

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed
Teknik- og Miljøforvaltningen

Lovliggørelse i byggesager

Teknik- og Miljøudvalgsmøde den 9. oktober 2023

Hvad er et ulovligt byggeri?

Teknik- og Miljøforvaltningen er tilsynsmyndighed efter bygge- og planloven og skal sørge for, at ulovlige forhold bliver lovliggjort.

Ulovligt byggeri omfatter:

- Byggeri opført uden nødvendig tilladelse eller dispensation
- Byggeri der ikke lever op til vilkårene i en tilladelse
- Byggeri der ikke lever op til den lovgivning, der var gældende, da byggearbejdet blev udført
- Byggeri der er taget i brug uden nødvendig tilladelse
- Byggeri der bruges på en anden måde end tilladt
- Byggeri hvor tilladelsen er ugyldig eller udløbet

Proces for lovliggørelse

Hvis forvaltningen konstaterer nogle ulovlige forhold, indledes der en lovliggørelsessag.

1. Første skridt er at kontakte ansøger og ejer, hvor vi gør opmærksom på, at der er et ulovligt forhold, som skal lovliggøres.
Det er altid den nuværende ejer af ejendommen, der har ansvaret for at lovliggøre et ulovligt byggeri. Det gælder, uanset hvem der har udført byggeriet, også hvis det er udført af en tidligere ejer.
2. Hvis ejer ikke svarer eller efterkommer forvaltningens henstilling om at lovliggøre, sender forvaltningen et **varsel om påbud**.
3. Hvis ejer ikke reagerer på forvaltningens varsel om påbud, sendes der et egentligt **påbud**.
4. Hvis påbuddet ikke efterkommes, kan forvaltningen i sidste ende oversende sagen til politiet.

Lovliggørelsesmuligheder

Lovliggørelse kan ske ved:

1. Retlig lovliggørelse, dvs. ejer ansøger og får tilladelse eller dispensation til at beholde byggeriet
2. Fysisk lovliggørelse, dvs. ejer nedriver eller ombygger byggeriet, så det bliver lovligt
3. En kombination af retlig og fysisk lovliggørelse

Proces for lovliggørelse

Retlig lovliggørelse

Ejer kan søge om tilladelse eller dispensation til at beholde byggeriet, ved at indsende en byggeansøgning, ligesom ved en almindelig byggesag. Byggeriet er ikke længere ulovligt, hvis ansøgningen godkendes, og byggesagen er afsluttet. Forvaltningen skal så vidt muligt have forholdt sig til muligheden for retlig lovliggørelse, inden der kræves fysisk lovliggørelse. Det følger af almindelige forvaltningsretlige regler om proportionalitet.

Fysisk lovliggørelse

Hvis ejeren får afslag på byggetilladelse eller dispensation til at beholde byggeriet, vil forvaltningen vejledende oplyse, at følgen af afslaget er, at forholdene skal lovliggøres fysisk. Hvis forvaltningen ikke modtager dokumentation for lovliggørelsen inden en nærmere fastsat frist, vil der blive sendt varsel af påbud og derefter meddele påbud om fysisk lovliggørelse. Hvis påbuddet ikke efterkommes, kan forvaltningen, i yderste konsekvens, overdrage sagen til politiet.