

Husbåde

Vejledning om byggesags- behandling af flydende boliger

Maj 2004

Indledning

I Forslag til lov om ændring af lov om ændring af byggeloven, planloven og lov om statens byggevirkksomhed foretages en redaktionel ændring af byggeloven, hvor det præciseres, at husbåde og flydende boliger er omfattet af bestemmelserne i byggelovgivningen, herunder bygningsreglementerne. Loven forventes at træde i kraft pr. 1. juni 2004. Husbåde og flydende boliger er altså omfattet af byggelovgivningen også før denne redaktionelle ændring af loven.

Denne vejledning omhandler byggesagsbehandling af husbåde, der anvendes til beboelse.

Ved sagsbehandling af husbåde, der bygges, ombygges eller anvendes til andre formål end beboelse eksempelvis erhverv, restauration, café, teater, spillested etc. kan principperne i denne vejledning anvendes.

Vejledningen definerer husbåde som flydende indretninger, der gøres til genstand for bygningsmæssig udnyttelse og hvis placering er af ikke rent forbigående art. Definitionen omfatter:

- husbåde, som tidligere har været anvendt som skibe
- husbåde, som er bygget med henblik på at blive anvendt som stationære bygninger
- husbåde, som er forsynet med eget fremdriftsmiddel, men som anvendes som bygninger.

Byggesagsbehandling af husbåde skal foretages af den kommune, hvor husbåden placeres.

I byggesagsbehandlingen skal kommunen være opmærksom på, at husbåde er omfattet af henholdsvis byggeloven og lov om sikkerhed til søs. Husbådens bygningsfunktion er omfattet af byggeloven og flydefunktionen er omfattet af lov om sikkerhed til søs. Sagsbehandlingen af husbådens flydefunktion skal således ske efter Søfartsstyrelsens Teknisk forskrift om flydende boligers stabilitet, flydeevne mv., nr. 1 af 27/1 2004.

Denne vejledning giver et overblik over de vigtigste forhold, kommunerne skal være opmærksomme på i byggesagsbehandlingen i forhold til husbådens bygningsfunktion. Generelt har byggeloven til formål at sikre, at bebyggelse udføres og indrettes således, at den frembyder tilfredsstillende tryghed i brand-, sikkerheds- og sundhedsmæssig henseende. Det er kommunen, der er bygningsmyndighed og udsteder byggetilladelser til arbejder omfattet af loven, og den er tilsynsmyndighed i forhold til overholdelsen af loven og bygningsreglementet.

I byggesagsbehandlingen skal kommunen tage stilling til hvilke krav, der er relevante i forhold til det enkelte byggeri under hensyn til husbådens planlagte anvendelse og beskaffenhed i øvrigt. Det er ligeledes kommunen, der skal tage stilling til i hvilket omfang, der kan meddeles dispensation fra reglementets bestemmelser.

Husbåde er omfattet af henholdsvis bygningsreglement 1995 (etageboliger, erhvervsbyggeri m.v.) og bygningsreglement for småhuse 1998 (enfamilieboliger og fritidsboliger m.v.). Denne vejledning omfatter byggesagsbehandling efter begge reglementer og er opdelt i to afsnit omhandlende forhold ved henholdsvis:

1. nybyggeri
2. anvendelsesændring og ombygning.

1. Nybyggeri

Ved nybyggeri af en husbåd skal kommunen påse, at bygningsdelen lever op til de relevante krav i bygningsreglementet. De relevante krav er i forbindelse med nybyggeri alle de krav, der kan opfyldes ved almindelig planlægning og projektering under hensyntagen til, at der er tale om netop en husbåd med dens særlige karakteristika.

Det er særligt bestemmelserne omkring brandsikkerhed, indeklima og sundhed, der er væsentlige ved indretning af en husbåd.

1.1 Administrative bestemmelser

De administrative bestemmelser skal overholdes.

Reglerne for byggetilladelse og anmeldelse er gældende ved såvel nybyggeri, om- og tilbygninger og væsentlige anvendelsesændringer. Ligeledes kræver det byggetilladelse at flytte en husbåd til en ny placering, som ikke er af rent forbigående karakter, indenfor samme kommune eller i en anden kommune. I sidstnævnte tilfælde anbefales det, at tilflytterkommunen bruger fraflytterkommunens oplysninger/godkendelser i byggesagsbehandlingen.

Ansøgning om byggetilladelse skal komme fra husbådens ejer eller en person, som ejeren har givet fuldmagt til at søge om byggetilladelse, da ejeren er ansvarlig for husbådens beskaffenhed og beliggenhed. Byggetilladelser bør følgelig rettes til ejer af husbåden eller fuldmagtsindehaveren, når ejeren kan dokumentere, at lægningen til kaj, bolværk eller bro er varig eller af ikke rent forbigående karakter.

På det tidspunkt, hvor byggesagsbehandling indledes, bør der være en afklaring af de bagvedliggende landfaste arealer med hensyn til husbådens:

- adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen
- eventuelle parkeringsforhold
- afledning af spildevand med videre, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen
- drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen
- forsvarlig mulighed for brandslukning.

Inden der kan gives byggetilladelse og ved anmeldelser, skal kommunen endvidere undersøge, om byggearbejdet er i strid med anden lovgivning, eksempelvis lov om planlægning, lov om naturbeskyttelse, lov om varmforsyning og lov om stormflodserstatning.

Det er som udgangspunkt ejeren af husbåden, der er ansvarlig for husbådens lovlige adgang til vej, forsyningsledninger, renovation, parkering mv. på de bagvedliggende arealer, hvorpå installationerne er beliggende. Husbådens ejer kan bl.a. sikre sig lovligheden af disse forhold ved f.eks. at få dem indskrevet som betingelser i lejekontrakten, såfremt denne skrives med ejeren af de bagvedliggende landfaste arealer.

De landfaste forhold kan også sikres via f.eks. tinglysningslovens § 19, hvoraf fremgår, at en ”bygning der er bestemt til varig bliven på stedet” på søterritoriet, kan få sit eget blad i tingbogen med henvisning til grundens ejendomsblad. Grunden er i dette tilfælde den grund, hvorpå de bolværker

til hvilke broanlægget er fastgjort, er beliggende. De landfaste forhold kan endvidere sikres via tinglysning af for eksempel færdselsret efter vejloven, afløbsdeklaration mv. på den bagvedliggende grund, hvorpå de landfaste anlæg er beliggende.

BBR-registrering er nødvendig i forbindelse med byggesagsbehandlingen og efterfølgende i en række andre sammenhænge. Ifølge cirkulære om adresser kan der fastsættes adresser for tekniske anlæg eller arealer, der vil blive udstykket eller bebygget, og kommunen kan fastsætte adresser for bl.a. kaj og bolværkspladser mv., hvis kommunen finder det hensigtsmæssigt.

I Erhvervs- og Boligstyrelsens Adressevejledning med eksempelsamling findes yderligere vejledning om fastsættelse af adresser til husbåde.

I BBR kan husbåde, der anvendes til beboelse, registreres med anvendelseskode 120 - 'Fritliggende enfamiliehus'. Husbåde, der anvendes erhvervsmæssigt, registreres med den anvendelseskode, der bedst afspejler aktiviteten. På notatline 1 anføres, at der er tale om en husbåd.

Som bebygget areal anføres arealet af det dæk, der har det største areal. Boligarealet opgøres som det samlede dækareal, der anvendes til beboelse. Erhvervsareal opgøres som det samlede dækareal, der anvendes til erhverv. Arealet af et dæk måles i et vandret plan beliggende på øverste punkt af færdigt dækgulv til planets skæring med yderside af skrog eller ydervæg. Arealet af dæk, hvor gulvet ligger under vandlinien, kan registreres som kælderareal.

Placering af husbåde i en havn må kun finde sted med forudgående tilladelse fra havnemyndigheden, jf. Trafikministeriets bekendtgørelse nr. 355 af 12. maj 1997 om standardreglement for overholdelse af orden i danske havne, §25, i).

Kystdirektoratet udøver Trafikministeriets beføjelser med hensyn til administration af statens højhedsret over søterritoriet for så vidt angår afgørelse om bl.a. anbringelse af fartøjer, der agtes anvendt til andet end sejlads, jf. bekendtgørelse nr. 1051 af 16. december 1999 om henlæggelse af opgaver til Kystinspektoratet mv., § 4, stk. 1, nr. 1).

Bygningsreglementets gebyrregler finder anvendelse.

1.2 Bebyggelsesregulerende bestemmelser

De bebyggelsesregulerende bestemmelser, herunder det skrå højdegrænseplan, højde og afstand til vej, naboskel og sti er i en vis udstrækning irrelevante i forhold til byggesagsbehandling af husbåde, idet udgangspunktet for disse bestemmelser er matrikulære forhold.

Hvor og hvordan flydende boliger skal placeres i en havn, kan på lige fod med tilkørselsforhold, parkering og arealer til redning og brandslukning søges løst via en overordnet planlægning. Hensynene bag de bebyggelsesregulerende bestemmelser vil i den forbindelse være relevante at inddrage i overvejelserne. Spørgsmålet om planlægning på søterritoriet drøftes for tiden mellem Miljøministeriet og Trafikministeriet. Spørgsmål i den forbindelse bør rettes til de to ministerier.

Ved stillingtagen til hvor og hvordan husbådene skal ligge, skal der tages hensyn til de afstandskrav, der hører under reglementets brandbestemmelser, hvor hovedreglen er, at husbåde skal placeres i en sådan afstand, at der ikke er risiko for brandspredning. Opmærksomheden henledes på, at husbådens udvendige overflader også har betydning for risikoen for brandspredning.

Hvad angår de ubebyggede arealer forudsætter byggeloven lovlig vejadgang i overensstemmelse med vejlovgivningen. Spørgsmålet om, hvorvidt det skal foretages vejudlæg, bør være afklaret inden byggetilladelse kan gives. Der bør sikres vejadgang frem til broanlægget, bl.a. under hensyn til redningsberedskabets indsatsmuligheder.

Parkeringsforhold kan afklares ved f.eks. deklaration eller ejerfuldmagt/lejekontrakt ved p-plads på anden mands grund. Ligeledes bør adgangsforhold fra husbåd til p-plads sikres.

Broanlæg skal ikke byggesagsbehandles, men når Kystdirektoratet giver tilladelse til broer, er det en forudsætning, at broen opfylder belastningskravene i DS 410.

1.3 Boligens indretning

Krav til boligens indretning bør opfyldes.

Nogle tilgængelighedskrav, herunder krav om niveaufri adgang til boligen, kan være vanskelige at opfylde ved husbåde. Det er op til en konkret vurdering, hvorvidt disse krav med rimelighed kan stilles, eller om der skal dispenseres fra dem. Ved denne vurdering skal man bl.a. se nærmere på, hvem husbåde opføres til. Opføres den med henblik på udlejning eller salg, bør kravene opfyldes i videst mulig omfang. Opføres husbåden til bygherres eget brug, kan der ses lempeligere på kravene.

Kommunen bør i byggesagsbehandlingen endvidere vurdere, om der er relevante udearealer til husbåden. Krav til udearealer kan opfyldes ved hjælp af de omkringliggende vandarealer, broanlæg, tilstødende landarealer eller lignende.

1.4 Konstruktioner og brandforhold

Generelt bør krav til boligens konstruktive forhold opfyldes på nær de enkelte steder, hvor det faktisk, at boligen flyder på vand, gør kravet uhensigtsmæssig eller irrelevant som f.eks. krav om fundering til frostsikker dybde og bæredygtig grund. For oplysninger om krav til konstruktion af husbådens flydefunktion henvises til Søfartsstyrelsens Teknisk forskrift om flydende boligers stabilitet, flydeevne mv., nr. 1 af 27/1 2004.

Brandkravene er nogle af bygningsreglementets væsentligste med henblik på at sikre byggeriets sikkerhed. Når det gælder en husbåd, er brandkravene ikke mindre væsentlige, og kommunen bør sikre sig, at kravene opfyldes i videst mulig omfang.

Generelt bør krav til redningsåbninger, flugtveje og brandventilation følges. Krav til flugtveje fremhæves som særligt væsentlige. Byggeriet bør disponeres således, at de bedst mulige flugtvejsforhold opnås. Flugtveje skal føre til dæk, kaj eller flydebro i det fri og i bedste fald med forbindelse til land. Mulighed for at springe i vandet kan ikke accepteres som eneste flugtvej. Af sikkerhedsmæssige grunde kan det være afgørende, at man kan komme rundt om boligen på dæk eller komme på dæk i mindst to modstående sider.

Udførelse af forskriftsmæssige redningsåbninger til det fri kan ikke umiddelbart lade sig gøre i en husbåd, idet det ofte ikke er muligt at etablere brandredningsarealer under redningsåbninger, eller fordi beboelsesrummet ligger under vand. For at kompensere for dette forhold og set i relation til de øvrige brandmæssige forhold, kan der f.eks. installeres et internt varslingsanlæg, og hvert rum (beboelse og køkken) forsynes med oplukkelig lem/åbning til det fri.

Krav til materialers brandmodstandsevne bør følges. Hvad angår de udvendige byggematerialers brandmodstandsevne, bør der endvidere tages hensyn til afstanden til eventuelt omkringliggende husbåde eller ejendomme på land.

Det er endvidere vigtigt, at husbådens fortøjninger er brandsikre. Ved brand er det afgørende, at husbåden forbliver ved bolværk eller flydebro, således at man kan redde sig i land, og hjælpen kan komme frem til den brændende husbåd. Herudover er det også en god idé at opfordre ejeren til at sikre sig, at der forefindes brandslukningsmateriel og varslingsanlæg om bord. Grundet placeringen i vand, kan redningsberedskabet have vanskeligere ved at nå frem til husbåden end normalt – og brandslukningsmateriel og varslingsanlæg om bord kan i den forbindelse redde liv og materiel.

Hvis der dispenseres fra et af brandkravene, skal dispensationen i langt de fleste tilfælde kunne begrundes med, at der sættes en alternativ løsning i stedet, som lever op til hensynet bag kravet. Hvis en alternativ løsning ikke findes, kan dispensation kun gives i det omfang, at den entydigt kan begrundes med, at der er tale om netop en flydende bolig og dens særlige beskaffenhed, og dispensationen bør f.eks. suppleres med krav om brandsikre fortøjninger og tilstedeværelse af brandslukningsmateriel og varslingsanlæg om bord.

1.5 Fugt- og Varmeisolering

Krav til varmeisolering, varmetabsrammer, energirammer med videre bør opfyldes.

1.6 Ildsteder og skorstene

Krav til ildsteder og skorstene bør opfyldes.

Husbåde med brændeovne mv. er omfattet af skorstensfejerbekendtgørelsen. Ildsteder, brændeovne og lignende skal fejes og tilmeldes det årlige brandtilsyn.

1.7 Lydforhold, indeklima og installationer

Krav til lydforhold og sikring af et godt indeklima i boligen bør opfyldes. Dog er krav til konstruktioner mod undergrunden og sikring mod forurening fra undergrunden irrelevante.

Krav til installationer bør opfyldes. Krav til udførelse af elektriske installationer findes i stærkstrømsbekendtgørelsen nr. 17703 af 01-05-1994, hvor installationerne skal udføres efter reglerne om installationer i boliger af en autoriseret elinstallatør. Tilsvarende gælder for udførelse af gas-, vand-, og sanitetsinstallationer, der skal udføres af en autoriseret VVS-installatør efter bestemmelser for boliger i henholdsvis bekendtgørelse om forskrifter for udførelse af gasinstallationer (Gasreglementet) nr. 514 af 16/10/1981 og bygningsreglement for småhuse 1998 og bygningsreglement 1995 for vand- og sanitetsinstallationer.

Husbåde er omfattet af bekendtgørelse nr. 891 af 9. oktober 1996 om individuel måling af el, gas, vand og varme.

2. Anvendelsesændring og ombygning

De administrative bestemmelser og de bebyggelsesregulerende bestemmelser finder anvendelse som ved nybyggeri.

I forbindelse med væsentlige anvendelsesændringer og ombygninger er kravene til sikkerhed og sundhed fortsat helt centrale og bør opfyldes i videst mulig omfang. Derimod kan der ved anvendelsesændring/ombygning af båd til flydende bolig ses lempeligere på en række af bygningsreglementets øvrige krav og gives dispensationer herfra. Bygningsreglementets lempeligere bestemmelser for ombygningsarbejder kan desuden finde anvendelse i forbindelse med byggesagsbehandling af husbåde efter Bygningsreglement 1995.

I det omfang, at en eller flere af reglementets materielle bestemmelser ikke kan overholdes, ikke er hensigtsmæssige i forbindelse med ombygningen/anvendelsesændringen, eller hensigten bag kravet i øvrigt er tilfredsstillende opfyldt på anden måde, kan der dispenseres fra de enkelte bestemmelser. Det beror på en konkret vurdering i den enkelte sag, om der kan dispenseres fra de enkelte bestemmelser.

2.1 Boligens indretning

Det vil ofte kræve gennemgribende ombygning af en eksisterende båd at opfylde kravene til boligens indretning, herunder krav til adgangsforhold, tilgængelighed, loftshøjder og dør- og gangbredder. Med udgangspunkt i bådens særlige beskaffenhed og ønsket om at bevare bådens særpræg i boligen, kan der således ofte gives gode begrundelser for at dispensere fra kravene – alternativt anvende de lempeligere bestemmelser for ombygningsarbejder ved byggesagsbehandling af husbåde efter Bygningsreglement 1995.

2.3 Konstruktioner og brandforhold

Krav til boligens konstruktioner kan være vanskelige at opfylde og kan give begrundet anledning til dispensation i det omfang, at bådens konstruktioner i øvrigt vurderes at være tilstrækkeligt sikre ved anvendelse som bolig. Det bemærkes, at bådets konstruktioner ofte er overdimensionerede i forhold til konstruktionskravene til boliger.

Brandkravene er fortsat centrale også i forbindelse med anvendelsesændring eller ombygning, og kravene bør opfyldes i videst mulig omfang.

Hvis kravene kun kan opfyldes ved en gennemgribende ombygning af en eksisterende båd, skal kommunen foretage en vurdering af, hvorvidt bådets beskaffenhed i øvrigt lever op til hensynene bag kravene – og stille krav om ombygning der, hvor det skønnes, at de eksisterende forhold er utilfredsstillende i relation til brandsikkerheden.

Kravene til flugtveje skal fremhæves som særligt væsentlige, og byggeriet bør disponeres således, at de bedst mulige flugtvejsforhold opnås. Flugtvejene skal føre til dæk, kaj eller flydebro i det fri – og i bedste fald med forbindelse til land. Mulighed for at springe i vandet kan ikke anses som eneste mulige flugtvej. Af sikkerhedsmæssige grunde kan det være afgørende, at man kan komme rundt om boligen på dæk eller komme på dæk i mindst to modstående sider.

Det er endvidere vigtigt, at boligens fortøjninger er brandsikre. Ved brand er det afgørende, at boligen forbliver ved bolværk eller flydebro, således at man kan redde sig i land, og hjælpen kan komme frem til den brændende bolig. Herudover er det også en god idé at opfordre ejeren til at sikre sig, at der forefindes brandslukningsmateriel og varslingsanlæg om bord. Grundet placeringen i vand, kan redningsberedskabet have vanskeligere ved at nå frem til boligen end normalt – og brandslukningsmateriel og varslingsanlæg om bord kan i den forbindelse redde liv og materiel.

Hvis der dispenseres fra et eller flere af brandkravene, skal dispensationen i langt de fleste tilfælde kunne begrundes med, at der sættes en alternativ løsning i stedet, som lever op til hensynet bag kravet. Hvis en alternativ løsning ikke findes, kan dispensation kun gives i det omfang, at den entydigt kan begrundes med, at der er tale om netop en flydende bolig og dens særlige beskaffenhed, og dispensationen bør f.eks. suppleres med krav om brandsikre fortøjninger og tilstedeværelse af brandslukningsmateriel og varslingsanlæg om bord.

2.4 Ildsteder og skorstene

Ved installation af ildsteder og skorstene bør kravene opfyldes.

I det omfang der allerede er installeret ildsted og/eller skorsten, bør der foretages en vurdering af, om kravene er opfyldt. Hvis det ikke er tilfældet, må det vurderes, om den eksisterende installation på anden måde er tilstrækkelig sikker til brug i en bolig, og om der i den forbindelse kan dispenseres fra bestemmelserne. Hvis installationerne ikke vurderes at være tilstrækkeligt sikre til, at en dispensation kan gives, bør der ske en ombygning, eller installationen bør fjernes.

2.5 Fugt- og varmeisolering

Krav til varmeisolering, varmetabsrammer, energirammer med videre bør overholdes i videst muligt omfang. Ved anvendelsesændring/ombygning af båd til bolig kan isoleringskravene dog ofte være vanskelige at opfylde, og det bør vurderes, om der er belæg for at dispensere fra kravene.

Både er ofte kun isoleret i beskedent omfang i skroget, og en efterisolering, der lever op til reglementets krav, kan være vanskelig.

Efterisolering af den del af boligen, der ligger over dæk, vil imidlertid ofte kunne udføres uden de store ombygninger, og kravene bør således følges i videst mulig omfang i denne del af boligen.

2.6 Lydforhold, indeklima og installationer

Kravene bør opfyldes i videst mulig omfang. Hvis det kræver en u hensigtsmæssig stor ombygning at leve op til kravene, kan der dispenseres herfra, såfremt bådens beskaffenhed i øvrigt lever tilfredsstillende op til brugen som bolig.

Det er op til en konkret vurdering, hvorvidt kravene med rimelighed kan stilles, eller om der skal dispenseres fra dem. Ved denne vurdering skal man bl.a. se nærmere på, hvem byggeriet opføres til. Opføres byggeriet med henblik på udlejning eller salg, bør kravene opfyldes i videst mulig omfang. Opføres byggeriet til eget brug, kan der ses lempeligere på kravene.