

1. Genoptagelse: Krav til sikkerhedsstillelse ved byggemodning af Vejsgårdtoften (B)

Sagsnr.: 330-2018-21512

Dok.nr.: 330-2019-169376

Åbent

Kompetence: Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget

Beslutningstema

I forbindelse med byggemodning af Vejsgårdtoften har Slagelse Kommune stillet krav om sikkerhed for byggemodningen. HJ-Huse A/S som udfører byggemodningen, er imidlertid meget uenig i kommunens vurdering af størrelsen af sikkerhedsstillelsen. Sagen forelægges Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget, da den er af principiel karakter.

Baggrund

Når et område byggemodnes har kommunen mulighed for at stille krav om sikkerhed for, at der inden ibrugtagning bliver etableret vejadgang, afledning af regn- og spildevand, drikkevandsforsyning samt forsvarlig mulighed for brandslukning.

I den aktuelle sag og i alle øvrige verserende tilsvarende byggemodninger udføres regn- og spildevandsledninger samt vandforsyning af SK-Forsyning, som fremtidig ejer ledningsanlæggene. Sikkerhedsstillelsen vedrører således kun områdets vejanlæg, som forbliver privat fællesvej.

Sikkerhedsstillelse kan kræves, hvis de nævnte anlæg ikke er udført når byggeriet påbegyndes. Slagelse Kommune har dog i noget tid accepteret, at sikkerhedsstillelsen for vejanlægget først bliver stillet, hvis vejanlægget ikke er gjort færdig, når den første bygning i området tages i brug.

Størrelsen af sikkerhedsstillelsens fastsættes af administrationen efter en konkret vurdering af hvor langt vejanlægget er kommet. Det oplyses i forbindelse med godkendelse af vejprojektet, at sikkerhedsstillelsen vil blive beregnet ud fra prisdata for en almindelig standardvej med 1.200 kr. pr kvadratmeter befæstet vejareal.

I den konkrete sag mener entreprenøren, at kommunens krav til sikkerhedsstillelse er alt for højt. Entreprenøren er enig i, at der mangler 35% af vejarealet men mener, at prisen kun burde være ca. 340 kr. pr m² vejareal og ikke 1.200 kr. Brevet fra HJ-Huse er vedhæftet sagen.

Ud over sikkerhedsstillelsens størrelse er der også spørgsmålet om, hvornår den skal stilles. Hvis kommunen fortsætter den nuværende praksis med først at kræve sikkerhedsstillelsen, når det første hus er taget i brug kan det ske, at entreprenøren går ned før der er stillet nødvendig sikkerhed. På det tidspunkt kan der være flere private grundejere, der er ved at opføre huse og måske er flyttet ind. I dette tilfælde kan kommunen risikere at ende med at skulle færdiggøre byggemodningen. Kommunen vil ikke rent juridisk være forpligtiget, men politisk kan det blive ret problematisk, hvis mange familier kommer i klemme.

Retligt grundlag

Byggelovens § 4, stk. 1 siger, at bebyggelse først må 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 siger, at hvis de i stk. 1 nævnte forskrifter ikke er opfyldt inden bebyggelsen påbegyndes, så kan kommunen stille krav om sikkerhed for, at arbejderne udføres inden bebyggelsen tages i brug.

Lov om private fællesveje § 41 – Godkendelse af detailprojekt for vejanlægget.

Handlemuligheder

Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan beslutte følgende:

1. At der ikke skal stilles krav om sikkerhedsstillelse.
2. At der stilles krav om sikkerhedsstillelse svarende til HJ-Huses anlægspris på 340 kr. per m² vejareal.
3. At der stilles krav om sikkerhedsstillelse svarende til 1.200 kr. per m² vejareal, svarende til den hidtidige vurdering fra administrationen (ved opslag i V&S Prisdata kan kvadratmeterprisen alene for en boligvej skønnes til ca. 520 kr. Prisen indeholder ikke udgifter til vejafvanding belysning samt rådgiverydelser vedrørende "syn og skøn", projektering, udbud og uforudseelige udgifter).
4. At der stilles krav om sikkerhedsstillelse svarende til et andet økonomisk niveau end det der er nævnt under punkt 2 og 3.

I forhold til hvornår der stilles krav om sikkerhedsstillelse, kan udvalget beslutte:

- A. At sikkerhedsstillelsen skal stilles når byggeriet påbegyndes.
- B. At den hidtidige praksis fortsætter, så der først stilles krav om sikkerhed, når det første hus er taget i brug.

Vurdering

Administrationen vurderer, at det er mest hensigtsmæssigt at sikkerhedsstillelsen præsteres når byggeriet påbegyndes, da man herved ikke i samme omfang risikerer, at private boligejere står uden vejadgang til deres huse.

I forhold til sikkerhedsstillelsens størrelse vurderes det, at Slagelse Kommune skal sikre sig, at der er økonomi til at færdiggøre en byggemodning (herunder tilslutning til eksisterende vej), hvis det skulle vise sig, at den private byggemodner går konkurs. Sikkerhedsstillelsen skal kunne dække kommunens udgifter til "syn og skøn" af arbejdets stade, rådgiverydelser til udarbejdelse af projekt for færdiggørelse af byggemodningen, udbud af færdiggørelsesarbejdet, udgifter til det samlede færdiggørelsesarbejde samt tilsyn med arbejdets udførelse.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Hvis der ikke stilles krav om sikkerhedsstillelse og entreprenøren går konkurs før arbejdet er udført, vil udførelsen af vejanlægget i praksis ende med at falde tilbage på kommunen, med store udgifter til følge.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen.

Indstilling

Centerchefen for Miljø, Plan og Teknik indstiller,

1. **at** der i forbindelse med fremtidige byggemodninger skal stilles krav om sikkerhedsstillelse jf. Byggelovens § 4, stk. 1, når byggeriet påbegyndes.
2. **at** sikkerhedsstillelsen, i forbindelse med byggemodningen af Vejsgårdtoften og fremtidige tilsvarende byggemodninger, beregnes ud fra en pris på 1.200 kr. pr m² færdig vejareal.

Beslutning i Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget den 4. marts 2019:

Fraværende:

Drøftet.

Udvalget efterspurgte yderligere oplysninger.

Sagen genoptaget:

Miljø- Plan- og Landdistriktsudvalget har den 4. marts 2019 bedt om at få oplyst om andre kommuner også stiller krav om sikkerhedsstillelse.

Holbæk Kommune stiller krav om sikkerhedsstillelse på ca. 3000 kr. per løbende meter vej (varierer efter konkret vurdering i den enkelte sag). Kravet stilles før der gives vejgodkendelse og derved også før byggetilladelser udstedes.

Greve Kommune stiller krav om sikkerhedsstillelse ved påbegyndelse af byggearbejdet, men priserne varierer i de enkelte sager og de har ikke kunnet oplyse et udgangspunkt.

Vordingborg og Roskilde Kommune stiller ikke krav om sikkerhedsstillelse.

Lejre Kommune stiller ikke krav om sikkerhedsstillelse men de har aktuelle problemer med grundejerforeninger, der ikke vil overtage ufuldendte veje, og de overvejer derfor om de fremadrettet skal kræve sikkerhedsstillelse.

På mødet vil der foreligge svar fra andre kommuner.

Beslutning i Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget den 6. maj 2019:

Fraværende:

Udvalget besluttede en periode på 2 år hvor der ikke opkræves garanti med henvisning til ønsket om at understøtte bosætningsstrategien, jf. budgetaftalen.

Genoptages i foråret 2021.

Bilag

330-2019-70734

Notat fra HJ Huse, vedr. sikkerhedsstillelse
