

Straf i henhold til byggeloven såfremt du bygger om/nyt/til eller river ned uden tilladelse

Efter byggeloven skal du søge om tilladelse til større byggearbejder ved f.eks. om- ny-, eller tilbygninger eller for den sags skyld nedrivning af større bygningsdele, men hvad er egentlig konsekvensen for en boligejer, såfremt han opstarter byggearbejderne uden byggetilladelse?

- Hvornår er man forpligtet til at søge om byggetilladelse?
- Straf eller lovliggørelse?
- Hvem kan pålægge straf i henhold til byggeloven?
- Kan man blive straffet hvis man uden tilladelse:
 - bygger om/til/nyt eller river et bevaringsværdigt hus ned?
 - driver erhverv i sin bolig?
 - flytter indkørslen til sin bolig?
 - holder dyr på sin grund?
 - indretter beboelsesrum i sin kælder?

Hvornår er man forpligtet til at søge om byggetilladelse?

I henhold til byggeloven må opførelse af nye bygninger, væsentlige om- og tilbygninger, væsentlige ændringer i benyttelsen af en given bygning, samt nedrivning af bygninger, ikke påbegyndes uden at byggetilladelse fra kommunalbestyrelsen foreligger.

Der kræves således byggetilladelse fra kommunalbestyrelsen/forvaltningen, medmindre der er tale om bygningsarbejder af uvæsentlig betydning, idet det dog skal understreges, at uvæsentlige bygningsarbejder kan være omfattet af anmeldelsespligt.

Straf eller lovliggørelse?

Forinden vi nærmere behandler det strafferetlige aspekt af at undlade at søge om byggetilladelse, hvor dette er påkrævet, skal det præciseres, at det forhold at kommunen sender et civilretligt påkrav om lovliggørelse, hvorom blandt andet forstås nedrivning af bygning eller tilbageførelse af oprindelig stand af bygning opført i strid med byggeloven, skal holdes adskilt fra det strafferetlige ansvar.

Bliver kommunalbestyrelsen opmærksom på et ulovligt forhold, er kommunalbestyrelsen forpligtet til at søge forholdet lovliggjort, medmindre forholdet er af ganske underordnet betydning.

I den forbindelse skal nævnes, at værdispildshensyn tidligere spillede en væsentlig rolle ved kommunens overvejelser om lovliggørelse, f.eks. ved nedrivning af en bygning, men dette hensyn synes i nyere tid at spille en mere tilbagetrukket rolle. Dette afspejles blandt andet af sagen fra

Rudersdals Kommune, hvor en grundejer, som havde opført et hus uden byggetilladelse, blev tilpligtet til at nedrive dette.

Hvem kan pålægge straf i henhold til byggeloven?

Strafansvar efter byggeloven påhviler bygherre, når denne vælger selv at udføre arbejdet uden arkitekt, entreprenør eller håndværkere m.v.

Vælger bygherren derimod at overlade arbejdet til professionelle, er han som hovedregel ikke ansvarlig.¹

Bygherren ifalder altså kun strafansvar, når der er kontraheret med professionelle entreprenører og rådgivere, hvis han med vilje medvirker til en overtrædelse af byggelovgivningen, i hvilken forbindelse bemærkes, at kravene til hvornår der kan straffes for bevidst (forsætlig) overtrædelse, er skærpet i byggelovgivningen.

Man kan således sige, at den professionelle rådgiver/entreprenør som er hyret af bygherre, har det primære ansvar for, at entreprisen ikke udføres i strid med byggelovgivningen.

Kan man blive straffet, hvis man uden tilladelse bygger om/til/nyt eller for den sags skyld river et bevaringsværdigt hus ned?

Som ovenfor anført påhviler strafansvaret efter byggeloven som hovedregel de rådgivere og udførende entreprenører, som udfører rådgivningen og entreprisarbejderne.

Har f.eks. en arkitekt på vegne af bygherren ansøgt om byggetilladelse, som byggemyndigheden efterfølgende oplyser forudsætter dispensation, og kan det bevises at bygherren opstartede entreprisen vel vidende, at der ikke var givet dispensation, vil bygherre kunne ifalde et strafansvar efter byggelovens § 30, stk. 1, litra a-h.

Straffen for overtrædelse af byggelovens er bøde.

I relation til nedrivning af bevaringsværdige bygninger, skal det særligt fremhæves, at kommunen forinden en eventuel tilladelse kan gives, skal offentliggøre en nedrivningsmeddelelse, således, at foreninger m.v. har mulighed for at gøre indsigelse.

Er der tale om en fredet bygning, kræves endvidere miljø- og energiministerens tilladelse.

Kan man blive straffet, hvis man uden tilladelse driver erhverv i sin bolig?

¹ UfR1996B.25, professor lic. jur. Gorm Toftegaard Nielsen, medvirken i særlovsstrafferetten, bygherrens strafansvar efter bygge- og miljølovgivningen, p1.

I henhold til byggeloven skal man forinden man foretager ændringer i benyttelsen af en bebyggelse søge om tilladelse fra kommunen. En ændring i benyttelsen kan f.eks. være, at en beboelsesbygning for fremtiden skal anvendes til liberalt erhverv.

Idet der er tale om en ændring, som efter byggelovens forudsætter forudgående tilladelse fra kommunen, kan en manglende indhentelse af tilladelse medføre et strafansvar, forudsat at der er tale om en bevidst handling eller undladelse (forsæt).

Kan man blive straffet, hvis man uden tilladelse flytter indkørslen til sin bolig?

En flytning af indkørslen til sin bolig forudsætter tilladelse fra vejbestyrelsen.

En bevidst undladelse af indhentelse af tilladelse, kan efter omstændighederne medføre straf i form af bøde i henhold til vejloven.

Kan man blive straffet, hvis man uden tilladelse holder dyr på sin grund?

I henhold til bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter ved ikke erhvervsmæssigt dyrehold, kan man uden tilladelse fra kommunen holde op til:

- 30 stk. høns,
- 4 voksne hunde med hvalpe under 18 uger, eller
- tilsvarende størrelse af andre former for dyrehold.

Holder man nogle af ovennævnte dyr, kræves der således ikke tilladelse fra kommunen, hvorfor der naturligvis heller ikke kan straffes for ikke at indhente en tilladelse.

Kan man blive straffet, hvis man uden tilladelse indretter beboelsesrum i sin kælder?

Som tidligere nævnt forudsætter væsentlige ændringer af en bebyggelse tilladelse i henhold til byggeloven, og en væsentlig ændring af et kælderlokale uden ansøgning om tilladelse hertil, kan efter omstændighederne medføre straf i henhold til byggelovens regler herom, jf. ovenfor.

For de nærmere regler om indretning af beboelsesrum i kælder, skal der henvises til artiklen "Love og regler om kældre" på Bolius' hjemmeside.

Advokat Simon Heising og advokatfuldmægtig Christian Kirk Zöllner, Centura Advokater.