

VEJLEDENDE UDTALELSE

16. november 2011

J.nr.

Ref. RBH

Byggesagsbehandling af afløb, kloaker og installationer

Historik

Byggeloven af 1961 § 18, indeholdte bestemmelser om afløb, vandforsyning m.m. Det fremgik blandt andet af denne bestemmelse, at når bygninger opføres, skal grundens og bygningens vandaflledning ordnes på en måde, som er tilfredsstillende såvel for den pågældende ejendom som i forhold til de omliggende arealer, samt at der skal udføres forsvarligt afløb for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand.

Bygningsmyndigheden kunne med hjemmel i den tidligere byggelov til enhver tid kræve, at de ovennævnte forhold blev udført i overensstemmelse med den dagældende vandløbslovgivning. Samtidig indeholdt bygningsreglementet af 1961 krav til udførelsen af installationer, herunder anlæg for fordeling af vand og bortførelse af spildevand, affald og lignende.

Ved tilblivelsen af byggeloven af 1975 blev byggelovens bestemmelser om afløbsforhold udskilt med det formål, at disse forhold fremover alene skulle reguleres af den almindelige lovgivning på området.

Den gældende byggelovs anvendelsesområde

Den gældende byggelovs § 2, stk. 2, bestemmer, at ved bebyggelse forstås bygninger og mure samt andre faste konstruktioner og anlæg, når lovens anvendelse på de pågældende konstruktioner mv. er begrundet i de hensyn, som loven tilsigter at varetage.

Tidligere byggelove indeholdte eksempler på bebyggelse såsom tank- og beholderanlæg, tribuner, transportbroer, tunnelanlæg og kraner. Praksis har fastslået, at bebyggelsesbegrebet omfatter lysreklamer, antenneanlæg, master etc.

Byggeloven angiver således ikke eksplicit, om afløb er omfattet af byggelovens bebyggelsesbegreb.

Byggeloven skal varetage sikkerheds- og sundhedsmæssige hensyn. Disse hensyn skal varetages i forbindelse med opførelsen og den efterfølgende benyttelse af en bebyggelse, ikke blot for de personer, der rent faktisk benytter bebyggelsen, men også i henseende til andre sikkerheds og sundhedsmæssige forhold, som bebyggelsen og brugen af den kan påvirke. Ud fra en formålsfortolkning af byggelovens bebyggelsesbegreb samt de hensyn, som loven skal varetage, er det Energistyrelsens opfattelse, at afløb i forbindelse med og tilknytning til bebyggelse er omfattet af byggelovens bebyggelsesbegreb.

Afgrænsning af afløbet

Byggelovens § 17, stk. 1, bestemmer, at det påhviler den til enhver tid værende ejer af en ejendom at berigtige forhold, som er i strid med byggeloven eller bygningsreglementet.

Byggelovens § 14, stk. 1 bestemmer, at bebyggelse og de på ejendommen værende indretninger skal holdes i forsvarlig stand, så de ikke frembyder fare for ejendommens beboere eller andre eller på anden måde er behæftet med mangler.

Det betyder, at det er ejeren af en ejendom, der er ansvarlig for, at reglerne om installationer og afløb er overholdt. Derudover har ejeren pligt til at sørge for, at en ejendom og bebyggelsen er i sådan en stand, at den ikke kan medføre fare for andre personer. Dette betyder, at ejeren har ansvaret for den bebyggelse og de installationer, der måtte være på en ejendom.

Ejerens forpligtelser udstrækker sig efter byggeloven alene til skellet på grunden. Dette betyder, at ejeren alene har pligt til at holde de installationer og afløb i forsvarlig stand, der findes inde på grunden. Afløb der findes på den anden side af skellet, er således ikke ejerens ansvar.

Derudover er kloaker og forsyningsnet reguleret i miljøbeskyttelsesloven og spildevandbekendtgørelsen. Det fremgår af miljøbeskyttelsesloven, at en bygningsejers forpligtelser alene går til grundgrænsen.

Afløb og kloaker og andre forsyningsledninger, der er eksproprieret, eller hvor der i denne forbindelse er tinglyst begrænsninger i ejendomsretten eller lignende vil ikke være omfattet af byggelovgivningen – hvem ansvaret påhviler i disse tilfælde, vil bero på den konkrete situation.

Bygningsreglementets bestemmelser om installationer

Med hjemmel i byggelovens § 6, stk. 1, litra b, er der i bygningsreglementets kap. 8 fastsat bestemmelser om udførelsen af tekniske installationer herunder vand- og afløbsinstallationer. Disse bestemmelser skal overholdes ved opførelsen af en bygning, der skal forsynes med vand- og afløbsinstallationer.

Byggeloven og bygningsreglementet indeholder nogle få bestemmelser, hvor det er af betydning, hvorvidt en bebyggelse er til erhvervsmæssig brug eller til beboelse. Bestemmelserne i bygningsreglementets kap. 8.4.1 om vand- og afløbsinstallationer er imidlertid gældende for alle typer af bebyggelse, uanset om bebyggelsen anvendes til erhverv eller beboelse. Det er alene bestemmelsen i kap. 8.4.1, stk. 8, der indeholder en undtagelse hertil, idet denne bestemmelse alene finder anvendelse på boliger og boliglignende bebyggelser.

Byggelovgivningen sonderer ikke mellem afløb, der er offentlige og ikke-offentlige, og byggelovgivningen sonderer heller ikke mellem afløb, der tilsluttes offentlige og ikke-offentlige kloaker, forsyningsledninger mv.

Krav til byggesagsbehandlingen af installationer

Ukompliceret byggeri

Byggelovens § 16, stk. 1, bestemmer, at byggearbejder ikke må påbegyndes uden byggetilladelse. I § 16, stk. 3 er det bestemt, at kommunalbestyrelsen i ukompliceret bebyggelse ikke skal påse de tekniske forhold, herunder installationer, jf. § 16, stk. 4, nr. 6.

Disse bestemmelser er nærmere udmøntet i bygningsreglementets kap. 1.3.1 og 1.3.2. Dette betyder, at kommunerne i byggesagsbehandlingen af ukompliceret byggeri ikke skal påse, at bestemmelserne i kap. 8 og dermed kravene til vand- og afløbsinstallationerne overholdes i forbindelse med opførelsen af ukompliceret byggeri. Dette gælder ligeledes ved senere arbejder på installationer i ukompliceret, eksisterende byggeri.

Når arbejdet er udført, skal der ske færdigmelding til kommunen, jf. bygningsreglementets kap. 1.8, stk. 1. Der skal ligeledes indsendes dokumentation for, at bestemmelserne i kap. 8 er opfyldt, jf. kap. 1.8, stk. 4.

Kompliceret byggeri

Ved kompliceret byggeri er arbejder på installationer, der er omfattet af § byggelovens § 2, stk. 1, underlagt kravet om byggetilladelse, jf. byggelovens § 16, stk. 1 og bygningsreglementets kap. 1.3, stk. 1. I disse sager skal kommunalbestyrelsen påse, at arbejdet udføres, så installationerne lever op til bestemmelserne i kap. 8. Dette fremgår af bygningsreglementets kap. 1.3.3, stk. 1.

Arbejdet må først tages i brug, når kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse hertil, jf. bygningsreglementets kap. 1.8, stk. 2.

Byggearbejder i landzone

Byggeloven og bygningsreglementets bestemmelser om installationer og afløb sonderer ikke mellem bebyggelse i eller uden for landzone. Hvorvidt et byggearbejde på afløb kræver en landzonetilladelse afhænger af planlovens bestemmelser.