

ISBN 87 88742 73 3 (indb.)
 BYGGERIETS RETSREGLER
 OG BYGNINGSTEKNIK
 Af Gert Munk-Petersen og
 Svend Trangeled
 © Copyright 1994:
 Forfatterne og Juridisk Forlag

Alle rettigheder forbeholdes. Enhver form for fotokopiering eller anden mangfoldiggørelse af denne bog - helt eller delvist - i et eller flere eksemplarer, til pædagogisk, merkantilt eller andet formål, forbydes i henhold til gældende danske ophavsretslove. Værket kan frit citeres i forbindelse med en anmeldelse eller omtale, jfr. presselovens bestemmelser herom.

DBK-bogdistribution nr. 88742733

Udgivet af:
 Juridisk Forlag,
 Tordenskjold Forlag ApS
 Buddingevej 87A, Klintevej 25
 DK-2800 Lyngby
 Tlf. 45 93 48 00

FORORD

Denne bog er en praktisk håndbog for alle, som beskæftiger sig med vurdering, omsætning og administration af fast ejendom. Bogen er endvidere udarbejdet med henblik på at tjene som undervisningsmateriale på ejendomsmægleruddannelsens kurser i EJENDOMSHANDEL og EJENDOMSVURDERING (valuaruddannelsen). En forudsætning for kunne fastsætte værdien af fast ejendom er, at vurderingsmanden har kendskab til de regler, som regulerer byggeriet. For at kunne vurdere en bygnings tekniske værdi er det endvidere nødvendigt med et kendskab til byggematerialer, bygningskonstruktioner, bygningsinstallationer samt den byggeteknik, der er anvendt ved opførelse af bygningen. Denne bog indeholder alle disse oplysninger og for så vidt angår bygningskonstruktioner, bygningsmaterialer og installationer er bogen forsynet med mange illustrationer. Bogens er iøvrigt disponeret som følger:

Byggeriets retsregler er behandlet i kapitlerne 1 - 6. Kapitel 4 omhandler bygningsarbejders planlægning samt valg af entrepriseform og entreprenør. I kapitlerne 5 og 6 gennemgås de almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed (AB-92). Kapitel 7 omhandler metoder til bygningskaders konstatering, årsager og afhjælpning, mens kapitel 8 anviser veje til at forebygge bygningskader: i denne forbindelse gennemgås reglerne om vedligeholdelse. I kapitel 9 gennemgås de væsentligste regler om forsikringsforhold ved fast ejendom, mangelsbegrebet og ansvarsfraskrivelse ved salg. Kapitlerne 10 - 17 indeholder den beskrivende del af bygningsteknikken, idet de væsentligste bygningsmaterialer og bygningskonstruktioner gennemgås og beskrives. Kapitlerne 18 - 21 beskriver de væsentligste tekniske bygningsinstallationer til vand, varme, afløb og elektricitet. Bogens bilagsmateriale indeholder bl.a. Byggeloven, reglerne for udmeldelse af og vejledning for skøns mænd ved udenretlige syn og skøn samt eksempler på skønserklæringer i mangelsager. Bogen er forsynet med en detaljeret indholdsfortegnelse og indeholder et omfattende stikordsregister.

Forfatterne: Bogens forfattere, advokat, statsautoriseret ejendomsmægler Svend Trangeled og arkitekt Gert Munk-Petersen, har begge undervist på vurderingskursus for ejendomsmæglere gennem 15 år. Forfatterne, der begge driver selvstændig virksomhed som henholdsvis arkitekt og advokat, er medforfattere til en Håndbog i Ejendomshandel, der også benyttes som undervisningsmateriale på ejendomsmæglerstudiet.

København, januar 1994

Gert Munk-Petersen
 arkitekt

Svend Trangeled
 advokat
 statsaut. ejendomsmægler

INDHOLDSOVERSIGT

FORORD	5
INDHOLDSFORTEGNELSE	9
Kapitel 1: Byggeriets retsregler	
1. Byggeforskrifter og bygningers sikkerheds- og sundhedsmæssige kvalitet	30
2. Entrepriseret	35
Kapitel 2: Bygningers opførelse, indretning og vedligeholdelse	
3. Byggelov	41
4. Bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven	48
5. Bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplaner	52
6. Bebyggelsesregulerende bestemmelser i landzone	57
7. Bebyggelsesregulerende bestemmelser i sommerhusområder	64
8. Bygningsreglementet	69
9. Dispensationer	80
Kapitel 3: Bygningers sikkerheds- og sundhedsmæssige kvalitet	
10. Brandsikring	84
11. Sanering, Byfornyelse og Boligforbedring	87
Kapitel 4: Bygningsarbejders planlægning samt valg af entrepriseform og entreprenør	
12. Bygningsarbejders planlægning: Programmering og projekteringsfase	100
13. Tilbuds- og kontraktfsfase: Valg af entreprise og udbudsform	110
14. Tilbuds- og kontraktfsfase: Licitationsformer og valg af entreprenør	116
Kapitel 5: Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed	
15. Aftalegrundlaget AB-92	121
16. Sikkerhedsstillelse og forsikring	125
17. Entreprisens udførelse	129
18. Bygherrens betalingsforpligtelse	137
19. Tidsfristforlængelse og forsinkelse	142
20. Arbejdets aflevering	146
21. Mangler ved arbejdet	149
22. 1- og 5-års eftersyn	160
23. Særligt om ophævelse	162

Kapitel 6: Tvister, syn & skøn og voldgift	
24. Syn & skøn	168
25. Sagkyndig beslutning om stillet sikkerhed m.v.	179
26. Voldgift	182
Kapitel 7: Bygningsskaders konstatering, årsager og afhjælpning	
27. Byggefejl	188
28. Bygningsskader	191
29. Svamp og insektskader	199
Kapitel 8: Forebyggelse af bygningsskader	
30. Vedligeholdelse af bygninger	208
31. Bygningseftersyn, tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan ..	214
32. Vedligeholdelse af bygningsinstallationer	221
Kapitel 9: Forsikringsforhold, mangler og ansvarsfraskrivelse	
33. Forsikringslovgivning og -terminologi	225
34. Forsikringer mod skader på bygninger og installationer	228
35. Ejerskifte, mangler, risikoovergang og ansvarsfraskrivelse ...	234
Kapitel 10: Bygningsmaterialer	
36. Træ	241
37. Natursten	255
38. Fremstillede sten	260
39. Mørtel	267
40. Beton	274
41. Metaller	279
42. Asfalt og tjære	283
43. Mineralske materialer	287
44. Vegetabilske materialer	292
45. Plast	295
Kapitel 11: Fundering og kælderkonstruktioner	
46. Funderingsmetoder	301
47. Kælderydervægge	308
48. Kældergulve og indervægge	315
49. Terrændæk	323
Kapitel 12: Ydervægskonstruktioner	
50. Funktionskrav og konstruktionstyper	327
Kapitel 13: Tagkonstruktioner og tagdækningsmaterialer	
51. Tagkonstruktioner	339
52. Tagdækningsmaterialer	351
Kapitel 14: Etageadskillelser og indervægge	
53. Etageadskillelser	363

54. Loftbeklædninger	375
55. Gulvbelægning	378
56. Indvendige vægge	382
Kapitel 15: Vinduer og døre	
57. Vinduer	394
58. Udvendige døre	402
59. Indvendige døre	404
Kapitel 16: Trapper	
60. Indvendige trapper	408
Kapitel 17: Isolering	
61. Varmeisolering	415
62. Brandisolering	424
63. Lydisolering	432
Kapitel 18: Vandinstallationer	
64. Vandinstallationer	435
65. Installationsgenstande	442
Kapitel 19: Varmeinstallationer	
66. Vandvarmeanlæg	445
67. Gasvarmeanlæg og alternative energikilder	453
Kapitel 20: Afløbsinstallationer	
68. Afløbsinstallationer	456
Kapitel 21: Elektricitet	
69. Elinstallationer	466
70. Elvarme	476

ANVENDTE KILDER OG SUPPLERENDE LITTERATUR BILAG

1. Byggelov	479
2. Aftaleformular: Aftale om teknisk rådgivning og bistand med vejledning	499
3. Eksempel på tilstandsrapport	505
4. Eksempel på skønserklæring i mangelsag	511
5. Eksempel på tillægs-skønserklæring	520
6. Regler for udmeldelse af skøns mænd ved Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed	527
7. Regler for behandling af sager ved Voldgiftsretten for bygge- og anlægsvirksomhed	531

STIKORDSREGISTER	536
-----------------------------------	------------

INDHOLDSFORTEGNELSE

FORORD	5
INDHOLDSOVERSIGT	6

Kapitel 1: Byggeriets retsregler

1. Byggeforskrifter og bygningers sikkerheds- og sundhedsmæssige kvalitet	
1.1 Indledning	30
1.2 Byggeforskrifter	30
1.3 Tekniske forskrifter	31
1.4 Bebyggelsesregulerende forskrifter	31
1.5 Historik	32
1.6 Bygningers sikkerheds- og sundhedsmæssige kvalitet	33
1.7 Andre bestemmelser for byggeri samt bygningers sikkerheds- og sundhedsmæssige kvalitet	33
2. Entrepriseret	
2.1 Indledning	35
2.2 Historik	36
2.3 AB-92	36
2.4 Mangler og mangelsansvar	38
2.5 Koordinering mellem entreprenører	38
2.6 Voldgiftsretten for bygge- og anlægsvirksomhed	38

Kapitel 2: Bygningers opførelse, indretning og vedligeholdelse

3. Byggeloven	
3.1 Indledning	41
3.2 Byggelovens formål	41
3.3 Byggelovens anvendelse	42
3.4 Krav til udførelse, indretning og vedligeholdelse	42
3.5 Friarealer ved bebyggelse	43
3.6 Byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse	43
3.7 Etageboligbyggeri og erhvervsbyggeri	44
3.8 Tilladelse efter anden lovgivning	44
3.9 Lovliggørelse	45
3.10 Adgang til fast ejendom	45