

I Ansvar for overholdelse af byggelov og bygningsreglement

Når du bygger nyt, bygger til eller bygger om fortæller Byggeloven, hvem der har ansvaret for at byggebestemmelserne overholdes. Byggebestemmelserne består af Byggeloven og et antal bekendtgørelser, der er udstedt med hjemmel i Byggeloven, herunder Bygningsreglementet. I Bygningsreglementet henvises der herudover til en række standarder, der skal overholdes i byggeriet.

Bygherren eller den professionelle har ansvaret

Det er som udgangspunkt bygningens ejer, der har ansvaret for, at byggelovgivningen overholdes. Dette gælder også selvom bygningens ejer har haft professionelle til at udføre arbejdet. Hvis bygningens ejer har indgået aftale med en arkitekt, entreprenør, håndværker eller lignende vil ejer normalt kunne gøre krav gældende over for vedkommende, hvis arbejdet er udført i strid med lovgivningen. Hvis den, der ejer bygningen, er alene om at forestå byggeriet, er det selvfølgelig udelukkende bygningens ejer, der kan gøres ansvarlig. Hvis der er en håndværker (eller anden professionel udførende) på byggeriet, så vil ejeren af bygningen også få tildelt ansvaret for lovliggørelse af det byggeri, der ikke opfylder lovens krav. Erstatningsretligt kan håndværkeren imidlertid (som den professionelle part) blive pålagt det økonomiske ansvar. Dette kræver dog, at bygningens ejer ikke er medvidende om, eller formodes at være bevidst om, at lovgivningen ikke er overholdt. Desuden kræver det, at bygningsejeren anlægger et civilt søgsmål ved domstolene, hvis denne ønsker den professionelle dømt til at være erstatningsansvarlig.

I byggelovens §17 anføres det, at ejeren kan forvente, at håndværkeren sikrer, at loven overholdes.

Byggelovens §17:

Det påhviler den til enhver tid værende ejer af en ejendom at berigtige forhold, som er i strid med denne lov eller de i medfør af loven udfærdigede forskrifter. Består forholdet i en ulovlig brug af ejendommen, påhviler pligten tillige brugeren.

Hvorvidt et byggearbejde udføres lovligt og lever op til byggelovgivningens krav, er et erstatningsretligt spørgsmål, der vedrører forholdet mellem bygningsejeren og den udøvende håndværker. I dette forhold vil håndværkeren, som den professionelle part, bære ansvaret for udførelsens lovlighed og korrekthed.

Byggelovens §30 stk. 3:

Er et byggearbejde udført på ulovlig måde, påhviler strafansvaret herfor den, der har forestået arbejdets udførelse, eller den, der har udført det, efter omstændighederne dem begge. Den der har ladet arbejdet udføre, drages kun til ansvar, når han ikke kan opgive nogen anden, mod hvem strafansvaret kan gøres gældende, eller når han har medvirket til overtrædelsen vidende eller med bestemt formodning om forholdets ulovlighed.

En fordel, at overholde reglerne

I forhold til de energimæssige krav, der ligger i bygningsreglementet, er det en klar fordel at overholde de regler, der er fastlagt. Bygningsreglementets energimæssige krav er fastlagt på en sådan måde, at de vil resultere i et forsvarligt og energiøkonomisk fornuftigt byggeri.

Det er vigtigt at kende de lovgivningsmæssige krav, inden man går i gang med et byggearbejde, da der ofte kan spares penge, hvis man er godt forberedt. Erstatningsretligt kan ansvaret for, at byggelovgivningen er overholdt, blive placeret hos den udførende.

Hvis du gør det selv

Hvis du selv efterisolerer, udskifter vinduer m.v., er det vigtigt at du kender de krav, der stilles til det arbejde, du skal i gang med. I dag er der helt konkrete krav til vinduers energimæssige egenskaber, og der stilles f.eks. krav til, at du efterisolerer til en bestemt U-værdi på loftet, når du skifter dit tag. Der stilles også krav til dine byggearbejder, når du foretager vedligeholdelse. Hvis det f.eks. er rentabelt at foretage en udvendig efterisolering, skal dette foretages, hvis du udskifter den yderste skal af ydervæggen.

Byggemarkeders og leverandørers ansvar for kun at sælge lovlige byggematerialer

Det er vigtigt at gøre leverandørerne eller sælgeren opmærksom på, hvilket byggearbejde man skal foretage, når man bestiller byggematerialer. Skal man udskifte et vindue, er det f.eks. vigtigt, at man fortæller, at man skal udskifte sit vindue - der er nemlig forskellige krav til vinduernes energimæssige egenskaber afhængigt af, om det skal anvendes i nybyggeri eller i et eksisterende byggeri. Hvis man har gjort klart opmærksom på, hvilket byggearbejde, man foretager, skal den byggekomponent man får, overholde de lovgivningsmæssige krav.

Byggelovens §30 stk.4:

Med bøde straffes endvidere den, der til anvendelse i byggeri fremstiller eller sælger byggematerialer, som i henhold til gældende byggeforskrifter ikke lovligt kan benyttes i det pågældende byggeri.

Hvis du skal udskifte kedel eller varmeanlæg, er der aldrig nogen tvivl. Kravene er fastlagt i bygningsreglementets kapitel 8, og gælder for al udskiftning, nybyggeri, m.v.

Hvis du får leveret en kedel eller noget byggemateriale, der IKKE lever op til bygningsreglementets krav, bør du gøre leverandøren opmærksom på det. Der foreligger et ulovligt forhold, og i grelle tilfælde kan du politianmelde leverandøren.

Erhvervs- og byggestyrelsen foretager stikprøver for at tjekke, om leverandører m.v. lever op til kravene.



Hvis du er håndværker

Det er ikke altid, at kunden (bygningens ejer) kender til byggebestemmelserne. Som professionel kan du derfor stå med en viden om, at der f.eks. skal efterisoleres, når taget udskiftes. Hvis kunden IKKE er klar over det, er du, som den professionelle, nødt til at fortælle det. Hvis kunden ikke ønsker at leve op til lovgivningens krav, må du sørge for, at det er kunden selv, der påtager sig ansvaret for lovbruddet. Det kan f.eks. gøres ved, at du skriver på tilbudsmaterialet, at kunden er blevet gjort bekendt med, at der iflg. bygge Lovgivning skal efterisoleres på loftet, men at kunden har erklæret, at kunden selv vil forestå arbejdet.

Du skal dog være opmærksom på, at en sådan ansvarsfraskrivelse ikke altid er en sikkerhed for, at du som håndværker ikke efterfølgende kan risikere at ifalde et erstatningsansvar.

Tvister

Tvister, der angår almindelige byggearbejder for private, kan indbringes for Byggeriets Ankenævn.

Yderligere information

- Energitjenestens faktaark om Bygningsreglementets krav: www.energitjenesten.dk
- Bygningsreglementet BR10: www.bygningsreglementet.dk
- Byggeloven: www.ebst.dk/byggesagsbehandling1
- Byggeriets Ankenævn: www.byggerietsankenaevn.dk

Kontakt Energitjenesten på 70 333 777 eller www.energitjenesten.dk for yderligere oplysninger.