

Forslag

til

Lov om ændring af byggeloven

(Indførelse af certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold, Undtagelse af udlejningsejendomme for byggeskadeforsikring, Samling af de driftsmæssige foranstaltninger vedrørende brandsikkerhed og Indførelse af et mindre, fast gebyr for alle typer byggesager.)

§ 1

I byggelov, jf. lovbekendtgørelse nr. 1185 af 14. oktober 2010, som ændret ved § 3 i lov nr. 389 af 2. maj 2012, § 3 i lov nr. 577 af 18. juni 2012, § 1 i lov nr. 640 af 12. juni 2013, lov nr. 346 af 8. april 2014, § 2 i lov nr. 552 af 2. juni 2014 og ved § 2 i lov nr. 1530 af 27. december 2014, foretages følgende ændringer:

1. I § 1, 1. pkt. indsættes efter »udføres«: », indrettes og bruges«

2. I § 6, 1. pkt. indsættes efter »udførelse«: », indretning og brug«

3. I § 6, stk. 1, litra i., slettes efter »installationer«: »og«, og i stedet indsættes: »,«

4. I § 6, stk. 1, indsættes som nyt litra j:

»j. Driftsmæssige foranstaltninger, der kan fastholde et forsvarligt brandsikkerhedsniveau og«
Litra j. bliver herefter til litra k.

5. Efter § 15 a. indsættes:

»Kap. 3 b. Certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold

§ 15 b. Transport- og bygningsministeren kan fastsætte nærmere regler om en certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold ved byggeri omfattet af lovens § 2, herunder at certificeringen udføres af et certificeringsorgan, der er akkrediteret hertil i overensstemmelse med de af transport- og bygningsministeren fastsatte regler.

Stk. 2. Transport- og bygningsministeren kan fastsætte regler om klageadgang over de akkrediterede virksomheders afslag eller delvist afslag på certificering herunder om, hvilke forhold der kan påklages, om tidsfrister for, hvornår en klage er rettidigt indgivet, og om, hvilken myndighed, institution, virksomhed el.lign. der er klagemyndighed, eller regler om, at klageadgangen afskæres.«

6. § 16, stk. 7-9, ophæves.

Stk. 10-14, bliver herefter stk. 7-11.

7. § 16, stk. 15, ophæves.

§ 16, stk. 16, bliver herefter stk. 12.

8. § 16, C, stk. 1, affattes således:

»Transport- og bygningsministeren kan fastsætte nærmere bestemmelser om kommunalbestyrelsens kompetence som bygningsmyndighed.«

9. I § 25, A, *stk. 2*, indsættes nr. 6:

»6) bygherrer, der opfører udlejningsejendomme«

»og« slettes i nr. 4 og i nr. 5 indsættes et komma til sidst.

10. I § 25 C, indsættes som nyt *stk. 3*:

»*Stk. 3.* En bygherre, der opfører udlejningsejendomme, som er undtaget fra kravet om byggeskade-forsikring, jf. § 25 A, *stk. 2*, nr. 6, skal i forbindelse med færdigmelding eller ved ansøgning om ibrugtagningstilladelse overfor kommunalbestyrelsen dokumentere, at der er tinglyst en tidsbegræn-set deklaration på den pågældende ejendom om undtagelsen.«

11. I § 25 C, *stk. 4*, ændres sidste led af sætningen til:

»medmindre bestemmelsen i *stk. 1-3* er opfyldt«

12. § 25 C, *stk. 6*, affattes således:

»Transport- og bygningsministeren kan fastsætte regler om indsendelse af dokumentation efter *stk. 1* og *2*, om forhold vedrørende deklaration efter *stk. 3* og om registrering af oplysninger efter *stk. 5*.«

13. § 25 E, *stk. 2* ophæves og i stedet som nyt *stk. 2*:

»*Stk. 2.* Oplysningerne fra eftersynene bliver gjort tilgængelig for bygningsejeren elektronisk.«

14. I § 25 E, *stk. 3*, 2. *punktum* indsættes i stedet for »udarbejdelse af rapport«: »manglende elektro-niske oversigt«.

15. § 25 E, *stk. 4*, affattes således:

»*Stk. 4.* Transport- og bygningsministeren kan fastsætte regler om gennemførelse af eftersyn og om den elektroniske oversigt, jf. *stk. 2*.«

16. § 28, *stk. 1*, 2. *pkt.* ophæves, og i stedet indsættes som nyt 2. *pkt.*:

»Der kan dog opkræves et mindre, fast gebyr fastsat af transport- og bygningsministeren for be-handling af ansøgninger, hvis byggesagsbehandlingen i øvrigt gøres gratis.«

§ 2

Loven træder i kraft den [1. juli 2016]

§ 3

Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

1.1. Lovforslagets formål og hovedindhold

2. Hovedpunkter i lovforslaget

2.1. Brand – *Samling af de driftsmæssige foranstaltninger vedrørende brandsikkerhed*

2.1.1. Gældende ret

2.1.2. Den foreslåede ændring

2.2. Certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold

2.2.1. Gældende ret

2.2.2. Den foreslåede ændring

2.3. Byggeskadeforsikring

2.3.1. Gældende ret

2.3.2. Den foreslåede ændring

2.4. Indførelse af et mindre, fast gebyr for alle typer byggesager

2.4.1. Gældende ret

2.4.2. Den foreslåede bestemmelse

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

5. Administrative konsekvenser for borgerne

6. Miljømæssige konsekvenser

7. Forhold til EU-retten

8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

9. Sammenfattende skema

1. Indledning

1.1 Lovforslagets formål og hovedindhold

Med lovforslaget udmøntes initiativer fra regeringens kommende vækstudspil, der har til formål at fremme produktivitet og regelforenkling i byggeriet.

Med lovforslaget indføres således hjemmel til at fastsætte bestemmelser for en certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold, som medfører, at kommunerne ikke længere skal foretage en vurdering af de tekniske forhold i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Lovforslaget skal derudover sikre styrkelse af sammenhængen mellem brand- og byggereguleringen, så det bliver tydeligt, hvilke brandkrav der skal overholdes, når det enkelte byggeri planlægges, byggesagsbehandles og ibrugtages.

Samtidigt bliver det med lovforslaget gjort frivilligt for den bygherre, der opfører udlejningsejendomme, om der skal tegnes en byggeskadeforsikring, som dækker de væsentlige fejl og mangler, som bygherren selv er ansvarlig for. Lovforslaget skaber endvidere hjemmel til, at der udarbejdes én samlet oversigt til bygningsejeren efter hvert byggeskadeeftersyn i stedet for de nuværende tre rapporter.

Endeligt har lovforslaget til formål at bemyndige transport- og bygningsministeren til at udstede regler om, at kommunerne må opkræve et mindre, fast gebyr for alle typer byggesager. Denne ændring er ikke en del af regeringens kommende vækststudspil, og har til formål at sikre, at kommuner, der vælger at gøre byggesagsbehandlingen gratis, kan begrænse omfanget af ufuldstændige og use-riøse ansøgninger om byggetilladelse.

1.2 Lovforslagets baggrund

Med udgangspunkt i regeringens kommende vækststudspil fremsættes forslag om at gennemføre en række initiativer, der skal fremme effektivitet og vækst i byggeriet, herunder en ændring af byggesagsbehandlingen, en modernisering af byggeskadeforsikringen og en styrkelse af sammenhængen i brandreguleringen. Desuden foreslås det, at kommunalbestyrelsen får mulighed for at opkræve et mindre, fast gebyr for alle typer af byggesager, hvis byggesagen i øvrigt gøres gratis.

Brand – Samling af de driftsmæssige foranstaltninger vedrørende brandsikkerhed

Alle bygninger indrettes og opføres i dag efter reglerne i byggeloven. Der findes dog bygninger og lokaler, hvor der kan være behov for at stille særlige krav til indretning og drift af hensyn til person-sikkerhed, f.eks. institutioner, hoteller og forsamlingslokaler. Disse krav er i dag reguleret i bered-skabslovgivningen.

Produktivitetskommissionen har med sin slutrapport i marts 2014 peget på, at det er uhensigtsmæs-sigt, at brandsikringen af en bygning i dag varetages efter to forskellige lovgivninger, idet bygge-sagsbehandlingen dermed gøres unødigt kompleks.

På den baggrund foreslås det, at de indretnings- og driftsrelaterede brandbestemmelser for bygnin-ger og lokaler, hvor der kan være behov for at stille særlige krav til indretning og drift af hensyn til personsikkerhed, udelukkende reguleres under byggeloven.

Certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold

Produktivitetskommissionen fremhæver i sin rapport fra 2013, at bygge- og anlægsbranchen fylder meget i dansk økonomi og leverer et vigtigt input til alle øvrige brancher. En hurtig byggesagsbe-handling af høj kvalitet er en vigtig forudsætning for produktivitet og effektivitet i byggeriet og har direkte betydning for omkostningerne ved opførelse af byggeri.

Der gives årligt ca. 60.000 byggetilladelser i Danmark. Ca. 6.000 af disse omfatter bygningstyper, som i bygningsreglementet betegnes som kompliceret byggeri, fx produktionsfaciliteter, kontorbyg-gerier og etageboliger. Når det gælder komplicerede byggerier, skal kommunerne i dag som led i deres byggesagsbehandling vurdere, om ansøgningen opfylder de tekniske krav til fx brandsikker-hed, energiforbrug og installation i bygningsreglementet. Der opleves dog i dag betydelig forskel på, hvor hurtigt den tekniske byggesagsbehandling foregår i kommunerne, og hvilke dokumentati-onskrav, der i de enkelte kommuner stilles til kompliceret byggeri. De forskelligartede krav, der stilles i kommunerne, betyder, at der kan være stor forskel på, hvilke tekniske muligheder og løs-ninger der tillades fra kommune til kommune. Produktivitetskommissionen peger derfor med sin rapport fra 2013 på, at byggesagsbehandlingen kan hæmme muligheden for at bruge standardisere-de løsninger og nye materialer og processer i byggeriet, hvilket kan være en barriere for at øge pro-duktiviteten i byggeriet.

På den baggrund foreslås byggeloven ændret, så kommunerne ikke længere skal foretage en vurdering af de tekniske forhold i forbindelse med byggesagsbehandlingen af kompliceret byggeri. Samtidig bemyndiges transport- og bygningsministeren til at fastsætte nye regler for en certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold. Certificeringsordningen skal således erstatte byggesagsbehandlingen af de tekniske forhold i kommunerne, og det vil i stedet være certificerede virksomheder, der skal dokumentere og indestå for, at bygningsreglementets tekniske bestemmelser er overholdt i forbindelse med et konkret byggeri.

Byggeskadeforsikring

Med regeringens kommende vækstudspil er der lagt op til, at der skal ske en modernisering af byggeskadeforsikringsordningen med henblik på at sikre, at ordningen ikke er unødigt fordyrende for byggeriet. Med lovforslaget skal der skabes hjemmel til at udmønte dette initiativ.

I dag er det kun ejeren af en ejendom, der er dækket af en byggeskadeforsikring. Det betyder, at lejere i en udlejningsejendom ikke er omfattet af beskyttelsen i forsikringen, da de ikke er ejere af bygningen, men er i stedet dækket af lejelovgivningens bestemmelser. Ved udlejningsejendomme kommer byggeskadeforsikringen således kun udlejeren, som er ejer af bygningen, til gavn. Lovforslaget indebærer, at nyopførelse af udlejningsejendomme undtages fra kravet om byggeskadeforsikring. Undtagelsen vil også omfatte erhvervsudlejning i de tilfælde, hvor de tidligere har været omfattet. Det bliver dermed frivilligt for den bygherre, der opfører udlejningsejendomme, om der skal tegnes en byggeskadeforsikring, som dækker de væsentlige fejl og mangler, som bygherren selv er ansvarlig for.

Reglerne om byggeskadeforsikringen betyder i dag, at hvis en udlejningsejendom bliver videresolgt og omdannet til en andels- eller ejerbolig, vil den nye andels- eller ejerboligejer være dækket af en byggeskadeforsikring, da de er ejere af ejendommen. Når udlejningsejendomme undtages fra kravet om byggeskadeforsikring, vil efterfølgende ejere af ejendommen i denne situation miste en beskyttelse, som de ellers vil have haft. For at imødekomme hensynet til senere ejere, foreslås det, at der med lovforslaget indføres regler om, at sælgeren af udlejningsejendommen er forpligtet til at tinglyse en deklaration på ejendommen. Af deklarationen skal fremgå, at såfremt udlejningsejendommen bliver solgt og omdannet til en ejer- eller andelsbolig, er sælger forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring, som skal dække de nye ejere eller andelsboligejere.

Med forslaget indføres desuden hjemmel til, at der efter byggeskadeforsikringens 1- og 5-årseftersynet udarbejdes én samlet oversigt i stedet for de nuværende tre rapporter. Formålet er at give modtageren et samlet overblik over, hvad der blev konstateret ved bygningsgennemgangen.

Indførelse af et mindre, fast gebyr for alle typer byggesager

Den 1. januar 2015 trådte nye gebyrregler i kraft. Det medfører, at kommunernes behandling af byggeansøgninger skal opgøres efter tidsforbrug. Reglerne medfører, at der alene er adgang til at opkræve et fast gebyr for småbygninger, såsom carporte, garager, udhuse, drivhuse mv., og der er således ikke hjemmel til at opkræve et mindre, fast gebyr i andre typer af byggesager. Der har imidlertid vist sig et behov for, at kommunerne i alle typer af byggesager kan opkræve et mindre, fast gebyr i de tilfælde, hvor en kommune i øvrigt ønsker at gøre byggesagsbehandlingen gratis, for at undgå at modtage useriøse og ufuldstændige byggeansøgninger.

2. Hovedpunkter i lovforslaget

2.1. Brand – Samling af de driftsmæssige foranstaltninger vedrørende brandsikkerhed

2.1.1. Gældende ret

Byggeloven har efter § 1 til formål at sikre, at bebyggelse udføres og indrettes således, at den frembyder tilfredsstillende tryghed i brand-, sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende. Bestemmelsen sætter således begrænsninger for, hvilke forhold der kan lægges til grund ved udformningen af loven i øvrigt.

Der kan efter § 6 fastsættes regler i bygningsreglementet om udførelse og indretning af bebyggelse med hensyn til bl.a. varetægelse af sikkerheds-, brand- og sundhedsmæssige hensyn, (...), og til foranstaltninger, der kan medvirke til rationel drift, vedligeholdelse og fornyelse af bygningsdele og installationer (...). Bestemmelserne i bygningsreglementet skal således sikre, at bebyggelse opført i overensstemmelse hermed frembyder tilfredsstillende tryghed i brandsikkerhedsmæssig henseende.

Reglerne om de driftsmæssige forhold i brandmæssig henseende henhører under Beredskabsstyrelsens område. I medfør af beredskabslovens § 33, stk. 2, er der fastsat regler i bekendtgørelse nr. 212 af 27. marts 2008 om de driftsmæssige forskrifter for hoteller m.v., plejehospitaler, forsamlingslokaler, undervisningslokaler, daginstitutioner og butikker. Disse bestemmelser skal sikre, at bygninger indrettes og bruges således, at et forsvarligt brandsikkerhedsniveau er overholdt. I henhold til bekendtgørelsen skal der i nogle bygninger eller lokaler foretages særlige driftsmæssige foranstaltninger, som skal sikre forsvarlig brandsikkerhed, når bygningen eller lokalerne anvendes.

I henhold til Beredskabsstyrelsens bekendtgørelse om de driftsmæssige forskrifter for hoteller m.v., plejehospitaler, forsamlingslokaler, undervisningslokaler daginstitutioner og butikker kan nogle bygninger eller lokaler være omfattet af krav, som indebærer, at bygningen skal have udført driftsmæssige foranstaltninger, som bl.a. kan omfatte: instruktion af personale, flugtveje og belysning af flugtveje og brandslukningsmateriel. Reglerne gælder uanset, hvornår bygningen eller lokalerne tages i brug, og det er ejeren eller brugeren, som har ansvaret for, at reglerne bliver overholdt. Reglerne skal betragtes som et supplement til kravene i byggetilladelsen, som stilles i medfør af byggeloven.

Følgende bygninger og lokaler er i dag omfattet af reglerne om driftsmæssige foranstaltninger:

- Hoteller og andre lignende steder med soverumsafsnit, hvor der er flere end 10 sovepladser.
- Plejehospitaler med soverumsafsnit, hvor der er flere end 10 sovepladser.
- Forsamlingslokaleafsnit til flere end 50 personer.
- Undervisningsafsnit til flere end 150 personer.
- Daginstitutionersafsnit til flere end 50 personer eller med flere end 10 sovende.
- Butikker til flere end 150 personer.
- Feriehuse med flere end 10 sovepladser, der anvendes til udlejning.

2.1.2. Den foreslåede ændring

For at styrke sammenhængen i brandreguleringen overflyttes de driftsmæssige brandkrav fra beredskabslovgivningen til byggelovgivningen.

Det er derfor nødvendigt at ændre formålsparagraffen i byggeloven, så det fremadrettet fremgår af byggelovens § 1, at loven ligeledes har til formål at sikre, at driften af bygninger foregår således, at bygningerne frembyder tilfredsstillende tryghed i brandsikkerhedsmæssig henseende.

I forlængelse heraf indføres der med lovforslaget hjemmel til, at der i bygningsreglementet kan fastsættes regler om de brandmæssige sikkerhedshensyn, som i dag reguleres ved Beredskabsstyrelsens bekendtgørelse om de driftsmæssige forskrifter for hoteller m.v., plejeinstitutioner, forsamlingslokaler, undervisningslokaler daginstitutioner og butikker.

Der sker ikke en indholdsmæssig ændring af de gældende regler for drift af de omfattede bygninger.

2.2. Certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold

2.2.1. Gældende ret

Det følger af byggelovens § 16 C, stk. 1, 1. pkt., at kommunalbestyrelsen ved sagsbehandlingen af en ansøgning om byggetilladelse skal påse, at byggeloven, og de i medfør af loven fastsatte regler, overholdes, jf. dog § 16, stk. 7. Bestemmelsen indebærer, at kommunalbestyrelsen skal påse overholdelse af samtlige tekniske forhold ved en ansøgning om byggetilladelse, medmindre der er tale om visse simple bygningstyper, som er undtaget teknisk byggesagsbehandling eller bygninger af begrænset kompleksitet, hvor kommunalbestyrelsen alene skal behandle tekniske forhold, der vedrører brandforhold.

De tekniske krav, som følger af loven, er adgangsforhold eller tilgængelighed, herunder krav til indretning, konstruktioner, herunder forhold vedrørende fugt og holdbarhed, brandforhold, indeklima, energiforbrug og installationer, jf. § 16, stk. 8.

Kommunalbestyrelsen kan ved behandling af en ansøgning om byggetilladelse til opførelse af kompliceret byggeri stille betingelser til dokumentation, ligesom der kan gøres indsigelser, hvis kommunalbestyrelsen bliver opmærksom på et forhold, der vurderes ikke at være i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser. Dette ændrer imidlertid ikke på, at det er bygherren, der har ansvaret for, at byggeriet overholder gældende krav, og byggesagsbehandlingen er således ikke en lovliggørelse af de anvendte løsninger ved opførelse af byggeriet.

I bygningsreglementet er det nærmere defineret, hvilke bygningstyper som anses for simpelt byggeri. Det er alene ved komplicerede bygningstyper, at det skal påses, at de tekniske forhold er overholdt. Ved kompliceret byggeri skal kommunalbestyrelsen ved en ansøgning om byggetilladelse derfor vurdere byggeriets overensstemmelse med de tekniske forhold, der følger af bygningsreglementet kap. 3-8.

For bygninger, hvor svigt i de bærende konstruktioner har særlige konsekvenser, skal den statiske dokumentation indsendes sammen med en erklæring fra en anerkendt statiker. Reglerne for anerkendelsesordning for statikere følger af bygningsreglementets bilag 3.

2.2.2. Den foreslåede ændring

Når private og offentlige bygherrer i dag ønsker at opføre kompliceret byggeri, skal den stedlige kommunale bygningsmyndighed vurdere, om ansøgningen opfylder bygningsreglements tekniske krav. Der er betydelig forskel på, hvor hurtigt sagsbehandlingen af kompliceret byggeri gennemføres.

res i de enkelte kommuner. Af Trafik- og Byggestyrelsens seneste opgørelse fra 2015 fremgår det, at kommunernes sagsbehandlingstider for erhvervs- og etagebyggeri varierer fra få dage og indtil flere måneder. Det har stor betydning for bygherres byggeomkostninger, hvis byggeriet skal afvente en lang sagsbehandlingsproces.

En bygherre, der søger om byggetilladelse til opførelse af kompliceret byggeri, skal i dag fremlægge dokumentation for, at det konkrete byggeri overholder de tekniske bestemmelser i bygningsreglementet. Bygherren har mulighed for at vælge mellem forskellige materialer og udførelsesmetoder, så længe dette holder sig inden for rammerne af bygningsreglementet. Dette skaber mulighed for at anvende nye metoder indenfor byggeriet og har således til formål at sikre, at de danske virksomheder fortsat kan udvikle sig og konkurrere internationalt i bygge- og anlægsbranchen. Der sker imidlertid ofte, at bygherrerne enten ikke kan få de anvendte metoder godkendt ved kommunen, når disse afviger fra traditionelle løsninger, eller kun kan få det godkendt efter længere dialog og indhentning af yderligere dokumentation. Dette betyder i praksis, at der kan være tilfælde, hvor den samme tekniske løsning tillades i én kommune, men ikke i en anden.

Produktivitetskommissionen peger i sin rapport fra 2013 på, at dette kan hæmme muligheden for at udbrede nye og standardiserede løsninger i byggeriet, som kan være med til at effektivisere og billiggøre byggeriet.

Forslaget indebærer, at transport- og bygningsministeren bemyndiges til at fastsætte regler om en certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold. Det indebærer, at ministeren kan fastsætte regler for, hvilke bygningstyper og hvilke tekniske forhold, der er omfattet af ordningen, hvilke krav en akkrediteret virksomhed, der skal tildele og føre tilsyn med certificeringer, skal leve op til, og hvad en certificering skal indeholde.

En certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold vil betyde, at kommunerne ikke længere skal vurdere, om de tekniske forhold fastsat i bygningsreglementet er overholdt ved en ansøgning om byggetilladelse til byggeri omfattet af ordningen. Dokumentationen skal i stedet udarbejdes af virksomheder, typisk rådgivere, der er certificeret til at dokumentere overholdelse af de tekniske forhold, herunder at de løsninger, materialer og udførelsesmetoder, der er valgt, lever op til lovgivningens krav. Det skal således fortsat dokumenteres, at bygningsreglementets bestemmelser er overholdt, men dette skal ikke forelægges kommunalbestyrelsen til godkendelse. Fremadrettet vil det således være den certificerede virksomhed, der skal indestå for, at kravene er opfyldt.

Den foreslåede ændring af byggeloven har således til hensigt at skabe et bedre grundlag for standardiseret byggeri, der understøtter muligheden for at indhøste stordriftsfordele, samt øget brug af nye løsninger og brug af byggematerialer indenfor rammerne af byggeloven og bygningsreglementet ved at indføre en certificeringsordning for dokumentation af de tekniske forhold i stedet for byggesagsbehandling i kommunerne. Det forventes, at den ændrede regulering af det komplicerede byggeri gør processen mindre administrativ byrdefuld for virksomhederne og bidrager til en kortere sagsbehandlingstid for en del af sagerne.

Certificeringsordningen for dokumentation af tekniske forhold udmøntes ved bekendtgørelse og vil efter en overgangsperiode blive obligatorisk. Overgangsperioden skal sikre, at der, inden ordningen bliver obligatorisk, er et tilstrækkeligt antal certificerede virksomheder til at udarbejde certificering af tekniske forhold i alle de komplicerede byggerier, der forventes opført.

Certificeringsordningen vil medføre, at virksomheder, der skal dokumentere overholdelse af de tekniske forhold i bygningsreglementet, skal certificeres af organer, som skal akkrediteres af et anerkendt akkrediteringsorgan, som er medunderskriver af den europæiske samarbejdsorganisation for akkrediteringsorganer eller det internationale akkrediteringsforums multilaterale aftaler om gensidig anerkendelse. Akkreditering skal sikre, at certificeringsorganerne er uafhængige, kompetente og, at certificeringsorganernes ledelsessystemer er egnede til at sikre overholdelsen af de relevante bestemmelser i bygningsreglementet.

En tilsvarende ordning findes allerede i dag for byggeri, hvor svigt i de bærende konstruktioner har særlige konsekvenser. For denne type byggeri skal den tekniske dokumentation for de statiske forhold bilægges en erklæring fra en anerkendt statiker i overensstemmelse med reglerne i bygningsreglementet.

Ved udmøntningen af den foreslåede bemyndigelse fastsættes der nærmere regler for, hvilke bygningstyper der er omfattet af ordningen og dermed omfattet af kravet om certificering. Der fastsættes derudover regler for, hvordan dokumentation for overholdelse af de tekniske krav i bygningsreglementet skal forelægges kommunalbestyrelsen ved ansøgning om byggetilladelse.

Bemyndigelsesbestemmelsen giver ministeren adgang til at fastsætte regler om klageadgang for de virksomheder, som ønsker at blive certificeret af en akkrediteret virksomhed. Bestemmelsen giver desuden ministeren adgang til at beslutte, at der ikke skal være klageadgang for de virksomheder, som ønsker at blive certificeret af en akkrediteret virksomhed. De akkrediterede virksomheder kan klage til Klagenævnet for udbud i henhold til bekendtgørelse 913 af 25. september 2009, som hører under Erhvervs- og Vækstministeriet.

Selvom den tekniske byggesagsbehandling ikke længere foretages af kommunalbestyrelsen, er kommunalbestyrelsen fortsat bygningsmyndighed i henhold til byggeloven. Bliver kommunalbestyrelsen opmærksom på et ulovligt forhold, herunder også overtrædelse af tekniske forhold, skal den således i henhold til byggeloven søge dette forhold lovliggjort.

2.3. Byggeskadeforsikring

2.3.1. Gældende ret

I dag er det i henhold til byggelovens § 25 A bygherren, der er forpligtet til at tegne byggeskadeforsikring. Den dækningsberettigede er den til enhver tid værende ejer af ejendommen. I de tilfælde hvor bygherren selv ønsker at udleje ejendommen, er bygherren forpligtet til at tegne forsikringen, men er samtidig også den, som er dækket af forsikringen, da bygherren efterfølgende også ejer bygningen. I dette tilfælde tegner bygherren således en forsikring mod de væsentlige fejl og mangler, som bygherren selv er ansvarlig for.

I de tilfælde, hvor bygherren sælger udlejningsejendommen videre til en udlejer, vil den efterfølgende ejer og udlejer være dækket af forsikringen. I dette tilfælde dækker byggeskadeforsikringen således den erhvervsdrivende, som køber udlejningsejendommen med henblik på indtjening.

Det er kun ejeren af en ejendom, der er dækket af en byggeskadeforsikring. Det betyder, at lejere i en udlejningsejendom ikke er omfattet af beskyttelsen i forsikringen, men i stedet er dækket af leje-

lovgivningens bestemmelser. Ved udlejningsejendomme kommer byggeskadeforsikringen således kun udlejer, som er ejer af bygningen, til gavn.

I de tilfælde, hvor der opføres en ejendom bestående af både bolig- og erhvervsandele, stilles krav om byggeskadeforsikring for hele ejendommen, hvis boligandelen er større end erhvervsandelen. I dette tilfælde dækker byggeskadeforsikringen således også erhvervsandelene.

Ifølge de nuværende regler om byggeskadeforsikring modtager bygningsejeren en eftersynsindberetning, som er en rapport, som den bygningssagkyndige udarbejder efter hvert eftersyn. Dernæst modtager bygningsejeren en skadesoversigt med angivelse af, hvilke skader der er dækningsberettigede, og endeligt modtager bygningsejeren en bearbejdet eftersynsindberetning, som er en oversigt, der er udarbejdet på baggrund af eftersynsindberetningen og skadesoversigten. Forsikringsselskaberne oplever i dag at modtage mange spørgsmål til rapporterne, da rapporterne ikke på tilstrækkelig vis giver bygningsejeren et samlet overblik over, hvad den bygningssagkyndige har konstateret ved bygningsgennemgangen, og hvilke skader der er dækningsberettigede, og hvilke der ikke er.

2.3.2. Den foreslåede ændring

Med lovforslaget undtages bygherrer fra kravet om byggeskadeforsikring ved opførelse af udlejningsejendomme, og dermed bliver det frivilligt, om vedkommende vil tegne en byggeskadeforsikring.

Lovforslaget vil med undtagelsen også undtage de erhvervsudlejningsejendomme, som før kunne være dækket af byggeskadeforsikringen i kraft af, at de er opført i en ejendom, hvor boligandelen er større end erhvervsandelen.

Når udlejningsejendomme efter forslaget undtages, er der behov for at sikre senere købere, hvis udlejningsejendommen bliver solgt og omdannet til en ejer- eller andelsbolig. I denne situation vil de nye ejere af ejendommen være forbrugere, som reglerne om byggeskadeforsikring primært har til hensigt at beskytte. Det skal derfor sikres, at såfremt en ejer af en nyopført udlejningsejendom lader ejendommen omdanne til fx ejerlejligheder, skal køberne af ejerlejlighederne sikres samme beskyttelse, som hvis de havde købt en ejerlejlighed i en bygning opført med byggeskadeforsikring. Det skal desuden sikres, at der ikke med lovforslaget gives incitament til at spekulere i muligheden for omgåelse af forsikringskravet ved at angive, at der er tale om opførelse af en udlejningsejendom.

Byggeskadeforsikringen har en dækningsperiode på 10 år, og dækker i denne periode de væsentlige fejl og mangler, det måtte opstå i byggeriet. Baggrunden for indførelsen af reglerne om byggeskadeforsikringen er primært at sikre forbrugere, som flytter ind i et nyt beboelsesbyggeri, en nem adgang til at få udbedret væsentlige fejl og mangler, der evt. måtte være at finde i byggeriet. For fortsat at kunne give forbrugerne denne beskyttelse, foreslås det, at i de tilfælde, hvor bygherren opfører en udlejningsejendom, som med lovforslaget bliver undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring, skal bygherren tinglyse en deklaration på ejendommen. Tinglysningen af deklarationen vil følge de normale procedurer for tinglysning og vil ske digitalt. Af deklarationen skal det fremgå, at såfremt ejendommen bliver solgt som ejer- eller andelsbolig indenfor en 10-årige periode efter, at byggeriet er taget i brug, er sælger forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring. Afhængig af, hvor lang tid der er gået, fra byggeriet er taget i brug, og indtil ejendommen bliver solgt som ejer- eller andelsbolig, og at forpligtelsen til at tegne forsikringen således indtræder, skal dækningsperioden på forsikringen justeres, så den fx tegnes for 6 år, hvis byggeriet har været taget i brug i 4 år. På denne måde vil den nye ejer- eller andelsbolig ejer opnå samme beskyttelse, som før lovforslaget. Deklarationen,

der skal tinglyses, skal have en gyldighedsperiode på 10 år, så deklarationen automatisk slettes efter 10 år fra byggeriet er taget i brug. Bliver ejendommen videresolgt som udlejningsejendom, vil det ikke udløse krav om byggeskadeforsikring, da lejerne er sikret i henhold til lejelovgivningens bestemmelser.

Det er kommunalbestyrelsen, der som bygningsmyndighed skal kontrollere, om deklarationen er blevet tinglyst. Denne kontrol finder sted i forbindelse med bygherrens ansøgning om ibrugtagningstilladelse eller ved færdigmeldingen.

Det foreslås endvidere at sammenfatte de nuværende 3 rapporter, som udfærdiges efter både 1.- og 5. årseftersynet i en samlet oversigt, så bygningsejeren på en mere lettilgængelig måde får et overblik over, hvad der er konstateret ved bygningsgennemgangen. Oversigten vil blive gjort elektronisk tilgængelig for bygningsejeren.

2.4. Indførelse af et mindre, fast gebyr for alle typer af byggesager

2.4.1. Gældende ret

Kommunerne kan ifølge byggelovens § 28, stk. 1, vælge, at der skal opkræves et gebyr for behandling af byggesager. Hvis der opkræves et gebyr, skal kommunerne opføre gebyret efter tidsforbrug. Småbygninger, herunder garager, carporte og udhuse, er undtaget dette krav, hvilket betyder, at der for småbygninger kan fastsættes og opkræves et fast gebyr. Bestemmelsen giver transport- og bygningsministeren adgang til at fastsætte nærmere regler for opkrævning af gebyrer.

Kommunerne kan i stedet for opkrævning af gebyr i forbindelse med byggesagsbehandlingen vælge at lade omkostningerne ved byggesagsbehandlingen være finansieret af kommuneskatten. 22 kommuner har indtil valgt at benytte denne mulighed og opkræver således ikke gebyr for byggesagsbehandling efter timeforbrug.

De nærmere regler om kommunernes opkrævning af gebyr for byggesagsbehandlingen er med hjemmel i byggelovens § 28, stk. 1 udmøntet i bekendtgørelse om offentliggørelse af bygningsreglement 2010 (BR10), jf. bekendtgørelse nr. 810 af 28. juni 2010 med senere ændringer.

Hverken byggelovens gebyrbestemmelse eller øvrige administrative bestemmelser er udformet således, at der er pligt for en kommune til at opkræve gebyr for behandlingen af byggeansøgninger. Det er således op til kommunerne selv at afgøre, om omkostningerne til byggesagsbehandlingen skal finansieres gennem opkrævningen af byggesagsgebyrer eller dækkes ind via skatteindtægter.

2.4.2. Den foreslåede ændring

Der er allerede i dag en række kommuner, der har besluttet at lade omkostningerne til byggesagsbehandlingen finansiere af kommuneskatten. Det betyder, at der i en række kommuner i dag ikke opkræves gebyr for ansøgninger om byggetilladelse. Det er dog oplevelsen hos flere kommuner, at denne beslutning har afstedkommet en stigning i antallet af ansøgninger om byggetilladelse, der er ufuldstændigt oplyst, og som kræver meget dialog og ressourcer fra kommunens side at håndtere. Med den foreslåede ændring af byggelovens § 28, stk. 1, 2. pkt. bliver det muligt for kommunerne at beslutte, at der skal opkræves et mindre, fast gebyr i alle typer af byggesager, hvis byggesagsbehandlingen i øvrigt gøres gratis. Dette skal understøtte, at borgere og virksomheder har incitament til at indsende så komplet som muligt et ansøgningsgrundlag til kommunen.

Transport- og bygningsministeren får bemyndigelse til i bygningsreglementet at fastsætte et loft for, hvor meget det faste gebyr må udgøre. [Det maksimale faste gebyr vil årligt pristalsreguleres efter Finansministeriets generelle indeks for løn- og prisstigninger].

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Kommunerne behandler ca. 50.000 byggesager om året, hvoraf ca. 6.000 sager kræver teknisk byggesagsbehandling. Det estimeres, at der årligt bruges offentlige ressourcer svarende til ca. 625 mio. kr. på byggesagsbehandlingen. Heraf udgør den tekniske byggesagsbehandling ca. 19 pct. svarende til ca. 120 mio. kr.

Det vurderes, at det vil frigøre ressourcer i kommunerne, såfremt de ikke længere skal foretage en vurdering af de tekniske forhold i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Forslaget vil derudover medføre, at kommunerne ved udlejningsejendomme ikke længere skal påse, at der foreligger et tilbud om byggeskadeforsikring, når de modtager en ansøgning om byggetilladelse, og de vil i disse sager heller ikke skulle påse, at der foreligger dokumentation for, at der er betalt en forsikringspræmie på en byggeskadeforsikring ved ansøgning om ibrugtagningstilladelse eller færdigmelding.

Med lovforslaget vil kommunerne i forbindelse med færdigmeldingen eller ved ansøgning om ibrugtagningstilladelse skulle påse, om der på udlejningsejendomme er tinglyst en deklaration.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Det forventes, at ændringen af den tekniske byggesagsbehandling vil have en positiv betydning for sagsbehandlingstiden i kommunernes byggesagsbehandling. Beregnet ud fra værdien af sparet sagsbehandlingstid for virksomhederne estimeres det med stor usikkerhed, at den kortere sagsbehandlingstid for virksomhederne og de sparede udgifter ved en afbureaukratisering af byggesagsbehandlingen er [pt. genstand for afklaring med Finansministeriet].

Forslaget skønnes generelt ikke at medføre et behov for øget arbejdskraft i virksomhederne, da de allerede i dag udfører teknisk dokumentation af deres byggerier. Dette ændres der ikke på med lovforslaget. Det vurderes dog, at der vil være erhvervsøkonomiske konsekvenser for virksomhederne forbundet med at oppebære kvalitets- og kontrolkrav til en certificeringsordning.

De virksomheder, som opfører udlejningsejendomme, skal ikke længere indhente tilbud på en byggeskadeforsikring eller tegne en byggeskadeforsikring, men skal i stedet tinglyse en deklaration på ejendommen. Dette forslag forventes at medføre en besparelse for erhvervslivet på ca. 60 mio. kr. årligt som følge af sparede omkostninger til en byggeskadeforsikring. Den forventede besparelse er baseret på oplysninger fra BBR om, at der siden år 2000 årligt er opført ca. 5000 private boliger til udlejning. Korrigeret for de seneste års nedgang i byggeaktiviteten antages det, at der årligt opføres ca. 4.000 private boliger til udlejning. Det forudsættes desuden, at det i gennemsnit koster ca. 1.100.000 kr. at opføre en boligenhed, og at præmien på en byggeskadeforsikring i gennemsnit udgør 1,4 % af entreprisesummen.

De forsikringsselskaber, som udbyder byggeskadeforsikringer, vil miste en indtægt svarende til besparelsen for erhvervslivet.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget har ingen administrative konsekvenser for borgerne.

6. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget har ingen miljømæssige konsekvenser.

7. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget har ingen EU-retlige aspekter.

8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden X til X været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer.

9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindre udgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Økonomiske og administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	<p>Kommunerne behandler ca. 50.000 byggesager om året, heraf kræver ca. 6.000 sager teknisk byggesagsbehandling. Det estimeres, at der årligt bruges offentlige ressourcer svarende til ca. 625 mio. kr. på byggesagsbehandlingen. Heraf udgør den tekniske byggesagsbehandling ca. 19 pct. svarende til ca. 120 mio. kr.</p> <p>Det vurderes, at det vil frigøre ressourcer i kommunerne, såfremt de ikke længere skal foretage en vurdering af de tekniske forhold i forbindelse med byggesagsbehandlingen.</p> <p>Forslaget vil medføre, at kommunerne ved udlejningsejendomme ikke længere skal påse, at der foreligger et tilbud om byggeskadeforsikring, når de modtager en ansøgning om byggetilladelse, og de vil i disse sager heller ikke skulle påse, at der foreligger doku-</p>	<p>Med lovforslaget vil kommunerne i forbindelse med færdigmeldingen eller ved ansøgning om ibrugtagningstilladelse skulle påse, om der på udlejningsejendomme er tinglyst en deklaration.</p>

	mentation på, at der er betalt en forsikringspræmie på en byggeskadeforsikring ved ansøgning om ibrugtagningstilladelse eller færdigmelding.	
Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet	<p>Det forventes, at ændringen af den tekniske byggesagsbehandling vil have en positiv betydning for sagsbehandlingstiden i kommunernes byggesagsbehandling. Beregnet ud fra værdien af sparet sagsbehandlingstid for virksomhederne estimeres det med stor usikkerhed, at den kortere sagsbehandlingstid for virksomhederne og de sparede udgifter ved en afbureaukratisering af byggesagsbehandlingen er [Størrelsen af besparelsen er pt. genstand for afklaring med Finansministeriet].</p> <p>De virksomheder, som opfører udlejningsejendomme, skal ikke længere indhente tilbud på en byggeskadeforsikring eller tegne en byggeskadeforsikring. Dette forslag forventes at medføre en besparelse for erhvervslivet på ca. 60 mio. kr. årligt som følge af sparede omkostninger til en byggeskadeforsikring. Den forventede besparelse er baseret på oplysninger fra BBR om, at der siden år 2.000 årligt er opført ca. 5.000 private boliger til udlejning. Korrigeret for de seneste års nedgang i byggeaktiviteten antages det, at der årligt opføres ca. 4.000 private boliger til udlejning. Det forudsættes desuden, at det i gennemsnit koster ca. 1.100.000 kr. at opføre en boligenhed, og at præmien på</p>	<p>Det vurderes, at der vil være erhvervsøkonomiske konsekvenser for virksomhederne forbundet med at oppebære kvalitets- og kontrolkrav til en certificeringsordning.</p> <p>De virksomheder som undtages fra kravet om byggeskadeforsikring, skal tinglyse en deklaration på ejendommen.</p> <p>De forsikringsselskaber, som udbyder byggeskadeforsikringer, vil miste en indtægt svarende til besparelsen for erhvervslivet.</p>

	en byggeskadeforsikring i gennemsnit udgør 1,4 % af entreprisesummen.	
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Ikke relevant	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Med tilføjelsen af ordet »bruges« foreslås det, at byggeloven får til formål også at omhandle de driftsmæssige foranstaltninger med hensyn til brandsikkerhed.

Denne ændring er nødvendigt i forbindelse med overflytningen af de driftsmæssige forskrifter for hoteller m.v., plejehjem, forsamlingslokaler, undervisningslokaler, daginstitutioner og butikker, der hidtil har været reguleret i beredskabsloven. Ændringen udvider dermed byggelovens anvendelsesområde til også at omfatte driften af de brandsikkerhedsmæssige forhold.

Til nr. 2

Med tilføjelsen af ordet »brug« i § 6, stk. 1, får transport- og bygningsministeren hjemmel til at fastsætte regler om driftsmæssige foranstaltninger i bygningsreglementet, der er nødvendige til at forebygge eller formindske brandfare.

Med den foreslåede ændring af § 6, vil der i bygningsreglementet blive fastsat regler, der svarer til de regler, der er fastsat i beredskabsstyrelsens bekendtgørelse nr. 212 af 27. marts 2008 om driftsmæssige forskrifter for hoteller m.v., plejehjem, forsamlingslokaler, undervisningslokaler, daginstitutioner og butikker.

I øvrigt bemærkes, at gennemførelsen af brandsyn fortsat henhører under beredskabslovgivningen.

Til nr. 3

Alene en redaktionel ændring, da der tilføjes et nyt litra.

Til nr. 4

Med den foreslåede ændring af § 6, vil der blive indført en hjemmel til, at der i bygningsreglementet kan fastsættes regler, der svarer til de regler, der er fastsat i beredskabsstyrelsens bekendtgørelse nr. 212 af 27. marts 2008 om driftsmæssige forskrifter for hoteller m.v., plejehjem, forsamlingslokaler, undervisningslokaler, daginstitutioner og butikker.

Til nr. 5

Efter de gældende regler i byggelovens § 16 C, stk. 1, jf. § 16, stk. 7, skal kommunalbestyrelsen alene påse overholdelse af de tekniske forhold ved en afgrænset bygningsgruppe. Denne afgrænsede bygningsgruppe vedrører det, der i bygningsreglementet betegnes som kompliceret byggeri.

Efter den foreslåede ændring af byggeloven bemyndiges transport- og bygningsministeren til at fastsætte regler om en certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold, hvilket fritager kommunalbestyrelsen for at påse overholdelse af de tekniske krav i bygningsreglementet. Det betyder, at også kompliceret byggeri vil kunne undtages teknisk byggesagsbehandling ved kommunalbestyrelsen.

Den foreslåede ændring af § 15 b, stk. 1, giver ministeren bemyndigelse til at fastsætte regler for, at visse bygningstyper kan blive omfattet af en certificeringsordning for den tekniske byggesagsbehandling. Certificeringsordningen vil erstatte den tekniske byggesagsbehandling, som den er tilrettelagt i dag. Ministeren får adgang til at fastsætte regler om, hvorledes certificeringen af dokumentation for de tekniske forhold skal foregå i praksis, og hvilke pligter der vil påhvile certificeringsvirksomhederne i forbindelse med udførelsen af selve certificeringen, ligesom der kan fastsættes bestemmelser for kommunalbestyrelsens rolle ved opførelse af det byggeri, som herefter er omfattet af certificeringsordningen, og hvordan dokumentation af de tekniske forhold skal forelægges ved ansøgning om byggetilladelse.

Ved udmøntning af ordningen vil det blive specificeret nærmere, hvilke bygningstyper der vil blive omfattet af kravet om certificering af dokumentationen af de tekniske forhold. Det vil ligeledes blive specificeret, hvilke tekniske forhold der vil være omfattet af en certificeringsordning, og som dermed skal dokumenteres. Der kan desuden fastsættes regler for yderligere kontrol af særligt komplicerede konstruktioner i certificeringsordningen.

Den foreslåede bestemmelse i stk. 2, giver ministeren adgang til at fastsætte de nærmere regler om, at de organer, der ønsker at forestå certificering af virksomheder, skal akkrediteres hertil af Den Danske Akkrediterings- og Metrologifond, DANAK, eller et tilsvarende anerkendt akkrediteringsorgan, som er medunderskriver af den europæiske samarbejdsorganisation for akkrediteringsorganer eller det internationale akkrediteringsforums multilaterale aftaler om gensidig anerkendelse. Grundlaget for akkrediteringen vil indeholde de specifikke, faglige kvalifikationer, som en virksomhed skal besidde for at kunne blive akkrediteret. Udmøntningen vil endvidere indeholde en beskrivelse af, hvilke opgaver certificeringsorganerne skal varetage i forbindelse med udførelse af certificeringsopgaven. Derudover indeholder bemyndigelsen hjemmel til, at ministeren kan fastsætte regler om klageadgang over beslutninger truffet af den akkrediterede virksomhed.

Grundlaget for akkrediteringen vil indeholde bestemmelser om, hvordan DANAK, eller et tilsvarende akkrediteringsorgan, skal kontrollere, om de akkrediterede certificeringsorganer varetager opgaven, og om dette sker på korrekt vis. Varetager et certificeringsorgan ikke opgaven korrekt, vil akkrediteringsorganet kunne fratage virksomheden akkrediteringen. De akkrediterede virksomheder kan klage over DANAK eller et tilsvarende akkrediteringsorgans afgørelser i henhold til bekendtgørelse om akkreditering af virksomheder henhørende Erhvervs- og Vækstministeriet.

Kommunalbestyrelsen vil fortsat være bygningsmyndighed efter indførelse af en certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold. Kommunalbestyrelsen skal således fortsat i henhold til byggeloven søge et ulovligt forhold lovliggjort, hvis den bliver opmærksom på et ulovligt forhold, der ikke er af ganske underordnet betydning, jf. § 16 C, stk. 3.

Til nr. 6

Det foreslås, at bestemmelserne ophæves, da kommunalbestyrelsens rolle efter lovforslagets § 16 C, stk. 1, vil blive beskrevet i bygningsreglementet.

Til nr. 7

Det foreslås, at bestemmelserne ophæves, da kommunalbestyrelsens rolle efter lovforslagets § 16C, stk. 1, vil blive beskrevet i bygningsreglementet.

Til nr. 8

Efter de gældende regler i byggelovens § 16 C, stk. 1, skal kommunalbestyrelsen påse, om der ved en ansøgning om byggetilladelse er tale om byggeri omfattet af § 16, stk. 7. Dette er afgørende for, i hvilket omfang kommunalbestyrelsen skal påse overholdelse af tekniske forhold, jf. § 16, stk. 8.

Ændringen af byggelovens § 16 C, stk. 1, er en konsekvens af den ændring, der foretages i § 16, stk. 7, hvorefter kommunalbestyrelsen ikke længere skal vurdere, om det ansøgte overholder de tekniske krav, der er fastsat i medfør af loven.

Transport- og bygningsministeren kan efter indførelse af en certificeringsordning for teknisk byggesagsbehandling fastsætte regler om, hvilke bygningstyper der er omfattet heraf, og i hvilket omfang kommunalbestyrelsen skal forelægges dokumentation for, at de tekniske forhold er overholdt i medfør af ordningen.

Til nr. 9

Med lovforslaget foreslås det at undtage udlejningsejendomme fra kravet om byggeskadeforsikring. Undtagelsen gælder, uanset om bygherren selv skal udleje ejendommen eller sælge ejendommen videre til en udlejer. Det er således ejendommens tiltænkte anvendelse, der er afgørende for, om undtagelsen finder anvendelse.

Til nr. 10

Med det nye *stk. 3* fastsættes regler om, at i de tilfælde, hvor en ejendom er undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring, skal bygherren ved færdigmeldingen eller ved ansøgning om ibrugtagningstilladelse kunne dokumentere overfor kommunalbestyrelsen, at der på den pågældende ejendom, er tinglyst en tidsbegrænset deklaration.

Formålet med deklarationen er at gøre kommende ejer - eller andelsboligejere opmærksom på, at der ikke er tegnet en byggeskadeforsikring på ejendommen, og at de nye ejere kan kræve, at sælger tegner en byggeskadeforsikring, såfremt salget af ejendommen sker indenfor en 10-årig periode efter at byggeriet er taget i brug. Baggrunden for, at der er tale om en 10-årig periode, er, at dette er byggeskadeforsikringens løbetid, såfremt denne blev tegnet.

Med bemyndigelsen i lovforslagets § 25, C, stk. 6 vil der blive fastsat regler om, at det skal fremgå af deklarationen, at såfremt ejendommen videresælges som ejer- eller andelsbolig indenfor en 10-årig periode, efter at byggeriet er taget i brug, er sælger forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring på ejendommen. Løbetiden på forsikringen i dette tilfælde vil være 10 år fratrukket den tid, der er gået siden, at byggeriet blev taget i brug. Dette er ligeledes begrundelsen for, at deklarationen skal tinglyses i forbindelse med ibrugtagningen af byggeriet og ikke på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse.

Påtaleberettiget i henhold til deklaration er kommunalbestyrelsen, og bliver der tegnet en byggeskadeforsikring i forbindelse med salg af udlejningsejendommen som ejer- eller andelsboliger, kan de

nye ejere af ejendommen anmode kommunalbestyrelsen om at aflyse deklarationen mod forevisning af dokumentation på, at der er tegnet en byggeskadeforsikring. Deklarationen, der tinglyses, skal have en gyldighedsperiode på 10 år, så denne automatisk slettes efter 10 år, fra byggeriet er taget i brug. Bliver ejendommen solgt videre som udlejningsejendom, vil det ikke udløse krav om tegning af byggeskadeforsikring. Bliver kun enkelte boligenheder ud af flere solgt videre som andels- eller ejerboliger, vil sælger være forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring, som dækker disse enheder.

Bygherren eller sælger skal selv afholde udgifterne til tinglysningen. Er der tale om opførelse af flere udlejningsenheder, skal deklarationen være tinglyst på alle enheder.

Derudover vil der med bemyndigelsen blive fastlagt regler om, hvordan forsikringsselskaberne skal forholde sig til antallet af tilsyn i de tilfælde, hvor en ejendom bliver videresolgt indenfor en 10-årig periode efter, at byggeriet er taget i brug, og hvor løbetiden på forsikringen dermed er reduceret.

Til nr. 11

Med lovændringen fastsættes det, at kommunalbestyrelsen i tilfælde med udlejningsejendomme, ikke kan færdigmelde sagen eller udstede en ibrugtagningstilladelse i sagen uden, at de har påset, at der er tinglyst en tidsbegrænset deklaration om, at såfremt ejendommen bliver solgt som en ejer- eller andelsbolig indenfor en 10-årig periode efter, at byggeriet er taget i brug, er bygherren eller sælgeren forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring.

Deklarationen skal først tinglyses i forbindelse med færdigmeldingen eller ansøgningen om ibrugtagningstilladelsen, da det er fra dette tidspunkt, at bygherrens eller sælgers 10-årige forpligtigelse til at tegne en byggeskadeforsikring i forbindelse med et fremtidigt salg som ejer- eller andelsbolig løber fra.

Til nr. 12

Med ændringen gives ministeren hjemmel til at fastsætte regler om, hvad deklarationen i henhold til lovforslagets § 25 C, stk. 3, nærmere skal indeholde, og hvordan bygherren skal dokumentere, at deklarationen er tinglyst. Hjemlen forventes bl.a. udnyttet til at fastsætte regler i en bekendtgørelse, som tydeligt angiver, hvad der skal fremgå af deklaration.

Til nr. 13

Med den foreslåede bestemmelse sammenfattes de nuværende tre rapporter i en oversigt, så bygningsejeren får et overblik over, hvad der er konstateret ved bygningsgennemgangen. Oversigten vil indeholde de samme informationer, som fremgår af de nuværende rapporter, og vil blive gjort tilgængelig for bygningsejeren elektronisk.

Til nr. 14

Det foreslås, at oplysninger fra eftersynene fremover skal fremgå elektronisk.

Til nr. 15

Med ændringen foreslås det, at ministeren gives hjemmel til at fastsætte nærmere regler om, hvad der skal fremgå af den elektroniske oversigt, som skal være tilgængelig efter hvert eftersyn herunder hvilke forhold, der er dækningsberettigede.

Til nr. 16

Den foreslåede ændring af § 28, stk. 1, 2. pkt. har til hensigt at udvide adgangen til at opkræve et mindre, fast gebyr til at omfatte alle typer af byggesager. Kommunernes adgang til at opkræve et mindre, fast gebyr forudsætter, at byggesagsbehandlingen for den pågældende byggesag i øvrigt gøres gratis. Transport- og bygningsministeren får hjemmel til at fastsætte et loft for, hvor meget kommunerne maksimalt må opkræve som fast gebyr af hensyn til at sikre gennemsigtighed og ensartethed i gebyropkrævningen. [Loftet for det faste gebyr vil blive pristalsreguleret efter Finansministeriets generelle indeks for løn- og prisstigninger.]

Kommunerne skal opkræve det samme faste gebyr i alle byggesager.

Det er op til kommunerne at beslutte om og i givet fald i hvilke sager, der skal opkræves gebyr efter tidsforbrug eller som et fast gebyr. En sådan differentiering forudsætter dog, at det er muligt for kommunen at inddеле sagerne efter objektive og saglige kriterier for en overholdelse af det forvaltningsretlige ligebehandlingsprincip.

Årsagen til denne udvidelse af kommunernes adgang til at opkræve et mindre, fast gebyr for alle typer af byggesager er at undgå, at kommuner, der ellers vil gøre byggesagsbehandlingen gratis, modtager ufuldstændige og useriøse ansøgninger.

Den foreslåede ændring af byggelovens § 28, stk. 1 ændrer ikke på, at den enkelte kommunalbestyrelse selv kan beslutte, om der skal opkræves byggesagsgebyrer, eller om udgifterne i forbindelse med varetagelsen af byggesagsområdet skal ske via skatteindtægterne. Det vil således fortsat være muligt for kommunerne at lade den samlede byggesagsbehandling skattefinansiere.

Den foreslåede ændring af byggelovens § 28, stk. 1, 2. pkt. ændrer heller ikke på principperne for kommunernes opkrævning af byggesagsgebyrer. Kommunerne må således fortsat ikke opkræve gebyrer, der overstiger omkostningerne til byggesagsbehandlingen.

De nærmere regler for adgangen til at opkræve et fast gebyr i alle typer af byggesager, herunder loftet for det faste gebyr, vil blive udmøntet i bekendtgørelsesform.

Bilag 1

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

§ 1. Denne lov har til formål:

at sikre, at bebyggelse udføres og indrettes således, at den frembyder tilfredsstillende tryghed i brand-, sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende,

at sikre, at bebyggelse og ejendommens ubebyggede arealer får en tilfredsstillende kvalitet under hensyn til den tilsigtede brug og vedligeholdes forsvarligt,

at sikre, at byggeskader udbedres,

at fremme handicaptilgængelig indretning af bebyggelse,

at fremme arkitektonisk kvalitet i byggeriet,

at fremme foranstaltninger, der kan øge byggeriets produktivitet,

at fremme foranstaltninger, som kan modvirke unødvendigt ressourceforbrug i bebyggelser,

at fremme foranstaltninger, som kan modvirke unødvendigt råstofforbrug i bebyggelser.

§ 6. I bygningsreglementet kan fastsættes regler om udførelse og indretning af bebyggelse med hensyn til:

Lovforslaget

§ 1

I byggelov, jf. lovbekendtgørelse nr. 1185 af 14. oktober 2010, som ændret ved § 3 i lov nr. 389 af 2. maj 2012, § 3 i lov nr. 577 af 18. juni 2012, § 1 i lov nr. 640 af 12. juni 2013, lov nr. 346 af 8. april 2014, § 2 i lov nr. 552 af 2. juni 2014 og ved § 2 i lov nr. 1530 af 27. december 2014, foretages følgende ændringer:

1. I § 1, 1. punkt indsættes efter »udføres«: », indrettes og bruges«

2. I § 6, 1. punktum indsættes efter »udførelse«: », indretning og brug«

j. forbud mod installation af olie- og naturgasfyr til bygningsopvarmning i såvel ny som bestående bebyggelse

3. I § 6, stk. 1, litra i., slettes efter »installationer«; »og«, og i stedet indsættes: »,«

4. I § 6, stk. 1, indsættes som nyt litra j:
j. Driftsmæssige foranstaltninger, der kan fastholde et forsvarligt brandsikkerhedsniveau og
Litra j bliver herefter til litra k.

5. Efter § 15 a. indsættes:

Kap. 3 b.

Certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold

§ 15 b. Transport- og bygningsministeren kan fastsætte nærmere regler om en certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold ved byggeri omfattet af lovens § 2, herunder at certificeringen udføres af et certificeringsorgan, der er akkrediteret hertil i overensstemmelse med de af transport- og bygningsministeren fastsatte regler.

Stk. 2. Transport- og bygningsministeren kan fastsætte regler om klageadgang over de akkrediterede virksomheders afslag eller delvist afslag på certificering herunder om, hvilke forhold der kan påklages, om tidsfrister for, hvornår en klage er rettidigt indgivet, og om, hvilken myndighed, institution, virksomhed el.lign. der er klagemyndighed, eller regler om, at klageadgangen afskæres.

§ 16, stk. 7. Kommunalbestyrelsen skal ikke foretage en vurdering af de tekniske forhold ved følgende bygningstyper, jf. dog stk. 9 og 14:

1) Mindre bygninger, herunder carporte, garager, udhuse, drivhuse og tilbygninger hertil m.v.

2) Småhuse, herunder enfamiliehuse, tilbygninger til og ombygninger af enfamiliehuse, sommerhuse, opvarmede udestuer m.v.

3) Jordbrugserhvervets avls- og driftsbygninger.

4) Industri- og lagerbygninger, hvor installationerne har et begrænset omfang, hvor bygning-

6. § 16, stk. 7-9, ophæves.

gen kun har en etage, og hvor bygningen har en let tagkonstruktion.

Stk. 8. Ved tekniske forhold forstås i denne lov krav, som er indført i medfør af byggeloven, til

- 1) adgangsforhold eller tilgængelighed, herunder krav til indretning,
- 2) konstruktioner, herunder krav til fugt og holdbarhed,
- 3) brandforhold,
- 4) indeklima,
- 5) energiforbrug og
- 6) installationer.

Stk. 9. I sager vedrørende bygninger omfattet af stk. 7, nr. 3 og 4, foretager kommunalbestyrelsen uanset stk. 8 en vurdering af, om lovgivningens krav til brandforhold er opfyldt. Tilsvarende gælder i sager om sammenbyggede enfamiliehuse med over to husstande, herunder række- og kædehuse.

Stk. 15. Økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvilke bygningstyper der er undtaget fra teknisk kontrol hos kommunalbestyrelsen, jf. stk. 7, og om, hvad der efter denne lov forstås ved tekniske forhold, jf. stk. 8.

7. § 16, stk. 15, ophæves.

§ 16 C. Kommunalbestyrelsen påser i sagsbehandlingen, at denne lov og de regler, der er fastsat i medfør heraf, overholdes, jf. dog § 16, stk. 7. Hvis det i en ansøgning om byggetilladelse er anført, at bygningen er omfattet af § 16, stk. 7, skal kommunalbestyrelsen påse, om dette er tilfældet. Finder kommunalbestyrelsen, at dette ikke er tilfældet, skal kommunalbestyrelsen underrette ansøgeren herom. Kommunalbestyrelsens afgørelse kan påklages i henhold til § 23.

8. § 16 C, stk. 1, affattes således:

Transport- og bygningsministeren kan fastsætte nærmere bestemmelser om kommunalbestyrelsens kompetence som bygningsmyndighed.

§ 25 A, stk. 2. Undtaget fra forsikringspligten er

- 1) offentlige bygherrer,
- 2) bygherrer, der opfører bebyggelse, som er

9. I § 25 A, stk. 2, indsættes som ny nr. 6:

6) bygherrer, der opfører udlejningsejendomme.
»og« slettes i nr. 4 og i nr. 5 indsættes et komma til sidst

dækket af Byggeskadefonden, jf. lov om almene boliger m.v.,

3) bygherrer, der opfører bebyggelse, som er dækket af Byggeskadefonden vedrørende bygningsfornyelse (BvB), jf. lov om byfornyelse og udvikling af byer,

4) bygherrer, der opfører bebyggelse, der ikke er helårsbeboelse, og

5) forbrugere, når bebyggelsen hovedsageligt er bestemt til beboelse for forbrugeren, jf. dog stk. 3.

§ 25 C, stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan ikke meddele byggetilladelse eller ibrugtagningstilladelse efter § 16, stk. 1, og § 16 A, medmindre bestemmelserne i stk. 1 eller 2 er opfyldt.

Stk. 5. Økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte regler om indsendelse af dokumentation efter stk. 1 og 2 og om registrering af oplysninger efter stk. 4.

§ 25 E, stk. 2. Forsikringsselskabet udarbejder en rapport om et eftersyn efter stk. 1. På baggrund af rapporten udarbejder forsikringsselskabet en skadesrapport, der beskriver de dækningsberettigede skader. Forsikringsselskabet sender skadesrapporten til ejendommens ejer.

Stk. 3. Undlader et forsikringsselskab at forestå gennemførelsen af eftersyn efter stk. 1 og regler fastsat i medfør af stk. 4, kan Erhvervs- og Byggestyrelsen rekvirere et eftersyn på forsikringsselskabets regning. Dette gælder dog ikke, hvis forsikringsselskabet kan godtgøre, at den mang-

10. I § 25 C, indsættes som nyt stk. 3.

Stk. 3. En bygherre, der opfører udlejningsejendomme, som er undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring, jf. § 25 A, stk. 2, nr. 6, skal i forbindelse med færdigmeldingen eller ved ansøgning om ibrugtagningstilladelse overfor kommunalbestyrelsen dokumentere, at der er tinglyst en tidsbegrænset deklaration på den pågældende ejendom om undtagelsen.

Stk. 3- 5 bliver herefter til stk. 4-6.

11. I § 25 C, *stk. 4*, ændres sidste led af sætningen til: »medmindre bestemmelsen i stk. 1-3 er opfyldt.«

12. § 25 C, *stk. 6*, affattes således:

Stk. 6. Transport- og bygningsministeren kan fastsætte regler om indsendelse af dokumentation efter stk. 1 og 2, om forhold vedrørende deklaration efter stk. 3 og om registrering af oplysninger efter stk. 5.

13. § 25 E, stk. 2, affattes således:

Stk. 2. Efter hvert eftersyn efter stk. 1, bliver oplysningerne fra eftersynet gjort tilgængelig elektronisk.

14. I § 25 E, *stk. 3, 2. punktum* indsættes i stedet for »udarbejdelse af rapport«: »manglende elektroniske oversigt«.

lende gennemførelse af eftersyn og udarbejdelse af rapport skyldes forhold hos bygningsejeren. Der er udpantningsret for beløbet.

Stk. 4. Økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte regler om gennemførelse af eftersyn og om udarbejdelse, indhold og fremsendelse af de i stk. 2 nævnte rapporter.

§ 28. Gebyrer for kommunalbestyrelsens behandling af ansøgninger i henhold til loven skal opkræves efter tidsforbrug. Undtaget fra dette krav er dog mindre bygninger, herunder carporte, garager, udhuse, drivhuse m.v. og tilbygninger hertil. Klima- energi- og bygningsministeren kan fastsætte nærmere regler om opkrævning af gebyrer for kommunalbestyrelsens behandling af ansøgninger i henhold til loven eller regler fastsat i medfør af loven.

15. § 25 E, stk. 4, affattes således:

Stk. 4. Transport- og bygningsministeren kan fastsætte regler om gennemførelse af eftersyn og om den elektroniske oversigt jf. stk. 2.

16. § 28, stk. 1, 2. pkt. ophæves og i stedet indsættes som nyt 2. pkt.:

Der kan dog opkræves et mindre, fast gebyr fastsat af transport- og bygningsministeren for behandling af ansøgninger, hvis byggesagsbehandlingen i øvrigt gøres gratis.

