



Notat

Svar på spørgsmål til byggeprocessen, den lovmæssige ansvarsfordeling, omfanget af byggemyndighedens kontrol med den nuværende lovgivning og byggemyndighedens kontrol af den konkrete sag på Faste Batteri Vej

8. december 2020

Kære Gorm Gunnarsen

Tak for dine spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen om beskrivelse af reglerne for byggeprocessen, den lovmæssige ansvarsfordeling, omfanget af byggemyndighedens kontrol med den nuværende lovgivning og byggemyndighedens kontrol af den konkrete sag på Faste Batteri Vej.

Nedenfor følger en nærmere redegørelse for, hvad det indebærer, at forvaltningen skal foretage en konkret vurdering, når der ikke i dag i byggelovgivningen er en eksplicit hjemmel til at foretage kontrol af byggearbejder med destruktive indgreb.

Byggeprocessen

Når bygherre får byggetilladelse til et givent byggeprojekt, kan byggeriet påbegyndes. Bygherre melder påbegyndelse til byggemyndigheden, når byggearbejder igangsættes.

Når bygherre mener, at byggearbejderne er afsluttet, færdigmelder bygherre ved indsendelse af en færdigmelding til byggemyndigheden. Når byggemyndigheden modtager en færdigmelding, kontrollerer byggemyndigheden, om vilkår i byggetilladelsen er opfyldt. Endelig ibrugtagningstilladelse bliver først givet, når alle vilkår i byggetilladelsen er opfyldt.

Undervejs i byggeprocessen fra påbegyndelse til færdigmelding foretager byggemyndigheden ingen kontrol af de igangværende byggearbejder, medmindre der indkommer oplysninger, der giver byggemyndigheden anledning til at foretage en nærmere undersøgelse af udførelsen af de igangværende byggearbejder.

Den lovmæssige ansvarsfordeling

Københavns Kommune er bygningsmyndighed. Det fremgår af byggelovens § 16C, stk. 1.

Kommunen har som byggemyndighed pligt til efter byggelovens § 16C, stk. 3, at foranledige ulovlige forhold lovliggjort, medmindre forholdet er af underordnet betydning.

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Byggesager Jura

Byggemyndigheden påser, at påbud efter byggeloven eller regler fastsat i medfør af byggeloven efterkommes, og at vilkår i tilladelser eller dispensationer efter byggelovgivningen overholdes. Det fremgår af byggelovens § 16C, stk. 2.

Det er imidlertid den til enhver tid værende ejers ansvar, at ejendommens bygninger og andre forhold efter byggelovgivningen er lovlige. Det fremgår af byggelovens § 17, stk. 1. Det gælder uanset, om ejer bygger selv eller har ansat en bygherre til at forestå byggeriet.

Hvordan det ulovlige forhold kan lovliggøres, hvis bygherre/ejer ønsker retlig lovliggørelse (tilladelse), er bygherres eget valg.

Byggemyndigheden kan alene vejlede, men ikke anvise bygherre/ejer om metode for lovliggørelse uden, at byggemyndigheden kan risikere at påtage sig et rådgiveransvar.

Byggemyndigheden kan ved påbud kræve, at ejer foretager foranstaltninger til sikring af bygningen således, at bygningen ikke frembyder fare for ejendommens beboere eller andre. Det fremgår af byggelovens § 14, stk. 1, 1. punktum.

Byggemyndigheden kan, hvis der ved byggearbejder er nærliggende fare for ejendommens beboere eller andre, jf. § 14, kræve, at bebyggelsen og omkringliggende arealer og bebyggelser i nødvendigt omfang bliver afspærret og rømmet. Det fremgår af byggelovens § 18, stk. 1.

Byggemyndigheden kan om nødvendigt udføre disse sikkerhedsforanstaltninger på ejerens regning (selvhjælp).

Omfanget af byggemyndighedens kontrol

Byggemyndighedens kontrol foregår ved at anmode bygherre/ejer om redegørelse og dokumentation for, at byggearbejder/byggeri er i overensstemmelse med byggetilladelsen og dermed lovligt.

Byggemyndigheden kan foretage tilsyn og besigtige forholdene på forskellige stadier af udførelsesfasen. Fx foretog byggemyndigheden tidligere såkaldte "vådrumseftersyn", hvor man kontrollerede vådrumsmembranens kvalitet i wc/baderum, inden den blev færdigudført. Man foretog også "armeringssyn", hvor man kontrollerede dimensioner, herunder tykkelse af betonen, og andre geometriske forhold, inden støbearbejderne var færdigudført¹. Grundlaget for denne type kontrol var, at byggemyndigheden foretog besigtigelsen, mens der stadig var mulighed for en umiddelbar visuel besigtigelse. Byggemyndigheden har ingen eksplicit lovhjemmel til at foretage destruktive indgreb i bygninger som fx prøveudtag i betonfundamenter. Anderledes forholder det sig med fx byfornyelsesloven², som giver myndigheden mulighed for at foretage nødvendige destruktive indgreb i bygninger for at afklare, om det er forbundet med sundhedsfare at bo og/eller opholde sig i boligen.

Byggemyndigheden har heller ingen eksplicit lovhjemmel til at kræve, at bygherre fx skal foretage prøveudtagning i betonfundament, og at

¹ Besigtigelsen var visuel, og man kunne ikke alene ved visuel besigtigelse påse betonkvaliteten, og selve udførelsen skete efter afsluttet besigtigelse.

² BFL § 105

prøveudtag skal være på bestemte steder i fundamentet eller, at en uvil- dig rådgiver/instans skal redegøre for prøveudtag. Anderledes forhol- der det sig med fx miljøbeskyttelsesloven³, som giver myndigheden mulighed for at påbyde undersøgelsespligt, herunder påbyde den an- svarlige for egen regning at foretage prøveudtagning, analyser og må- linger.

Byggemyndighedens kontrol af byggeriet på Faste Batteri Vej

I den konkrete sag om byggeriet på Faste Batteri Vej modtog bygge- myndigheden oplysninger om, at de igangværende byggearbejder ikke blev udført i overensstemmelse med det tilladte, hvorfor byggemyn- digheden bad bygherre om at redegøre for forholdene.

Bygherre indsendte herefter oplysninger om egenkontrol til bygge- myndigheden. Byggemyndigheden fandt det nødvendigt pga. sagens karakter og omfang at foretage en kontrol af bygherres oplysninger.

Byggemyndighedens kontrol af bygherres oplysninger skete med byg- herres samtykke således, at kommunens eksterne rådgivere kunne fore- tage prøveudtag i betonfundament.

På baggrund af byggemyndighedens kontrol af bygherres oplysninger fandt byggemyndigheden det nødvendigt at standse det igangvæ- rende byggeri, da det udførte betonfundament ikke kunne dokumente- res at svare til det tilladte.

Mere dybdegående kontrol af byggearbejder

Som det fremgår af ovenstående redegørelse, har byggemyndigheden ikke af lovgiver fået eksplicit lovhjemmel til at føre en mere dybdegå- ende bygge Lovmæssig kontrol af færdigopførte bygninger.

Med byggelovens § 18b kan der iværksættes en nærmere teknisk under- søgelse af bygninger mv., men det er en kompetence, der er givet til transport- og boligministeren – og ikke den kommunale byggemyndig- hed – og det fremgår af bestemmelsen, at det først er efter, at der er sket en ulykke.

Byggemyndighedens hjemmel til kontrollen skal findes i den alminde- lige hjemmel i byggelovens § 19 til at foretage besigtigelse og undersø- gelse, og de almindelige forvaltningsretlige principper gælder herfor. Forvaltningen vurderer, at det forvaltningsretlige proportionalitetsprin- cip sætter en begrænsning for muligheden for at foretage destruktive indgreb i et færdigt byggeri, så længe der ikke er en til vished græn- sende sandsynlighed for, at byggeriet i væsentlig grad er fejlbehæftet.

Sagen om byggeriet på Faste Batteri Vej er på mange måder usæd- vanlig, men den udstiller samtidig byggemyndighedens begrænsnin- ger i bygge Lovgivningen for bygningsmyndighedens kontrol af bygge- arbejder efter, at bygningen er blevet opført.

Teknik- og Miljøforvaltningen bemærker i sammenhæng hermed, at lovgiver med bygningsreglementet, BR18, har bestemt, at byggemyn- digheden ikke længere skal foretage teknisk byggesagsbehandling, og at problemerne med statikken som i den konkrete sag i dag vil være

³ MBL § 72

overladt til en privat certificeret konstruktionsrådgiver. Kommunen skal foretage stikprøvekontrol af byggeriets overholdelse af de tekniske kapitler, men det gælder ikke brand og statik – og kontrollen skal først foretages efter ibrugtagningstilladelse – altså når byggeriet er færdigt.

Desuden har lovgiver fjernet byggetilladelseskravet for flere typer byggearbejder, som derfor kan opføres uden byggetilladelse, men kommunen som byggemyndighed har fortsat håndhævelsesforpligtelsen. Det betyder, at byggemyndigheden med de begrænsninger, der følger af byggeloven, skal føre kontrol af byggearbejders/bygningers lovlighed, hvis byggemyndigheden bliver opmærksom på et muligt ulovligt forhold.

Med andre ord bliver en række sager om ulovlige forhold efter byggelovgivningen skudt over til et privatretligt opgør mellem bygherre og ejer og mellem nuværende ejer og tidligere ejer.

Som byggelovgivningen er nu, kan byggemyndigheden ved en efterfølgende mistanke om ulovlige forhold som udgangspunkt kun føre kontrol ved anmodning om redegørelse og fremsendelse af dokumentation og foretage besigtigelse uden destruktive indgreb. Byggemyndighedens arbejde er derfor i høj grad baseret på, at ejendomsejeren er samarbejdsvillig.

Hvis byggemyndigheden – uafhængig af ejendomsejers samarbejdsvilje – skal føre en mere dybdegående kontrol under byggeprocessen og efter, at bygningen er opført, kræver det efter forvaltningens opfattelse en lovændring, der giver byggemyndigheden en eksplicit mulighed herfor.

Med venlig hilsen

Hans Christian Karsten
Vicedirektør