og ukomplicerede byggerier, ikke længere skal foretage kontrol af de tekniske forhold. Baggrunden for ændringen var et ønske om en mere enkel og effektiv byggesagsbehandling. Samtidig blev det understreget, at det er bygherrens ansvar, at bygningsreglementets bestemmelser er overholdt.*

*Med det nuværende lovforslag lægges der ikke op til en ændring af reglerne om kommunernes byggesagsbehandling.*

### 3.2. Omkostninger for bygherrer ved komponentkravene

Bygherreforeningen anfører, at forslaget kan have helt uoverskuelige konsekvenser for bygherrerens økonomi og finder det forkert at angive, at lovændringen ikke vil have økonomiske og/eller administrative konsekvenser for erhvervslivet. Det anføres videre, at det står helt åbent efter, hvilke kriterier der vil blive fastsat komponentkrav, og at der samtidig åbnes for krav om ikke-rentable komponentkrav i særlige tilfælde. Dette kan, anføres det, sætte konkurrencen ud af spil, særligt i situationer, hvor man går fra funktionskrav til snævert typevalg præget af nogle få dominerede komponentproducenter. Bygherreforeningen understreger derfor, at komponentkravene skal være rentable, og at lovgivningen bør afspejle renteudgiften forbundet med at gennemføre investeringer.

Boligselskabernes Landsforening mener ikke, at der er behov for at supplere det overordnede rentabilitetskrav med et komponentkrav. Enten vil komponentkrav ligge inden for rentabilitetskravet og dermed være unødvendige, eller også vil kravene ifølge Boligselskabernes Landsforening være en skærpelse i forhold til rentabilitetskravet. De skærpede komponentkrav bør derfor i følge Boligselskabernes Landsforening opgives. Såfremt de skærpede komponentkrav alligevel fastholdes, er det afgørende for Boligselskabernes Landsforening, at disse lever op til det overordnede rentabilitetskrav. Boligselskabernes Landsforening finder, at skærpede komponentkrav kan føre til en fordyrelse af renoveringer og vedligeholdelsesarbejder, hvor merudgifterne ikke modsvares af besparelser på energiudgifterne. Boligselskabernes Landsforening finder også, at de skærpede komponentkrav kan medføre fordyrelser af vedligeholdelse af ældre bygninger, hvor der ikke kan anvendes gængse komponenter.

Byggeskadefonden og Landsbyggefonden anfører, at der for mange produkters vedkommende ikke er fastsat levetid. Derfor forudsætter en beregning af rentabiliteten, at der sker en fastsættelse af renteniveau og energipriser i bygningsdelens levetid.

#### **Kommentar**

*Lovforslaget har ikke i sig selv administrative eller økonomiske konsekvenser for erhvervslivet, men er alene en hjemmel til at fastsætte komponentkrav i bygningsreglementet - uanset omfanget af det arbejde, der gennemføres.*

*Det fremgår endvidere af lovforslaget, at de komponentkrav, der vil blive opstillet i bygningsreglementet på baggrund af den nye hjemmel, vil være privatøkonomisk rentable. Dette vil blive præciseret yderligere i lovforslagets bemærkninger.*

*Kravene vil blive fastsat på samme måde som de komponentkrav, der*

*allerede i dag findes i bygningsreglementet, dvs. i overensstemmelse med kravet om rentabilitet. Der er således ikke modstrid mellem de nuværende rentabilitetskrav i bygningsreglementet og anvendelse af den foreslåede hjemmel til at fastsætte komponentkrav i bygningsreglementet, der også gælder ved mindre reoveringer og vedligeholdelsesarbejder. De nye krav vil blive fastsat på samme måde som tidligere komponentkrav, dvs. i overensstemmelse med kravet om privatøkonomisk rentabilitet. De enkelte komponentkrav fastsættes således på baggrund af oplysninger om pris, energibesparelse og tilbagebetalingstider inden for produktets levetid. Kravene fastsættes ligeledes under hensyn til renteudgifterne forbundet med den initiale meromkostning.*

*Dermed sikres det, at kravene er rentable. Det betyder, at merudgifter til fx reoveringer og vedligeholdelsesarbejder modsvares af besparelser på energiudgifterne. Dette gælder uanset, om der er tale om private forbrugere, bygherrer eller erhvervsliv.*

*Produktets levetid indgår altid i fastsættelsen af rentable komponentkrav. Af vejledningen til bygningsreglementets kapitel 7.4.1., stk. 3, fremgår levetiderne for de væsentligste byggekomponenter. Disse vil blive udbygget i vejledningen til det kommende bygningsreglement.*

*Det fremgår endvidere af bemærkningerne til lovforslaget, at der kan skelnes mellem to typer af komponentkrav. Den ene type vedrører komponenter som vinduer, kedler, varmepumper m.m., hvor der vil blive stillet et fast, landsdækkende krav til komponentens energieffektivitet. Det sker på samme måde, som det allerede sker i dag for de nuværende komponentkrav. Komponentkravene vil være privatøkonomisk rentable. Det kan dog ikke udelukkes, at der i helt særlige tilfælde kan være bygninger, hvis specielle konstruktion eller anvendelse medfører, at disse krav ikke vil være rentable. Det kan fx være tilfældet, hvis man ingen energiudgifter har – og dermed ingen energibesparelse kan få. Dette vurderes alene at gælde i ganske særlige tilfælde, og merudgiften ved disse komponentkrav vurderes at være begrænset.*

*Den anden type komponentkrav vedrører alene krav om efterisolering i forbindelse med fx udskiftning af tag. Disse krav findes allerede i dag i bygningsreglementet. Her er den privatøkonomiske rentabilitet afhængig af den mængde isolering, der allerede findes i bygningen samt den enkelte bygningens konstruktion. Merudgiften ved efterisolering er typisk større. Derfor gøres kravet om at foretage efterisolering i forbindelse med mindre reoveringer, ombygninger og udskiftninger kun gældende, når det i det konkrete tilfælde er rentabelt at gennemføre, dvs. at investeringen modsvares af den besparelse, der opnås på energiudgifterne.*

*Kravene fastsættes ligeledes under hensyn til at sikre en fortsat priskonkurrence. Det sikres således, at flere producenter kan opfylde*

*kravene. Endvidere vil der være en overgangsperiode, før kravene træder i kraft, hvor producenter kan tilpasse deres produkter de nye krav.*

*Når kravene til komponenter strammes, vil de produkter, der ikke lever op til kravet, forsvinde ud af markedet. De virksomheder, hvis produkter ikke længere kan afsættes til det danske marked, skal således udvikle nye produkter, der lever op til kravene. Hermed skabes incitament til teknologisk udvikling. Tidligere erfaringer viser, at der hurtigt kommer flere produkter på markedet, der lever op til kravene, og at priserne over tid falder i takt hermed. Denne udvikling så man ved stramningerne af kravene til gaskedler og varmegenindvindingsanlæg i 2006. Her er priserne i dag faldet til samme niveau som før kravskærpelserne, selvom produkterne har højere energieffektivitet og giver forbrugeren løbende besparelser på energiregningen.*

*De konkrete komponentkrav fastsættes i det kommende bygningsreglement, der sendes i bred høring. Skulle det mod forventning vise sig, at konkrete rentable komponentkrav medfører betydelige omkostninger for fx vedligeholdelse af ældre bygninger, vil der i forbindelse med høringsprocessen være mulighed for at tage højde for dette.*

### **3.3. Komponentkrav i forbindelse med forsikringskader**

Forsikring og Pension ønsker, at det præciseres, i hvilket omfang de kommende regler vil omfatte udbedringer af forsikringskader, idet lovforslaget kan medføre betydelige merudgifter i forbindelse med udbedringerne. Disse merudgifter vil ifølge Forsikring og Pension blive væltet over på forsikringstagere med højere priser til følge. Hvis reglerne medfører meget omfattende merudgifter ved erstatning af forsikringskade, ønsker Forsikring og Pension, at forsikringselskaberne får mulighed for ekstraordinært at regulere/hæve forsikringspræmierne uden at bruge de normale principper for varsling af ændringer af forsikringsvilkår og præmier. Forsikring og Pension understreger, at komponentkravene skal være rentable.

#### **Kommentar**

*Lovforslaget bemyndiger økonomi- og erhvervsministeren til i bygningsreglementet at fastsætte krav til komponenters energieffektivitet, når der foretages renoverings-, ombygnings- og vedligeholdelsesarbejde, uanset omfanget af det arbejde, der gennemføres. I medfør af lovforslaget vil der således i bygningsreglementet blive stillet krav til energieffektiviteten af en række komponenter. Det fremgår af lovforslaget, at kravene skal være privatøkonomisk rentable.*

*Det fremgår endvidere af lovforslaget, at kravene vil gælde ved alle udskiftninger, renoveringer og ombygninger, uanset størrelsen af det konkrete arbejde der udføres. Kravene vil derfor også gælde udskiftninger, renoveringsarbejder m.m., der gennemføres som led i*

*udbedringer af forsikringskader. Det gælder generelt for bygningsreglementet, at ombygninger og større renoveringer, herunder som led i udbedringen af forsikringskader, skal overholde gældende regler i bygningsreglementet, uanset hvilke krav der gjaldt, da bygningen i sin tid blev opført. Dette princip gælder således allerede i dag for de nuværende komponentkrav i bygningsreglementet ved større enkeltforanstaltninger, ombygninger m.m., dvs. også som led i udbedring af forsikringskader.*

*De konkrete komponentkrav fastsættes i det kommende bygningsreglement, der sendes i bred høring, herunder til forsikringsbranchen. Såfremt forsikringselskaberne i denne proces vurderer, at de nye regler giver anledning til at hæve forsikringspræmier, kan de efter de gældende principper om varsling af ændringer af forsikringsvilkår og præmier gøre dette.*

*Der vil være en overgangsperiode på 6 mdr. fra offentliggørelsen af det nye bygningsreglement, og til reglerne træder i kraft. Der vil således være tid til på normal vis at varsle eventuelle ændringer af forsikringsvilkår.*

### **3.4. Arkitektoniske forhold og indeklime**

Akademisk Arkitektforening nævner i deres høringssvar, at det foreliggende forslag ikke i tilstrækkelig grad tager hensyn til arkitektonisk udtryk, byggeskik og indeklime. Akademisk Arkitektforening nævner videre, at der vil opstå æstetiske problemer ved fx udskiftning af gamle vinduer med nye energirigtige vinduer. Akademisk Arkitektforening foreslår derfor, at der nedsættes et udvalg, der skal opstille arkitektoniske guidelines for bl.a. udskiftning af vinduer.

Energistyrelsen nævner, at der i lovforslaget bør lægges afgørende vægt på, at der også – hvor dette er muligt – tages hensyn til andre positive effekter end energibesparelsen, fx forbedring af indeklimaet.

Slots- og Ejendomsstyrelsen nævner ligeledes, at udskiftning af vinduer ikke bør føre til uensartet arkitektonisk udtryk på bygningsfacader og anfører videre, at fremtidige krav til efterisolering ikke må føre til utilsigtede langtidsvirkninger med opfugtede bygninger og nedbrudte konstruktioner.

Landsbyggefonden og Byggeskadefonden anfører, at arkitekturen i ældre boligområder vil blive ændret radikalt, idet de skærpede energikrav vil betyde, at bygningsejere formentlig altid må vælge store termoruder i stedet for sprossevinduer. Herudover spørger Byggeskadefonden, om vinduestyper i lokalplaner tilsidesætter de skærpede energikrav i bygge-loven. Landsbyggefonden og Byggeskadefonden anfører, at renoveringer og udskiftninger af klimaskærm med særligt fokus på

energiforbedringer, ofte medfører fugtproblemer i tilstødende bygningsdele og i indeklimaet.

### **Kommentar**

*Lovforslaget udmønter flere af initiativerne i regeringens strategi for reduktion af energiforbruget i bygninger. Det fremgår af strategien, at indsatsen for at nedbringe energiforbruget i bygningerne skal ske i overensstemmelse med ønskerne om at sikre et sundt og behageligt indeklima og bygninger af høj æstetisk kvalitet. Komponentkravene vil derfor blive fastlagt under hensyntagen til disse formål.*

*De gældende krav i bygningsreglementet om korrekt opbevaring og håndtering af byggevarer såvel som korrekt udførelse af fx efterisoleringsarbejder er fortsat gældende og skal naturligvis fortsat overholdes, når komponentkravene skærpes.*

*I forbindelse med udarbejdelsen af Bygningsreglement 2008 blev der indført bestemmelser, jf. kapitel 7.4.3, stk. 6 og 7, der skulle sikre, at vinduer med fx sprosser fortsat kunne anvendes. Disse regler beholdes og udbygges i det kommende bygningsreglement. Energikravene vil således blive udformet, så der tages hensyn til det arkitektoniske udtryk. Derfor vil man fortsat kunne have fx dannebrogsvinduer i en renoveret ejendom. Ligeledes er bygningsreglementets krav til vinduers energieffektivitet ikke til hinder for, at der i lokalplaner kan stilles krav om fx brug af dannebrogsvinduer.*

*Det præciseres i de almindelige bemærkninger til lovforslaget, at kravene i bygningsreglementet vil blive fastsat under hensyn til ønskerne om at sikre et sundt og behageligt indeklima og bygninger af høj æstetisk kvalitet.*

### **3.5. Bygninger undtaget komponentkravene**

Akademisk Arkitektforening og Bygherreforeningen anfører, at det bør fremgå af bemærkningerne, at bevaringsværdige bygninger er undtaget kravene.

Foreningen af Rådgivende Ingeniører anfører, at der bør kunne søges dispensation for kravene i forhold til den enkelte bygnings formål. Således bør bygninger, der kun opvarmes til 5 grader C, undtages for komponentkravene.

### **Kommentar**

*Det fremgår af bygningsreglementets 7.4.1, stk. 2, at bl.a. bevaringsværdige bygninger, der er omfattet af en bevarende byplansvedtægt, bevarende lokalplan, tinglyst bevaringsdeklaration eller bygninger udpeget i kommuneplanene som bevaringsværdige, er undtaget energikravene. Dette vil blive præciseret i bemærkningerne til lovforslaget.*



*Det fremgår af bygningsreglementets generelle bestemmelser om energiforbrug 7.1, stk. 3 og 4, at bestemmelserne i kapitlet gælder for bygninger, der opvarmes til mindst 5 grader C. Bygninger, der opvarmes til mindre end 5 grader C, er således undtaget bestemmelserne i kapitel 7, idet der dog, jf. stk. 4, skal varmeisoleres svarende til anvendelse, idet der skal tages komforthensyn. Disse bestemmelser fastholdes i den kommende revision af bygningsreglementet.*

### **3.6. Information om komponentkrav**

Dansk Bygningsinspektørforening Kreds Sydjylland, Konstruktørforeningen, Akademisk Arkitektforening og Kommunernes Landsforening mener, at der bør laves informationskampagner om de kommende tiltag i bygningsreglementet, så borgere og byggeriets parter i øvrigt bliver informeret om de nye komponentkrav.

#### **Kommentar**

*De nye komponentkrav vil fremgå af bygningsreglementet på Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside. Herudover vil eksempelsamlingen til bygningsreglementet ligeledes blive opdateret med de nye krav.*

*Derudover vil Videncenter for Energibesparelser i byggeriet informere bredt om de nye krav og igangsætte kampagner om bl.a. de nye krav. Den primære målgruppe for videncenteret er håndværkere, installatører, rådgivere og andre, som er involveret i energiforbedringer af bygninger, herunder direkte rådgivning af bygningsejere.*

*Der er således afsat 10 mio. kr. årligt til og med 2011 til kampagner om energibesparelser i bygninger. Kampagnerne skal bl.a. understøtte kravene i bygningsreglementet.*

*Endelig lægges information om nye komponentkrav på hjemmesiden [boligejer.dk](http://boligejer.dk).*

### **3.7. Entydig terminologi**

Akademisk Arkitektforening nævner, at der i byggelovgivningen bør anvendes en ensartet terminologi, og at Erhvervs- og Byggestyrelsen i IKT-bekendtgørelsen anvender betegnelsen "objekter" om komponenter.

Dansk Byggeri finder det ønskeligt, at begreberne "ombygninger og forandringer" præciseres.

#### **Kommentar**

*Der bør anvendes en entydig terminologi i byggelovgivningen. I IKT-bekendtgørelsen er betegnelsen objekter valgt til at dække alle former for bygningsdele og processer, der indgår i et byggeri. I bygningsreglementet er komponenter valgt som samlebetegnelse for de konkrete bygningsdele,*

*der stilles krav til i reglementet. Når kravene fastsættes, vil de blive fastsat for de enkelte bygningsdele, og der kan således ikke opstå tvivl om, hvilken konkret komponent kravet omfatter.*

*Begreberne ombygninger og forandringer anvendes i dag i bygningsreglementet, idet der bl.a. stilles krav om, at klimaskærm og installation skal overholde en række krav ved større ombygninger og andre væsentlige energimæssige forandringer. Med den nye hjemmel kan der fremadrettet stilles krav til ombygninger og energimæssige forandringer i klimaskærm og installation, uanset omfanget af disse. Der lægges derfor ikke med lovforslaget op til, at anvendelsen af disse begreber ændres i det kommende bygningsreglement. Derimod vil det kommende bygningsreglement præcisere, hvilke krav der gælder ved forskellige former for ombygninger og forandringer.*

### **3.8. Forholdet til anden lovgivning**

Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Slots- og Ejendomsstyrelsen samt Bygherreforeningen anfører, at lovforslaget bør følges op af en ændring i lejelovgivningen, således at omkostningerne til energiforbedrende tiltag kan overføres på lejerens.

Byggeskadefonden anfører, at det antages, at merudgifter til energiforbedringer i forbindelse med Byggeskadefondens skadeudbedringer ikke skal dækkes af fonden, men fortsat vil skulle afholdes af bygningsejeren.

### **Kommentar**

*Lovforslaget udmønter en række af initiativerne i regeringens strategi for reduktion af energiforbruget i bygninger. Regeringens strategi for reduktion af energiforbruget i bygninger omfatter desuden initiativer, der skal fremme energireduktioner i den private og almene lejeboligmasse. Blandt disse initiativer er en ændring af lejelovgivningen med henblik på at styrke udlejers incitament til at foretage totaløkonomisk rentable forbedringer. Dette lovforslag forventes fremsat af indenrigs – og socialministeren i januar 2010.*

*Reglerne om, hvad Byggeskadefonden skal dække, ændres ikke med lovforslaget. Det er derfor fortsat bygningsejeren, der skal dække merudgifter til energiforbedringer. Bygningsejeren er desuagtet fortsat forpligtet til at overholde kravene i bygningsreglementet.*

### **3.9. Bygherreansvar**

Konstruktørforeningen bemærker, at det er godt at få præciseret den professionelle bygherres ansvar for overholdelse af bygningsreglementet.

Dansk Landbrugsrådgivning udtrykker bekymring for, om lovforslaget flytter ansvaret for byggeriet fra entreprenøren over på den landmand,

som ønsker at opføre et byggeri, idet landmanden i medfør af lovforslaget bliver at betragte som en professionel bygherre, uanset at der er indgået aftale med en entreprenør.

Håndværksrådet ønsker, at der sker en præcisering af, hvornår der er tale om en professionel bygherre, og at forskellen mellem fagentreprenører og totalentreprenører præciseres.

Dansk Byggeri ønsker, at det præciseres, at bygherreleverancer (fx leverancer ved bygningsejers egen opsætning af fliser) ikke er omfattet af den professionelle bygherres ansvar.

Bygherreforeningen mener, at lovforslaget åbner for en række juridiske problemstillinger, herunder om der kan kræves erstatning for højere energiforbrug end det beregnede, og om der i givet fald er en tidsbegrænsning på dette ansvar.

Københavns Kommune og Boligselskabernes Landsforening ønsker begge præciseringer i lovbemærkningerne, så der ikke kan opstå tvivl om henholdsvis bygningsejers og (den professionelle) bygherres ansvar.

Dansk Bygningsinspektørforening Kreds Sydjylland anfører, at de ønsker en præcisering af, hvor kommunerne skal henvende sig i forbindelse med lovliggørelsessager.

### **Kommentar**

*Lovforslaget ændrer ikke de allerede gældende regler om ansvar for bygherren. Dette vil blive præciseret i bemærkningerne til lovforslaget.*

*Det offentligretlige ansvar (dvs. ansvaret over for kommunen) for overholdelse af byggeloven og bygningsreglementet påhviler fortsat den enkelte bygningsejer, som overfor kommunen er ansvarlig for, at reglerne er overholdt. Kommunerne skal således fortsat henvende sig til bygnings-ejeren i lovliggørelsessager. Dette fremgår af byggelovens § 16 C, stk. 3, og er gengivet i lovforslagets almindelige bemærkninger.*

*For det civilretlige ansvar (dvs. (erstatnings-)ansvaret mellem to private) sætter lovforslaget øget fokus på, at en professionel bygherre (entreprenøren), som indgår aftale med en bygningsejer om udførelse af et byggeri, er erstatningsansvarlig efter dansk rets almindelige regler for tab som følge af, at byggeriet ikke udføres i overensstemmelse med bygningsreglementet. Overholder en bygning ikke kravene i bygningsreglementet, og er der handlet ansvarspådragende, kan der kræves erstatning efter dansk rets almindelige regler og praksis herfor.*

*Det bemærkes i den forbindelse, at bygningsreglementet stiller krav til det beregnede og ikke det faktiske energiforbrug. En vurdering af, om en bygning er opført i overensstemmelse med bygningsreglementet og et*

eventuelt erstatningsansvar, vil derfor altid ske på baggrund af det beregnede energiforbrug.

De almindelige forældelsesregler for et eventuelt ansvar som følge af manglende overholdelse af bygningsreglementet ændrer lovforslaget ikke ved.

Begrebet "den professionelle bygherre" blev indført i lov nr. 575 af 6. juni 2007 om ændring af byggeloven (byggeskadeforsikring m.v.) og er således ikke nyt. For så vidt angår spørgsmålet fra Dansk Landbrugsrådgivning om landmandens ansvar, er denne ikke professionel bygherre i byggelovens forstand, idet landmanden ikke har som profession at udføre byggeri.

For så vidt angår spørgsmålet om en afgrænsning af den professionelle bygherres ansvar i de tilfælde, hvor bygningsejeren fx selv står for opførelse af dele af byggeriet, er dette allerede medtaget i lovforslaget. Bestemmelsen omhandler således kun den professionelle bygherres eget arbejde og leverancer, og hverken ændrer eller udvider dette ansvar.

Bestemmelsen vil heller ikke medføre nogen ændringer i fagentreprenørens eller totalentreprenørens erstatningsansvar for udførelsen af byggeri.

Fagentreprenøren skal sørge for, at hans egen fagentreprise er udført korrekt og i henhold til kravene i bygningsreglementet, som Håndværksrådet rigtigt påpeger. Det er i den situation den enkelte bygningsejer, der er ansvarlig for, at det samlede arbejde opfylder kravene i bygningsreglementet. Bygningsejeren vil som hidtil kunne videreføre et krav mod fagentreprenøren, hvis denne har handlet ansvarspådragende.

Hvis bygningsejeren vælger at lade en professionel bygherre udføre arbejdet som totalentreprenør, vil det være den professionelle bygherre, der skal sørge for, at det samlede arbejde opfylder kravene i bygningsreglementet. Totalentreprenøren vil som hidtil kunne videreføre et krav mod den af hans underleverandører, der har handlet ansvarspådragende.

Lovforslagets bemærkninger præciseres i lyset heraf.

### **3.10. Habitatdirektivet**

By- og Landskabsstyrelsen bemærker, at styrelsen ikke har overblik over, i hvilket omfang der måtte være situationer, hvor der forud for byggesagsbehandlingen ikke skal planlægges eller indhentes tilladelser m.v. efter miljølovgivningen (herunder planloven), og dermed ikke er foretaget konsekvensvurdering på baggrund af habitatbekendtgørelsen. By- og Landskabsstyrelsen foreslår derfor, at sætningen "En sådan

konsekvensvurdering varetages allerede i dag i praksis af kommunerne i byggesagsbehandlingen”, som fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, formuleres anderledes.

Bygherreforeningen og Slagelse Kommune har i deres høringssvar anført, at kommunerne ikke i dag er forpligtet ved lov til at foretage en habitatvurdering ved udstedelse af byggetilladelser. De mener derfor, at indførelse af en sådan pligt vil medføre øgede administrative byrder for kommunerne og således udløse krav om DUT-kompensation.

Akademiske Arkitekter anfører på den anden side, at habitatdirektivet gælder, uanset om direktivet bliver implementeret med lovforslaget.

Københavns Kommune finder det problematisk, at bygningsmyndighederne pålægges at foretage habitatvurderinger efter byggeloven, da Københavns Kommune ikke mener, at der generelt er kompetencer i kommunerne til at foretage en sådan vurdering.

### **Kommentar**

*For at et direktiv kan skabe forpligtelser for private, skal direktivet implementeres i national lovgivning. Danmark er således forpligtet til at implementere habitatdirektivet, hvilket sker med lovforslaget.*

*For så vidt angår spørgsmålet om, hvorvidt kommunerne allerede i dag i praksis foretager den nødvendige habitatvurdering, er det korrekt, at kommunerne ikke i dag i byggeloven er forpligtet til at foretage en habitatvurdering ved udstedelse af byggetilladelser. Kommunerne har dog i medfør af bygningsreglementet kapitel 1.10 pligt til at påse, at byggearbejdet ikke er i strid med anden relevant lovgivning, før der gives byggetilladelse. Oplistningen i kapitel 1.10 kan ikke opfattes som udtømmende.*

*Bemærkningerne til lovforslaget tilrettes derfor, at det fremgår, at ”Det vurderes, at kommunerne i vid udstrækning i forbindelse med anden lovgivning foretager den nødvendige habitatvurdering”.*

*I forlængelse heraf er det vurderingen, at implementeringen af habitatdirektivet ikke medfører øgede omkostninger for kommunerne, der kræver DUT-kompensation.*

*Det bemærkes i den forbindelse, at habitatområderne i Danmark omfatter fx Grenen (Skagen), Råbjerg Mile og en række geografisk afgrænsede heder, klitplantager, strande, åer, skove, moser og søer, hvor byggesagsbehandling hverken for nærværende eller fremadrettet vil være relevant.*

## Bilag 1

### Hørte myndigheder og organisationer

Følgende myndigheder, organisationer m.fl. har været hørt over udkastet til lovforslaget, der desuden har været offentliggjort på Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside og høringsportalen:

Advokatrådet  
Advokatsamfundet  
Akademisk Arkitektforening  
Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation  
Arkitektforbundet  
Arbejderbevægelsens Erhvervsråd  
BAT-Kartellet  
BIPS – byggeri, informationsteknologi, produktivitet og samarbejde  
Beredskabsstyrelsen  
Boligselskabernes Landsforening  
Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter  
Byfornyelse Danmark  
By- og Landskabsstyrelsen  
Byggecentrum  
Byggefagenes Kooperative Landssammenslutning  
Bygeskadefonden  
Bygeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse  
Byggesocietetet  
Bygherreforeningen i Danmark  
Byggeriets Evalueringscenter  
Danmarks Lejerforeninger  
Danmarks Tekniske Universitet  
Danmark Tekniske Universitet - byg  
Dansk Byggeri  
Dansk Bygningsinspektørforening  
Dansk Ejendomsmæglerforening  
Dansk Industri  
Dansk Standard  
Danske Advokater  
Danske Arkitektvirksomheder  
Datatilsynet  
Danske Handicaporganisationer  
Den Danske Landinspektørforening  
Det Centrale Handicapråd  
DI Byggematerialer  
Ejendomsforeningen Danmark  
Energitjenesten  
Energistyrelsen  
Erhvervs- og Selskabsstyrelsen  
ETA-Danmark A/S godk.org. Byggevarer  
Finansministeriet

Finanstilsynet  
Fonden Realdania  
Forbrugerstyrelsen  
Foreningen af Rådgivende Ingeniører, F.R.I  
Forbrugerrådet  
Forsikring og Pension  
Forsvaret  
Håndværksrådet  
Indenrigs- og Socialministeriet  
Ingeniørforeningen i Danmark  
Jydske Grundejerforeninger  
Kommunernes Landsforening  
Kommunalteknisk Chefforening  
Konkurrencestyrelsen  
Konstruktørforeningen  
Landsbyggefonden  
Landbrug og Fødevarer  
Lejernes Landsorganisation  
Lejeorganisationen BOSAM – Boligforeningernes sammenslutning i DK  
Miljøministeriet  
Miljøstyrelsen  
Parcelhusejernes Landsforening  
Praktiserende Landinspektørers Forening  
Realkreditrådet  
Sikkerhedsstyrelsen  
Skatteministeriet  
Slots- og Ejendomsstyrelsen  
Statens Byggeforskningsinstitut  
Statsministeriet  
SBB - Sammenslutningen af bygningsagkyndige  
Sundhedsstyrelsen  
Tekniq, Installatørernes organisation  
Teknologisk Institut  
Transport- og Energiministeriet  
Træbranchens Oplysningsråd  
Universitets- og Bygningsstyrelsen  
Veltek VVS og El-tekniske leverandørers brancheforening