

Social- og Boligstyrelsen

Sendt pr. e-mail til: [siml@sbst.dk](mailto:siml@sbst.dk) cc. [anmol@sbst.dk](mailto:anmol@sbst.dk)

Vesterbrogade 32  
1620 København V

Telefon 33 43 70 00  
[mail@danskeadvokater.dk](mailto:mail@danskeadvokater.dk)  
[www.danskeadvokater.dk](http://www.danskeadvokater.dk)

25. oktober 2023

Dok.nr. D-2023-038818

## **Høringsvar over udkast til ændring af bygningsreglementet 2018 (BR18) - j.nr. 2023-10152**

Danske Advokater takker for muligheden for at afgive høringssvar. Dette høringssvar er udarbejdet i samarbejde med Danske Advokaters fagudvalg for fast ejendom.

### **Overordnede bemærkninger**

Danske Advokater har ikke specifikke tekstmæssige ændringsforslag til ændringsbekendtgørelsen, men finder anledning til nedenstående mere overordnede bemærkninger til indholdet.

### Ændringer som følge af politisk aftale af 15. maj 2023 om bygge- og boligpolitiske indsatser

#### A. Niveaufri adgang

For så vidt angår ændringen til BR18 § 51 om, at der ved fremtidig opførelse af enfamilieshuse skal være niveaufri adgang via mindst én dør, er det Danske Advokaters opfattelse, at dette må forventes at medføre forøgede byggeomkostninger og ikke mindst generelle gener for bygherrer, som ikke har brug for tiltaget. Det er dog åbenbart, at der fra politisk side forståeligt nok er et væsentligt og velbegrundet hensyn at tage til dårligt gående og handikappede, som eventuelt senere hen måtte erhverve huset, eller komme som besøgende.

Som § 51 er i dag, er der, for fritliggende enfamilieshuse, kun krav om, at der skal være *forberedt* til niveaufri adgang ved én af bygningens yderdøre i stueplan. *Niveaufri adgang* vil vel i praksis betyde, at huse ikke kan have en sokkel, eller kun en lav sokkel, eller at der etableres en rampe, som skal have en vis størrelse, så hældningen ikke er for stejl. Sidstnævnte løsning vil nok ikke være særlig attraktiv. *Niveaufri adgang* til en bygning medfører imidlertid ofte, at bygningen trykkes så langt ned i terrænet, at det må forventes, at der skal træffes særlige fugtmæssige foranstaltninger for at undgå vandindtrængning i terrændækket. Henset til at det forventes, at klimaet bliver mere ustadigt og medføre øget oversvømmelsesrisiko, vil mange imidlertid nok foretrække en højere sokkel. Danske Advokater anser derfor, at det nye krav om niveaufri adgang

kan vise sig at udgøre en udfordring for mange nybyggere. Det foreslås derfor, at det overvejes, om der kan anvises løsninger, som kan sikre såvel det fornødne hensyn til dårligt gående og handikappede, som minimering af risikoen for vand-/og fugtskader.

#### B. Elevator til midlertidige studieboliger

Danske Advokater kan støtte op om fravigelse af kravet i § 243 om etablering af elevator til midlertidige studieboliger

#### Primitive mindre bygninger til lejlighedsvis overnatning

Der er Danske Advokaters opfattelse, at det synes hensigtsmæssigt, at de primitive mindre bygninger, som fx shelters på privat grund, ikke omfattes af krav om byggetilladelse. Lang sagsbehandling ved kommunerne - også i disse ”små byggesager” - antages at være tidskrævende og derfor til gene for borgerne og måske i mange tilfælde unødvendige henset til karakteren af bebyggelsen.

#### Afstand til vej

Danske Advokater anser, at det er hensigtsmæssigt, at afstandskravet til vej liberaliseres, blandt andet fordi styrelsen ikke mener, at sundheds- og sikkerhedshensyn taler for at opretholde en større afstand som hidtil.

Danske Advokater forstår ændringsbestemmelserne således, at man ikke som tidligere skal beregne afstanden ud fra bygningens højde, og at der således er tale om en simplificering af reglerne om afstanden til vej. Dette gælder ikke mindst for sommerhuse, hvor afstandskravet nedsættes betragteligt. Dette gør det lettere for ansøgeren at vurdere byggeriets muligheder og lovlighed af opførte bygninger. Danske Advokater finder derfor, at ændringerne er hensigtsmæssige. Det synes umiddelbart vanskeligt at pege på negative konsekvenser, ud over at der i sagens natur kan være naboer, som bliver utilfredse. Da det dog er mod vejen, at afstandskravet lempes/simplificeres, må det antages at være begrænset, hvor mange nabokonflikter reglerne vil medføre.

#### **Afsluttende bemærkninger:**

Danske Advokater står altid gerne til rådighed for uddybende spørgsmål eller dialog.

Med venlig hilsen  
Danske Advokater

Annette Lerche  
Specialkonsulent  
ale@danskeadvokater.dk

Alexander May-Worre  
Advokat  
Medlem af fagudvalg  
for fast ejendom