

**TIDSLINJE OG VURDERING BASERET PÅ INDHENTET MATERIALE OG KORRESPONDANCE  
MED HOLBÆK KOMMUNE****1. Indledning**

- 1.1 Grundejerforeningen Hjertebjærgparken ("Grundejerforeningen") har anmodet Winsløw Advokatpartnerselskab om at vurdere ejerskab og vedligeholdelsesforpligtelse til spildevandsledningerne på Grundejerforeningens område. Nærværende notat er en opsummering til brug Grundejerforeningens generalforsamling i oktober 2021.
- 1.2 Der har været en længere korrespondance omkring faktum (som desværre historisk er lidt uklart), og vurderingen indledes derfor med en kort tidslinje baseret på det tilgængelige materiale.

**2. Faktum kronologisk**

13. marts 1990	Lokalplan nr. 4.7 (bilag 1) <i>"§ 10.4 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de til lokalplanen hørende fællesarealer og anlæg..."</i>
12. oktober 2005	Meddelelse fra Teknik- og Miljøafdelingen i Tølløse Kommune om at kloaksystemet ikke kan overtages af kommunen, da det ikke opfylder kravene. (bilag 2)
14. februar 2006	Tølløse Kommune skriver at kloakanlægget under den sidste etape skal følge samme forudsætninger som eksisterende anlæg. (bilag 3)
2. oktober 2007	Der stiftes privat Spildevandslaug <i>under forudsætning af Holbæk Kommunes godkendelse</i> , jf. § 14. (bilag 4)
17. september 2019	Korrespondance mellem daværende bestyrelsesformand Carsten Arlyk og Holbæk Kommune, med Holbæk Kommunes bemærkninger til spildevandslaugets vedtægter. Den endelige godkendelse er aldrig opnået. (bilag 5)
Februar 2020	Korrespondance mellem bestyrelsesmedlem Mikael Hartmann og Holbæk Kommune om yderligere præciseringer til udkastet til Spildevandslaugets vedtægt, hvor det præciseres, at forpligtelserne alene skal angå <i>fælles</i> spildevandsledninger, og ikke ledninger på individuel matrikel. (bilag 6)
29. aug.-1. sep. 2020	Korrespondance med Finn Kjær Christensen fra Aalborg Universitet, som siger, at kommunen ikke kan pålægge ejerne at stifte et spildevandslaug, medmindre det fremgik af lokalplanen, og i øvrigt at kommunen ikke kan pålægge forpligtelser ud over dem, som fremgår af Lokalplanen. (bilag 7)
22. september 2020	Holbæk Kommune meddeler, at såfremt der ikke er stiftet et gyldigt spildevandslaug vil det være den enkelte matrikelejer, som skal vedligeholde og udbedre alle spildevandsledninger på den enkelte ejendom. (bilag 8)

Juni 2021

Holbæk Kommune fastholder deres vurdering af, at de skal godkende et spildevandslaug, da "anlæg" i Lokalplanens forstand må omfatte kloakering. Holbæk Kommunes vurdering er dog nuanceret ved e-mail af 14. september 2021, hvori det bekræftes, at der alene henvises til anlæg på Grundejerforeningens *ejede* areal. For alle øvrige matrikler er spildevandsanlæg matrikelejerens ansvar, indtil der evt. stiftes et spildevandslaug, hvilket Kommunen efter deres opfattelse ikke har været stopklods for. (bilag 9-10)

### 3. Vurdering

---

- 3.1 Udgangspunktet for vedligeholdelse af kloakføring på private matrikler er, at dette påhviler grundejeren, medmindre en ejerkreds i fællesskab har besluttet privatretligt at dele udgifterne (fx ved et spildevandslaug) eller at vedligeholdelsen iht. Lokalplan er pålagt ejerne i fællesskab.
- 3.2 I den oprindelige lokalplan er ikke direkte nævnt kloakering/spildevandsanlæg, og det vil være en bred og usædvanlig fortolkning af begrebet "anlæg" at inkludere kloakering i Grundejerforeningens forpligtelser, jf. ligeledes vurdering fra Finn Christensen (Aalborg Universitet).
- 3.3 Kommunen har under korrespondancen indtaget det standpunkt, at på baggrund af Lokalplanen, skal de godkende vedtægterne for et eventuelt spildevandslaug, og at disse skal tinglyses. Kommunen har opfordret Grundejerforeningen til at stifte et spildevandslaug. Kommunen har gentaget denne fortolkning ved korrespondance med bestyrelsen i juni 2021, og fastholder at begrebet "anlæg" skal fortolkes bredt, og at spildevandslauget så at sige er en underafdeling af Grundejerforeningen iht. Lokalplanen. Jeg deler som udgangspunkt ikke denne vurdering, jf. pkt. 3.2, og den er tillige nuanceret som kun angående anlæg på Grundejerforeningens *ejede* areal, ved e-mail fra Holbæk Kommune den 14. september 2021. Dette følger af, at Grundejerforeningen er omfattet af samme udgangspunkt som gælder for en ejer, jf. pkt. 3.1.
- 3.4 Uanset om Kommunens vurdering er korrekt ift. deres ret til at godkende et spildevandslaug følger det af historikken, at Grundejerforeningen har fuldt dette standpunkt, og betinget stiftelsen i 2007 af, at Kommunen godkender vedtægterne for spildevandslauget. Dette er imidlertid aldrig sket, selvom dialogen har været genoptaget i 2019-2020. Vedtægterne er heller ikke tinglyst, jf. § 12 i udkastet.
- 3.5 Der foreligger ikke det bagvedliggende beslutningsgrundlag fra vedtagelsen af vedtægterne i 2007, men det må foreningsretligt antages, at en beslutning om at stifte et spildevandslaug, som efter vores vurdering forpligter de enkelte ejere ud over, hvad der fremgår af Lokalplanen vil kræve en enstemmig beslutning. Endvidere fremgår det af korrespondance fra februar 2020, at det har været intentionen, at spildevandslauget *alene* skulle omfatte de fælles spildevandsledninger på Grundejerforeningens samlede areal.
- 3.6 Da der på nuværende tidspunkt ikke foreligger en kommunalt godkendt vedtægt for spildevandslauget (hvilket stifterne har accepteret som en gyldighedsbetingelse), og der ikke foreligger dokumentation for at der er truffet en enstemmig beslutning om at stifte et spildevandslaug vedrørende det samlede spildevandsnet, er det vores vurdering, at der ikke eksisterer et gyldigt Spildevandslaug.
- 3.7 I korrespondancen med bestyrelsen er det oplyst, at der i en periode efter 2007 har været ført et separat regnskab etc. for spildevandslauget, men at dette over tid er gledet

tilbage ind i Grundejerforeningen på foranledning af daværende konsulent Bente Naver, som var rekvireret af bestyrelsen. Der foreligger ikke yderligere oplysninger herom.

- 3.8 Skulle spørgsmålet om vedligeholdelsespligt for spildevandsledninger blive udfordret yderligere, bliver spørgsmålet formentlig om Kommunens fortolkning af begrebet "anlæg" er korrekt, som grundlag for deres krav om godkendelse af vedtægter for Spildevandslauget, samt om der kan fremskaffes yderligere oplysninger vedrørende det oprindelige forsøg på at stifte et spildevandslaug. Dette vil i sidste ende formentlig skulle afgøres under en retssag.
- 3.9 På baggrund af de nuværende forhold vurderer vi ikke at Grundejerforeningen kan pålægge alle medlemmer at deltage i betalingen for de private kloak-/spildevandsanlæg på de enkelte matrikler, alene baseret på en ikke entydig fortolkning fra Holbæk Kommune og et muligt tidligere stiftet spildevandsanlæg.

#### 4. Opsummering

---

- 4.1 På det foreliggende grundlag, er det vores vurdering, at der ikke eksisterer spildevandslaug, og at forpligtelserne fsva. kloakering påhviler den enkelte matrikelejer alene, da Lokalplanen alene omtaler "anlæg".

Den 24. september 2021

Søren Nørkær Hansen  
Senioradvokat (L)  
Tlf. 23 64 69 59  
snh@winlaw.dk