



## Lejernes klageberettigelse efter miljøbeskyttelseslovens § 74, stk. 1

*Miljøstyrelsen afviste en lejers klageberettigelse efter miljøbeskyttelseslovens § 74, stk. 1, alene med den begrundelse, at lejerne efter lejeloven har adgang til over for udlejerens at anfægte huslegeberegningen.*

*Udtalt, at Miljøstyrelsen ikke med den anførte begrundelse kunne afvise lejernes adgang til at klage.*

*Henstillet til Miljøstyrelsen at genoptage sagen og træffe en ny afgørelse om lejernes klageberettigelse på baggrund af en konkret vurdering af deres interesse i sagens udfald.*

*(J. nr. 1988-1607-11).*

Advokat A klagede over Miljøstyrelsens fortolkning af miljøbeskyttelseslovens § 74, stk. 1, nr. 3. Fortolkningsspørgsmålet drejede sig om, hvorvidt lejerne i en ejendom i Sæby, var klageberettigede over for kommunens beregning af kloakbidrag.

Det fremgik af de foreliggende oplysninger, at advokat A på vegne af 5 lejere i den pågældende ejendom den 13. september 1988 rettede henvendelse til Sæby Kommune om beregning af et kloakbidrag - en engangsudgift på i alt 256.372,56 kr. - som var pålignet ejendommen i anledning af en omkloakering. I advokat A's skrivelse til Sæby Kommune skrev han bl.a.:

»Beregning af kloakbidraget er sket ud fra ejendomskompleksets samlede erhvervsareal som opgjort i Bygnings- og Boligregisteret til 1922 m<sup>2</sup>. Ved beregningen er der dog ikke henset til, at 1276 m<sup>2</sup> af erhvervsarealet udgøres af garage og lagerlokaler uden afløb af nogen art.

Bestemmelsen i miljøbeskyttelseslovens § 27, stk. 2, knæsætter »hvile i sig selv - princippet«. Herudover gælder der for bidrag til spildevandsanlæg en række almindelige grundsætninger, som ikke er lovfæstede, men bygger på praksis. En af disse grundsætninger er »forureneren betaler -

FOB nr. 88.156

princippet«. Det er forureneren, der skal betale for de nødvendige miljøbeskyttelsesforanstaltninger. Princippet betyder, at kloakbidragenes størrelse må fastsættes i overensstemmelse med fordelingskriterier, der fører til en dækning af de udgifter, som de enkelte udledere belaster den samlede ordning med. Der bør for eksempel tages hensyn til, at visse erhvervsvirksomheder har et vandforbrug som ikke modsvarer virksomhedens belastning af det samlede spildevandsanlæg. Ligeledes bør der, når bidraget opkræves, tages hensyn til, at arealudgift for visse kategorier af virksomheder, der har ringe spildevandsproduktion, vil indebære en bidragsstørrelse, der ikke modsvarer ejendommens aktuelle belastning af spildevandsanlægget.

Ved beregning af kloakbidrag bør der i det mindste ikke beregnes kloakbidrag af garage og lagerlokalet, 1276 m<sup>2</sup>, der hverken har WC/bad eller andet afløb.

Ved beregning af kloakafgiften for forretningerne bør der haves for øje, at arealet intet udtryk giver for hvor meget spildevand, der udledes fra forretningslokalet. Alle mine klienters forretningslokaler er alene forsynet med et toilet, ligesom ingen af forretningerne har køkken.

...«

Den 5. oktober 1988 meddelte Sæby Kommune, at kommunen »af principielle grunde kun kan drøfte det pålignede bidrag med ejeren af bygningen.« Den 7. oktober 1988 anmodede advokat A om, at sagen straks blev fremsendt til Miljøstyrelsen.

Den 14. november 1988 afviste Miljøstyrelsen at behandle klagen, idet styrelsen ikke anså lejerne for klageberettiget i medfør af miljøbeskyttelseslovens § 74.

I klagen til mig kritiserede advokat A Miljøstyrelsens afgørelse. Han anførte, at det var hans opfattelse, at lejerne havde en væsentlig individuel interesse i at få prøvet Sæby Kommunes beregning af kloakbidraget hos Miljøstyrelsen. Som begrundelse for sit standpunkt henviste advokat A til lejelovens § 51, hvorefter kloakudgiften i det hele væltes over på lejeren.

I den indhentede udtalelse fra Miljøstyrelsen udtalte styrelsen, at »spørgsmålet om lejernes betaling af husleje, hvori indgår kloakbidrag, afgøres efter lejeloven.« Styrelsen tilføjede, at udlejeren af den pågæl-

dende ejendom måtte anses for klageberettiget i medfør af miljøbeskyttelseslovens § 74.

Advokat A oplyste telefonisk, at de 5 lejere, han repræsenterede i sagen, havde erhvervslejemål. Derudover var der i ejendommen et blandet lejemål samt 4 beboelseslejligheder. Det i sagen nævnte garageanlæg var ligeledes udlejet.

Jeg udtalte følgende i en skrivelse til advokat A:

»Miljøstyrelsens afvisning er sket på grundlag af miljøbeskyttelseslovens § 74, stk. 1, der har følgende indhold:

»*Stk. 1.* Kommunalbestyrelsens, amtsrådets og Hovedstadsrådets afgørelser kan påklages af:

1) den, til hvem afgørelsen er rettet,

2) vedkommende embedslæge og

3) enhver, der må antages at have en individuel, væsentlig interesse i sagens udfald.«

Afgørende for om de 5 lejere af den pågældende ejendom er klageberettiget er, om de må antages at have en individuel væsentlig interesse i sagens udfald.

Som begrundelse for ikke at anse lejerne for klageberettigede i henhold til § 74 i miljøbeskyttelsesloven har Miljøstyrelsen alene henvist til den adgang, lejerne har efter lejeloven til over for udlejeren at anfægte huslejberegningen.

Af reglerne i lejelovens § 51, stk. 2, jf. § 50, stk. 1, fremgår det, at udlejeren kan forlange lejeforhøjelse, når der pålægges ejendommen nye kloakbidrag. Det fremgår af Deres klageskrivelse, at udlejeren rent faktisk i overensstemmelse med lejelovens regler har pålagt lejerne i ejendommen at betale det pågældende kloakbidrag.

Efter min opfattelse må det lægges til grund, at lejerne under en boligrets-sag - rettet mod udlejeren - vedrørende lejeforhøjelse på grund af forhøjede kloakbidrag normalt vil være uden mulighed for at få prøvet det retlige grundlag for kommunens bidragsberegning.

Ejeren vil have en minimal interesse i at anfægte kommunens beregninger af kloakbidraget, da udgiften ifølge lejeloven uden videre kan overføres til lejerne. Selv om udlejeren formelt står som den ansvarlige for bidragets betaling over for kommunen, vil det blive lejerne, der i sidste ende må udrede beløbet. Den i miljøbeskyttelsesloven forudsatte interesse i at protestere mod kommunens bidragsberegning kan således efter min mening ikke siges at blive varetaget af udlejeren.

På baggrund af det ovenfor anførte finder jeg ikke, at Miljøstyrelsen med den anførte begrundelse kan afvise lejernes adgang til at klage, jf. miljøbeskyttelseslovens § 74, stk. 1.

Jeg har på den baggrund samtidig hermed henstillet til Miljøstyrelsen om at genoptage sagen og træffe en ny afgørelse om lejernes klageberettigelse på grundlag af en konkret vurdering af deres interesse i sagens udfald.«