



Notat

Bilag 7: Rammer for lovliggørelse af Byggeri

17-08-2023

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

Sagsnummer i F2
2023 - 11192

Ulovligt byggeri omfatter

Dokumentnummer i F2
98958

- 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

Sagsnummer i eDoc
2023-0281194

Ulovlige forhold opstår typisk på følgende måde:

- I forbindelse med en byggesag – der bygges på anden måde end tilladt, eller vilkår i tilladelsen efterkommes ikke, eller
- Forvaltningen konstaterer, at der bygges uden tilladelse – ved anmeldelse fra borgere, i forbindelse med besigtigelse eller på anden måde.

Proces for lovliggørelse

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.

Hvis byggeriet bliver brugt ulovligt, kan brugeren af byggeriet også have et ansvar. Det kan fx være ulovlig beboelse i et lejemål godkendt til kontor, eller indretning af restaurant i et lejemål godkendt til butik.

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

Hvordan ejer kan gøre sit byggeri lovligt, afhænger af det konkrete forhold, men ejer skal have mulighed for at vælge mellem retlig og fysisk lovliggørelse.

Forvaltningens opgave er at få ejendommens ejer til at lovliggøre forholdet. Hvis forvaltningen konstaterer ulovlige forhold, sendes der i første omgang et brev til ejendommens ejer/ejere (ved ulovlig brug også brugerne) med oplysning om lovliggørelsesmuligheder samt

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

anmodning om en redegørelse – herunder oplysning om tidspunktet for etableringen af det ulovlige forhold – inden for en nærmere fastsat frist.

1) 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.

2) 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.

Lena Kongsbach
Vicedirektør