

Udskriftsdato: 21. december 2025

2015/1 LSF 101 (Gældende)

Forslag til Lov om ændring af byggeloven (Indførelse af certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold, undtagelse af udlejningsejendomme for byggeskadeforsikring m.v.)

Ministerium: Transport- og Bygningsministeriet

Journalnummer: Transport- og Bygningsmin., j.nr. 2015-5963

Forslag

til

Lov om ændring af byggeloven

(Indførelse af certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold, undtagelse af udlejningsejendomme for byggeskadeforsikring m.v.)

§ 1

I byggeloven, jf. lovekendtgørelse nr. 1185 af 14. oktober 2010, som ændret bl.a. ved lov nr. 640 af 12. juni 2013 og i lov nr. 745 af 1. juni 2015, foretages følgende ændringer:

1. I § 1 ændres »udføres og indrettes« til: »udføres, indrettes og bruges«.
2. I § 6, stk. 1, ændres »udførelse og indretning« til: »udførelse, indretning og brug«.
3. I § 6, stk. 1, litra i, ændres »installationer og« til: »installationer,«.
4. I § 6, stk. 1, indsættes efter litra i som nyt litra:
»j) driftsmæssige foranstaltninger, der kan fastholde et forsvarligt brandsikkerhedsniveau, og«.
Litra j bliver herefter litra k.
5. Efter kapitel 3 A indsættes:

»Kapitel 3 B

Certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold

§ 15 B. Transport- og bygningsministeren kan fastsætte regler om en certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold ved byggeri omfattet af loven, herunder at certificeringen udføres af et certificeringsorgan, der er akkrediteret hertil.

Stk. 2. Transport- og bygningsministeren kan fastsætte regler om adgang til klage over certificeringsorganernes afslag eller delvise afslag på certificering, herunder om forhold, der kan påklages, om tidsfrister for, hvornår en klage er rettidigt indgivet, samt regler om hvilken myndighed, institution, virksomhed eller lignende, der er klagemyndighed.«

6. § 16, stk. 7-9, ophæves.

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

7. I § 16, stk. 11, der bliver stk. 8, ændres »stk. 10« til »stk. 7«.

8. § 16, stk. 15, ophæves.

Stk. 16 bliver herefter stk. 12.

9. § 16 C, stk. 1, affattes således:

»Kommunalbestyrelsen er bygningsmyndighed.«

10. I § 16 C, indsættes som nyt stk. 6:

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

11. I § 25 A, stk. 2, nr. 4, udgår »og«.

12. I § 25 A, stk. 2, nr. 5, ændres »stk. 3.« til: »stk. 3, og«.

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

»6) bygherrer, der opfører ejendomme til udlejning.«

14. I § 25 C, indsættes efter stk. 2 som nyt stk.:

»Stk. 3. En bygherre, der opfører ejendomme til udlejning, som er undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring, jf. § 25 A, stk. 2, nr. 6, skal ved færdigmelding tinglyse en tidsbegrænset servitut på den pågældende ejendom om undtagelsen og dokumentere dette over for kommunalbestyrelsen. Bliver ejendommen solgt som ejer- eller andelsbolig inden for en 10-årig periode efter færdigmeldingen, er sælger forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring på ejendommen.«

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

15. I § 25 C, stk. 3, der bliver stk. 4, ændres »stk. 1 eller 2« til: »stk. 1, 2 eller 3«.

16. § 25 C, stk. 5, der bliver stk. 6, affattes således:

»Stk. 6. Transport- og bygningsministeren kan fastsætte regler om:

- a) indsendelse af dokumentation efter stk. 1 og 2,
- b) indholdet af servituttens, der skal tinglyses ved opførelse af ejendomme, der skal anvendes til udlejning, jf. stk. 3,
- c) kommunens rolle i byggesager, som vedrører ejendomme, der skal anvendes til udlejning, jf. § 25 A, stk. 2, nr. 6,
- d) indsendelse af dokumentation ved ejendomme, der opføres til udlejning, jf. § 25 A, stk. 2, nr. 6, og
- e) registrering af oplysninger efter stk. 5.«

17. I § 25 D, stk. 1, indsættes efter »§ 25 C, stk. 2«: »og 3«.

18. I § 25 E, stk. 1, 2. pkt., indsættes efter »§ 25 B, stk. 3«: », jf. dog stk. 4«.

19. § 25 E, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Forsikringsselskaberne gør oplysningerne fra eftersyn efter stk. 1 elektronisk tilgængelig for bygningsejeren og andre relevante parter i byggesagen.«

20. I § 25 E, stk. 3, 2. pkt., ændres »rapport« til: »elektronisk oversigt«.

21. § 25 E, stk. 4, affattes således:

»Stk. 4. Transport- og bygningsministeren kan fastsætte regler om:

- a) gennemførelse af eftersyn efter stk. 1,
- b) udarbejdelse og indhold af den elektroniske oversigt samt frister for, hvornår denne skal være tilgængelig efter stk. 2,
- c) løbetiden på forsikringen, når ejendomme sælges videre som andels- eller ejerbolig inden for en 10-årig periode efter færdigmeldingen, jf. § 25 C, stk. 3, og
- d) antallet af eftersyn af byggeri, der er omfattet af § 25 A, stk. 2, nr. 6, hvorefter ejendomme, der opføres til udlejning, er undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring, reduceres eller i særlige tilfælde ikke gennemføres.«

22. § 28, stk. 1, affattes således:

»Stk. 1. Optræder en kommunalbestyrelse gebyrer for behandlingen af ansøgninger i henhold til denne lov, kan kommunalbestyrelsen opføre gebyrerne efter tidsforbrug eller opkræve et mindre, fast gebyr.«

23. I § 28, indsættes som stk. 5:

»Stk. 5. Transport- og bygningsministeren kan fastsætte nærmere regler om opkrævning af gebyrer, herunder fastsætte størrelsen af det mindre, faste gebyr efter stk. 1. for kommunalbestyrelsens behandling af ansøgninger i henhold til loven.«

§ 2

Loven træder i kraft den 1. juli 2016.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. *Indledning*
2. *Lovforslagets hovedpunkter*
 - 2.1. *Samling af regler om driftsmæssige foranstaltninger vedrørende brandsikkerhed*
 - 2.1.1. *Gældende ret*
 - 2.1.2. *Transport- og Bygningsministeriets overvejelser og den foreslåede ændring*
 - 2.2. *Certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold*
 - 2.2.1. *Gældende ret*
 - 2.2.2. *Transport- og Bygningsministeriets overvejelser og den foreslåede ændring*
 - 2.3. *Byggeskadeforsikring – Undtagelse af ejendomme, der opføres til udlejning*
 - 2.3.1. *Gældende ret*
 - 2.3.2. *Transport- og Bygningsministeriets overvejelser og den foreslåede ændring*
 - 2.4. *Indførelse af et mindre, fast gebyr for alle typer byggesager*
 - 2.4.1. *Gældende ret*
 - 2.4.2. *Transport- og Bygningsministeriets overvejelser og den foreslåede ændring*
3. *Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige*
4. *Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.*
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

Med lovforslaget udmøntes initiativer fra regeringens vækstudspil Vækst og udvikling i hele Danmark, der har til formål at fremme produktivitet og regelforenklning i byggeriet.

Med lovforslaget indføres hjemmel til at fastsætte bestemmelser om 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 styrke 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.

Endelig foreslås det, at kommunalbestyrelsen får mulighed for at opkræve et mindre, fast gebyr for ansøgninger i alle typer af byggesager, hvis der ikke i øvrigt opkræves gebyrer, der opgøres efter tidsforbrug for ansøgninger efter byggeloven.

2. Lovforslagets hovedpunkter

2.1. Samling af regler om driftsmæssige foranstaltninger vedrørende brandsikkerhed

2.1.1. Gældende ret

Byggeloven har efter § 1 blandt andet til formål at sikre, at bebyggelse udføres og indrettes således, at den frembyder tilfredsstillende tryghed i brand-, sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende.

Der kan efter § 6 fastsættes regler i bygningsreglementet om udførelse og indretning af bebyggelse med hensyn til bl.a. varetagelse af sikkerheds-, brand- og sundhedsmæssige hensyn, jf. stk. 1, litra a. Bestemmelserne i det fastsatte bygningsreglement skal blandt andet sikre, at bebyggelse, som opføres 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. 6, nr. 2, er der fastsat regler om brug af visse brandfarlige virksomheder og oplag og om højlagre, samt driftsmæssige forskrifter for hoteller m.v., plejeinstitutioner, forsamlingslokaler, undervisningslokaler, daginstitutioner, butikker og forsamlingstelte m.v. Reglerne er fastsat i bekendtgørelse nr. 613 af 3. december 1982 om visse brandfarlige virksomheder og oplag, bekendtgørelse nr. 1204 af 13. december 2012 om tekniske forskrifter for højlagre, bekendtgørelse nr. 174 af 25. februar 2008 om brandværnsforanstaltninger i hoteller m.v., plejeinstitutioner, forsamlingslokaler, undervisningslokaler og butikker, bekendtgørelse nr. 212 af 27. marts 2008 om driftsmæssige forskrifter for hoteller m.v., plejeinstitutioner, forsamlingslokaler, undervisningslokaler, daginstitutioner og butikker, og bekendtgørelse nr. 1382 af 15. december 2014 om brandværnsforanstaltninger for forsamlingstelte, salgsområder og campingområder, der ikke er omfattet af campingreglementet. Disse bestemmelser skal sikre, at bygninger og større telte indrettes og bruges således, at et forsvarligt brandsikkerhedsniveau er overholdt.

Kravene i disse bekendtgørelser indebærer, at der skal være 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 er taget 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.

2.1.2. Transport- og Bygningsministeriets overvejelser og den foreslåede ændring

Produktivitetskommissionen har i rapporten Konkurrence, internationalisering og regulering fra maj 2013 peget på, at det er uhensigtsmæssigt, at brandsikringen af en bygning i dag varetages efter to forskellige lovgivninger, idet byggesagsbehandlingen dermed gøres unødigt kompleks.

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

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 af bl.a. bekendtgørelse om de driftsmæssige forskrifter for hoteller m.v., plejeinstitutioner, forsamlingslokaler, undervisningslokaler, daginstitutioner og butikker.

Der gennemføres ikke med dette lovforslag 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. Byggelovens § 16, stk. 7, vedrører visse simple bygningstyper, der er undtaget fra 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.

Når en bygherre ønsker at opføre kompliceret byggeri, skal den kommunale bygningsmyndighed vurdere, om ansøgningen opfylder bygningsreglementets tekniske krav. 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 bygningsejeren, der har ansvaret for, at byggeriet overholder gældende krav. 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 at være 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 bygningsreglementets kap. 3-8, som vedrører adgangsforhold eller tilgængelighed, herunder krav til indretning, konstruktioner, herunder forhold vedrørende fugt og holdbarhed, brandforhold, indeklima, energiforbrug og installationer.

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. Transport- og Bygningsministeriets overvejelser og den foreslåede ændring

Der er betydelig forskel på, hvor hurtigt sagsbehandlingen af kompliceret byggeri gennemføres 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 inden for byggeriet og har til formål at sikre, at de danske virksomheder fortsat kan udvikle sig og konkurrere internationalt i bygge- og anlægsbranchen. Det 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 rapporten Konkurrence, internationalisering og regulering fra maj

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.

Lovforslaget indebærer, at transport- og bygningsministeren bemyndiges til at fastsætte regler om en certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold, herunder hvilke bygningstyper, og hvilke tekniske forhold, der er omfattet af ordningen, hvilke krav et certificeringsorgan, 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, der er fastsat i bygningsreglementet, er overholdt ved en ansøgning om byggetilladelse til byggeri, som er 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 fortsat dokumenteres, at bygningsreglementets bestemmelser er overholdt, men dette skal ikke forelægges kommunalbestyrelsen til godkendelse.

Forslaget om indførelse af en certificeringsordning for teknisk dokumentation udgør en bemyndigelse til, at ministeren kan fastsætte regler for, at den tekniske byggesagsbehandling ikke længere skal være en myndighedsopgave. I stedet indføres en certificeringsordning, hvor certificerede virksomheder dokumenterer, at de tekniske forhold, der er fastsat i medfør af byggeloven, er overholdt. Udarbejdelse af dokumentationen bliver således en integreret del af projekteringen af byggeriet, der ikke kræver godkendelse ved kommunerne.

Den foreslåede ændring af byggeloven om indførelse af en certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold har til hensigt at skabe et bedre grundlag for mere standardiseret byggeri, idet de samme tekniske løsninger kan anvendes i byggeriet uafhængigt af den stedlige kommunes kendskab til og godkendelse af de pågældende løsninger. Ændringen understøtter ligeledes muligheden for øget brug af nye løsninger og byggematerialer inden for rammerne af byggeloven og bygningsreglementet. Det forventes, at den ændrede regulering af det komplicerede byggeri vil gøre det mindre administrativt byrdefuldt for virksomhederne at bygge og vil bidrage til en kortere sagsbehandlingstid.

Certificeringsordningen for dokumentation af tekniske forhold udmøntes ved bekendtgørelse og vil efter en overgangsperiode blive obligatorisk. Overgangsperioden skal sikre, at der er tid til at opnå et tilstrækkeligt antal certificerede virksomheder, inden ordningen bliver obligatorisk. Under overgangsperioden vil det både være muligt for kommunalbestyrelsen at foretage en teknisk byggesagsbehandling og at få et byggeprojekt godkendt på baggrund af dokumentation udarbejdet af en certificeret virksomhed. De nærmere overgangsregler for certificeringsordningen vil blive fastsat ved bekendtgørelse.

Indførelse af certificeringsordningen medfører, 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 og kompetente samt, at certificeringsorganernes ledelsessystemer er egnede til at sikre overholdelsen af de relevante bestemmelser i bygningsreglementet.

En tilsvarende ordning findes allerede i dag i bygningsreglementet for byggeri, hvor svigt i de bærende konstruktioner har alvorlige konsekvenser med hensyn til tab af menneskeliv, eller hvor de økonomiske, sociale eller miljømæssige konsekvenser er særligt store. 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, jf. bygningsreglementets kapitel 1.3.3, stk. 4.

Ved udmøntningen af den foreslåede bemyndigelse vil der blive fastsat nærmere regler for, hvilke bygningstyper, der vil være omfattet af ordningen og dermed af kravet om certificering. Der vil derudover

blive fastsat 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. En virksomhed, der får helt eller delvist afslag på akkreditering, kan klage til Klagenævnet for udbud i henhold til bekendtgørelse nr. 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 fortsat søge dette forhold lovliggjort.

2.3. Byggeskadeforsikring – Undtagelse af ejendomme, der opføres til udlejning

2.3.1. Gældende ret

I dag er det i henhold til byggelovens § 25 A bygherren, der er forpligtet til at tegne byggeskadeforsikring, som skal have en dækningsperiode på 10 år, jf. § 25 B, stk. 3. 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 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 lejelovgivningens bestemmelser. Ved udlejningsejendomme kommer byggeskadeforsikringen således kun udlejeren, som er ejer af bygningen, til gavn.

2.3.2. Transport- og Bygningsministeriets overvejelser og den foreslåede ændring

Med lovforslaget undtages bygherren fra kravet om byggeskadeforsikring ved opførelse af udlejningsejendomme, og dermed bliver det frivilligt, om vedkommende vil tegne en byggeskadeforsikring. Det er ejendommens tiltænkte anvendelse, der er afgørende for, om en ejendom er omfattet af undtagelsen. I de tilfælde, hvor en ejendom fx opføres i ejerlejlighedsform, vil ejendommen være undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring, hvis ejendommen skal anvendes til udlejning.

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, selvom dette ikke er tilfældet.

Byggeskadeforsikringen har en dækningsperiode på 10 år og dækker i denne periode de væsentlige fejl og mangler, der måtte opstå i byggeriet. Baggrunden for indførelsen af reglerne om byggeskadeforsikring er primært at sikre forbrugere, som flytter ind i et nyt beboelsesbyggeri, en nem adgang til at få udbedret væsentlige fejl og mangler, der eventuelt 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 servitut

på ejendommen. Tinglysningen af servitutten vil følge de normale procedurer for tinglysning og vil ske digitalt. Af servitutten skal det fremgå, at såfremt ejendommen bliver solgt som ejer- eller andelsbolig inden for en 10-årig periode efter færdigmelding, jf. byggelovens §§ 16 A og 16 B, 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 hvor 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 andelsboligejer opnå samme beskyttelse, som før lovforslaget. Servitutten, der skal tinglyses, skal have en gyldighedsperiode på 10 år fra færdigmeldingen, jf. byggelovens §§ 16 A og 16 B, så servitutten automatisk slettes efter 10 år, fra byggeriet er færdigmeldt. 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 servitutten er blevet tinglyst. Denne kontrol finder sted i forbindelse med bygherrens færdigmelding af byggeriet, jf. byggelovens §§ 16 A og 16 B. Kommunalbestyrelsen skal endvidere som påtaleberettiget aflyse den tinglyste servitut. Det skal ske, når kommunalbestyrelsen modtager dokumentation for, at der for en ejendom, der sælges som ejer- eller andelsbolig, er tegnet og betalt en byggeskadeforsikring.

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.

Den enkelte kommune fastsætter selv sin timepris og prisen for det faste gebyr for småbygninger. Kommunerne kan ikke opkræve et fast gebyr for de bygningstyper, hvor der opkræves gebyr efter tidsforbrug.

Kommunerne kan på grundlag af kommunalfuldmagten, hvorefter kommunerne har adgang til at foretage visse dispositioner af økonomisk karakter, i stedet lade omkostningerne ved byggesagsbehandlingen være finansieret af kommuneskatten. 22 kommuner har indtil videre 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 op til kommunerne selv at afgøre, om omkostningerne til byggesagsbehandlingen skal finansieres gennem opkrævningen af byggesagsgebyrer eller dækkes via skatteindtægter.

2.4.2. Transport- og Bygningsministeriets overvejelser og 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 ikke er fuldstændigt oplyst, og som kræver meget dialog og ressourcer fra kommunens side at håndtere.

Med den foreslåede ændring af byggelovens § 28, stk. 1, fastholdes det, at kommunerne selv kan beslutte, om der skal opkræves et gebyr, der er opgjort på baggrund af timeforbruget ved sagsbehandlingen i

forbindelse med ansøgninger og byggetilladelser. Det fastholdes endvidere, at kommunerne fortsat selv kan fastsætte deres timepris, hvis de vælger at opkræve gebyrerne efter tidsforbrug. Der skal opkræves samme timepris i alle byggesager, og gebyret skal udspecificeres for ansøger som hidtil.

Med den foreslåede ændring bliver det dog fremover muligt for de kommuner, som ikke opkræver timeforbrugsbaseret gebyr, at beslutte, at der skal opkræves et mindre, fast gebyr i alle typer af byggesager, hvis byggesagsbehandlingen i øvrigt gøres gratis. Ændringen har til formål at modvirke ufuldstændige ansøgninger om byggetilladelser, og skal således understøtte, at borgere og virksomheder har incitament til at indsende så komplet et ansøgningsgrundlag til kommunen som muligt.

Bestemmelsen træder i stedet for den eksisterende undtagelse, som fremgår af byggelovens § 28, stk. 1, jf. bygningsreglementets kap. 1.12, stk. 6, om, at kommunerne kan fastsætte et fast gebyr for småbygninger.

Transport- og bygningsministeren får endelig bemyndigelse til i bygningsreglementet at fastsætte nærmere regler for det mindre, faste gebyr for ansøgninger efter loven. Det fastsatte gebyr udgør et maksimumbeløb for, hvad kommunerne må opkræve som fast gebyr. Det mindre, faste gebyr vil årligt pristalsreguleres efter Finansministeriets generelle indeks for løn- og prisstigninger.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Certificeringsordningen for dokumentation af tekniske forhold udmøntes ved bekendtgørelse og vil efter en overgangsperiode blive obligatorisk. Overgangsperioden skal sikre, at der er tid til at opnå et tilstrækkeligt antal certificerede virksomheder, inden ordningen bliver obligatorisk. Under overgangsperioden vil det både være muligt for kommunalbestyrelsen at foretage en teknisk byggesagsbehandling og at få et byggeprojekt godkendt på baggrund af dokumentation udarbejdet af en certificeret virksomhed. De nærmere overgangsregler for certificeringsordningen vil blive fastsat ved bekendtgørelse.

Det vurderes, at indførelsen af en certificeringsordning vil frigøre ressourcer i kommunerne, da de ikke længere skal foretage en vurdering af de tekniske forhold i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Størrelsen af de ressourcer, der frigives i kommunerne, vil blive vurderet ved udmøntning af bekendtgørelsen, hvor længden på overgangsordningen fastlægges, samt at det fastlægges endeligt, hvilken myndighedsopgave, der herefter skal håndteres af kommunerne.

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. Kommunerne vil endvidere ikke i disse sager skulle påse, at der foreligger dokumentation for, at der er betalt en forsikringspræmie på en byggeskadeforsikring ved færdigmelding af byggeriet.

Med lovforslaget vil kommunerne i forbindelse med færdigmeldingen skulle påse, om der på udlejningsejendomme er tinglyst en servitut. I de tilfælde, hvor en udlejningsejendom sælges som en andels- eller ejerbolig, inden for en 10-årig periode efter færdigmeldingen, stilles krav om, at der tegnes en byggeskadeforsikring. I disse tilfælde vil kommunen på opfordring fra køber eller sælger skulle påse, at der foreligger dokumentation for, at der er tegnet en byggeskadeforsikring, hvorefter kommunen skal aflyse servitutten.

Lovforslaget indeholder ingen økonomiske og administrative konsekvenser for staten eller regionerne.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

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 den foreslåede ændring af byggesagsbehandlingen er 20-30 mio. kr. årligt.

Forslaget skønnes generelt ikke at medføre et behov for øget arbejdskraft i virksomhederne, da de allerede i dag udarbejder teknisk dokumentation. 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 erhvervsøkonomiske konsekvenser forbundet med at oppebære kvalitets- og kontrolkrav til en certificeringsordning vil blive vurderet i forbindelse med udmøntningen af certificeringsordningen.

De virksomheder, som opfører udlejningsejendomme, skal ikke længere indhente tilbud på en byggeskadeforsikring eller tegne en byggeskadeforsikring, men skal i stedet tinglyse en servitut 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 premien 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 indeholder ikke EU-retlige aspekter.

8. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden den 22. oktober 2015 til den 23. november 2015 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Miljøstyrelsen, Aarhus Kommune, Statikeranerkendelsesordningen, Beredskabsstyrelsen, Københavns Brandvæsen, Erhvervs- og Vækstministeriet, Dansk Ventilation, Danske Handicaporganisationer, Konstruktørforeningen, Håndværksrådet, Foreningen for Rådgivende Ingeniører, Bygherreforeningen, Arbejdsgiverne, Danmarks Almene Boliger, Ejendomsforeningen Danmark, Akademisk Arkitektforening, TEKNIQ, DABYFO, Sikkerhedsbranchen, DBI – Dansk Brand- og Sikringsteknisk Institut, Dansk Byggeri, Forsikring og Pension, Datatilsynet, DANAK, Dansk Industri, Danske Regioner, Kommunernes Landsforening, Byggeskadefonden, Danske Arkitektvirksomheder, Landbrug & Fødevarer, Banedanmark, Kulturministeriet, Uddannelses- og Forskningsministeriet, Dansk Arbejdsgiverforening, Social- og Indenrigsministeriet, Danmarks Lejerforeninger, Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, Realdania, Skatteministeriet, Aalborg Universitet og Statens Byggeforskningsinstitut, Realkreditforeningen, Advokatrådet – Advokatsamfundet, Altinex Oil Denmark A/S, Andelsboligforeningernes fælles repræsentation, Ankenævnet på Energiområdet, Arkitektforbundet, Astma- og Allergiforbundet, BAT-kartellet, Bips-Byggeri – Informationsteknologi – Produktivitet og Samarbejde, Boligselskabernes Landsforening, BOSAM – Boligforeningernes Sammenslutning i Danmark, Brancheforeningen for byggesagkyndige og energikon-sulenter, Brancheforeningen for storkøkkenudstyr (BFS), Byggecentrum, Byggefagenes Kooperative Landssammenslutning, Byggeriets Evaluerings Center, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Byggesocietetet, Center for Indeklima og Sundhed i Boliger, Danmarks Tekniske Universitet – Institut for byggeri og anlæg, Danmarks Tekniske Universitet, Dansk Bygningsinspektørforening, Dansk Ejen-

domsmæglerforening, Dansk Energi, Dansk Energi Brancheforening, Dansk Erhverv, Dansk Fjernvarme, Dansk forening for automatforplejning (DAFA), Dansk Gasteknisk Center, Dansk Metal, Dansk Solvarme Forening, Dansk Standard, Dansk Varme Service (DVS), Danske Advokater, Danske Udljere, DANVA, Den Danske Landinspektørforening, Den danske netværksgruppe for notificerede eller prænificerede organer under byggeveddirektivet, Det nationale forskningscenter for arbejdsmiljø, Det økologiske råd, DI Byg, DI Energibranchen, DI Fødevarer, DI Handel, DI ITEK, DI Service, DI Videnrådgiverne, DONG Energy, DS Håndværk og Industri, E. On Denmark A/S, Energi E2, Energi- og Olieforum, Energiform Danmark, Energiservice A/S, Energijtjenesten, Erhvervslejerne Landsorganisation, ETA Danmark A/S, Eurofins, FABA, FEHA, Forbrugerrådet, Forbundet Træ- Industri- Byg i Danmark (3F), Force Technology, Foreningen af danske kraftvarmeværker, Foreningen af kommunale beredskabschefer, Foreningen af slutbrugere af Energi, Foreningen af Varmepumpefabrikanter i Danmark, Forsvarets Bygnings- og Etablissementstjeneste, FSR – Danske Revisorer, Glasindustrien, Grundfos, HE-sekretariatet, HMN Naturgas, HOFOR, HORESTA, Ingeniørforeningen Danmark, Intelligent Energi, Kommunalteknisk Chefforening, Københavns Erhvervsakademi, Landsbyggefonden, Landsforeningen for bygnings- og landskabskultur, Lejerne Landsorganisation, LO, Maskinmesterforeningen, Naturgas Fyn, Parcelhusejerne Landsforening, Plan Energi, Plastindustrien, Praktiserende Landinspektørers Forening, Realkreditrådet, Rørforeningen, SBS Byfornyelsesselskabet, Skorstensfejerlauget, Statsforvaltningen, Statsforvaltningen Hovedstaden, Statsforvaltningen Midtjylland, Statsforvaltningen Nordjylland, Statsforvaltningen Sjælland, Statsforvaltningen Syddanmark, Stålcetrum, SYD Energi, Syddansk Universitet, Teknologisk Institut, Træinformation, TUN – Trælasthandlerunionen, Uafhængige Bygningssagkyndige og energikon-sulenter, VELTEK, Videntretet for Landbrug, Vindmølleindustrien, Vinduesindustrien, Aarhus Universitet, Arbejdstilsynet, Beskæftigelsesministeriet, Bygningsstyrelsen, Domstolsstyrelsen, Energi-, Forsyning og Klimaministeriet, Energinet.dk, Energiklagenævnet, Energistyrelsen, Energitilsynet, Erhvervsstyrelsen, Finansministeriet, Finanstilsynet, Forsvarsministeriet, Fødevarestyrelsen, Justitsministeriet, Kulturstyrelsen, Ligestillingsafdelingen, Miljø- og Fødevareministeriet, Ministeriet for Børn – Undervisning og Ligestilling, Ministeriet for Sundhed og Forebyggelse, Naturstyrelsen, Natur- og Miljøklagenævnet, Sikkerhedsstyrelsen, Sundheds- og Ældreministeriet, Statsministeriet, Styrelsen for Videregående Uddannelser, Sundhedsstyrelsen samt Udlændinge – Integration og Boligministeriet.

9. Sammenfattende skema

Samlet vurdering af konsekvenser af lovforslaget

	Positive konsekvenser/ mindre udgifter	Negative konsekvenser/ merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Det vurderes, at det vil frigøre ressourcer i kommunerne, da de ikke længere skal foretage en vurdering af de tekniske forhold i forbindelse med byggesagsbe-handlingen. Størrelsen af de res-sourcer, der frigives i kommu-nerne, vil blive vurderet ved udmøntning af bekendtgørelsen, hvor længden på overgangsord-ningen fastlægges, og hvor det	Ingen

	også fastlægges endeligt, hvilken myndighedsopgave, der herefter skal håndteres af kommunerne.	
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	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 dokumentation på, at der er betalt en forsikringspræmie på en byggeskadeforsikring ved færdigmeldingen.	Med lovforslaget vil kommunerne i forbindelse med færdigmeldingen skulle påse, om der på udlejningsejendomme er tinglyst en servitut. I de tilfælde, hvor en udlejningsejendom sælges som en andels- eller ejerbolig, inden for en 10-årig periode efter færdigmelding, stilles krav om, at der tegnes en byggeskadeforsikring. I disse tilfælde vil kommunen på opfordring fra køber eller sælger skulle påse, at der foreligger dokumentation på, at der er tegnet en byggeskadeforsikring, hvorefter kommunen kan aflyse servituten.
Økonomiske 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 den foreslåede ændring af byggesagsbehandlingen er 20-30 mio. kr. årligt. 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.	Det vurderes, at der vil være erhvervsøkonomiske konsekvenser for virksomhederne forbundet med at oppebære kvalitets- og kontrolkrav til en certificeringsordning. De erhvervsøkonomiske konsekvenser forbundet med at oppebære kvalitets- og kontrolkrav til en certificeringsordning vil blive vurderet i forbindelse med udmøntningen af certificeringsordningen i en bekendtgørelse. De forsikringsselskaber, som udbyder byggeskadeforsikringer, vil miste en indtægt svarende til besparelsen for erhvervslivet.

Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	De virksomheder, som undtages fra kravet om byggeskadeforsikring, skal tinglyse en servitut på ejendommen.
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Byggeloven har efter § 1, blandt andet til formål at sikre, at bebyggelse udføres og indrettes således, at den frembyder tilfredsstillende tryghed i brand-, sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende.

Med den foreslåede ændring af *byggelovens § 1*, tilføjes ordet »bruges«, til lovteksten. Byggeloven har herefter til formål at sikre, at bebyggelse udføres, indrettes og bruges således, at den frembyder tilfredsstillende tryghed i brand-, sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende, jf. § 1, stk. 1, 1. led. Ændringen udvider dermed byggelovens anvendelsesområde til også at omfatte drift af byggeri omfattet af loven.

Det betyder, at der med hjemmel i byggeloven kan fastsættes regler for driftsmæssige foranstaltninger med hensyn til brandsikkerhed.

Driftsmæssige foranstaltninger i bygninger og lokaler har hidtil været reguleret i beredskabsloven, imens udførelse og indretning er reguleret i byggelovgivningen. På den baggrund foreslås det, at de indretnings- og driftsrelaterede brandbestemmelser for bygninger og lokaler, hvor der kan være behov for at stille særlige krav til indretning og drift af hensyn til personsikkerhed, udelukkende reguleres under byggeloven.

Til nr. 2

Efter gældende ret kan der i medfør af byggelovens § 6, fastsættes regler i bygningsreglementet om udførelse og indretning af bebyggelse med hensyn til bl.a. varetagelse af sikkerheds-, brand- og sundhedsmæssige hensyn.

Det foreslås, at ordet »brug« tilføjes i *byggelovens § 6, stk. 1*, så transport- og bygningsministeren får hjemmel til at fastsætte regler om driftsmæssige foranstaltninger i bygningsreglementet, der er nødvendige for at forebygge eller formindske brandfare.

Med den foreslåede ændring af § 6, vil der i bygningsreglementet blive fastsat regler om brug af visse brandfarlige virksomheder og oplag og om højlagre, samt driftsmæssige forskrifter for hoteller m.v., plejehospitaler, forsamlingslokaler, undervisningslokaler, daginstitutioner, butikker og forsamlingsstelte m.v. Reglerne er fastsat i bekendtgørelse nr. 613 af 3. december 1982 om visse brandfarlige virksomheder og oplag, bekendtgørelse nr. 1204 af 13. december 2012 om tekniske forskrifter for højlagre, bekendtgørelse nr. 174 af 25. februar 2008 om brandværnsforanstaltninger i hoteller m.v., plejehospitaler, forsamlingslokaler, undervisningslokaler og butikker, bekendtgørelse nr. 212 af 27. marts 2008 om driftsmæssige forskrifter for hoteller m.v., plejehospitaler, forsamlingslokaler, undervisningslokaler, daginstitutioner

og butikker, og bekendtgørelse nr. 1382 af 15. december 2014 om brandværnsforanstaltninger for forsamlingsstelte, salgsområder og campingområder, der ikke er omfattet af campingreglementet.

Til nr. 3

Byggelovens § 6, stk. 1, litra j, indeholder hjemmel til, at der i bygningsreglementet kan fastsættes regler om udførelse og indretning af bebyggelse med hensyn til krav om installation af bygningsopvarmning baseret på vedvarende energi.

Det foreslås, at § 6, stk. 1, litra j, i stedet bliver § 6, stk. 1, litra k.

Forslaget er en konsekvens af forslaget om at indsætte et nyt litra j. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 4.

Til nr. 4

Med den foreslåede ændring af § 6, vil der blive indført hjemmel til, at der i bygningsreglementet kan fastsættes regler om brug af visse brandfarlige virksomheder og oplag og om højlagre, samt driftsmæssige forskrifter for hoteller m.v., plejeinstitutioner, forsamlingslokaler, undervisningslokaler, daginstitutioner, butikker og forsamlingsstelte m.v. Reglerne er fastsat i bekendtgørelse nr. 613 af 3. december 1982 om visse brandfarlige virksomheder og oplag, bekendtgørelse nr. 1204 af 13. december 2012 om tekniske forskrifter for højlagre, bekendtgørelse nr. 174 af 25. februar 2008 om brandværnsforanstaltninger i hoteller m.v., plejeinstitutioner, forsamlingslokaler, undervisningslokaler og butikker, bekendtgørelse nr. 212 af 27. marts 2008 om driftsmæssige forskrifter for hoteller m.v., plejeinstitutioner, forsamlingslokaler, undervisningslokaler, daginstitutioner og butikker, og bekendtgørelse nr. 1382 af 15. december 2014 om brandværnsforanstaltninger for forsamlingsstelte, salgsområder og campingområder, der ikke er omfattet af campingreglementet.

Disse regler er efter gældende ret fastsat med hjemmel i beredskabsloven.

Der henvises endvidere til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 2.

Til nr. 5

Efter de gældende regler i byggelovens § 16 C, stk. 1, skal kommunalbestyrelsen ved byggesagsbehandlingen påse, at byggeloven, og de regler, der er fastsat i medfør heraf, overholdes. Der er dog undtagelser til dette udgangspunkt i § 16, stk. 7.

Det følger af § 16, stk. 7, at visse bygningstyper er undtaget kommunalbestyrelsens tekniske byggesagsbehandling. I bestemmelsen nævnes mindre bygninger, herunder carporte, garager, udhuse, drivhuse og tilbygninger hertil m.v., småhuse, herunder enfamiliehuse, tilbygninger til og ombygninger af enfamiliehuse, sommerhuse, opvarmede udestuer m.v., jordbrugserhvervets avls- og driftsbygninger og industri- og lagerbygninger, hvor installationer kun har et begrænset omfang, hvor bygningen kun har en etage, og hvor bygningen har en let tagkonstruktion. Fælles for disse bygningstyper er, at de betegnes som bygningstyper af begrænset kompleksitet.

Kommunalbestyrelsen foretager i dag teknisk byggesagsbehandling ved det byggeri, der er omfattet af loven efter § 2, men som falder uden for de ovenfor nævnte bygningstyper. Det er byggeri, der i udgangspunkt er at betegne som kompliceret, men det er ikke specifikt beskrevet i byggeloven eller i bygningsreglementet, hvilke bygningstyper, der skal teknisk byggesagsbehandles. Det er altså negativt afgrænset, hvilke bygningstyper, der skal teknisk byggesagsbehandles.

Det følger af § 16, stk. 8, hvad der forstås ved tekniske forhold. Den tekniske byggesagsbehandling indebærer, at kommunalbestyrelsen påser forhold vedrørende adgangsforhold eller tilgængelighed, herunder krav til indretning, konstruktioner, herunder krav til fugt og holdbarhed, brandforhold, indeklima, energiforbrug og installationer overholdt.

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.

Det foreslås med bestemmelsen, at der indsættes et nyt kapitel i byggeloven, som giver transport- og bygningsministeren hjemmel til at fastsætte regler om en ny certificeringsordning for dokumentation af overholdelse af tekniske forhold ved visse bygningstyper.

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 § 15 B, stk. 1, giver ministeren bemyndigelse til at fastsætte regler om, at visse bygningstyper kan blive omfattet af en certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold. Certificeringsordningen vil erstatte den tekniske byggesagsbehandling, som den er tilrettelagt i kommunerne i dag. Ministeren får adgang til at fastsætte regler om, hvorledes certificeringsordningen for dokumentation af tekniske forhold skal foregå i praksis, og hvilke pligter, der påhviler de certificerede virksomheder ved dokumentation for overholdelse af de tekniske forhold. Der kan ligeledes fastsættes bestemmelser om kommunalbestyrelsens rolle ved opførelse af det byggeri, som herefter er omfattet af certificeringsordningen, og hvordan dokumentation for overholdelse af de tekniske forhold skal forelægges ved ansøgning om byggetilladelse.

Ved udmøntning af ordningen vil det blive specificeret, hvilke bygningstyper, der vil blive omfattet af kravet om certificering. Udgangspunktet herfor vil være de bygningstyper, der i dag teknisk byggesagsbehandles. 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 § 15 B, stk. 1, 2. led, giver ministeren adgang til at fastsætte 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 ved bekendtgørelse vil endvidere indeholde en beskrivelse af, hvilke opgaver certificeringsorganerne skal varetage i forbindelse med udførelse af certificeringsopgaven.

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 og lever dermed ikke op til de specifikke, faglige kvalifikationer, som en virksomhed skal besidde for at kunne blive akkrediteret, vil akkrediteringsorganet kunne fratage virksomheden akkrediteringen.

De akkrediterede certificeringsorganer kan klage over DANAK i henhold til bekendtgørelse nr. 913 af 25. september 2009 om akkreditering af virksomheder, som finder anvendelse for virksomheder, der søger om akkreditering, eller som er akkrediteret af DANAK, jf. lov om erhvervsfremme § 17, stk. 3.

Certificeringsorganerne skal certificere de virksomheder, som efter indførelse af ordningen skal dokumentere, at de tekniske bestemmelser, der følger i medfør af byggeloven, er overholdt.

I § 15 B, stk. 2, indeholder bemyndigelsen hjemmel til, at ministeren kan fastsætte regler om klageadgang over beslutninger truffet af certificeringsorganet.

Den foreslåede ændring af byggeloven om indførelse af en certificeringsordning for dokumentation

af tekniske forhold har til hensigt at skabe et bedre grundlag for mere standardiseret byggeri, idet de samme tekniske løsninger kan anvendes i byggeriet uafhængigt af den stedlige kommunes kendskab til og godkendelse af de pågældende løsninger. Ændringen understøtter ligeledes muligheden for øget brug af nye løsninger og byggematerialer inden for rammerne af byggeloven og bygningsreglementet. Det forventes, at den ændrede regulering af det komplicerede byggeri vil gøre det mindre administrativt byrdefuldt for virksomhederne at bygge og vil bidrage til en kortere sagsbehandlingstid.

Til nr. 6

Det følger af § 16, stk. 7, at visse bygningstyper er undtaget kommunalbestyrelsens tekniske byggesagsbehandling. I bestemmelsen nævnes mindre bygninger, herunder carporte, garager, udhuse, drivhuse og tilbygninger hertil m.v., småhuse, herunder enfamiliehuse, tilbygninger til og ombygninger af enfamiliehuse, sommerhuse, opvarmede udestuer m.v., jordbrugserhvervets avls- og driftsbygninger og industri- og lagerbygninger, hvor installationer kun har et begrænset omfang, hvor bygningen kun har en etage, og hvor bygningen har en let tagkonstruktion. Fælles for disse bygningstyper er, at de betegnes som bygningstyper af begrænset kompleksitet.

Det følger af § 16, stk. 8, hvad der forstås ved tekniske forhold. Den tekniske byggesagsbehandling indebærer, at kommunalbestyrelsen påser om forhold vedrørende adgangsforhold eller tilgængelighed, herunder krav til indretning, konstruktioner, herunder krav til fugt og holdbarhed, brandforhold, indeklima, energiforbrug og installationer, er overholdt.

Det er fastsat i § 16, stk. 9, at der for visse bygningstyper, jf. § 16, stk. 7, nr. 3 og 4, skal foretages en vurdering af, om lovgivningens krav til brandforhold er overholdt, uanset § 16, stk. 7, jf. stk. 8. Det er tilfældet for så vidt angår jordbrugserhvervets avls- og driftsbygninger samt industri- og lagerbygninger, hvor installationerne har et begrænset omfang, hvor bygningen kun har en etage, og hvor bygningen har en let tagkonstruktion.

Det foreslås, at *byggelovens § 16, stk. 7-9*, ophæves.

Ændringen sker på baggrund af forslaget om indførelse af en certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold, jf. nr. 5. Kommunalbestyrelsens rolle som bygningsmyndighed vil herefter være beskrevet i bygningsreglementet. Kommunalbestyrelsens rolle ændres i forbindelse med ikrafttrædelsen af certificeringsordningen, men vil i udgangspunktet være uændret.

Til nr. 7

Efter de gældende regler i byggelovens § 16, stk. 11, finder § 16, stk. 10, alene anvendelse på sommerhuse i sommerhusområder beliggende på Agersø, Anholt, Askø, inkl. Lilleø, Avernakø, Barsø, Birkholm, Bjørnø, Baagø, Drejø, Egholm, Endelave, Fejø, Femø, Fur, Hjarnø, Hjortø, Lyø, Mandø, Nekselø, Omø, Orø, Sejerø, Skarø, Strynø, Tunø, Venø og Aarø.

Det foreslås, at der i bestemmelsen i stedet henvises til *§ 16, stk. 7*.

Ændringen sker på baggrund af forslaget om at ophæve § 16, stk. 7-9, hvorefter stk. 10-14 rykkes op. Henvisningen i den nuværende § 16, stk. 11, skal derfor ændres som en konsekvens heraf.

Til nr. 8

Efter de gældende regler i byggelovens § 16, stk. 15, kan ministeren fastsætte nærmere regler om, hvilke bygningstyper, der er undtaget fra teknisk kontrol hos kommunalbestyrelsen, jf. § 16, stk. 7, og hvad der efter loven forstås ved tekniske forhold, jf. § 16, stk. 8.

Det foreslås, at *byggelovens § 16, stk. 15*, ophæves.

Ændringen sker på baggrund af forslaget om indførelse af en certificeringsordning for dokumentation af

tekniske forhold, jf. nr. 6. Kommunalbestyrelsens rolle som bygningsmyndighed, samt hvilke forhold, der skal byggesagsbehandles, vil herefter være beskrevet i bygningsreglementet.

Til nr. 9

Efter de gældende regler i byggelovens § 16 C, stk. 1, skal kommunalbestyrelsen ved byggesagsbehandlingen påse, at byggeloven, og de regler, der er fastsat i medfør heraf, overholdes. Det er dog undtagelser til dette udgangspunkt i § 16, stk. 7.

Det følger af § 16, stk. 7, at visse bygningstyper er undtaget fra kommunalbestyrelsens tekniske byggesagsbehandling. I bestemmelsen nævnes mindre bygninger, herunder carporte, garager, udhuse, drivhuse og tilbygninger hertil m.v., småhuse, herunder enfamiliehuse, tilbygninger til og ombygninger af enfamiliehuse, sommerhuse, opvarmede udestuer m.v., jordbrugserhvervets avls- og driftsbygninger og industri- og lagerbygninger, hvor installationer kun har et begrænset omfang, hvor bygningen kun har en etage, og hvor bygningen har en let tagkonstruktion. Fælles for disse bygningstyper er, at de betegnes som bygningstyper af begrænset kompleksitet.

Kommunalbestyrelsen foretager i dag teknisk byggesagsbehandling ved det byggeri, der er omfattet af loven efter § 2, men som falder uden for de ovenfor nævnte bygningstyper. Det er byggeri, der i udgangspunkt er at betegne som kompliceret, men det er ikke specifikt beskrevet i byggeloven eller i bygningsreglementet, hvilke bygningstyper, der skal teknisk byggesagsbehandles. Det er altså negativt afgrænset, hvilke bygningstyper, der skal teknisk byggesagsbehandles.

Det skal fremgå af en ansøgning om byggetilladelse, om den pågældende bygning er undtaget kommunalbestyrelsens vurdering af de tekniske forhold. Vurderer kommunalbestyrelsen, at dette ikke er tilfældet, skal kommunalbestyrelsen underrette ansøgeren herom.

Det fremgår afslutningsvist af bestemmelsen, at kommunalbestyrelsens afgørelser kan påklages i henhold til § 23.

Med den foreslåede nyaffattelse af § 16 C, stk. 1, fremgår det af bestemmelsen, at kommunalbestyrelsen er bygningsmyndighed.

Transport- og bygningsministeren får efter lovforslaget adgang til at fastsætte regler om kommunalbestyrelsens rolle som bygningsmyndighed, jf. forslaget nr. 10. Reglerne om kommunalbestyrelsens rolle som bygningsmyndighed fremgår herefter af bygningsreglementet.

Klageadgangen efter § 23 består uændret og uafhængigt af den foreslåede ændring.

Den foreslåede nyaffattelse af § 16 C, stk. 1, sker på baggrund af forslaget om indførelse af en certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold, som medfører ændringer i kommunalbestyrelsens rolle som bygningsmyndighed.

Til nr. 10

Efter de gældende regler i byggelovens § 16 C, stk. 1, skal kommunalbestyrelsen ved byggesagsbehandlingen påse, at byggeloven, og de regler, der er fastsat i medfør heraf, overholdes. Det er dog undtagelser til dette udgangspunkt i § 16, stk. 7.

Det følger af § 16, stk. 7, at visse bygningstyper er undtaget fra kommunalbestyrelsens tekniske byggesagsbehandling. I bestemmelsen nævnes mindre bygninger, herunder carporte, garager, udhuse, drivhuse og tilbygninger hertil m.v., småhuse, herunder enfamiliehuse, tilbygninger til og ombygninger af enfamiliehuse, sommerhuse, opvarmede udestuer m.v., jordbrugserhvervets avls- og driftsbygninger og industri- og lagerbygninger, hvor installationer kun har et begrænset omfang, hvor bygningen kun har en etage, og hvor bygningen har en let tagkonstruktion. Fælles for disse bygningstyper er, at de betegnes som bygningstyper af begrænset kompleksitet.

Kommunalbestyrelsen foretager i dag teknisk byggesagsbehandling ved det byggeri, der er omfattet

af loven efter § 2, men som falder uden for de ovenfor nævnte bygningstyper. Det er byggeri, der i udgangspunkt er at betegne som kompliceret, men det er ikke specifikt beskrevet i byggeloven eller i bygningsreglementet, hvilke bygningstyper, der skal teknisk byggesagsbehandles. Det er altså negativt afgrænset, hvilke bygningstyper, der skal teknisk byggesagsbehandles.

Med indførelsen af *byggelovens § 16 C, stk. 5*, kan transport- og bygningsministeren fastsætte regler om kommunalbestyrelsens kompetence som bygningsmyndighed.

Reglerne om, i hvilket omfang kommunalbestyrelsen skal vurdere overholdelse af de tekniske forhold og ved hvilke bygninger, vil herefter fremgå af bygningsreglementet.

Indførelsen af § 16 C, stk. 5, sker på baggrund af forslaget om indførelse af en certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold, som medfører ændringer i kommunalbestyrelsens rolle som bygningsmyndighed.

Til nr. 11

Af *byggelovens § 25 A, stk. 2*, fremgår i hvilke tilfælde, der ikke stilles krav om byggeskadeforsikring. Med lovforslaget tilføjes det i bestemmelsen, at ejendomme, der opføres til udlejning, undtages fra kravet om byggeskadeforsikring.

Der er tale om en konsekvensændring som følge af det foreslåede § 1, nr. 13.

Til nr. 12

Af *byggelovens § 25 A, stk. 2*, fremgår i hvilke tilfælde, der ikke stilles krav om byggeskadeforsikring. Med lovforslaget tilføjes det i bestemmelsen, at ejendomme, der opføres til udlejning, undtages fra kravet om byggeskadeforsikring.

Der er tale om en konsekvensændring som følge af det foreslåede § 1, nr. 13.

Til nr. 13

I dag er det i henhold til byggelovens § 25 A bygherren, der er forpligtet til at tegne byggeskadeforsikring ved opførelse af beboelse, der hovedsagelig skal anvendes til beboelse. Af § 25 A, stk. 2, fremgår, hvilke bygherrer der er undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring.

Den dækningsberettigede i henhold til forsikringen er den til enhver tid værende ejer af ejendommen, jf. § 25 B. 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 til en udlejer, vil den efterfølgende ejer og udlejer være dækket af forsikringen. I dette tilfælde dækker byggeskadeforsikringen den erhvervsdrivende, som køber udlejningsejendommen med henblik på indtjening.

Det foreslås at indsætte et nyt nummer 6 i *byggelovens § 25 A, stk. 2*, hvorefter bygherrer, der opfører ejendomme til udlejning, undtages fra kravet om byggeskadeforsikring. Undtagelsen gælder, uanset om bygherren selv skal udleje ejendommen eller sælge ejendommen videre til en udlejer. Undtagelsen vil også omfatte de tilfælde, som er omfattet af den gældende lovs § 25 A, stk. 1, 3 pkt., som omhandler de tilfælde, hvor der ved en væsentlig ombygning mv. fremkommer en ny boligenhed.

Det er ejendommens tiltænkte anvendelse, der er afgørende for, om en ejendom er omfattet af undtagelsen. I de tilfælde, hvor en ejendom fx opføres i ejerlejlighedsform, vil ejendommen være undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring, hvis ejendommen skal anvendes til udlejning. Skulle der opstå et tilfælde, hvor bygherren på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse ønsker, at ejendommen skal opdeles i ejer- og udlejningsenheder, vil der skulle tegnes en byggeskadeforsikring, hvis ejerboligerne

arealmæssigt udgør størstedelen af ejendommen. I dette tilfælde vil byggeskadeforsikringen skulle dække hele ejendommen, hvilket således også vil inkludere udlejningsejendommene. Udgør udlejningsejendommene arealmæssigt størstedelen af ejendommen, vil der ikke skulle tegnes en byggeskadeforsikring, selvom der i ejendommen indgår ejerlejligheder, som også skal sælges som ejerlejligheder.

Til nr. 14

Det foreslås med § 25 C, stk. 3, at når en bygherre opfører en ejendom, som skal anvendes til udlejning, som med lovforslaget bliver undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring, skal bygherren ved færdigmeldingen, jf. byggelovens §§ 16 A og 16 B, kunne dokumentere over for kommunalbestyrelsen, at der på den pågældende ejendom er tinglyst en tidsbegrænset servitut. Bliver udlejningsejendomme solgt videre som andels- eller ejerbolig inden for en 10-årig periode efter færdigmeldingen, skal der tegnes en byggeskadeforsikring.

Udover hensynet til omgåelse af kravet om byggeskadeforsikringen, som er den situation, hvor bygherren angiver, at der er tale om en udlejningsejendom, selvom dette ikke er tilfældet, er formålet med servitutten at gøre kommende ejer - eller andelsboligejere opmærksomme på, at der ikke er tegnet en byggeskadeforsikring på ejendommen, og at sælger er forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring, såfremt salget af ejendommen sker inden for en 10-årig periode efter færdigmeldingen. Servitutten skal have en gyldighedsperiode på 10 år, så denne automatisk slettes efter 10 år fra færdigmeldingen. Baggrunden for, at der er tale om en 10-årig periode fra tidspunktet for færdigmelding, er, at dette vil være byggeskadeforsikringens starttidspunkt og løbetid, såfremt denne blev tegnet.

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, jf. § 25 A, stk. 3, 2. pkt.

Bliver ejendommen solgt videre som udlejningsejendom, vil det ikke udløse krav om tegning af byggeskadeforsikring, da kravet udløses af, at ejendommen sælges videre som andels- eller ejerbolig.

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

I den gældende byggelovs § 25 B, stk. 7, gives ministeren hjemmel til at fastsætte regler om forsikringsdækningens omfang. I de tilfælde, hvor der sker et løbende frasalg af boligenheder i en udlejningsejendom, som udgør en andel af en ejendom, er der behov for at fastlægge, hvordan forsikringsdækningen skal være, da disse tilfælde ikke hensigtsmæssigt kan rummes i de nuværende regler om forsikringens dækningsomfang. Det er hensigten at fastsætte sådanne præciserende regler i medfør af den gældende bemyndigelses hjemmel.

Til nr. 15

Efter den gældende § 25 C, stk. 3, kan kommunalbestyrelsen ikke meddele byggetilladelse efter § 16, stk. 1, medmindre bygherren i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse har indsendt dokumentation på, at der er afgivet et tilbud på en byggeskadeforsikring. Kommunalbestyrelsen kan endvidere ikke give ibrugtagningstilladelse, jf. § 16 A, før der foreligger dokumentation på, at der er tegnet en byggeskadeforsikring, og at præmien er betalt.

Med den foreslåede ændring af byggelovens § 25 C, stk. 3, der bliver til stk. 4, fastsættes det, at kommunalbestyrelsen i tilfælde med udlejningsejendomme, ikke kan færdigmelde sagen, uden at de har påset, at der er tinglyst en tidsbegrænset servitut om, at såfremt ejendommen bliver solgt som en ejer- eller andelsbolig inden for en 10-årig periode efter færdigmelding, er bygherren eller sælgeren forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring.

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

Skulle der opstå tilfælde, hvor ingen forsikringsselskaber ønsker at tilbyde en byggeskadeforsikring til et konkret byggeri, der er opført, vil servitutten ikke kunne blive afløst, og i det tilfælde vil servitutten forblive tinglyst på ejendommen indtil, der er gået 10 år, fra byggeriet er færdigmeldt, jf. byggelovens §§ 16 A og 16 B.

Til nr. 16

Med den foreslåede ændring videreføres transport- og bygningsministerens bemyndigelse til at fastsætte regler om indsendelse af dokumentation efter *lovens § 25 C, stk. 1 og 2, jf. litra a*. Af bemærkningerne fremgår, at der med bemyndigelsen vil blive fastsat nærmere bestemmelser om bygherrens dokumentation for, at bindende tilbud på forsikring er afgivet samt for, at der er tegnet forsikring for byggeriet. Bemyndigelsen tager sigte på at fastsætte nærmere krav til dokumentationen.

I bekendtgørelsen kan der fastsættes bestemmelser om, at dokumentation sker ved, at fysisk eller elektronisk kopi af den udstedte police samt kvittering for betalt præmie vedlægges færdigmeldingen. Der kan endvidere fastsættes bestemmelser om, at såfremt policen ikke er udstedt, men forsikring er tegnet, kan forsikringens tegning dokumenteres ved meddelelse fra det pågældende forsikringsselskab om, at forsikring, der opfylder lovens krav, er tegnet. Meddelelsen afgives på tro og love.

Med det foreslåede litra b bemyndiges transport- og bygningsministeren til at fastsætte regler om bygherrens dokumentation for, at der er tale om en ejendom, der skal anvendes til udlejning. Derudover vil der blive fastsat regler om, hvilken dokumentation der skal fremsendes til kommunen før, at servitutten kan afløses.

Med litra c foreslås det, at transport- og bygningsministeren kan fastsætte regler om, hvad der skal fremgå af den servitut, som skal tinglyses ved opførelse af ejendomme, der skal anvendes til udlejning. Med bemyndigelsen vil der blive fastsat regler om, at det skal fremgå af servitutten, at såfremt ejendommen videresælges som ejer- eller andelsbolig inden for en 10-årig periode efter færdigmeldingen, er sælger forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring på ejendommen.

I litra d gives ministeren hjemmel til at fastsætte regler om kommunens rolle i byggesager, som vedrører ejendomme, som skal anvendes til udlejning. Der vil desuden blive fastsat regler om, hvordan kommunen skal forholde sig, når de modtager en færdigmelding med hensyn til dokumentationen for, at der er tinglyst en servitut. Endelig vil der blive fastsat regler om, hvordan kommunen skal forholde sig, når de modtager en anmodning om at afløse servitutten.

Med bemyndigelsen vil det endvidere blive fastlagt, at påtaleberettigede i henhold til servitutten er kommunen.

Med litra e videreføres den nuværende bemyndigelse, hvorefter ministeren bemyndiges til at fastsætte bestemmelser om kommunernes registrering af forsikringsoplysninger i BBR. Bemyndigelsen vil blive anvendt til at fastsætte bestemmelser om, hvilke oplysninger, der skal registreres.

Til nr. 17

Den gældende § 25 D, stk. 1, angiver kommunens reaktionsmulighed, såfremt en ejendom helt eller delvist er taget i brug i strid med bestemmelserne. Kommunen kan i disse tilfælde administrativt pålægge bygherren daglige eller ugentlige bøder, indtil bygherren tegner en byggeskadeforsikring iht. denne lov eller indsender dokumentation i overensstemmelse med § 25 C, stk. 2 for, at forsikringen er tegnet.

Med den foreslåede ændring af § 25 D udvides kommunens beføjelser til at udstede administrative bøder til også at omfatte de tilfælde, hvor bygherren ved færdigmelding ikke har dokumenteret, at der er tinglyst en servitut på ejendommen. Af servitutten skal fremgå, at såfremt ejendommen bliver solgt som ejer- eller andelsbolig inden for en 10-årig periode efter færdigmeldingen, er sælger forpligtet til at tegne

en byggeskadeforsikring for den resterende periode fra færdigmeldingen af byggeriet, jf. lovforslagets § 1, nr. 14.

Til nr. 18

Den gældende § 25 E pålægger forsikringsselskaberne at gennemføre og udarbejde rapporter om to eftersyn af de opførte bygninger efter henholdsvis 1 og 5 år.

Med den foreslåede ændring af § 25 E, stk. 1, kan der fastsættes bestemmelser om, at antallet af eftersyn reduceres eller slet ikke gennemføres. Dette kan ske i de tilfælde, hvor en udlejningsejendom omdannes og sælges som ejer- eller andelsbolig inden for en 10-årig periode efter færdigmeldingen, og hvor løbetiden på forsikringen er reduceret. Den foreslåede ændring udgør således en undtagelse til hovedreglen efter byggelovens § 25 E, stk. 1, 2. pkt., som siger, at der skal gennemføres to eftersyn med tilhørende rapporter efter henholdsvis 1 og 5 år.

Til nr. 19

Efter den gældende § 25 E, stk. 2, skal forsikringsselskaberne udarbejde en rapport efter hvert eftersyn, og på baggrund af denne rapport skal forsikringsselskaberne udarbejde en skadesrapport, der beskriver de dækningsberettigede skader, som derefter skal sendes til ejendommens ejer.

Med den foreslåede ændring af § 25 E, stk. 2, gøres oplysninger fra eftersynene elektronisk tilgængelig for bygningsejeren og andre relevante parter i byggesagen. Andre relevante parter i sagen kan være bygherren, Trafik- og Byggestyrelsen og de, der har udført eller medvirket til udførelsen af arbejder, hvor der er konstateret en dækningsberettiget skade. Oversigten vil indeholde de samme informationer, som fremgår af de nuværende rapporter.

Baggrunden for ændringen er, at forsikringsselskaberne i dag oplever at modtage mange spørgsmål til rapporterne, da rapporterne ikke giver et samlet overblik over, hvad den bygningssagkyndige har konstateret ved bygningsgennemgangen, og hvilke skader, der er dækningsberettigede, og hvilke der ikke er, jf. § 25 B, stk. 7.

Det er hensigten, at Trafik- og Byggestyrelsen vil oprette en hjemmeside, som boligejeren og de øvrige relevante parter i byggesagen kan tilgå via deres NEM-id, for at få oplysningerne fra 1 og 5-årseftersynene. Det er forsikringsselskaberne, der skal sørge for, at oplysningerne bliver tilgængelige for boligejerne mv. inden for de frister, der er fastsat i medfør af byggelovens § 25 E, stk. 4.

Til nr. 20

Efter den gældende bestemmelse i § 25 E, stk. 3, kan Trafik- og Byggestyrelsen rekvirere et eftersyn på forsikringsselskabets regning, hvis ikke selskabet selv har forestået gennemførelsen af eftersynet efter de i medfør af loven fastsatte frister. Dette kan dog undgås, hvis selskabet kan godtgøre, at det manglende eftersyn og udarbejdelse af rapport skyldes forhold hos bygningsejeren.

Med den foreslåede ændring af § 25 E, stk. 3, præciseres det at forsikringsselskabet kan undgå at betale for et rekvireret eftersyn bestilt af styrelsen ved manglende overholdelse af de i medfør af loven fastsatte tidsfrister, hvis forsikringsselskabet kan godtgøre, at det manglende eftersyn og udarbejdelse af elektronisk oversigt skyldes forhold hos bygningsejeren.

Til nr. 21

Med den foreslåede ændring af § 25 E, stk. 4, videreføres med litra a, ministerens bemyndigelse til at fastsætte bestemmelser om gennemførelsen af de to eftersyn, som forsikringsselskaberne har pligt til at foranledige foretaget.

Bemyndigelsen har indholdsmæssig sammenhæng med bemyndigelsen i § 25 F stk. 2, om forsikringsselskabernes indberetningspligt til styrelsen. I bekendtgørelsen vil der blive fastsat bestemmelser om,

hvornår eftersynene skal foretages, hvad eftersynene skal omfatte, hvordan skader og tegn på skader skal registreres og dokumenteres samt om, at resultatet af eftersynet skal indføres i et skema. Tidspunkterne for de to eftersyn vil blive fastsat således, at de ligger før de 1-års og 5-års eftersyn, der skal foretages efter AB 92. Herved sikres det, at bygningsejeren kan gøre brug af eftersynsresultaterne, hvis der foretages eftersyn efter AB 92 eller tilsvarende.

Efter bestemmelsen forestår forsikringsselskabet eftersynene. Der vil blive fastsat bestemmelser, der sikrer, at den, der udfører eftersynet, har erfaring i bygningseftersyn, og at vedkommende ikke er inhabil som følge af, at den sagkyndige har medvirket ved opførelsen eller driften af det byggeri, der skal efterses. Der vil endvidere blive fastsat bestemmelser om eftersynets gennemførelse.

Med litra b bemyndiges transport- og bygningsministeren til at fastsætte regler om, hvad der skal fremgå af den elektroniske oversigt, som skal være tilgængelig efter hvert eftersyn, herunder hvilke forhold, der er dækningsberettigede. Derudover vil det blive fastlagt, hvornår den elektroniske oversigt skal være tilgængelig for boligejeren og de øvrige relevante parter. Det er hensigten, at der af den elektroniske oversigt skal fremgå de samme oplysninger, som før fremgik af eftersynsindberetningen og skadesoversigten. Forsikringsselskaberne vil fortsat have ansvar for at afklare, om en skade eller et svigt er dækningsberettiget.

I litra c, gives transport- og bygningsministeren bemyndigelse til at fastsætte regler om, hvordan løbetiden på byggeskadeforsikringen skal være, hvis udlejningsejendomme sælges videre som ejer- eller andelsbolig inden for en 10-årig periode efter færdigmeldingen, jf. § 25 C, stk. 3. Det er forventningen, at løbetiden vil blive fastlagt til at være 10 år fratrukket den tid, der er gået, siden færdigmeldingen indtil salgstidspunktet.

I medfør af litra d, vil der med bemyndigelsen blive fastsat regler om, hvordan forsikringsselskaberne skal forholde sig til antallet af tilsyn i de tilfælde, hvor en ejendom bliver videresolgt inden for en 10-årig periode efter færdigmelding, og hvor løbetiden på forsikringen dermed er reduceret. Ministeren kan således fastsætte regler om, at antallet af eftersyn skal reduceres til kun et eftersyn eller eventuelt, at der slet ikke skal gennemføres eftersyn, hvis dette måtte vise sig at være mest hensigtsmæssigt.

Til nr. 22

Efter gældende ret kan kommunerne beslutte, at der skal opkræves et gebyr for behandling af byggesager, jf. § 28, stk. 1. Hvis der opkræves et gebyr, skal kommunerne opgøre 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.

Den enkelte kommune fastsætter selv sin timepris og prisen for det faste gebyr for småbygninger. Kommunerne kan ikke opkræve et fast gebyr for de bygningstyper, hvor der opkræves gebyr efter tidsforbrug.

Med den foreslåede nyaffattelse af § 28, stk. 1, fremgår det af bestemmelsen, at kommunerne ved opkrævning af gebyrer efter loven kan vælge at opkræve disse efter tidsforbrug, eller de kan vælge at opkræve et mindre, fast gebyr. Kommunerne må dog ikke opkræve gebyrer, der overstiger omkostningerne til byggesagsbehandlingen.

Kommunalbestyrelsen beslutter, om der skal opkræves gebyr efter tidsforbrug, og i givet fald i hvilke sager, det skal ske, eller om der skal opkræves et mindre, fast gebyr. En sådan differentiering forudsætter, at det er muligt for kommunen at inddele sagerne efter objektive og saglige kriterier for en overholdelse af det forvaltningsretlige ligebehandlingsprincip.

Kommunalbestyrelsen kan ligeledes beslutte at lade udgifterne i forbindelse med varetagelsen af byggesagsområdet finansiere gennem opkrævning af skat. Det vil således efter nyaffattelsen af § 28,

stk. 1, fortsat være muligt for kommunerne at lade den samlede byggesagsbehandling helt eller delvist skattefinansiere.

Kommunalbestyrelsens adgang til at opkræve gebyr for behandling af ansøgninger efter loven efter tidsforbrug blev indført ved lov nr. 640 af 12. juni 2013 med det formål at sikre større gennemsigtighed og ensartethed i kommunernes måde at opgøre byggesagsgebyrerne på. Hvis kommunalbestyrelsen opkræver gebyr, skal det således opkræves for hver byggesag i forhold til den tid, kommunen har brugt på at behandle byggesagen. Gebyret skal afspejle de udgifter, kommunalbestyrelsen har haft i forbindelse med behandling af en ansøgning efter loven.

Med henblik på at sikre gennemsigtighed i gebyropkrævningen skal kommunen ved opkrævningen af byggesagsgebyrer udspecificere tidsforbruget i den enkelte byggesag således, at den, der søger om en byggetilladelse, får kendskab til kommunens opgørelse af tidsforbruget i den enkelte byggesag.

Den enkelte kommune fastsætter selv sin timepris under hensyntagen til de almindelige regler for gebyropkrævning. Den enkelte kommune skal opkræve samme timepris i alle byggesager.

Hvis kommunen vælger at opkræve et mindre, fast gebyr, skal der opkræves det samme faste gebyr i alle typer af byggesager.

Med lovforslaget bliver kommunernes adgang til at opkræve et fast gebyr for småbygninger udvidet til, at kommunerne får adgang til at opkræve et mindre, fast gebyr i alle typer af byggesager, hvor der ikke opkræves gebyr efter tidsforbrug.

Kommunernes mulighed for at opkræve et mindre, fast gebyr i alle typer af byggesager sker med henblik på at undgå, at kommuner, der ellers vil gøre byggesagsbehandlingen gratis, modtager ufuldstændige ansøgninger.

Til nr. 23

Med indsættelsen af § 28, stk. 5, får transport- og bygningsministeren adgang til at fastsætte nærmere regler om opkrævning af gebyrer, herunder fastsætte størrelsen af det mindre, faste gebyr efter § 28, stk. 1, for kommunalbestyrelses behandling af ansøgninger i henhold til loven.

Med indsættelsen af bestemmelsen får transport- og bygningsministeren adgang til at fastsætte nærmere regler for opkrævning af gebyrer i forbindelse med kommunalbestyrelsernes behandling af ansøgninger om byggetilladelse efter lovens § 16, stk. 1, jf. § 2.

Endvidere får transport- og bygningsministeren adgang til at fastsætte størrelsen på det mindre, faste gebyr, der kan opkræves efter § 28, stk. 1. Det fastsatte gebyr udgør et loft for, hvor meget kommunalbestyrelsen må opkræve i forbindelse med behandling af en ansøgning i henhold til loven. Loftet vil gælde for alle de typer af byggesager, som kommunalbestyrelsen beslutter sig for, der skal opgøres efter et mindre, fast gebyr.

Med et loft for det faste gebyr sikres det endvidere, at kommunernes gebyropkrævning så vidt muligt bliver ensartet på tværs af landets kommuner og gennemsigtig for ansøgeren i overensstemmelse med baggrunden for indførelsen af den gebyrharmonisering, som blev indført ved lov nr. 640 af 12. juni 2013.

Det fastsatte gebyr vil blive pristalsreguleret efter Finansministeriets generelle indeks for løn- og prisstigninger og vil blive udmøntet i bekendtgørelsesform.

Til § 2

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 2016.

Lovforslaget sammenholdt med gældende ret

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 1

I byggeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1185 af 14. oktober 2010, som ændret bl.a. ved lov nr. 640 af 12. juni 2013 og i lov nr. 745 af 1. juni 2015, foretages følgende ændringer:

§ 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:

i) foranstaltninger, der kan medvirke til en rationel drift, vedligeholdelse og fornyelse af bygningsdele og installationer og

j) krav om installation af bygningsopvarmning baseret på vedvarende energi.

1. I § 1 ændres »udføres og indrettes« til: »udføres, indrettes og bruges«.

2. I § 6, stk. 1, ændres »udførelse og indretning« til: »udførelse, indretning og brug«.

3. I § 6, stk. 1, litra i, ændres »installationer og« til: »installationer,«.

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

»j) driftsmæssige foranstaltninger, der kan fastholde et forsvarligt brandsikkerhedsniveau, og«

Litra j bliver herefter litra k.

5. Efter kapitel 3 A indsættes:

»Kapitel 3 B

Certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold

§15 B. Transport- og bygningsministeren kan fastsætte regler om en certificeringsordning for dokumentation af tekniske forhold ved byggeri omfattet af loven, herunder at certificeringen udføres af et certificeringsorgan, der er akkrediteret hertil.

Stk. 2. Transport- og bygningsministeren kan fastsætte regler om adgang til klage over certificeringsorganernes afslag eller delvise afslag på certificering, herunder om forhold, der kan påklages, om tidsfrister for, hvornår en klage er rettidigt indgivet, samt regler om hvilken myndighed, institution, virksomhed eller lignende, der er klagemyndighed.«

§ 16. - - -

Stk. 2-6. - - -

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 bygningen 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,

6. § 16, stk. 7-9, ophæves.

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

- 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. 10. Anvendelse af et sommerhus til helårsbolig er ikke omfattet af kravet om byggetilladelse, hvis sommerhuset udlejes til helårsbeboelse i henhold til § 40 a, stk. 1, i lov om planlægning. Udlejning til helårsbeboelse i henhold til § 40 a, stk. 1, i lov om planlægning vil i disse tilfælde ikke være at betragte som en væsentlig anvendelsesændring, der er omfattet af § 2, stk. 1, litra c.

Stk. 11. Bestemmelsen i stk. 10 finder alene anvendelse på sommerhuse i sommerhusområder beliggende på Agersø, Anholt, Askø inkl. Lilleø, Avernakø, Barsø, Birkholm, Bjørnø, Baagø, Drejø, Egholm, Endelave, Fejø, Femø, Fur, Hjarnø, Hjortø, Lyø, Mandø, Nekselø, Omø, Orø, Sejerø, Skarø, Strynø, Tunø, Venø og Aarø.

Stk. 12. En byggetilladelse kan opdeles i deltilladelser, hvis byggeriet efter kommunalbestyrelsens skøn kan påbegyndes, uden at alle forhold i byggesagen er endeligt afklaret.

Stk. 13. En tilladelse bortfalder, hvis det af tilladelsen omfattede arbejde ikke er påbegyndt inden 1 år fra tilladelsens dato. Må det antages, at et projekt, der omfatter flere bygninger, ikke kan færdiggøres inden 2 år fra dets påbegyndelse, kan tilladelsen begrænses til en del af projektet.

Stk. 14. I bygningsreglementet kan der fastsættes regler om, at kommunalbestyrelsen ikke må meddele tilladelse efter stk. 1, før der er meddelt nødvendig tilladelse efter anden lovgivning til det ansøgte.

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. I § 16, stk. 11, der bliver stk. 8, ændres »stk. 10« til »stk. 7«.

8. § 16, stk. 15, ophæves.

Stk. 16 bliver herefter stk. 12.

Stk. 16. Økonomi- og erhvervsministeren kan endvidere fastsætte bestemmelser om, at kommunalbestyrelsen skal registrere oplysninger om faktiske sagsbehandlingstider for ansøgninger om byggetilladelse, ibrugtagningstilladelse og andre tilladelser, jf. stk. 1 og 12 samt § 16 A og de regler, der er fastsat i medfør af § 16 B, stk. 1, samt for ansøgninger om dispensation, jf. § 22.

§ 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.

§ 25 A. - - -

Stk. 2. Undtaget fra forsikringspligten er

1-3) - - -

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.

Stk. 2. Undtaget fra forsikringspligten er

§ 25 C. - - -

Stk. 2. - - -

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.

9. *§ 16 C, stk. 1,* affattes således:

»Kommunalbestyrelsen er bygningsmyndighed.«

10. I *§ 16 C,* indsættes som stk. 6:

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

11. I *§ 25 A, stk. 2, nr. 4,* udgår »og«.

12. I *§ 25 A, stk. 2, nr. 5,* ændres »stk. 3.« til: »stk. 3, og«.

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

»6) bygherrer, der opfører ejendomme til udlejning«

14. I *§ 25 C,* indsættes efter stk. 2 som nyt stk.:

»*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 færdigmelding tinglyse en tidsbegrænset

servitut på den pågældende ejendom om undtagelsen og dokumentere dette overfor kommunalbestyrelsen Bliver ejendommen solgt indenfor en 10-årig periode efter færdigmeldingen eller ibrugtagningstilladelsen, er sælger forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring på ejendommen.«

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

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen registrerer oplysninger om byggeskadeforsikring i Bygnings- og Boligregistret, jf. lov om bygnings- og boligregistrering.

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.

15. I § 25 C, stk. 3, der bliver til stk. 4, ændres »stk. 1 eller 2« til: »stk. 1, 2 eller 3«.

16. § 25 C, stk. 5, der bliver til stk. 6, affattes således:

»Stk. 6. Transport- og bygningsministeren kan fastsætte regler om:

- a) indsendelse af dokumentation efter stk. 1 og 2,
- b) indholdet af servitutten, der skal tinglyses ved opførelse af ejendomme, der skal anvendes til udlejning, jf. stk. 3,
- c) kommunens rolle i byggesager, som vedrører ejendomme, der skal anvendes til udlejning, jf. § 25 A, stk. 2, nr. 6,
- d) indsendelse af dokumentation ved ejendomme, der opføres til udlejning, jf. § 25 A, stk. 2, nr. 6, og
- e) registrering af oplysninger efter stk. 5.«

§ 25 D. Hvis byggeriet helt eller delvis er taget i brug, uden at bebyggelsen er forsikret, eller uden at der er indsendt dokumentation efter § 25 C, stk. 2, kan kommunalbestyrelsen som tvangsmiddel pålægge bygherren daglige eller ugentlige bøder.

Stk. 2. - - -

17. I § 25 D, stk. 1, indsættes efter »§ 25 C, stk. 2«: »og 3«.

§ 25 E. Forsikringsselskabet skal forestå og afholde udgiften til gennemførelsen af to eftersyn af byggeriet med henblik på at vurdere bygningernes tilstand og registrere skader samt tegn på skader. Eftersynene skal gennemføres inden henholdsvis 1 og 5 år efter, at forsikringen er trådt i kraft, jf. § 25 B, stk. 3. Bygningsejeren varsles i rimelig tid inden eftersynenes gennemførelse. Bygningsejeren eller dennes repræsentant er berettiget til at deltage i eftersynene.

18. I § 25 E, stk. 1, 2. pkt., indsættes efter »§ 25 B, stk. 3«: », jf. dog stk. 4«.

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 manglende 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

19. § 25 E, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Forsikringsselskaberne gør oplysningerne fra eftersyn efter stk. 1 elektronisk tilgængelig for bygningsejeren og andre relevante parter i byggesagen.«

20. I § 25 E, stk. 3, 2. pkt., ændres »rapport« til:
» elektronisk oversigt«..

21. § 25 E, stk. 4, affattes således:

»Stk. 4. Transport- og bygningsministeren kan fastsætte regler om:

- a) gennemførelse af eftersyn efter stk. 1,
- b) udarbejdelse og indhold af den elektroniske oversigt samt frister for, hvornår denne skal være tilgængelig efter stk. 2,
- c) løbetiden på forsikringen, når ejendomme sælges videre som andels- eller ejerbolig indenfor en 10-årig periode efter færdigmeldingen, jf. § 25 C, stk. 3, og
- d) antallet af eftersyn af byggeri, der er omfattet af § 25 A, stk. 2, nr. 6, hvorefter ejendomme, der opføres til udlejning er undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring, reduceres eller i særlige tilfælde ikke gennemføres.«

22. § 28, stk. 1, affattes således:

»Stk. 1. Opkræver en kommunalbestyrelse gebyrer for behandlingen af ansøgninger i henhold til denne lov, kan kommunalbestyrelsen opgøre gebyrerne efter tidsforbrug eller opkræve et mindre, fast gebyr.«

kommunalbestyrelsens behandling af ansøgninger i henhold til loven eller regler fastsat i medfør af loven.

Stk. 2-4. - - -

23. I § 28, indsættes som stk. 5:

»*Stk. 5.* Transport- og bygningsministeren kan fastsætte nærmere regler om opkrævning af gebyrer, herunder fastsætte størrelsen af det mindre, faste gebyr efter stk. 1. for kommunalbestyrelses behandling af ansøgninger i henhold til loven.«

§ 2

Loven træder i kraft den 1. juli 2016.