

## **KL's hørings svar til ændringer af Bygningsreglement 2018 - april 2021**

KL takker for muligheden for at afgive hørings svar til det foreliggende forslag til ændring af Bygningsreglementet (BR18). Det har ikke været muligt for KL at foretage en politisk behandling af hørings svaret inden for hørings fristen. Derfor tages der forbehold for den efterfølgende politiske behandling af hørings svaret.

Kommuner på tværs af landet er optagede af at sikre lokal udvikling, fremdrift og vækst. Derfor er der også kommunalpolitisk fokus på at sikre et vel fungerende regelgrundlag for byggeriet, da dette er afgørende for at kunne imødekomme erhvervslivets og private borgers virkelyst og opkvalificering af bygningsmassen. Kommunerne bakker derfor op om hensigten bag de foreslåede ændringer af bygningsreglementet, med at få skabt en hurtig og effektiv byggesagsbehandling.

Det er KL's indtryk, at BR18 i et vist omfang fungerer for de større byggerier. Kommunerne oplever dog en række udfordringer for de mindre byggesager, særligt til- og ombygninger i eksisterede byggerier. Desværre er der klare tegn på, at omfanget af udfordringer kun stiger.

KL skal indledningsvist understrege, at det ikke er KL's ønske at tilbagerulle reformen og genindføre den tekniske byggesagsbehandling i kommunerne, som den var før BR18. Overdragelsen af den tekniske byggesagsbehandling fra kommunerne til private certificerede rådgivere, som er endeligt implementeret i BR18 fra 1. januar 2020, er en omfattende reform, og implementeringen har krævet store ressourcer fra alle parter side. Med flytningen af opgaven, har kommunerne ikke i samme omfang som tidligere ressourcer og kompetencer til at løfte opgaven.

Det er derimod afgørende for kommunerne, at intentionerne bag BR18 om at sikre en effektiv og billig byggesagsbehandling lykkes. Alt for mange mindre byggerier er som konsekvens af BR18 omfattet af kravet om brug af certificerede rådgivere uden at det reelt giver merværdi for byggeriet. Omfanget virker ude af proportioner. Samtidig medfører kravet, at mange byggerier bliver markant dyrere. I grelle tilfælde overstiger omkostningerne til rådgivning prisen på selve ombygningen.

Derfor bør BR18 ændres, så langt flere småbyggerier, mindre renoveringer, til- og ombygninger og lovliggørelsessager etc. kan undtages fra kravet om brug af certificerede rådgivere. Brugen af certificerede rådgivere bør primært finde sted ved større og mere komplekst byggeri. Dette vil også bidrage til at løse den aktuelle udfordring med mangel på certificerede rådgivere samt begrænse forsinkelser af små byggeprojekter.

Dato: 21. april 2021

Sags ID: SAG-2021-01753  
Dok. ID: 3075062

E-mail: KSL@kl.dk  
Direkte: 3370 3194

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

www.kl.dk  
Side 1 af 5

## Overordnet indtryk

Isoleret set indeholder det nærværende forslag til ændring af BR18 en række fornuftige tilpasninger af regelsættet, som vil kunne føre til et vist omfang af forbedringer af byggesagsbehandlingen. Dette kvitterer KL for. Det er således KL's indtryk, at f.eks. de foreslåede undtagelser er efterspurgte, og at muligheden for at kunne benytte en brandteknisk begrundet vurdering for brandklasse 3 og 4 er fornuftige.

Det er dog KL's opfattelse, at ændringerne ikke i tilstrækkeligt omfang tager hånd om de strukturelle udfordringer, der er fulgt med overgangen til BR18, særligt for de mindre byggesager.

KL ser således klare indikationer på, at det nuværende BR18 ikke fungerer efter hensigten, herunder:

- Stigende sagsbehandlingstid som følge af et større ressourcetræk hos alle parter ifm. vejledning og forhåndsdialog (uddybes nedenfor)
- En kraftig fordyrelse af simple projekter med en række eksempler på at udgiften til certificeringen overstiger selve byggeprojektet
- Flere meldinger om en frustration hos rådgivere og entreprenører, både i regi af taskeforce for certificeringsordningen, og i medierne.
- Mange tusind siders vejledning som både bygherre, rådgiver, entreprenører og kommunale sagsbehandlere har store udfordringer med at overskue og orientere sig i.

For at få en bedre indsigt i problemernes karakter, har KL gennemført en undersøgelse af den kommunale byggesagsbehandling.

86% af de 66 kommuner der har svaret på undersøgelsen oplyser, at de oplever en stigende sagsbehandlingstid indenfor de sidste halve år.

Der er ingen tvivl om, at en del af de udfordringer der pt. er med tung byggesagsbehandling, på kort sigt er en konsekvens af den i øvrigt positive udvikling i byggeaktiviteten. De udfordringer kommunerne oplever lige nu, kan imidlertid ikke alene forklares af den øgede byggeaktivitet.

Kommunerne oplever, at især de mindre bygherrer og entreprenører har vanskeligt ved at navigere i de nye regler, hvilket kommer til udtryk ved at

- 89% af de responderende kommuner svarer, at overgangen til BR18 har været med til at øge sagsbehandlingstiden.
- 93% svarer, at der er flere tilbageløb i sagerne før de er fuldt oplyst.
- 88% svarer at de har måtte flytte ressourcer fra sagsbehandling til vejledning og forhåndsdialog om de nye regler.
- 73% svarer at sagsmængden er stigende som følge af, at den tekniske byggesagsbehandling certificeres

Lovliggørelsessager udgør en særskilt udfordring for kommunerne, hvor 75% svarer at disse sager er en medvirkende årsag til den stigende sagsbehandlingstid.

Dato: 21. april 2021

Sags ID: SAG-2021-01753  
Dok. ID: 3075062

E-mail: KSL@kl.dk  
Direkte: 3370 3194

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

www.kl.dk  
Side 2 af 5

I undersøgelsen melder kommunerne desuden om en kraftig stigning i det dokumentationsmateriale, der indsendes med byggeansøgningerne. KL er ved at få undersøgt omfanget af dette i systemet "Byg og Miljø", og vil efterseende resultatet.

KL mener, at der skal findes en holdbar løsning nu og her på den akutte problemstilling i forhold til de mindre byggerier – især for til- og ombygning af eksisterende byggeri.

KL mener herudover også, at der hurtigst muligt skal tages hånd om de generelle udfordringer ved BR18. Dette kan ske ved at fremrykke den planlagte evaluering, og generelt formalisere dialogen omkring udviklingen af BR18.

### **Generelle bemærkninger**

Det foreliggende ændringsforslag til BR18 indeholder en udvidelse af listen over specifikke byggerier, der kan undtages for kravene om brug af certificerede rådgivere.

Det er imidlertid ikke KL's opfattelse, at de strukturelle problemer for byggesagsbehandlingen ligger i, at undtagelseslisten er for kort.

De identificerede undtagelser er alle på betingelse af, at byggerierne overholder de præ-accepterede løsninger. Det er kommunernes erfaring, at den eksisterende bygningsmasse, særligt for boliger og mindre erhvervsbyggerier, generelt har meget svært ved at overholde kravene i de præ-accepterede løsninger. Eksisterende byggeri er i sagens natur ofte etableret i en tid, hvor kravene til byggeriet var markant anderledes (eller direkte fraværende) ift. kravene i BR18.

Dette kommer til udtryk i en udtømmelig mængde af variationer for til- og ombygninger i parcelhuskvarterer, lejlighedskomplekser, haveforeninger, erhvervsbyggerier mv., som aldrig vil kunne beskrives udtømmende i en undtagelsesliste.

Det er derfor KL's holdning, at det skal være muligt at tilføre byggesagsbehandlingen af især de mindre byggerier en langt højere grad af proportionalitet og almindelig sund fornuft fremfor at skulle anvende en certificeret rådgiver per definition. Det er naturligvis KL's klare holdning, at det kan og skal ske uden at gå på kompromis med sikkerheden i byggeriet.

### ***Indsats på helt kort sigt for de mindre byggerier – især til- og ombygninger***

KL vil derfor foreslå at Indenrigs- og Boligministeriet hurtigst muligt indkalder byggeriets organisationer og KL til en hurtigarbejdende proces, der skal få identificeret problemernes kerne, som en forudsætning for, at der i fællesskab kan blive udarbejdet en løsning.

KL er indstillet på en åben dialog om hvilken karakter en fremtidig ordning kan få. Det står dog umiddelbart klart for KL, at der er behov for at kunne gøre sagsbehandlingen af de mindre byggerier langt mere fleksibel, og gøre

Dato: 21. april 2021

Sags ID: SAG-2021-01753  
Dok. ID: 3075062

E-mail: KSL@kl.dk  
Direkte: 3370 3194

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

www.kl.dk  
Side 3 af 5

omkostningerne til rådgivning og certificering proportional med byggeprojek-  
tets karakter. Det må være i alles interesse, at brugen af certificerede rådgiv-  
vere ved de mindre byggerier nedbringes til et absolut minimum.

Dertil kommer et behov for at finde en løsning i de områder, hvor de mindre  
byggerier som følge af befolkningstætheden bliver presset op i de højere  
brandklasser, f.eks. sammenlægning af lejligheder eller byggerier i havefor-  
eninger o.l. Det er byggerier hvor alle aktører – bygherrer, entreprenører og  
byggesagsbehandlere – altid har været vant til at håndtere brandsikkerhe-  
den på et højt niveau, men hvor manglen på certificerede rådgivere for især  
Brandklasse 3 og 4, har betydet tæt på et byggestop indenfor det seneste  
år.

### ***Indsats på længere sigt***

KL foreslår at der – udover den tekniske taskforce for certificeringsordningen  
og de tilhørende sparringsgrupper – etableres et mere strategisk forum for  
den overordnede og løbende dialog mellem staten, KL og byggeriets øvrige  
parter om retningen for BR18, hvor partnerne bl.a. kan tage udfordringer op  
med det formål hurtigt at finde løsninger. Et sådant forum har været drøftet  
med Bolig- og Planstyrelsen.

Forummet vil kunne bibringe administrationen og udviklingen af BR18 en ret-  
tidig indsigt i de problemer og udfordringer, som de parterne oplever i deres  
daglige virke. Forummet vil dertil kunne blive en værdifuld kontinuerlig ad-  
gang for ministeriet til opdateret viden om udviklingen i byggesagsbehandlin-  
gen hos alle involverede parter. Ministeriets mulighed for at kunne agere  
endnu hurtigere og mere præcist vil dermed blive forbedret betydeligt.

Konkret er det KL's holdning, at de nuværende udfordringer for byggesags-  
behandlingen kalder på, at evalueringen af BR18 påbegyndes snarest mu-  
ligt. Evalueringen af BR18 er i sagens natur en stor opgave, og KL vil derfor  
forvente, at ministeriet sikrer de nødvendige ressourcer til at kunne foretage  
evalueringen. Forummet vil kunne agere rådgivende for ministeriet under-  
vejs i evalueringen.

### **Detaljerede bemærkninger**

KL skal generelt henvise til de tekstnære bemærkninger i DABYFO's hø-  
ringssvar.

#### ***Vedr. afsnit 11-20 om regulering af afstand til vej***

Både det foreliggende ændringsforslag samt ændringen af BR18 i efteråret  
2020 søger at kompensere for Byggelovens manglende hjemmel til at regu-  
lere en bygnings afstand til skel mod vej.

Den foreliggende ændring ser ud til at spare både bygherrer og kommu-  
nerne for en meget stor og ressourcekrævende opgave med helhedsvurde-  
ringer, som vil være konsekvensen af de nuværende regler indført pr. 1. ja-  
nuar 2021. Dette er som sådan positivt.

Dato: 21. april 2021

Sags ID: SAG-2021-01753  
Dok. ID: 3075062

E-mail: KSL@kl.dk  
Direkte: 3370 3194

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

www.kl.dk  
Side 4 af 5

Desværre er den foreslåede nye regulering, hvor bygningens afstand til vej reguleres med det skrå højdegrænseplan meget problematisk, og vil medføre situationer, der risikerer at blive opfattet som en meget voldsom indgriben i bygherrers ret til at indrette sin bebyggelse hensigtsmæssigt.

Dertil kommer, at den foreslåede regulering benytter sig af begreber og beregningsmetoder, der er meget svære at forstå for bygherre, rådgiver, entreprenører og sagsbehandler. F.eks. er et centralt begreb som "vejlinje" ikke almindeligt kendt og benyttet i byggeriet. Det foreliggende forslag vil derfor som minimum kræve, at det i forvejen meget omfattende vejledningsmateriale til BR18 skal vokse endnu mere.

KL vil derfor på det kraftigste opfordre til, at Indenrigs- og Boligministeriet, som et alternativ til den igangværende meget tidskrævende række af ændringsbekendtgørelser, udarbejder den ændring af Byggeloven, der kan give hjemmel til at regulere en bygnings afstand til skel mod vej. Det kan f.eks. ske ved at indføre en generel afstand på 2,5 meter, som tidligere har været almindeligt anvendt.

Hvad angår formen på høringsbrevet, så er det en god hjælp, at styrelsen har begrundet ændringerne. Det vil være godt, hvis oversigten også kunne referere til nummereringen af de enkelte afsnit i ændringsbekendtgørelsen.

Med venlig hilsen

Karoline Amalie Steen

Dato: 21. april 2021

Sags ID: SAG-2021-01753  
Dok. ID: 3075062

E-mail: [KSL@kl.dk](mailto:KSL@kl.dk)  
Direkte: 3370 3194

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

[www.kl.dk](http://www.kl.dk)  
Side 5 af 5