



Vejledningsskrivelse om undtagelse af specifikke grupper af ejendomme fra krav om forbedret spildevandsrensning

Generelt

I forhold til undtagelse af specifikke grupper af ejendomme fra krav om forbedret spildevandsrensning fremgår det af vejledning til bekendtgørelse om spildevandstilladelser m.v. af 1. januar 1999, pkt. 11.5.1., at:

"Det følger også af den almindelige forvaltningsretlige lighedsgrundsætning, at ensartede udledere som udgangspunkt skal behandles ens, hvorfor manglende efterkommelse af et påbud ikke bør føre til, at grundejeren i forhold til andre ensartede grundejere i området, der har efterkommet kommunens påbud, "stilles bedre" ved den manglende efterkommelse.

For om muligt at undgå problemet er det endvidere Miljøstyrelsens holdning, at kommunerne så vidt muligt skal følge op på spildevandsplanlægningen ved at meddele påbud om forbedret rensning til et helt område/opland på samme tid – og at kommunen i øvrigt hurtigst muligt efter fristen for efterkommelse af påbuddet skal følge op på den manglende efterkommelse ved brug af lovens almindelige retshåndhævelsesmidler."

Denne vurdering ligger endvidere godt i tråd med en afgørelse af 13. september 2006 fra Statsamtet Sønderjylland, hvoraf det fremgår, at sociale hensyn ikke er en lovlig begrundelse for at udsætte opfølgning på ét specifikt påbud om forbedret spildevandsrensning, når andre lignende påbud i området ikke blev udsat.

På den baggrund er det Naturstyrelsens vurdering, at kommuner som udgangspunkt ikke kan undlade at følge op på påbud givet til grundejere i ét område/opland, hvis kommunen forinden har givet påbud til andre grundejere i samme område/opland, og mindst én grundejer har taget skridt til efterkommelse af dette påbud.

Derimod er undtagelser af specifikke grupper af ejendomme fra krav om forbedret spildevandsrensning mulige i tilfælde, hvor det kan ske inden for rammerne af den gældende spildevandsplan for området, eller hvor kommunen ændrer sin spildevandsplan således, at det klart fremgår, at specifikt nævnte typer af ejendomme fremadrettet ikke er omfattet af kravet om forbedret spildevandsrensning.

Dette forudsætter, at spildevandsplanen er i overensstemmelse med de til grund liggende vandplaner for det pågældende spildevandsområde/vandopland, jf. § 5, stk. 1, nr. 1, i bkg. nr. 1448 af 11. december 2007.

I de tilfælde, hvor kommunerne foretager en ændring i spildevandsplanen, hvoraf det fremgår, at kommunen undtager specifikt anførte grupper af ejendomme (inden for de i denne vejledning beskrevne rammer), bortfalder de påbud, som er udstedt i henhold til den tidligere spildevandsplan, og som vedrører de grupper af ejendomme, som undtages efter den nye spildevandsplan, såfremt påbuddet endnu ikke er efterkommet af grundejeren. Dette skyldes, at grundlaget for påbuddet er bortfaldet med ændringen af spildevandsplanen.

Endvidere skal yderligere to generelle forudsætninger iagttages:

1. Undtagelse af visse grupper af ejendomme fra forbedret spildevandsrensning må endvidere ikke tilsidesætte de overordnede krav om forbedring af vandmiljøet.
2. Ved undtagelse må der ikke ske en væsentlig forringelse af kloakforsynings samlede økonomi, og kloakforsyningen skal fortsat kunne fungere teknisk forsvarligt, jf. det lignende krav i spildevandsbekendtgørelsens § 11, stk. 1, nr. 3-4, om udtræden af spildevandsforsyningen.

Undtagelse af ejendomme uden vandforsyning eller egen brønd

Her er der tale om ejendomme uden vandtilførsel og dermed uden eller med stærkt begrænset afløb/udledning af spildevand. Her kan en undtagelse fra kommunens krav om forbedret spildevandsrensning være en mulighed, så længe spildevandsforholdene på ejendommen ikke ændres.

Vurderer kommunen, at de pågældende ejendomme ingen betydende udledning af spildevand har, vil undtagelsen ej heller have indflydelse på det samlede indsatskrav, som følger af vandplanerne for det pågældende spildevandsområde. Det betyder, at undtagelse kan ske, uden at kommunen vil skulle stille krav om forbedret spildevandsrensning til en anden grundejer i området som erstatning for den undtagne ejendom.

Kommunen skal være i stand til at følge op over for de undtagne ejendomme i tilfælde af ændringer i spildevandsforholdene, f.eks. hvis vand indlægges eller en brønd anlægges på ejendommen, ejendommen renoveres, ved ejerskifte eller anden ændring i beboerforholdene.

Alternativt kan kommunen eventuelt gøre undtagelsen tidsbegrænset. Med en tidsbegrænsning kan kommunen endvidere undgå uhensigtsmæssigheder i spildevandsplanlægningen på længere sigt som følge af, at der ved undtagelse af konkrete ejendomme fra spildevandsrensning kan opstå "huller" i det lokale kloakledningsnet.

Undtagelse af kondemnerede eller nedrivningsmodne ejendomme

Kriterier, som kommunen endvidere kan lægge til grund ved vurderingen af, om en ejendom må anses for nedrivningsmoden, kan være kriterierne i byggelovgivningen under Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter vedrørende

kondemneringsmodne ejendomme. Her defineres kondemneringsmodne ejendomme som boliger eller opholdsrum, der er sundheds- eller brandfarlige.

Af § 75 i lbk. nr. 132 af 5. februar 2010 om byfornyelse og udvikling af byer følger det, at ved vurdering heraf indgår følgende mindstekrav:

”Stk. 3. Alle beboelses- og opholdsrum skal

- 1) yde tilfredsstillende beskyttelse mod fugtighed, kulde, varme og støj,*
- 2) have fyldestgørende adgang for dagslys,*
- 3) have forsvarlig adgang for luftfornyelse i almindelighed gennem et eller flere oplukkelige vinduer direkte til det fri,*
- 4) have mulighed for tilstrækkelig opvarmning og*
- 5) have et tilfredsstillende indeklima.*

Stk. 4. Enhver lejlighed skal ud over mindstekravene i stk. 3

- 1) have adgang til godt og tilstrækkeligt drikkevand,*
- 2) have behørigt afløb for spildevand og*
- 3) have tilfredsstillende adgang til wc.*

Stk. 5. Ved skønnet over, om personer, som opholder sig i en bygning, udsættes for brandfare, skal der især tages hensyn til byggemåden og indretningen af de enkelte lejligheder og rum samt adgangsforholdene.”

Et yderligere kriterium kunne være, at ejendommen – udover at være i dårlig stand, f.eks. vurderet efter ét eller flere af mindstekravene ovenfor – er omfattet af en gældende nedrivningstilladelse eller er ubeboet, f.eks. insolvente dødsboer eller ejendomme under tvangsauktion.

Afgrænsningen af begrebet ”nedrivningsmodne ejendomme” beror på en faktisk vurderet proportionalitetsvurdering, hvor et andet kriterium kan være en afvejning af kloakkens værdi i forhold til værdien af den bygning, der påtænkes kloakeret, frem for en konkret vurdering af betalingsevnen hos den enkelte grundejer. F.eks. hvor kommunen vurderer, at ejendommen er i så dårlig stand, at dens værdi er lavere end 200 % af omkostningerne til etablering af kloak eller en lokal renseløsning på grunden. Kommunen kan selv fastlægge procentsatsen, hvor det giver mening lokalt i forhold til huspriserne i området. Sigtet hermed er, at kommunens vurdering har fokus på proportionalitet i den samlede kloakering af det pågældende spildevandsområde frem for socialpolitiske forhold hos den enkelte grundejer.

Vælger kommunen en høj procentsats, får alle ejendomme inden for denne kategori krav på at blive undtaget fra forbedret spildevandsrensning, hvis de ønsker det. Som en konsekvens af, at det samlede indsatskrav i vandplanerne for det pågældende område fortsat skal overholdes, er det herefter kommunens pligt at sikre forbedret spildevandsrensning for et antal andre ejendomme i området, som opvejer antallet af undtagne ejendomme.

Kommunen skal være i stand til at følge op over for de undtagne ejendomme i tilfælde af ændringer i spildevandsforholdene, f.eks. hvis ejendommen renoveres, ved ejerskifte eller anden ændring i beboerforholdene. Kommunen kan eventuelt gøre undtagelsen tidsbegrænset, jf. mere herom under afsnittet ovenfor om ejendomme uden vandforsyning eller egen brønd.