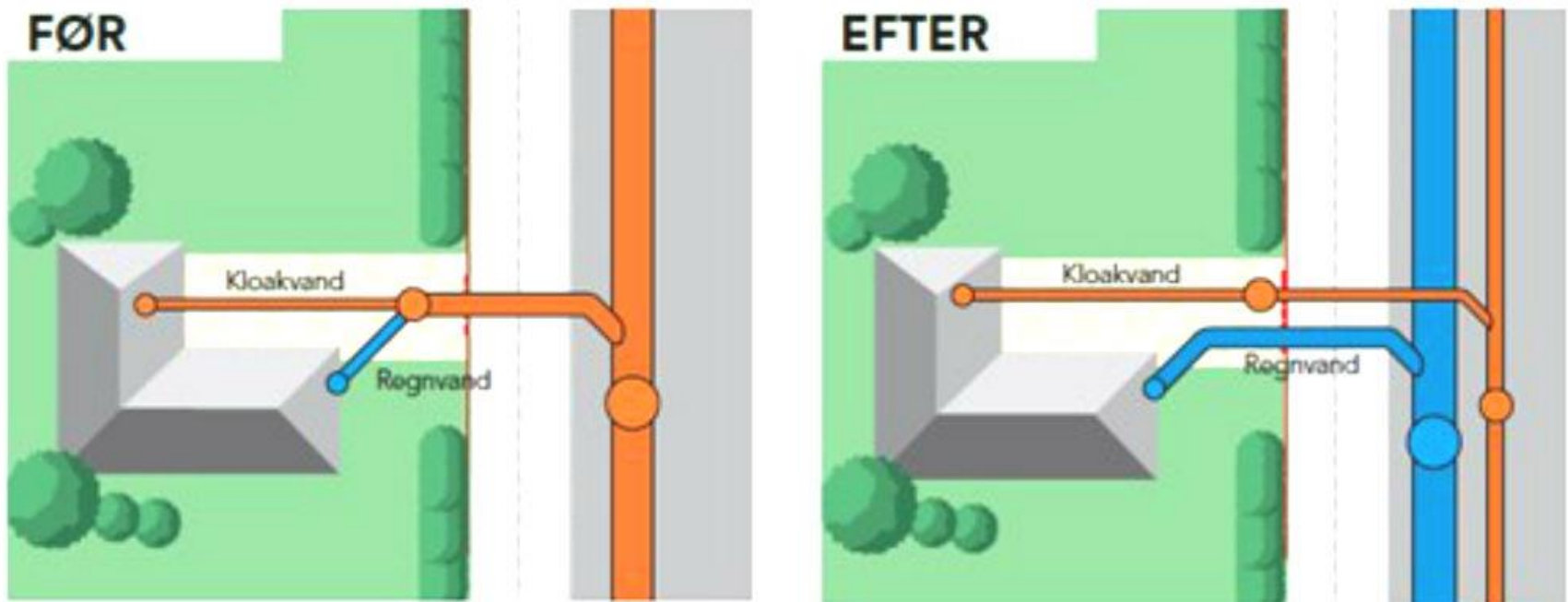


Temadag om separering af afløbssystemer

Jura og økonomi ved separering



Problemstillinger ved separat kloakering

Egne erfaringer – et udpluk

- ”Kommunen laver tillæg til spildevandsplanen for et byomdannelsesområde, hvorefter ejendommen fremadrettet alene er spildevandskloakeret. Spildevandsselskabet har blot allerede forberedt separatkloakering af ejendommen.”
- ”I forbindelse med separatkloakering af et område, er der opstået uenighed om området inden må anses som fælles privat kloakeret eller kloakeret af spildevandsselskabet.”
- ”I forbindelse med separatkloakering af et område, som er fælles privat kloakeret, ønsker vandselskabet at overtage det fælles private kloakanlæg inden gennemførelsen af separatkloakeringen.”
- ”Kommunen ønsker at spildevandsselskabet skal give tilskud på 10.000 kr. til private, som skal foretage separatkloakering af ejendomme.”
- ”Kommunen ønsker at give tilskud til de grundejere, som er økonomisk vanskeligt stillet, og som skal foretage separatkloakering.”

Separering af afløbssystemer

Det vil jeg tale om

- Grundlæggende jura og økonomi – separatkloakering og fælles private kloakanlæg
- Spildevandsselskabets kloakanlæg eller fælles private kloakanlæg?
- Spildevandsselskabets overtagelse af fælles private kloakanlæg i forbindelse med separering
- Spildevandsselskabets tilskud til private i forbindelse med etablering af separatkloakering
- Kommunens mulighed for at give tilskud til private i forbindelse med etablering af separatkloakering.

- Jura
 - Spildevandsplanen skal fastlægge om et område er privat kloakeret eller offentligt kloakeret – (offentligt kloakeret – menes kloakeret af et spildevandsselskab reguleret af vandsektorloven, jf. spildevandsbekendtgørelsens § 5, stk. 1)
 - Fælles private spildevandsanlæg kan kun oprettes efter grundejernes ønske
 - Fælles private spildevandsanlæg kan kun etableres, hvis der inden oprettes et spildevandslaug, hvor kommunen godkender vedtægterne for spildevandslauget og tinglyser disse på de enkelte ejendomme, jf. spildevandsbekendtgørelsens § 5, stk. 3
 - Fælles private spildevandsanlæg kan efter forudgående tilslutningstilladelse tilsluttes kloakanlæg ejet af spildevandsselskaber omfattet af vandsektorlovens § 2.

- Økonomi
 - Fælles private spildevandsanlæg skal afholde egne udgifter til drift og vedligeholdelse af de fælles private kloakledninger
 - Fælles private spildevandsanlæg, som tilsluttes kloaknet ejet af et spildevandsselskab omfattet af vandsektorlovens § 2, skal betale tilslutningsbidrag på lige fod med øvrige forbrugere – dog mulighed for konkret at give nedslag i tilslutningsbidraget, jf. forudsætningsvis betalingslovens § 5, stk. 4
 - Fælles private spildevandsanlæg tilsluttet kloaknet ejet af spildevandsselskab omfattet af vandsektorlovens § 2 skal betale vandafledningsbidrag på lige fod med øvrige forbrugere, jf. betalingslovens § 5, stk. 1.

Overtagelse af fælles privat kloakanlæg

Grundlæggende jura

- Jura

- Et spildevandsselskab omfattet af vandsektorlovens § 2 kan overtage et fælles privat kloakanlæg, jf. betalingslovens § 6 forudsætningsvis
- Overtagelse er hverken en pligt for spildevandsselskabet eller en ret for grundejeren
- Hvis overtagelse sker inden bebyggelse skal parterne – bygherre og vandselskabet – inden anlægget opføres indgå aftale om overtagelse så kloakanlægget bliver en del af spildevandsselskabets kloakopland
- Hvis overtagelse sker efter bebyggelse skal parterne fortsat indgå aftale om overtagelse – og kommunen skal lave tillæg til spildevandsplanen, hvor områdets status ændres fra fælles privat kloakanlæg til kloakanlæg ejet af spildevandsselskabet.

Overtagelse af fælles privat kloakanlæg

Grundlæggende økonomi

- Økonomi

- Hvis det private fælles kloakanlæg, som overtages, ikke er tilsluttet spildevandsselskabets kloaknet opkræves tilslutningsbidrag ved overtagelse, jf. betalingslovens § 6, stk. 1
- Hvis det private fælles kloakanlæg, som overtages, er tilsluttet spildevandsselskabets kloaknet opkræves ikke tilslutningsbidrag ved overtagelse
- Spildevandsselskabet skal ved overtagelse godtgøre grundejerne værdien af det overtagne fælles private kloakanlæg, jf. betalingslovens § 6, stk. 1
- Hvis der ikke er enighed mellem parterne om værdien af det overtagne anlæg træffer Taksationskommissionen afgørelse om værdien
- Efter overtagelse har spildevandsselskabet pligt til, at vedligeholde det tidligere fælles private kloakanlæg, og grundejeren betaler det variable vandafledningsbidrag.

- Jura
 - Spildevandsplanen skal fastlægge om et område er fælles kloakeret eller separat kloakeret
 - Spildevandsplanen er ikke i sig selv bindende for spildevandsselskabet og grundejeren
 - Kommunen kan udmønte spildevandsplanen ved, som ejer af spildevandsselskabet, at kræve, at spildevandsselskabet gennemfører spildevandsplanen
 - Kommunen kan udmønte spildevandsplanen ved påbud til grundejeren, efter miljøbeskyttelseslovens § 30, stk. 1, om gennemførelse af separering af kloakken

- Økonomi for spildevandsselskabet
 - ”Separat - det er smart”
 - Sparet udgift til rensning af tag- og overfladevand.
- Økonomi for grundejeren
 - Grundejeren skal afholde udgifter til separatkloakering på egen ejendom
 - Grundejeren kan kun efter aftale med vandselskabet og med kommunens godkendelse få lov til at koble tag- og overfladevand af kloakken, jf. spildevandsbekendtgørelsens § 11
 - Grundejeren har ikke krav på at få tilbagebetalt 40 % af tilslutningsbidraget, hvis der opnås tilladelse til afkobling af tag- og overfladevand.

Hvem ejer hvad ved separatkloakering?

Fælles privat eller spildevandsselskabet ? (I)

- Ved separatkloakering kan der opstå en tvist om et område er fælles privat kloakeret eller kloakeret af spildevandsselskabet omfattet af vandsektorloven
- Hvis området er fælles privat kloakeret skal grundejerne selv betale for kloakarbejde i vej m.v. inden for området, hvilket er fordyrende for grundejerne

Hvem ejer hvad ved separatkloakering?

Fælles privat eller spildevandsselskabet ? (II)

- Afgørende elementer for om anlægget er privat eller ej iht. retspraksis
 - Deklarationer og landvæsensafgørelser
 - Initiativtager til kloakledningens etablering
 - Kloakledningens oprindelige og nuværende formål og funktion
 - Hidtidig vedligeholdelse
 - Spildevandsplanens angivelser om fælles privat eller ej.

Hvem ejer hvad ved separatkloakering?

Fælles privat eller spildevandsselskabet ? (III)

- Formodning for fælles privat kloakledning
 - Landvæsenskommissionskendelse om udgiftens fordeling – hvor det fremgår at ledningen er etableret på privat initiativ og udgifterne fordeles med grundejerne
 - Tinglyst deklaration for fælles kloakledning på ejendommen med de private grundejere som påtaleberettiget
 - Hvis vejen er fælles privat vej, formodes at vejafvandingsanlæg også er privat
 - Optaget i spildevandsplanen som fælles privat – spildevandsplanen er dog ikke eneafgørende
- Formodning for kloakledning ejet af spildevandsselskab
 - Vedligeholdt af det offentlige
 - Ingen landvæsenskommissionskendelse – eller landvæsenskommissionskendelse som angiver, at ledningen er etableret på baggrund af sognerådets initiativ
 - Ingen tinglyste deklarationer
 - Vejen, som ejendommen ligger ud til, er offentlig
 - Området er optaget i spildevandsplanen som værende del af spildevandsselskabets kloakopland

- Nogle kommuner har politisk truffet beslutning om, at kommunen ikke ønsker fælles private kloakanlæg i kommunen og at det kommunalt ejede spildevandsselskab skal overtage eksisterende fælles private kloakanlæg
 - Dels for at undgå, at skulle føre tilsyn med fælles private anlæg
 - Dels for at stille borgerne lige.
- Spildevandsselskaberne kan vælge at overtage fælles private kloakanlæg i forbindelse med separering af kloakplande
 - Dels for at sikre, at separering bliver gennemført i de private fælles kloakerede områder
 - Dels for at give grundejerne mulighed for, at få fordel af ”stordriftsfordelen” ved spildevandsselskabets opgaveløsning.

- Spildevandsselskabet og grundejerne skal indgå en aftale om overtagelse
- Overtagelsesaftalen skal indeholde en stillingtagen til følgende:
 - Om det overtagne kloakanlæg skal separeres inden eller efter overtagelsen. (Det anbefales at overtage inden separation)
 - Ved spildevandsselskabets overtagelse af anlæg, som ikke er separeret, skal grundejerne erstatte spildevandsselskabet udgiften ved separering (modsat ved overtagelse efter separation)
 - Spildevandsselskabet overtager pligten til at opfylde spildevandsplanens krav om separering
 - Placering af stikledninger, f.eks. særligt relevant ved sokkeludstykning
 - Krav om 100% enighed om overtagelse blandt alle grundejere og krav om, at alle grundejere underskriver overtagelsesaftalen.

- Udgiften, for grundejeren til at foretage separatkloakering på egen ejendom, kan være høj – og vanskelig for grundejeren at løfte, blandt andet som følge af manglende mulighed for realkreditfinansiering i visse dele af landet
- Spildevandsselskabet ønsker at alle grundejere hurtigst muligt får gennemført separatkloakeringen på egen grund, således at separatkloakeringen for det samlede kloakopland kan gennemføres
- Spildevandsselskabet kan derfor have en interesse i, ved tilskud til de enkelte grundejere, at tilskynde til, at separatkloakeringen gennemføres.

Tilskud til grundejere som skal separatkloakeres

Juridiske muligheder

- **Tilskudsmuligheder for spildevandsselskaber**
 - Ikke mulighed for at spildevandsselskaber kan takstfinansiere og dermed give støtte til private grundejeres udgifter til kloakseparering på egen grund, med mindre det ligger inden for rammerne af medfinansieringsbekendtgørelsen
 - Medfinansieringsbekendtgørelsen giver kun mulighed for at medfinansiere klimatilpasning i område som i lokalplan mv. er udlagt som rekreative områder, men ikke på private områder.
- **Tilskudsmuligheder for kommuner**
 - Kommuner kan som udgangspunkt ikke støtte en enkelt borger på fællesskabets bekostning, jf. kommunalfuldmagten, og dermed ikke give støtte til den enkelte grundejers udgifter til separatkloakering
 - Kommuner kan ved en selvhjælpshandling efter miljøbeskyttelseslovens § 69 opfylde et påbud til en privat grundejer om at gennemføre en separering af kloaksystem efter miljøbeskyttelseslovens § 30. Kommunens udgifter til udførelse af selvhjælpshandlingen kan efterfølgende søges inddrevet ved domstolene
 - Kommuner kan i forhold til pensionister, efterlønsmodtager og førtidspensionister yde et lån, i det omfang pensionisten har friværdis i ejendommen også til udgifterne til kloakarbejde på egen ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 1112, 2013 om lån til betaling af ejendomsskatter.

Udtræden af kloakforsyningen

Alternativ eller supplement til separatkloakering ?

- I visse tilfælde kan krav om separatkloakering genovervejes f.eks. i forbindelse med grundejerens ønske om at udtræde af kloakforsyningen for tag- og overfladevand
 - Grundejeren kan have interesse i at mindske udgifter til separatkloakering på egen grund ved at udtræde af kloakforsyningen for tag- og overfladevand
 - Spildevandsselskabet kan have en interesse i ikke at skulle afholde udgiften til separatkloakering i et område, hvor der dels er mulighed for lokal nedsivning og interesse blandt grundejeren i at udtræde af kloakforsyningen for tag- og overfladevand.

Udtræden af kloakforsyningen

Juridiske rammer for udtræden (I)

- Udtræden af kloakforsyningen for tag- og overfladevand kan kun finde sted når 4 betingelserne i spildevandsbekendtgørelsens § 11 er opfyldt:
 - Der er overensstemmelse med kommunalbestyrelsens spildevandsplan
 - Der er enighed herom mellem grundejeren og kommunalbestyrelsen
 - Der sker ikke en væsentlig forringelse af kloakforsyningens samlede økonomi, og
 - Kloakforsyningen kan fortsat fungere teknisk forsvarligt.
- Udtræden af kloakforsyningen for tag- og overfladevand kan tillige kun finde sted, hvis der kan opnås kommunalbestyrelsens tilladelse til alternativ bortskaffelse af spildevand f. eks. nedsivning.

Udtræden af kloakforsyningen

Juridiske rammer for udtræden (II)

- Hvis spildevandsselskabet har investeret i tillid til at et område skal separatkloakeres, kan udtræden som udgangspunkt ikke ske idet udtræden medfører en væsentlig forringelse af kloakforsyningens økonomi
- Hvis spildevandsselskabet endnu ikke har investeret i separatkloakering kan udtræden af alle grundejere i et område være et alternativ til separatkloakering af området
- Spildevandsselskabet kan facilitere grundejerens udtræden af kloakforsyningen for tag- og overfladevand ved at tilbyde tilbagebetaling af op til 40 % af tilslutningsbidraget. Spildevandsselskabet har dog ikke pligt til at foretage tilbagebetaling.

Hvad kan vi lære ?

- Projekter for kloakseparering rejser ofte nogle af følgende spørgsmål:
 - Hvem ejer, hvilke dele af kloakken?
 - Hvorfor skal grundejere i fælles privat kloakerede områder betale mere end grundejere, som er i spildevandsselskabets forsyningsområde?
 - Skal spildevandsselskabet overtage de fælles privat kloakerede områder?
 - Kan spildevandsselskabet eller kommunen give tilskud til de grundejere, som har svært ved at finansiere separatkloakeringen på egen ejendom?
 - Kan grundejeren udtræde af kloakforsyningen for tag- og overfladevand og dermed undlade at lave tilslutning af tag og overflade vand til kloaknettet?
 - Kan spildevandsselskabet, som alternativ til separatkloakering, lade grundejerne udtræde af kloakforsyningen for tag- og overfladevand?
- Separatkloakering kræver et tæt samarbejde mellem kommune og spildevandsselskab for at gevinsterne kan opnås.

Drejebog for separatkloakering

Et eksempel

Aktivitet	Bemærkning
Information på kommunens og spildevandselskabets hjemmeside	Enslydende oplysninger om den planlagte rækkefølge og årstal for områder, som skal separatkloakeres når en spildevandsplan er vedtaget.
Hustandsomdelt pjece – udarbejdes af kommune og spildevandsselskab i forening	3-5 år før opstart af kloakprojekt i området. Mhp. på grundejeren kan begynde opsparing og kloakarbejdet indpasses i f.eks. projekter om omlægning af have.
Spildevandsselskabets informationsbrev 1	2-3 mdr. før opstart med bl.a. følgende oplysninger: <ul style="list-style-type: none">• den forestående separatkloakering i området generelt• eventuelle forundersøgelser i grundejernes interne systemer• eventuelle geotekniske undersøgelser af vejarealet• tidsplanen for projektet• grundejerens forpligtelser og udgifter• mulighed for lån efter ejendomsskattelåneloven• kontaktoplysninger.

Drejebog for separatkloakering (I)

Et eksempel

Aktivitet	Bemærkning
Spildevandsselskabets evt. tilbud om udtræden til grundejere i de områder, som skal tilbydes at udtræde	Tilbud til det område, hvor det er muligt at lade grundejerne udtræde for tag- og overfladevand kan udsendes 6 mdr. før. Såfremt tilbud ikke accepteres inden 2. mdr. bortfalder tilbuddet.
Spildevandsselskabets informationsbrev 2	3 uger før anlægsstart. Information om følgende: <ul style="list-style-type: none">• opstart af projekt, herunder om valg af entreprenør• tidspunkt for opstart, omfanget af arbejdet, arbejdets art, fremgangsmåden, jf. byggelovens § 12, stk. 4• gener, eks. rystelser, aflukning for kørsel• den efterfølgende påbudsprocedure• kontaktoplysninger.
Anlægsarbejde	Udføres af spildevandsselskabet.
Spildevandsselskabets færdigmelding til kommunen	Når grundejeren har mulighed for at tilslutte deres kloak til nye stik informerer spildevandsselskabet kommunen.

Drejebog for separatkloakering (II)

Et eksempel

Aktivitet	Bemærkning
Spildevandsselskabets informationsbrev nr. 3	Spildevandsselskabets oplysninger til grundejeren om, at projektet er færdigt og, at grundejeren inden en given dato skal foretage separering på egen grund.
Kommunens behandling af ansøgninger fra pensionister om lån til kloakarbejde	Kommunen kan i forhold til de pensionister, som har friværdis ejendommen, yde lån til kloakarbejdet også på dennes egen grund. Kommunen har ikke pligt til at yde lån.
Kommunens varsel om påbud	Grundejere, som ikke inden den af spildevandsselskabet fastsatte frist, ikke har indsendt kloakattest til kommunen skal varsles et påbud om separering efter miljøbeskyttelseslovens § 30 inden en nærmere frist. Varsel og påbud skal sendes til samtlige ejere af ejendommen.
Kommunens påbud om separatkloakering	Kommune skal udstede påbud til de grundejere, som ikke inden fristen i varslet om påbud, har indsendt kloakattest efter miljøbeskyttelseslovens § 30.

Drejebog for separatkloakering (III)

Et eksempel

Aktivitet	Bemærkning
Kommunens indskærpelse	Hvis grundejeren ikke efterkommer påbuddet om separatkloakering inden den fastsatte frist i påbuddet skal kommunen sende en indskærpelse med en frist for efterkommelse.
Kommunens politianmeldelse	Hvis grundejeren ikke inden fristen har efterkommet indskærpelsen skal kommunen foretage politianmeldelse af grundejeren.
Kommunens eventuelle selvhjælpshandling	Hvis der er risiko for forurening kan kommunen for grundejerens regning foretage selvhjælpshandling og udføre den påbudte kloakseparation for grundejerens regning.

Aftale om separatkloakering

Et eksempel

- Kommune og spildevandsselskab kan indgå aftale om, hvordan samarbejdet tilrettelægges omkring gennemførelse af separatkloakering.
- Aftalen kan indeholde bestemmelser om følgende:
 - Henvisning til at samarbejdet tilrettelægges efter drejebogen, herunder særligt i forhold til informationsfrister
 - Fastsættelse af frister og ansvarlige for de aktiviteter der er angivet i drejebogen
 - Beskrivelse af hvilket myndighedsforberedende arbejde spildevandsselskabet skal bidrage med. F. eks. udkast til varsel om påbud, udkast til påbud, udkast til indskærpelse, udkast til politianmeldelse m.v.
 - Kommunens betaling for spildevandsselskabets myndighedsforberedende arbejde
 - Parternes forpligtigelser til gensidig rapportering og formen for rapportering.

Pernille Aagaard Truelsen

Advokat, ph.d.

Tlf.: 86 18 00 60

Mobil: 25 29 08 40

paa@energiogmiljo.dk