

Lovliggørelse af eksisterende byggeri (manglende byggetilladelse)



Vi har erfaret, at kommunerne er begyndt at følge op på byggeriet i landzonen. Det er alt fra manglende byggetilladelse, opfølgning på givne byggetilladelser (opstart- og færdigmelding) samt kontrol af BBR-meddelelse på hele ejendommen. Altså en gennemgang af hele bygningsmassen i forhold til de informationer som kommunen ligger inde med.

Manglende byggetilladelse

I perioden fra 2004 til 2008, hvor der var travlt i landbrugsbyggeriet og miljø- og byggetilladelserne var længe undervejs, er der blevet opført og ændret bygninger, der ikke er søgt byggetilladelse på. Disse bygninger er ulovlig opført og vil på et givent tidspunkt blive "opdaget" af kommunen, med problemer til følge. Derfor vil det være fornuftigt, at søge lovliggørelse inden kommunen "opdager" manglen. Da en proaktiv lovliggørelse oftest, vil være nemmere at få igennem, end en lovliggørelse kommunen har opstartet. Ligeledes skal man være opmærksom på, at det gældende bygningsreglement er fra 2010 og på flere områder er væsentlig mere dybdegående og krævende overfor landbrugsbyggeri end f.eks. bygningsreglementet fra 2008 eller det foregående fra 1995/1998. Reglen er, at det er gældende bygningsreglement, der skal følges. Altså det fra 2010. Dog vil der kunne søges om dispensation, således bygningen "kun" skal leve fysisk op til det bygningsreglement, der var gældende på opførelstidspunktet.

Opfølgning på given byggetilladelse

Når man søger en byggetilladelse, vil der oftest komme et brev fra kommunen, hvori der skrives hvad der ansøges om og hvad kommunen mangler for at kunne behandle sagen. Dette brev er ikke en godkendelse, blot et orienteringsbrev til bygherre. Fejlagtigt tror nogle, at det er selve byggetilladelsen og læser ikke, hvad kommunen efterspørger i det videre sagsforløb. Når kommunen så ikke hører mere fra bygherre henlægger de sagen og der bliver aldrig givet en byggetilladelse. Disse sager er kommunen i dag begyndt at efterkontrollere, hvorfor nogle bliver gjort opmærksom på, at de har opført en bygning ulovligt.

Når selve byggetilladelsen gives, vil der i brevet være en blanket til melding om påbegyndelse og en blanket til færdigmelding af byggeriet. Disse blanketter skal udfyldes og indsendes sideløbende med byggeriet forløb. Er de ikke indsendt, vil kommunen ikke være klar over om byggeriet er færdigt, og det vil ikke kunne blive indskrevet i BBR-meddelelsen.

Kontrol af BBR-meddelelse

I kommunernes oprydning- og kontrolarbejde er informationerne i BBR-meddelelserne uhyre vigtige, da det er de oplysninger som det offentlige ligger inde med for en given ejendom. Det er udelukkende ejerens ansvar, at informationerne i BBR-meddelelsen er fyldestgørende, korrekte og opdaterede. Derfor er det en god idé at kontrollere ejendommens BBR-meddelelse med henblik på, at have en lovlig bygningsmasse / ejendom. I seneste kommunesammenlægning har vi set flere tilfælde af, at oplysninger er forsvundet fra BBR-meddelelsen, hvorefter en ejendom kan fremstå som ulovlig i forhold til det registrerede i BBR-meddelelsen og det reelle på ejendommen. Ansvar for ligger dog stadig ved ejeren, hvorfor det er en god idé, at kontrollere oplysningerne jævnligt.

Brandlovgivning

I de nyeste bygningsreglementer er landbruges særstatus i forbindelse med brandlovgivning fjernet. Dvs. at de meget få og simple krav, der har været til landbrugsbyggeri, er skiftet ud med mange komplekse forhold, der skal være opfyldt. Det gør et en evt. lovliggørelse af en eksisterende bygning, kan blive umulig, da tiltag for, at brandsikre den vil være økonomisk tunge og uden forhold til bygningens reelle værdi. F.eks. kan brandsikring af tagkonstruktion og stålramme løbe op i 500.000 kr. klassen pr. 1.000 m²!

Bygnings- og maskinkontoret kan hjælpe med:

- Byggetilladelser og opfølgning på disse
- Gennemgang af bygningsmasse i relation til BBR-meddelelsen
- Udarbejdelse af brandredning
- Vurdering af krav stillet af kommunen, både økonomisk og byggeteknisk

For nærmere information kontakt Christian Schädler, mobil 20 42 48 18 eller Anders Ugelvig, mobil 61 20 76 75 begge fra Bygnings- og Maskinkontoret, Aabenraa.

www.bygningskontoret.dk