



Grundejerforeningen Stendyssen
c/o Formand Kurt Christiansen
Åfløjen 4
4130 Viby Sjælland

Advokatpartnerselskab
Rådhuspladsen 4
1550 København V

Tlf. 33 34 00 00
Fax 33 34 00 01
CVR 35 20 93 52
lett@lett.dk
www.lett.dk

Vurdering af servitut vedrørende veje og kloakker i Grundejerforeningen Stendyssen

4. november 2013
J.nr.: 287307-LPE

Som opfølgning på vores møde skal jeg hermed vende tilbage med min vurdering af sagen.

Flemming Kragh Hansen
Advokat
Dir. tlf. 33 34 01 00
Mail fkh@lett.dk

Efter at have gennemgået korrespondancen er det min vurdering, at vedligeholdelsen af kloaksystemet beliggende i grundejerforeningen påhviler Roskilde Forsyning.

Lena Petersen
Sekretær
Dir. tlf. 33 34 01 11

Hverken ordlyden af den pågældende deklaration, lyst den 28. maj 1973, eller den offentligretlige regulering af ejerskab og vedligeholdelse af spildevandsanlæg giver anledning til at pålægge grundejerforeningen vedligeholdelsespligten.

1. Ordlyden af den pågældende deklaration

Roskilde Forsyning har efter henvendelse fra Roskilde Kommunes borgmester, Joy Mogensén, vedrørende den pågældende deklaration anført, at:

”Som tidligere angivet er Roskilde Forsyning af den opfattelse, at den gældende deklaration vedrørende vej, kloak- og el-ledninger forsat er gældende. Som angivet i deklarationen påhviler vedligeholdelsen af kloaksystemet grundejerforeningen. Det er Roskilde Forsynings opfattelse, at den tinglyste deklaration er udarbejdet på baggrund af daværende regler i betalingsvedtægter og den opkrævning af tilslutningsbidrag, der er foretaget ved udførelsen af byggemodningen. Vedligeholdelsen påhviler i henhold til ovennævnte således grundejerforeningen.”

Roskilde Forsyning drager sin konklusion på baggrund af deklarationens pkt. G, hvoraf det følger, at:

”Veje, stier og kloakanlæg udføres af kommunen, men udgifterne ved den fremtidige vedligeholdelse foranstalles af grundejerforeningen ...”

Denne passus skal imidlertid læses i sammenhæng med det i pkt. F anførte, hvoraf det fremgår, at:

”Grundejerforeningen er pligtig – såfremt kommunalbestyrelsen måtte ønske det – at tage skøde på veje, stier og legeplads, som i så tilfælde skal overdrages vederlagsfrit.”

Det fremgår således tydeligt, at veje, stier og de dertilhørende kloakanlæg tilhører Ramsø Kommune (nu Roskilde Kommune), som i deklarationen er angivet som *”ejer og som bygningsmyndighed.”*

Såvel ejerskab til som vedligeholdelse af spildevandsanlægget beliggende i Grundejerforeningen Stendyssen tilkommer som følge heraf Roskilde Forsyning, der i en periode på mere end 40 år de facto har udført vedligeholdelse på det pågældende anlæg.

2. Den offentligretlige regulering af ejerskab til samt vedligeholdelse af spildevandsanlæg

Heller ikke på baggrund af den offentligretlige regulering af området vil grundejerforeningen kunne pålægges ejerskabet til samt vedligeholdelsen af spildevandsanlægget.

Det ledende præjudikat på området er en dom, hvor den tidligere Ramsø Kommune var part.¹

Sagen, der omhandlede tilslutningsbidrag i forbindelse med Ramsø Kommunes nye kloakering af et område i Søster Svenstrup, Dåstrup, 4130 Viby Sjælland, er anvendelig som fortolkningsbidrag i nærværende sag, for så vidt angår afgrænsningen mellem offentlige og private spildevandsanlæg.

¹ Sagen der er citeret i UfR 2003, side 1002H, vedlægges som bilag

De private grundejere havde nægtet at betale det opkrævede tilslutningsbidrag under henvisning til, at der var tale om et offentligt spildevandsanlæg.

Højesteret udtalte i sine præmisser, at:

”Ramsø Kommune har i hvert fald siden begyndelsen af 1970'erne truffet beslutninger om spildevandsanlæggets drift og vedligeholdelse og afholdt udgifter hertil. Kommunen har endvidere bl.a. i spildevandsplaner angivet anlægget som offentlig og har i det hele handlet som den, der har ansvaret for anlægget. Uanset om spildevandsanlægget i 1939 måtte være etableret som et privat anlæg, findes kommunen ikke nu at kunne påberåbe sig, at procedureforskrifter for anlægs overgang til offentlig anlæg ikke er overholdt. På denne baggrund og i øvrigt i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovens § 30 finder Højesteret, at anlægget er et offentligt spildevandsanlæg. Kommunen har derfor ikke været berettiget til at kræve tilslutningsbidrag som sket, jf. lov om betalingsregler for spildevandsanlæg m.v. § 2, stk. 1.”

Afgørende for vurderingen af, om der forelå et offentligt eller privat anlæg, var således, 1) kommunens adfærd i forbindelse med drift og vedligeholdelse, og 2) den af kommunen truffede myndighedsafgørelse i forbindelse med optagelse af anlægget i spildevandsplanen.

Som følge af ovenstående kriterier fandt Højesteret, at kommunen ikke kunne påberåbe sig, at procedureforskriften for anlæggets overgang til offentligt anlæg ikke var overholdt.

Højesterets opfattelse af gældende ret kommer ligeledes til udtryk i Dansk Vand- og Spildevandsforenings (DANVA) vejledning på området, vejledning nr. 83 om ”Administrativ håndtering af vand- og kloakstikledninger”, der indeholder en gennemgang af lovgrundlaget og af den foreliggende rets- og administrative praksis for blandt andet vurderingen af ejerskabet til kloakledninger.

Vejledningen er udarbejdet i dialog med By- og Landsskabsstyrelsen således, at Styrelsens generelle kommentarer vedrørende vurderingen af ejerskab ligger som bilag 3 til vejledningen.

By- og Landsskabsstyrelsen anfører herom, at:

”Udgangspunktet for en vurdering af, om en kloak er offentlig eller privat, er spildevandsplanen. Ifølge miljøbeskyttelseslovens § 32, stk. 1, nr.

6, skal spildevandsplanen således indeholde oplysninger om, hvilke anlæg der etableres på kommunal foranstaltning, og hvilke anlæg der etableres på privat foranstaltning. Denne bestemmelse er uddybet i spildevandsbekendtgørelsens § 5, stk. 1, nr. 2, hvoraf det fremgår, at spildevandsplanen skal indeholde oplysninger om eksisterende og planlagte fælles spildevandsanlæg i kommunen, herunder afgrænsning af de enkelte kloakplande og angivelse af om anlægget er privat eller offentligt ejet.

Med hensyn til ejerskab af kloakker, både eksisterende og planlagte ledninger, vil udgangspunktet være, at kloakker på nær stikledninger på privat grund er offentlige.”²

I tillæg hertil anføres det i vejledningen:

”I henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1999 anføres det om ledningsanlæg, at det i spildevandsplanen skal angives om et ledningsanlæg er privat eller offentligt ejet. Dette gælder dog ikke almindelige interne private ledningsanlæg på privat grund. Med hensyn til at afgøre ejerskab til ledninger, både eksisterende og planlagte ledninger, vil udgangspunktet for en spildevandsplan være, at ledninger, på nær stikledninger mv. på privat grund, er kommunalt ejet – efter vandreformens ikrafttræden må dette skulle forstås som ejet af et vandselskab omfattet af vandsektorloven.

Det er By- og Landskabsstyrelsens opfattelse, at ledningsanlæg i spildevandsplanens planområde skal kortlægges, herunder både geografisk beliggenhed og ejerskab. Ledninger, hvis ejerskab ikke kendes skal anses som kommunalt ejede – dvs. i dag som ejet af et vandselskab.

[...]

Som hovedregel er stikledningerne i offentlige og private fællesveje vandselskabets bortset fra når der er tale om et privat spildevandslav.”³

Med udgangspunkt i de af Højesteret anvendte kriterier i ovenstående dom samt den omtalte vejledning må det fremhæves, at spildevandsanlægget er, og stedse har

² DANVA vejledning nr. 83, side B-17 til B18

³ DANVA vejledning nr. 83, side 24-25

været, registreret som offentligt. Det vil således kræve tungtvejende grunde at pålægge grundejerforeningen vedligeholdelsespligten.

Den omtalte deklaration fra 1973 kan i den foreliggende form ikke begrunde, at det pålægges en privat grundejer at udføre vedligeholdelse på et offentligt ledningsnet.

Til støtte herfor skal anføres, at gammel Ramsø Kommunes (nu Roskilde Kommunes) udviste adfærd, ved i en periode på mere end 40 år, de facto at have udført vedligeholdelse af ledningsnettet, medfører, at kommunen ikke kan gøre deklarationen gældende over for grundejerforeningen.

Denne slutning støttes endvidere op af, at gammel Ramsø Kommune umiddelbart inden kommunesammenlægningen for 7 til 8 år siden foretog en prisansættelse af anlægget, således at kommunen kunne værdiansætte sin ejendom.

Som anført i vejledningen er udgangspunktet i de tilfælde, hvor der ikke er oprettet spildevandslav, at anlægget er ejet af vandselskabet.

Det bemærkes endvidere, at vejene i grundejerforeningen er udskilt i matriklen med vejlitra 7000F, Dåstrup, og dermed er registreret som offentlige.

Såfremt vedligeholdelsespligten påhvilede grundejerforeningen, ville det medføre den særegne situation, at Roskilde Kommune skulle aflede vand fra de af kommunen ejede vejarealer til et privat spildevandsanlæg, hvorfor der i så fald skulle træffes aftale om Roskilde Kommunes betaling herfor.

I tilslutning hertil skal det påpeges, at anvendelse af spildevandsanlægget beliggende i den sydlige del af grundejerforeningen var en forudsætning for at skabe afledning til offentligt kloaksystem ved Ramsø Kommunes kloakering af Søster Svendstrup og Assenløse for cirka 15 år siden.

Som det var tilfældet i den ovenfor omtalte højesteretssag, er det ligeledes heller ikke i denne sag nødvendigt at fastslå, hvorvidt anlægget oprindelig var tiltænkt som offentligt eller privat, idet Ramsø Kommune (nu Roskilde Kommune) ved sin adfærd, herunder optagelse af anlægget som offentligt i spildevandsplanen samt ved løbende drift, vedligeholdelse og ved at anvende anlægget til afledning fra såvel offentlige veje som øvrige udstykninger, igennem en periode på op mod 40 år har ageret som om, der er tale om et offentligt anlæg.

Selvom servitutten fortsat er tinglyst på ejendommene, er anlægget offentligt, hvorfor den daglige vedligeholdelse påhviler Roskilde Forsyning.

Det bemærkes i forlængelse heraf, at betalingsloven udtømmende gør op med, hvilke udgifter der kan pålignes private borgere, der er tilsluttet til et offentligt spildevandsanlæg. Der findes således ikke hjemmel heri til at pålægge en privat grundejerforening at afholde udgifter til vedligeholdelse af et offentligt anlæg.

Roskilde Kommune og dermed Roskilde Forsyning er på denne baggrund afskåret fra at håndhæve den pågældende deklaration, hvorfor grundejerforeningen ikke kan pålægges at afholde udgifter til vedligeholdelsen af anlægget.

Lad mig høre, hvis ovenstående giver anledning til spørgsmål, samt om I ønsker vores bistand i forbindelse med dialogen med kommunen.

Med venlig hilsen



Flemming Kragh Hansen