

opdateret 17.09.2013

# BYGGELOVE OG REGLER



Byggeriet i Danmark er hovedsageligt reguleret af byggeloven og bygningsreglementet, mens relationerne mellem byggeriets parter baserer sig på frivillige aftaledokumenter.

## Byggeloven

Byggeloven er den rammelov, som formulerer det overordnede formål med lovgivningen på byggeområdet, og som giver mulighed for - via bygningsreglementet – at stille konkrete krav til byggeriet. Byggeloven indeholder desuden reglerne om byggeskadeforsikring og om markedskontrol med byggevarer.

Formålet med byggeloven er blandt andet at sikre, at bygninger udføres og indrettes på en sådan måde, at de frembyder tilfredsstillende sikkerhed i forhold til brand, sikkerhed og sundhed. Loven skal også sikre, at bebyggelsen og ejendommens ubebyggede arealer får en tilfredsstillende kvalitet i forhold til brugen, og at de vedligeholdes forsvarligt.

Energistyrelsen er ansvarlig for byggeloven og bygningsreglementet.

### Byggeloven

## Bygningsreglementet

I Bygningsreglementet stilles en række krav til byggeriet i Danmark, fx. krav om maksimalt energiforbrug, handicaptilgængelighed, brandsikkerhed, indeklima, byggeriets størrelse og afstand til skel. Bygningsreglementet er en bekendtgørelse hvilket betyder, at alt byggeri, der er omfattet af byggeloven, skal overholde de minimumskrav, der udstikkes i reglementet.

I praksis er det den enkelte kommune, der som bygningsmyndighed behandler byggesager, udsteder byggetilladelser og meddeler eventuelle dispensationer.

Ansøgning om byggetilladelse og indsendelse af anmeldelser skal derfor altid ske til din kommune. Har du spørgsmål angående din byggesag er det ligeledes din kommune, du skal henvende dig til.

Du finder det gældende bygningsreglement på [Bygningreglementet.dk](http://Bygningreglementet.dk). Her findes også en række vejledninger og svar på ofte stillede spørgsmål til de enkelte bestemmelser.

[Bygningsreglementet.dk](http://Bygningsreglementet.dk)

## Statens Byggeforskningsinstituts anvisninger (SBI anvisninger)

Bygningsreglementet indeholder hovedsageligt såkaldte funktionskrav, men er ikke en arbejdsanvisning på, hvordan byggerier i praksis kan udformes. Her kan man derimod hente hjælp i Statens Byggeforsknings Instituts anvisninger, kaldet SBI anvisninger. SBI-anvisningerne indeholder detaljerede eksempler på konstruktioner og brugen af materialer. SBI-anvisninger har ikke retskraft på linje med bygningsreglementet og byggeloven.

Nogle SBI-anvisninger er mest henvendt til byggeriets professionelle aktører, især rådgivere som ingeniører og arkitekter, mens andre i høj grad er relevante for private bygherrer. Anvisning 200 Vådtrum beskæftiger sig fx med, hvordan man bygger et badeværelse, så det opfylder bygningsreglementets krav om fx vådrumssikring.

Du finder SBI-anvisningerne på [Bygningsreglementet.dk](http://Bygningsreglementet.dk) i relation til de enkelte afsnit i reglementet, men anvisningerne kan også købes i trykt form hos visse boghandlere og hos SBI, og nogle anvisninger kan desuden købes direkte hos SBI som E-bøger.

Der findes også en samlet anvisning om Bygningsreglementet 2010, som forklarer bestemmelserne og giver et godt overblik over uddybende information. Den er gratis tilgængelig i en webudgave.

[SBI-anvisning 230 - Om bygningsreglement 2010](#)

## Frivillige aftaledokumenter

Relationerne mellem byggeriets parter baserer sig på frivillige aftaledokumenter – herunder AB92 og AB-Forbruger. AB92 retter sig mod aftaler mellem professionelle parter, mens AB-Forbruger retter sig mod aftaler mellem private forbrugere og håndværksvirksomheder.

De frivillige aftaledokumenter vedrører den konkrete aftale mellem parterne, fx en bygherre og en entreprenør, og

gælder kun, hvis parterne bliver enige om, at aftaledokumenterne skal gælde for den konkrete entreprise. Dette indebærer også, at der kan aftales undtagelser og udvidelser til aftaledokumenterne i den konkrete entreprise.

Hvis parterne ikke bruger aftaledokumenterne, AB92 og AB-Forbruger, gælder de almindelige aftaleretlige regler. Selve byggeriet skal altid opfylde reglerne i byggeloven og bygningsreglementet.

Det er vigtigt, at du som forbruger indgår en skriftlig aftale med den håndværker, der skal gennemføre et byggeprojekt for dig. Det er en rigtig god ide at bruge AB-Forbruger som jeres aftalegrundlag. På den måde får I foretaget en forventningsafstemning, inden byggeriet går i gang, og I får fx skrevet ned, hvornår byggeprojektet skal være færdigt, hvad det skal koste og hvordan betalingen skal foregå.

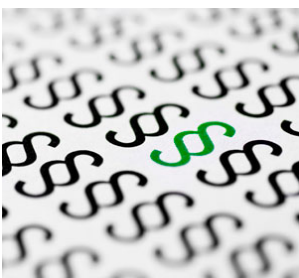
## Andre love og regler

Byggeloven og bygningsreglementet er retsgrundlaget for alt byggeri, men også andre love og regler kan have konkret betydning for et byggeri.

Det gælder fx Planloven, hvorefter en kommune i en lokalplan kan fravige visse af bygningsreglementets regler, fx. om bebyggelsesprocenten.

Hertil kommer en række danske og europæiske standarder, der alle er nævnt i bygningsreglementet, og som fx indeholder kravene til bygningers konstruktive forhold

## BYGNINGSREGLEMENTET



Bygningsreglementet indeholder de juridisk bindende krav, der stilles til byggeriet samt vejledende tegninger og kommentarer til de juridiske krav. Med andre ord kan du i bygningsreglementet finde anvisninger på, hvordan et byggeri skal udføres.

Hvornår gælder reglerne i bygningsreglementet?

Bygningsreglementet gælder for nybyggeri, ændret anvendelse, tilbygninger, renovering og udskiftning. Det kan i nogle tilfælde være svært at vurdere, hvorvidt en anvendelsesændring udløser krav om energimæssige forbedringer eller hvordan der skelnes mellem renovering og udskiftning af konstruktionsdele. På hjemmesiden [Bygningsreglementet.dk](http://Bygningsreglementet.dk) kan der foruden lov- og vejledningstekster findes en Spørgsmål og svar sektion, hvor det er muligt at finde svar på de mest almindelige spørgsmål. I tvivlstilfælde bør du kontakte din kommunes tekniske forvaltning og høre hvilke regler, der gælder i det konkrete tilfælde.

Det gælder generelt, at forhold som var lovlige på opførelsestidspunktet stadig er lovlige, selvom kravene sidenhen er ændret eller skærpet. Det er først, når der ved ombygning eller renovering ændres væsentligt på det eksisterende, at de nuværende krav i bygningsreglementet træder i kraft.

## **Læs bygningsreglementet**

Du kan finde Bygningsreglementet på [www.bygningsreglementet.dk](http://www.bygningsreglementet.dk). Desuden er der vejledninger i form af eksempelsamlinger og fokusområder.

[Bygningsreglementet.dk](http://Bygningsreglementet.dk)