



Administrationspraksis vedr. sikkerhedsstillelse ved byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse

Dette notat beskriver praksis vedr. sikkerhedsstillelse ved byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse ved myndighedsbehandling af byggeprojekter i Allerød Kommune. Praksissen vedrører kun forhold omfattet af Byggeloven og Planloven, samt enkelte miljøforhold og vejforhold som konkret er medtaget i Byggelovens bestemmelse om sikkerhedsstillelse.

Resumé

Allerød kommune stiller ved byggeprojekter af en vis størrelse krav om sikkerhedsstillelse for etablering og færdiggørelse af arbejder, som skal udføres, førend bebyggelsen må tages i brug, f.eks. anlæg af veje, stier, fortov, parkeringspladser, belysning, afledning af spildevand, afværgeforanstaltninger, mv.

Der vil være en dialog om sikkerhedsstillelsen i de sager hvor det kan være aktuelt.

I praksis er de fleste byggesager fritaget fra krav om sikkerhedsstillelse.

Formål

Formålet med sikkerhedsstillelsen er at sikre, at ny bebyggelse og byggemodningsområder eller 'udstyknings' udføres på en forsvarlig måde og ikke skaber problemer for miljøet eller for de mennesker, der bor i eller omkring det pågældende område, herunder at der ikke meddeles byggetilladelse eller ibrugtagningstilladelse, før bygherren har stillet sikkerhed for etablering og færdiggørelse af de arbejder, som skal udføres, førend ny bebyggelse må tages i brug.

Er det et lovkrav?

Allerød Kommune har mulighed for – men er ikke forpligtiget til – at stille krav om sikkerhedsstillelse for enkelte forhold i forbindelse med nybyggeri:

- I forbindelse med byggetilladelse
- I forbindelse med ibrugtagningstilladelse
- I forbindelse med dispensation fra en lokalplan til færdiggørelse af ubebyggede arealer

Krav om sikkerhedsstillelse kan i medfør af byggelovens § 4, stk. 1 – 3 stilles ved udstedelse af byggetilladelse. Bygningsreglementet BR18, § 44, stk. 1 giver kommunen mulighed for at stille krav om

sikkerhedsstillelse ved ibrugtagning. Der er ikke tilsvarende bestemmelser konkret indskrevet i planloven, men antaget i praksis, at kommuner kan stille krav om sikkerhed som betingelse for en tidsbegrænset dispensation fra vilkår for ibrugtagning fastsat i en gældende lokalplan.

Lovteksten er indsat som bilag 1.

Individuel afgørelse

Administrationspraksissen sætter de vejledende rammer for, hvornår kommunen finder det relevant at kræve sikkerhedsstillelse, samt fastsætter de konkrete rammer herfor. Der kan være forhold ved sagen, sagens parter eller omstændigheder ved sagen i øvrigt som medfører at kommunen afviger fra de vejledende rammer. Kommunens beslutning om at stille krav om sikkerhedsstillelse er en afgørelse, som konkret skal begrundes i de hensyn som lovgivningen varetager. Kommunen skal i den sammenhæng vurdere hensyn i forhold til ejere og brugere, projektets karakter og omfang, risiko, offentligheden mv., og afgørelsen vil være omfattet af de sædvanlige klageregler.

Byggeprojekter, hvor der ikke stilles krav om sikkerhedsstillelse

Som udgangspunkt stilles der ikke krav om sikkerhedsstillelse i følgende situationer, se dog også afsnittet om byggeprojekter, hvor der stilles krav om sikkerhedsstillelse:

- a. Kommunale ejendomme.
- b. Kommunalt ejede selskaber.
- c. Ejendomme, hvor Staten er grundejer eller bygningsejer.
- d. Almene boliger omfattet af Almenboligloven.
- e. Byggearbejder, der kun vedrører én bolig.
- f. Byggearbejder, der vedrører én eller få virksomheder på én fælles matrikel.

Byggeprojekter, hvor der stilles krav om sikkerhedsstillelse

Som udgangspunkt stilles der krav om sikkerhedsstillelse i følgende situationer:

- A. Projekter, som vedrører flere boliger på én fælles matrikel eller flere matrikler, herunder, men ikke begrænset, til nyt parcelhuskvarter, ny rækkehusbebyggelse eller ny etageboligbebyggelse. Efter omstændighederne kan det også være dobbelthuse fx ved fortætning.
- B. Projekter, som vedrører én eller flere institutioner på én fælles matrikel eller flere matrikler, herunder, men ikke begrænset til, private behandlingsinstitutioner, plejehjem, børnehaver, skoler eller lignende.
- C. Projekter, som vedrører flere erhvervsejendomme på flere matrikler, herunder, men ikke begrænset til, udvikling af et eksisterende eller nyt erhvervsområde.

Beløbsgrænsen for krav om sikkerhedsstillelse

Kommunen stiller kun krav om sikkerhedsstillelse ved samlede omkostninger på mere end 500.000 kr. ex moms for forhold omfattet af sikkerhedsstillelsen i forbindelse med byggetilladelsen, og mere end 100.000 kr. ex moms i forbindelse med ibrugtagningstilladelse og lokalplandispensation til færdiggørelse.

Sikkerhedsstillelsen skal udgøre halvdelen af de samlede omkostninger til arbejdernes udførelse, se afsnittet nedenfor om beløbets størrelse.

Relevante forhold i sager, hvor der stilles krav om sikkerhedsstillelse

Kommunen stiller krav om sikkerhedsstillelse hvor et eller flere af følgende forhold helt eller delvist indgår i byggesagen:

I forbindelse med byggetilladelse:

1. Adgang til vej, som skal være i overensstemmelse med vejlovgivningen.
2. Afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som skal være i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen.
3. Drikkevandsforsyning, som skal være i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen.
4. Forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.
5. Afskærmningsforanstaltninger som betingelse for ibrugtagningen af ny bebyggelse, i de tilfælde hvor bebyggelsen er omfattet af en lokalplan, som indeholder bestemmelser herom.

I forbindelse med ibrugtagningstilladelse:

6. Punkt 1-5 i forbindelse med ibrugtagningstilladelse, hvis forholdet er en mangel, og hvis forholdet ikke allerede er omfattet af en sikkerhedsstillelse stillet i forbindelse med byggetilladelsen.
7. I forbindelse med ibrugtagningstilladelse hvis der er mangler i forhold til vilkår i byggetilladelsen og/eller de tekniske bestemmelser i bygningsreglementet (dette punkt er en udvidelse af punkt 6 med forhold som ikke kan blive omfattet af en sikkerhedsstillelse i forbindelse med byggetilladelsen).

I forbindelse med dispensation fra vilkår for ibrugtagning fastsat i en gældende lokalplan:

8. Tilvejebringelse af fællesanlæg, tilslutning til fællesanlæg i og uden for lokalplanområdet, foretagelse af afskærmningsforanstaltninger, samt etablering af afværgeforanstaltninger i eller uden for lokalplanen til sikring mod oversvømmelse eller erosion.

Forholdene er uddybet i bilag 2-4, men listerne er ikke udtømmende. Bilagene kan anvendes som en tjekliste og et grundlag for dialog ved udarbejdelse af sikkerhedsstillelse.

Sikkerhedsstillelsen

Sikkerheden skal stilles i form af en garanti udstedt af et anerkendt penge- eller garantiforsikringsinstitut (SIFI-institutter kræver ikke godkendelse). Der kan ikke benyttes moderselskabsindeståelse eller lignende.

Sikkerhedsstillelsen skal være udformet som en anfordringsgaranti således, at det garanterede beløb kan udbetales til Allerød Kommune på anfordring og uden rettergang, og uden krav om yderligere dokumentation for berettigelsen af kravet.

Det er bygherrens ansvar at stille sikkerhedsstillelse.

Ved udvikling af større områder skal sikkerhedsstillelsen være modtaget af kommunen inden arbejderne omfattet af sikkerhedsstillelsen påbegyndes. Sikkerhedsstillelsen i forbindelse med byggetilladelse skal være modtaget af kommunen senest 8 hverdage efter, at byggetilladelsen er meddelt.

Sikkerhedsstillelsen i forbindelse med ibrugtagningstilladelse og delvis ibrugtagningstilladelse samt dispensation fra lokalplan vedr. færdiggørelse skal være modtaget af kommunen før der kan meddeles afgørelser.

Allerød Kommune stiller ikke krav om sikkerhedsstillelse uden forudgående dialog med bygherre.

Beløbsstørrelsen

Størrelsen på sikkerhedsstillelsen fastsættes på baggrund af projektets størrelse, herunder den samlede anlægssum til realisering af de arbejder, der kræves sikkerhedsstillelse for færdiggørelse af. De konkrete forhold er beskrevet i bilag 2-4.

Bygherren skal redegøre for et overslag over de samlede omkostninger for arbejdernes udførelse, f.eks. ved indhentelse af tilbud fra en tilbudsgiver, som kommunen ikke har saglige indvendinger til, på arbejdets udførelse. Kommunen skal godkende overslaget.

Beløbet skal udgøre halvdelen af de samlede omkostninger til arbejdernes udførelse med forbehold for, at de faktiske omkostninger ikke væsentligt overstiger det forudsatte beløb.

Frigivelse

Sikkerhedsstillelsen nedskrives ikke løbende, men i 1-3 etaper i takt med arbejdernes færdiggørelse. Der kan indgå en "nedskrivningsaftale" i forbindelse med udarbejdelsen af sikkerhedsstillelsen, hvis parterne ønsker dette.

Sikkerhedsstillelsen frigives i sin helhed, når de arbejder, der er krævet sikkerhedsstillelse for, er færdigetableret, dog senest når de udførte byggearbejder er uden væsentlige mangler og omkostningerne til udførelse af de resterende arbejder, som sikkerhedsstillelsen vedrører, andrager mindre end 250.000 kr. ex moms i forbindelse med byggetilladelse og mindre end 50.000 kr. ex moms i forbindelse med ibrugtagningstilladelse og lokalplandispensation til færdiggørelse.

Inden sikkerhedsstillelsen frigives, skal bygherren indsende en tro-og-love erklæring til kommunen om, at arbejderne er udført og, bygherren bekendt, færdigetableret i overensstemmelse med gældende lovgivning. Kommunen gennemfører som udgangspunkt ikke teknisk kontrol/godkendelse af de udførte arbejder, men vurderer fra sag til sag, om der er grundlag for en besigtigelse af byggeprojektet. Frigivelse af sikkerhedsstillelsen udgør derfor ikke i sig selv en godkendelse af de udførte arbejder, og erstatter ikke eventuelle krav om tilladelser eller godkendelser, som måtte være stillet i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse til byggeprojektet mv.

Procedure for at trække sikkerhedsstillelsen

Allerød Kommune anmoder ikke om udbetaling under sikkerhedsstillelse uden forudgående dialog med bygherre.

Vedtagelse

Administrationspraksissen er besluttet og administreres af forvaltningen. Plan- Miljø- og Klimaudvalget orienteres om administrationspraksissen på sit møde den 25. februar 2025.

Bilag 1 - lovtekst

Byggelovens § 1 (uddrag):

Denne lov har til formål:

at sikre, at bebyggelse udføres, indrettes og bruges således, at den frembyder tilfredsstillende tryghed i brand-, sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende, ...

Byggelovens § 4 (uddrag):

En bebyggelse må først tages i brug, når der er:

- a. adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,*
- b. afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,*
- c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og*
- d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.*

Stk. 2. Er de i stk. 1 nævnte forskrifter ikke opfyldt, inden bebyggelsen påbegyndes, kan der stilles krav om sikkerhed for, at arbejderne udføres, inden bebyggelsen tages i brug.

Stk. 3. Stk. 2 finder tilsvarende anvendelse, når en lokalplan indeholder bestemmelser om foretagelse af afskærmningsforanstaltninger som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse.

Bygningsreglementet BR18, § 44 (uddrag):

Kommunalbestyrelsen kan give tilladelse til, at bebyggelse kan tages helt eller delvist i brug, selv om byggearbejdet endnu ikke er afsluttet. Kommunalbestyrelsen skal give en frist for byggeriets færdiggørelse og kan kræve sikkerhedsstillelse for færdiggørelsen. Såfremt fristen ikke overholdes, bortfalder tilladelsen til helt eller delvis brug af bebyggelsen, og byggeriet kan færdiggøres ved kommunalbestyrelsens foranstaltning for den stillede sikkerhed.

Planlovens § 15 (uddrag):

Stk. 2. I en lokalplan kan der optages bestemmelser om:

- ... 12) udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer, herunder om terrænregulering, hegnsforhold, naturforhold, bevaring af beplantning og beplantningsforhold i øvrigt, herunder beplantningens tilladte højde, samt belysning af veje og andre færdselsarealer, ...*
- ... 14) tilvejebringelse af fællesanlæg, herunder grønne arealer og parkeringspladser eventuelt med tilhørende infrastruktur for alternative drivmidler til transport, i det af planen omfattede område eller tilslutning til fællesanlæg i eller uden for området som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse,*
- ... 16) foretagelse af afskærmningsforanstaltninger såsom anlæg af beplantningsbælte, støjvold, mur og lignende, herunder bebyggelse i første række i transformationsområder, som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af et ubebygget areal,*
- ... 22) etablering af afværgeforanstaltninger i eller uden for det af planen omfattede område til sikring mod oversvømmelse eller erosion i områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion, som betingelse for ibrugtagning af det, som skal sikres mod oversvømmelse,*

Bilag 2 - Forhold som indgår i sikkerhedsstillelsen ved byggetilladelse, jf. byggelovens § 4

Forhold der skal tages stilling til <i>Ikke alle forhold vil være relevant i alle sager</i> <i>Listen er ikke udtømmende</i>	Relevant eller ikke relevant?	Beløb
1. Adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen.		
1.1. Vejbefæstelse (overbygning inkl. belægning som fx asfalt, og kantsten)		
1.2. Vejafvanding (nedløbsbrønde, grøfter etc.)		
1.3. Sideanlæg (fortove, stier, rabatter etc.)		
1.4. Vejudstyr (vejbelysning, støjskærme, beplantning etc.)		
1.5. Bygværker (støttemure, broer etc.)		
2. Afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen.		
2.1. Spildevand		
2.1.1. Tilslutning til spildevandskloak		
2.1.2. Udførelse af ledningsanlæg		
2.1.3. Opførelse af privat spildevandsanlæg for ejendomme udenfor kloakopland		
2.2. Regnvand		
2.2.1. Tilslutning til regnvandskloak		
2.2.2. Etablering af forsinkelse i henhold til afløbskoefficient		
2.2.3. Udførelse af lednings- og bassinanlæg		
2.2.4. Regnvandshåndtering udenfor kloakopland		
2.3. Overfladevand		
2.3.1. Udførelse af nedsivning og sikring mod forurening af grundvand		
2.3.2. Ved nedsivning, dimensionering og udførelse af nedsivningsanlæg		
2.4. Grundvand		
2.4.1. Ved nedsivning, sikring mod forurening af grundvand		
2.4.2. Ved nedsivning, dimensionering og udførelse af nedsivningsanlæg		
3. Drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen.		
3.1. Udførelse af sikring mod skade på eksisterende rør/ledninger		
3.2. Tilslutning til drikkevandsforsyning		
3.3. Betaling af anlægsbidrag til vandværk		

4. Forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.		
4.1. Adgangs- og tilkørselsforhold, herunder brandredningsarealer		
4.2. Særlige krav til brandfarlige virksomheder		
4.3. Særlige krav til vandforsyning		
4.4. Andre særlige krav		
5. Når en lokalplan indeholder bestemmelser om foretagelse af afskærmningsforanstaltninger som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse (jf. Planlovens § 15, stk. 2, nr. 16).		
5.1. Beplantningsbælte		
5.2. Støjvold		
5.3. Mur		
5.4. Støjisolering af facader		
SUM		Xxx
Sikkerhedsstillelse (halvdelen af summen)		Xxx

Bilag 3 - Forhold som indgår i sikkerhedsstillelsen ved ibrugtagningstilladelse, jf. BR18, § 44

Forhold der skal tages stilling til <i>Ikke alle forhold vil være relevant i alle sager</i> <i>Listen er ikke udtømmende</i>	Relevant eller ikke relevant?	Beløb
6. Punkt 1-5 i forbindelse med ibrugtagningstilladelse, hvis forholdet er en mangel, og hvis forholdet ikke er omfattet af en sikkerhedsstillelse i forbindelse med byggetilladelsen.		
7. I forbindelse med ibrugtagningstilladelse hvis der er mangler i forhold til vilkår i byggetilladelsen eller de tekniske bestemmelser i bygningsreglementet (dette punkt er en udvidelse af punkt 6 med forhold som ikke kan blive omfattet af en sikkerhedsstillelse i forbindelse med byggetilladelsen):		
7.1. Eventuelle vilkår i byggetilladelsen		
7.2. Adgangsforhold, jf. BR18, kap. 2.		
7.3. Affaldssystemer, jf. BR18, kap. 3.		
7.4. Afløb, jf. BR18, kap. 4.		
7.5. Brand, jf. BR18, kap. 5.		
7.6. Bygningens indretning, jf. BR18, kap. 9.		
7.7. Energi og klima, jf. BR18, kap. 11.		
7.8. Energiforsyningsanlæg, jf. BR18, kap. 12		
7.9. Forurening, jf. BR18, kap. 13		
7.10. Fugt og vådrum, jf. BR18, kap. 14		
7.11. Konstruktioner, jf. BR18, kap. 15		
7.12. Lydforhold, jf. BR18, kap. 17		
7.13. Lys og udsyn, jf. BR18, kap. 18		
7.14. Installationer, jf. BR18, kap. 19		
7.15. Ubebyggede arealer, jf. BR18, kap. 20		
7.16. Vand, jf. BR18, kap. 21		
7.17. Ventilation, jf. BR18, kap. 22		
SUM		Xxx
Sikkerhedsstillelse (halvdelen af summen)		Xxx

Bilag 4 - Præcisering af forhold som indgår i sikkerhedsstillelsen ved dispensation fra vilkår for ibrugtagning fastsat i en gældende lokalplan

Forhold <i>Ikke alle forhold vil være relevant i alle sager</i> <i>Listen er ikke udtømmende</i>	Relevant eller ikke relevant?	Beløb
8. Planlovens § 15, stk. 2		
8.1. Tilvejebringelse af fællesanlæg jf. Planlovens § 15, stk. 2, nr. 14		
8.1.1. Parkeringspladser og ladestandere		
8.1.2. Grønne arealer og beplantning		
8.1.3. Opholds- og friareal		
8.1.4. Legepladser		
8.1.5. Terrænregulering		
8.1.6. Regnvandsbassiner		
8.1.7. Bygninger til fælles formål		
8.2 Tilslutning til fællesanlæg i og uden for lokalplanområdet jf. Planlovens § 15, stk. 2, nr. 14		
8.2.1 Tilslutning til varmforsyning		
8.2.2 Tilslutning til regnvandsbassin		
8.3 Foretagelse af afskærmningsforanstaltninger jf. Planlovens § 15, stk. 2, nr. 16		
8.3.1 Beplantningsbælte		
8.3.2 Støjvold		
8.3.3 Mur		
8.3.4 Støjisolering af facader		
8.4 Etablering af afværgeforanstaltninger i eller uden for lokalplanen til sikring mod oversvømmelse eller erosion jf. Planlovens § 15, stk. 2, nr. 22		
8.4.1 Arealer til kontrolleret oversvømmelse		
8.4.2 Diger, sluser og højvandsmure		
SUM		Xxx
Sikkerhedsstillelse (halvdelen af summen)		Xxx