



UDKAST

Ankestyrelsen

7998 Statsservice

Ankestyrelsens j. nr. 20-52196

Ved brev af 13. april 2021 har Ankestyrelsen på baggrund af henvendelser fra en journalist anmodet Viborg Kommune om en udtalelse vedrørende en række nærmere angivne forhold omhandlende Viborg Kommunes tilsyn efter byggeloven, herunder især vedr. ibrugtagningstilladelser.

Baggrund

Viborg Kommune blev i oktober 2020 af en ekstern part gjort opmærksom på nogle mulige problematiske forhold omkring betonkvaliteten i en nyetableret p-kælder på Vilhelm Ehlers Alle i Viborg, hvor Bachgruppen havde modtaget byggetilladelse, men endnu ikke foretaget færdigmelding eller taget p-kælderen i brug.

Kommunen iværksatte på baggrund af henvendelsen, herunder med inddragelse af ekstern sagkyndig bistand fra Rambøll, nærmere undersøgelser af både det konkrete byggeri og tilstødende byggerier. Sagen er endnu ikke tilendebragt, men såvel bygherres egen certificerede statiske rådgiver som Rambøll har dog foreløbigt konkluderet, at der ikke er risiko for uvarslet kollaps.

Ligeledes i oktober 2020 blev Viborg Kommune opmærksom på, at der i to ejendomme med samme bygherre på henholdsvis Brovej 22 (fitness center) og Ålandsvej 1 (køkkenbutik) i Viborg var sket ibrugtagning, uden at der var meddelt byggetilladelse og dermed heller ikke ibrugtagningstilladelse. På denne baggrund meddelte Viborg Kommune standsningsmeddelelse og påbud om ophør af brugen af lokalerne.

Tilsvarende påbud blev givet på Ålandsvej 1 (bilforretning), hvor der i sagen var meddelt en byggetilladelse, men efterfølgende foretaget ibrugtagning uden tilladelse, og hvor kommunen ikke på grundlag af det modtagne materiale havde tilstrækkeligt grundlag til bl.a. at vurdere om sikkerheden i forhold til meddelelse af en ibrugtagningstilladelse var til stede.

I de to første sager har Bachgruppen A/S efterfølgende indsendt det nødvendige materiale, og Viborg Kommune har på dette grundlag meddelt byggetilladelse samt ibrugtagningstilladelse. I sagen med bilforretningen på Ålandsvej har Viborg Kommune har foreløbigt meddelt en midlertidig delibrugtagningstilladelse, og afventer aktuelt yderligere dokumentation fra bygherre forinden kommunen vil kunne tage stilling til, om der kan meddeles en endelig ibrugtagningstilladelse.

Dato:

Sagsnr.: 21/16792
Sagsbehandler: JRI

Direkte tlf.: 87 87 80 27
Direkte e-mail: jri@viborg.dk

Generelt om Viborg Kommunes hidtidige praksis vedr. ibrugtagningstilladelser

Ovenstående sager medførte medieomtale, hvor der også blev stillet spørgsmål ved andre tidligere byggerier i Viborg, herunder manglende tilladelser.

Som det bl.a. fremgår af artiklerne, som Ankestyrelsen har forelagt for Viborg Kommune, blev det fra nogle sider bl.a. fremført, at Viborg Kommune systematisk skulle have accepteret, at byggerier i kommunen tages i brug uden ibrugtagningstilladelse.

Viborg Kommune kan afvise, at man skulle have haft en generel praksis, hvor det er accepteret, at byggerier tages i brug uden ibrugtagningstilladelse.

Samtidigt bemærkes, at kommunen efter byggelovgivningen ikke er tillagt nogen direkte tilsynspligt i forhold til, hvor langt igangværende byggerier er, ligesom kommunen ikke i almindelighed fører en kontrol med, om byggerier måtte være taget i brug uden at der er foretaget færdigmelding eller meddelt ibrugtagningstilladelse.

Det må derfor i et vist omfang karakteriseres som tilfældighedspræget, hvis Viborg Kommune bliver opmærksom på, at et byggeri er taget i brug, uden at der er meddelt ibrugtagningstilladelse.

Viborg Kommune har dog fundet anledning til at foretage en nærmere gennemgang af forvaltningens praksis for byggesagsbehandlingen, og herunder især den hidtidige praksis vedrørende tilladelser til ibrugtagning af byggerier.

Det overordnede billede er, at byggesagerne ud fra et byggemyndighedsperspektiv generelt forløber uproblematisk fra indgivelse af byggeansøgning til den afsluttende færdigmelding og meddelelse af ibrugtagningstilladelse i overensstemmelse med byggelovgivningens regler herom.

Det kan hertil oplyses, at Viborg Kommune aktuelt har cirka 1.700 igangværende byggesager. Antallet af modtagne ansøgninger om byggetilladelser lå i 2020 ligeledes på cirka 1.700, men på baggrund af det på nuværende antal indgåede ansøgninger i kalenderåret 2021 forventes antallet af ansøgninger om byggetilladelser i 2021 at udgøre i størrelsesordenen 2.000 ansøgninger.

Gennemgangen af forvaltningens praksis i byggesagsbehandlingen har imidlertid synliggjort, at der er oparbejdet et vist efterslæb i forhold til en række endnu ikke afsluttede byggesager, hvor der er foretaget færdigmelding, men uden at der af forskellige årsager har kunnet meddeles en ibrugtagningstilladelse. Ligeledes er der verserende sager, hvor kommunen på anden vis er blevet opmærksom på at der er sket ibrugtagning, men uden at der er foretaget færdigmelding og givet ibrugtagningstilladelse.

Viborg Kommune har siden efteråret 2020 løbende undersøgt sagerne, herunder dels for lovlighed og dels for sikkerhed, såfremt forholdene var ulovlige.

Viborg Kommune har i forlængelse heraf intensiveret indsatsen med henblik på at tage de fornødne initiativer til at sikre lovliggørelse af de omhandlede byggerier.

Møgelparken

Et af de byggerier, hvor der er sket ibrugtagning uden at der foreligger en ibrugtagningstilladelse er 4 punkthuse til beboelse beliggende Møgelparken 32-46 i Viborg, og som er omtalt i artiklerne, som Ankestyrelsen har fremsendt.

En særskilt problematik i sagen er, at Viborg Kommune i efteråret 2020 også vedrørende dette byggeri blev gjort opmærksom på nogle mulige problematiske forhold omkring betonkvaliteten i p-kælderen under de nævnte punkthuse.

Ligesom i den ovenfor beskrevne sag vedr. Vilhelm Ehlerts Allé har kommunen inddraget ekstern sagkyndig bistand fra Rambøll, med henblik nærmere undersøgelser af p-kælderen. Undersøgelserne er endnu ikke tilendebragt, men også i denne sag er Rambølls konklusion på nuværende tidspunkt, at der ikke er risiko for kollaps.

Viborg Kommune må erkende, at der ikke hidtil var tilstrækkelig opfølgning på de udeståender, som der i sagen er med bygherren i forhold til, om der vil kunne meddeles ibrugtagningstilladelse. Det bemærkes dog samtidigt, at der efter Viborg Kommunes vurdering ikke er væsentlige udeståender med hensyn til sikkerhedsmæssige eller brandmæssige forhold i de 4 punkthuse.

Viborg Kommune er meget opmærksom på sagen, og der har siden efteråret 2020 løbende været dialog med bygherre, ligesom der har været afholdt to besigtigelser af byggeriet. Aktuelt afventer kommunen at modtage uddybende statisk dokumentation til brug for kommunens samlede stillingtagen til den foretagne færdigmelding af byggeriet.

Viborg Kommune vil følge op på sagen med henblik på at sikre, at der foretages en lovliggørelse af byggeriet i overensstemmelse med byggelovgivningen samt i øvrigt de i Viborg Kommune nu politisk vedtagne procedurer jf. nedenfor.

Jegindøvej 4

Den anden konkrete byggesag som er omtalt i artiklerne, som Ankestyrelsen har fremsendt, angår et erhvervsbyggeri på Jegindøvej 4 i Viborg.

Sagen adskiller sig fra sagen vedr. Møgelparken ved, at der er tale om et byggeri, hvor der tidligere er foretaget færdigmelding og herefter meddelt ibrugtagningstilladelse i 2012.

Efterfølgende – og første gang i 2017 - har Viborg Kommune modtaget underretninger fra det lokale beredskab i forlængelse af, at beredskabet har udført brandsyn på ejendommen iht. beredskabsloven. Underretningerne har bl.a. indeholdt oplysninger om, at ejeren af ejendommen ikke har fulgt op på forskellige krav stillet i forbindelse med de oprindeligt meddelte ibrugtagningstilladelse vedr. dokumentation for brandtekniske forhold, ligesom der er foretaget ændrede indretninger mv., der vurderes at forudsætte ny byggetilladelse.

Ejer har i november 2020 indsendt ny ansøgning om byggetilladelse, ligesom Viborg Kommune i foråret 2021 har modtaget dokumentation fra ejer vedr. nogle af de øvrige udeståender ifølge de fra beredskabet modtagne underretninger.

Også i denne sag vil Viborg Kommune naturligvis følge op på sagen med henblik på at sikre, at der foretages en lovliggørelse af byggeriet i overensstemmelse med

byggelovgivningen samt de i Viborg Kommune nu politisk vedtagne procedurer jf. nedenfor.

Fremadrettet procedure

På baggrund af de konstaterede udfordringer på byggesagsområdet i Viborg Kommune blev der iværksat en nærmere gennemgang af byggesagsbehandlingen, herunder med henblik på at tilvejebringe tydelighed om grundlag og proces i behandlingen af sager, hvor det konstateres at en bygning er taget i brug uden ibrugtagningstilladelse.

Den 11. november 2020 (sag nr. 1) blev der givet en redegørelse til Økonomi- og Erhvervsudvalget om praksis, og der blev godkendt en "Handleplan for byggesagsbehandling i Viborg Kommune". Redegørelsen og handleplanen er efterfølgende også godkendt af Viborg byråd på møde den 16. december 2020 (sag nr. 20) jf. bilag nr. 1 og 2.

Den politisk godkendte handleplan indeholder bl.a. følgende rammer og retningslinjer, dels for behandling af de byggerier, der er taget i brug uden ibrugtagningstilladelse, og dels en beskrivelse af nogle yderligere rammer og retningslinjer for den fremadrettede byggesagsbehandling.

"Forslag til rammer og retningslinjer for behandling af de byggerier, der er taget i brug uden ibrugtagningstilladelse

Der henvises til beskrivelsen af status i redegørelsen for byggerier, der er ibrugtaget uden ibrugtagningstilladelse. Byggesagsbehandlingen for disse byggerier udføres inden for følgende rammer og retningslinjer:

- Det præciseres, at det er bygningsejers ansvar, at bygningerne har de nødvendige tilladelser og er lovlige.*
- Der kan, i en overgangsfase, anvendes midlertidige og delibrugtagningstilladelser, såfremt der ikke er væsentlige mangler – herunder sikkerhedsmæssige mangler i forhold til statik og brand.*
- Der meddeles fortsat standsningsmeddelelser, såfremt der konstateres ibrugtagning uden de nødvendige tilladelser, og de sikkerhedsmæssige forhold ikke er eller kan dokumenteres i orden.*
- Ved udløb af midlertidige tilladelser anvendes de almindelige håndhævelsesbestemmelser."*

Forslag til rammer og retningslinjer for den fremadrettede byggesagsbehandling

- Det præciseres i sagsbehandlingen og i dialogen med ansøgere, at det entydig er bygningsejers ansvar, at bygningerne har de nødvendige tilladelser og er lovlige.*
- Det præciseres i dialogen med ansøgere, at bygninger ikke må tages i brug uden ibrugtagningstilladelser. Bygherrer/rådgivere gøres opmærksomme på, at der i tidsplanerne skal indlægges tid til indhentning af ibrugtagningstilladelser, som vil kræve sagsbehandlingstid i kommunen.*
- At kommunen fortsat meddeler standsningsmeddelelser, såfremt der konstateres ibrugtagning uden de nødvendige tilladelser, og de sikkerhedsmæssige forhold ikke er eller kan dokumenteres i orden.*
- Ved udløb af midlertidige tilladelser anvendes de almindelige håndhævelsesbestemmelser."*

Efterfølgende har byrådet på møde den 27. januar 2021 (sag nr. 12) yderligere godkendt følgende procedurer for dels brugen af delvis/midlertidige ibrugtagningstilladelser og dels vedrørende håndhævelse i byggesagsbehandlingen, herunder at beslutningskompetence i forbindelse med evt. politianmeldelser forankres i udvalget jf. bilag nr. 3:

"Anvendelse af midlertidige/delibrugtagningstilladelser

Forvaltningen anbefaler som princip, at færdigmeldte byggesager skal være vedlagt fuld dokumentation før færdigmelding kan sagsbehandles og ibrugtagningstilladelse gives.

Det er forvaltningens anbefaling, at der fortsat kan gives delvis (etapevis) ibrugtagningstilladelse.

For at sikre en fleksibilitet ved uforudsete forhold anbefaler forvaltningen, at der ved særlige tilfælde kan gøres brug af midlertidige ibrugtagningstilladelser. Følgende fremadrettet praksis anbefales:

- *At der undtagelsesvis efter en konkret vurdering kan gives midlertidige ibrugtagningstilladelser ved få mangler, der ikke udgør en sikkerhedsmæssig risiko fx fejlleverancer, manglende dokumentation af mindre forhold.*
- *Tidsfrister i midlertidige ibrugtagningstilladelser fastsættes i dialog med ansøgere med henblik på hurtigst muligt at få den manglende nødvendige dokumentation og give endelig ibrugtagningstilladelse.*

Ved anvendelse af midlertidige ibrugtagningstilladelser, kan byrådet kræve sikkerhedsstillelse, når der gives en frist for færdiggørelsen. Det bemærkes, at der ikke er kendskab til kommuner, der anvender denne mulighed. Forvaltningen kan ikke anbefale anvendelse af sikkerhedsstillelse."

Opfølgning og kontrol af uafsluttede byggesager

Det er ansøgeres pligt og ansvar jf. BR18 at melde påbegyndelse samt færdigmelding, hvilket oplyses i byggetilladelsen. En byggetilladelse skal være udnyttet (igangsat) inden ét år. Der er i forvaltningen ikke en fast/systematisk praksis for opfølgning på uafsluttede sager. Der er pt. 1700-1800 verserende sager i systemet, hvor der enten ikke er meldt påbegyndelse eller færdigmelding, eller på anden vis mangler tilstrækkelig dokumentation ved færdigmelding. Det bør drøftes i hvilken udstrækning, forvaltningen fremadrettet skal følge op på uafsluttede sager. Forvaltningen vurderer følgende muligheder for en fremadrettet opfølgning:

I: Efter givet byggetilladelse:

Der udsendes i dag automatisk påmindelse til ansøgere via sagsbehandlingssystemet Byg & Miljø 21, 14, og 7 dage før frist på en given byggetilladelse udløber.

I tillæg til ovenstående, kan det overvejes om forvaltningen på et tidligere tidspunkt giver en påmindelse til ansøgere, hvor der gøres opmærksom på ansøgeres pligt til at melde påbegyndelse, og at sagen ellers vil blive afsluttet. Derefter er en ny byggetilladelse påkrævet.

II: Efter melding om påbegyndelse af byggeri:

Det kan overvejes, om forvaltningen et år efter påbegyndelse skal sende en påmindelse om at huske færdigmelding ved byggeriets afslutning. Der er ikke i lovgivning frist for, hvor lang tid en byggesag må versere, når der først er givet en melding om påbegyndelse.

III: Manglende dokumentation ved færdigmelding:

Forvaltningen udarbejder vejledninger og søger dialog med rådgiverne med henblik på at dokumentationen tilvejebringes.

Konstaterer forvaltningen, at byggeriet er taget i brug uden ibrugtagningstilladelse, skal forvaltningen følge op på den ulovlige brug/søge forholdet lovliggjort.

Håndhævelse i forbindelse med byggesagsbehandling

Forvaltningen foreslår, at der fremadrettet gøres brug af en 3-trinsmodel ift. håndhævelser af ulovlige forhold, herunder også håndhævelse i forbindelse med midlertidige ibrugtagningstilladelser.

Modellen tager udgangspunkt i, at forvaltningen søger dialogen med rådgiver/ansøger, og i den forbindelse sender påmindelse. Hvis forvaltningen inden for en given frist ikke har modtaget svar, vil forvaltningen efterfølgende varsle et påbud og dernæst give et påbud. Fristerne vil i øvrigt afhænge af forholdets karakter.

Hvis et påbud ikke efterkommes, vil forvaltningen fremlægge en sag til Teknisk Udvalg med henblik på evt. politianmeldelse. I den forbindelse kan der ifølge Byggelovens § 17 ved dom pålægges tvangsbøder. Beslutningskompetencen for politianmeldelse anbefales forankret i Teknisk Udvalg.”

Sammenfatning:

- Viborg Kommune har ikke haft en generel praksis, hvor man som bygningsmyndighed har accepteret, at der er sket ibrugtagning af byggerier uden byggetilladelse
- Viborg Kommune må konstatere, at der er sket ibrugtagning af byggerier i Viborg Kommune uden ibrugtagningstilladelser, og at Viborg Kommune ikke i sin hidtidige praksis i alle tilfælde har foretaget tilstrækkelig opfølgning herpå
- Viborg Kommune har iværksat en fokuseret indsats med henblik på at sikre lovliggørelse af de omhandlede byggerier, og der er i tilknytning hertil truffet politiske beslutninger med henblik på at der strammes op på sagsbehandlingen af især sager, hvor der mangler ibrugtagningstilladelse, og i tilknytning hertil er der nu fastlagt procedurer, der skal sikre at den fremadrettede håndhævelse i sagerne bringes i overensstemmelse med byggelovgivningen

Med venlig hilsen

Ulrik Wilbek
Borgmester

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør