
OPFØLGENDE NOTAT

Vurdering af kloak-, plan- og spildevandsforhold

OPFØLGENDE NOTAT MED VURDERING AF EJERSKAB OG FORPLIGTELSE VEDR. KLOAKLEDNINGER PÅ MATRIKLER

1. Indledning og opdrag

- 1.1 På Grundejerforeningen Hjertebjærgparkens ("Grundejerforeningens") generalforsamling den 14. oktober 2021 forelagde undertegnede Winsløw Advokatpartnerselskabs notat omkring ejerskab og forpligtelser i relation til fælles kloakledninger ("Kloakanlægget"), som er beliggende under matriklerne 10en m.fl., Kvarmløse By, (benævnt "Arealet"). Det bemærkes, at når der omtales Grundejerforeningens område i notatet, menes hele området iht. Lokalplanen, og ikke kun den restmatrikel (10cy), hvortil Grundejerforeningen har tinglyst adkomst.
- 1.2 På generalforsamlingen og efterfølgende, er en række beboere fremkommet med supplerende oplysninger vedrørende særligt Spildevandslaugets historik, som kan nuancere den oprindelige vurdering.
- 1.3 Der er modtaget:
- Fra Hanne Friis:
- E-mailredegørelse af 16. oktober 2021
 - E-mail fra Mette Barker af 25. oktober 2019
 - Tingbogsattest for matr.nr. 10cy (NB: Indgik allerede i vurderingen ved 1. notat)
 - Indscannet akt med skøde, deklaration etc. (NB: Indgik allerede i vurderingen ved 1. notat)
 - Referat af ordinær generalforsamling i G/F Hjertebjærgparken og G/F Hjertebjærgparkens Spildevandslaug af 8. maj 2008
- Fra Sean Nielsen
- E-mailredegørelse af 17. oktober 2021
 - Artikel "Hvem ejer kloakken?"
 - Retten i Aalborgs dom af 6. juni 2018.
- 1.4 I et forsøg på yderligere afklaring er der lavet en graveansøgning for Arealet i ledningsregisteret, hvor de sidste svar er modtaget den 7. februar 2022. Kommunen har bekræftet at der ikke ligger offentlige ledninger under Arealet i deres register (kortbilag og kvittering i **bilag 17**).

2. Vurdering af ejerskab og Spildevandslaugets status

- 2.1 Det bemærkes indledningsvis, at der ikke er fundet dokumentation for en egentlig overdragelse af Kloakanlægget til Grundejerforeningen, hverken i forhold til ejerskab eller drift. Det er samtidig fortsat vores vurdering, at Lokalplanens "anlæg" som udgangspunkt ikke omfatter spildevandsledninger, når dette ikke er specificeret.
- 2.2 Grundejerforeningens medlemmer kan derfor alene være forpligtet til at deltage i den fælles drift og vedligehold af Kloakanlægget under Arealet, hvis der er stiftet et gyldigt Spildevandslaug sammen med de ejere, som er omfattet af Kloakanlægget.
- 2.3 Et væsentligt spørgsmål i forhold til dette, har været ejerskabet til Kloakanlægget under Arealet. Vi har undersøgt dette, og kronologien i forhold til ejerskabet, som vi har kunnet dokumentere, fremgår af vedlagte tidslinje.
- 2.4 Som det fremgår, kan vi ikke entydigt konkludere, hvem som er nuværende ejer af Kloakanlægget. Udgangspunktet vil altid være, at det er grundejeren, hvorpå anlægget er

beliggende, der ejer dette. Tueholm Gruppen A/S (Sælger af matriklerne på Arealet) etablerede anlægget og var første ejer tilbage i 2006.

- 2.5 I 8 ud af de 10 skøder for matriklerne inden for Arealet (som vi har fundet) fremgår allerede i 2006, at Tueholm Gruppen A/S har forpligtet køberne til at være medlem af *G/F Hjertebjergparkens Private Spildevandslaug*.
- 2.6 Det forekommer derfor også som det mest sandsynlige, at Tueholm Gruppen A/S tilbage 2006 har overdraget Kloakanlægget til et privat stiftet spildevandslaug under Grundejerforeningen, med henblik på drive og vedligeholde det samlede spildevandsanlæg inden for Grundejerforeningens område i fællesskab frem til de private stikledninger, *uanset* om fællesledninger måtte ligge på private matrikler, så længe de er omfattet af Grundejerforeningens område iht. Lokalplanen.
- 2.7 Dokumentation for dette burde findes i Spildevandslaugets (eller Grundejerforeningens) arkiv, men det kan ikke udelukkes, at det er gået tabt – eller at det aldrig er udarbejdet. De enkelte grundkøbere havde dog i kraft af bestemmelsen en ret til at forlange, at der blev etableret en fælles drift af anlægget – som minimum blandt de 10 ejere inden for Arealet.
- 2.8 Spørgsmålet forekommer dog mindre relevant, da det må lægges til grund på baggrund af den supplerende dokumentation fra Hanne Friis, at Spildevandslauget under Grundejerforeningen de facto har været i drift i perioden 2007 til 2017, i hvilken periode det også må forudsættes at vedtægterne fra 2007 har været efterlevet.
- 2.9 Det er på den baggrund også vores vurdering, at muligheden for at gøre gældende, at stiftelsen eller de forpligtelser, som fremgår i vedtægten for Spildevandslauget ikke skulle være gyldigt vedtaget inter partes, er særdeles begrænsede, også selvom der ikke foreligger dokumentation for en enstemmig beslutning blandt Grundejerforeningens medlemmer.
- 2.10 Det bemærkes i den forbindelse, at det er uklart, hvorfor der i referat for fælles generalforsamling i 2008 nævnes at vedtægten er godkendt af kommunen. Kommunen har i hvert fald senere hen meddelt at vedtægten ikke er godkendt.
- 2.11 Det er dog vores vurdering, at det ikke er afgørende for gyldigheden af stiftelsen når driften reelt har været opretholdt. I den forbindelse er det nærliggende at sammenligne Kommunens formelle godkendelse af Spildevandslaugets vedtægt med tinglysning af en vedtaget ejerforeningsvedtægt, i den forstand, at selvom tinglysningen ikke gennemføres er vedtægten gyldig inter partes, hvis alle oplyses om den og efterlever den.

3. Sammenfatning

- 3.1 Med fortsat forbehold for, at der kan foreligge yderligere oplysninger om den mellemliggende periode fra 2007-2017 i forhold til Spildevandslaugets drift, så er vores sammenfattende vurdering på baggrund af det modtagne materiale:
 - 3.1.1 At der eksisterer et spildevandslaug under Grundejerforeningen og med samme medlemskreds, som er underlagt de forpligtelser der fremgår af den oprindelige vedtægt for Spildevandslauget, med evt. senere gyldigt vedtagne ændringer.
 - 3.1.2 At Spildevandslauget er gyldigt inter partes, da det har været driftet i henved 10 år, og den (tilsyneladende) manglende godkendelse af vedtægten fra kommunen kan i den situation ikke medføre indbyrdes ugyldighed, men bør dog formelt søges afklaret.
 - 3.1.3 At Spildevandslaugets drift og vedligeholdelsespligt omfatter alle fælles spildevandsledninger inden for Grundejerforeningens område (dvs. inkl. Arealet, jf. Lokalplanen), jf. formuleringen i vedtægten for Spildevandslauget:

- 3.1.4 *"...sikring af ledningsføring til husspildevand til lavest mulige driftsbidrag, som foruden driftsomkostninger skal dække forsvarlige afskrivninger af anlæg og rimelige henlæggelse til vedligeholdelse og fornyelse og nødvendige udvidelser, samt at varetage medlemmernes fælles interesser i spildevandsspørgsmål samt deraf afledte forhold..."*
- 3.1.5 At grænsedragningen mellem den fælles og individuelle vedligeholdelsespligt efter vores vurdering må gå ved "stikledninger", som skal vedligeholdes individuelt, da det har været forudsat i Kommunens tilkendegivelse til den første bygherre, jf. bilag 13 nedenfor, og ligeledes Spildevandsvedtægtens § 6, stk. 2.
- 3.2 Det bemærkes, at ovenstående kan åbne for en vurdering af hvorvidt senere ændringer til Spildevandslaugets vedtægt, som er forelagt Kommunen, er gyldigt vedtaget, men det er ikke en del af denne vurdering, da jeg ikke har modtaget dokumentation for beslutningsprocessen i Spildevandslauget, men alene de løbende henvendelser til kommunen med henblik på godkendelse af vedtægten med forskellige ændringer af varierende væsentlighed.

* * * * *

Forudsat bestyrelsens øvrige oplysninger om perioden fra 2007 og frem understøtter redegørelsen fra Hanne Friis, så er det min indstilling, at Grundejerforeningen skal fortsætte sit arbejde ud fra den forudsætning, at der foreligger et gyldigt Spildevandslaug, som omfatter samtlige kloakanlæg på Grundejerforeningens område frem til stikledningerne.

Spildevandslaugets eneste mangel er, at Holbæk Kommune ifølge deres oplysninger aldrig formelt har godkendt vedtægten. Der bør herefter arbejdes for en godkendelse hurtigst muligt og eventuelt tinglysning af Spildevandslaugets vedtægt som forudsat. Driften af Spildevandslauget bør således fremadrettet på ny indgå som en del af Grundejerforeningens drift.

Såfremt mit notat giver anledning til spørgsmål står jeg naturligvis til rådighed.

København, den 10. februar 2022

Søren Nørkær Hansen
snh@winlaw.dk

TIDSLINJE OVER EJERSKAB TIL KLOAKANLÆG UNDER AREALET

- 1990 Kommunen tinglyser (formentlig i forbindelse med vedtagelse af lokalplanen) to deklARATIONER omkring offentlig kloak på anden mands grund, beliggende andre steder på det som senere blev Grundejerforeningens areal.
- Deklarationerne, som fortsat er tinglyst på restmatriklen, fremlægges som bilag 11.*
- 2000-2002 Strandvejen Holding A/S erhvervede arealet ad flere omveje, sidste gang i 2002 og foretog udstykning af 1. etape (ikke Arealet).
- Historisk adkomst for restmatriklen fremlægges som bilag 12.*
- 2000 I år 2000 havde Strandvejen Holding A/S via landinspektør rettet henvendelse til kommunen med henblik på notering af kloakomlægning i forbindelse med udstykning af 1. etape af Grundejerforeningens område (NB ikke Arealet).
- Kommunen understregede i den forbindelse, at kloakledningerne på restmatriklen 10cy var private og skulle vedligeholdes af Grundejerforeningen som ejer *frem til skel* (dvs. ikke på de individuelle matrikler). Det er uklart, hvad der har ændret sig siden tinglysningen af deklARATIONERNE i 1990, men kommunen har siden opretholdt dette synspunkt.
- Brevveksling mellem kommune og landinspektør vedlægges som bilag 13.*
- 2004 Strandvejens Holding A/S går konkurs og opløses i oktober, jf. CVR-registeret, men projektet og Grundejerforeningens areal (herunder Arealet) var inden da overdraget til Tueholm Gruppen A/S i juni 2004.
- 2005 Kommunen gentager i brev af 12. oktober, at der fortsat er tale om et privat kloaksystem på hele Grundejerforeningens område.
- Brev er tidligere fremlagt som bilag 2.*
- 2006 Ved brev af 14. februar indskærper Kommunen, i forbindelse med udstykning af de sidste 10 matrikler (Arealet), at Kloakanlægget (som forudsættes etableret) skal godkendes under samme forudsætninger som eksisterende anlæg.
- Brev er tidligere fremlagt som bilag 3.*
- 2006 Matriklerne på Arealet opstår formelt den 26. september, da de enkelte matrikler tinglyses (jf. tingbogen), og der tinglyses samtidig deklARATION om kloakledningernes placering den 27. september 2006. Ledningsejerne er ikke angivet i deklARATIONEN og matriklerne fremgår ikke af den medfølgende tegning.
- DeklARATIONEN fremlægges som bilag 14*
- 2006 Skøderne på matriklerne til de første købere er alle i perioden fra den 27. oktober frem til 11. januar 2007 (jf. tingbogen), hvor sælger er Tueholm Gruppen A/S.
- Det er lykket at finde kopi af de gamle "slutsedler/skøder" man anvendte før

tinglysningsrettens digitalisering, og på 8 ud af de 10 matrikler, genfindes følgende formulering som vilkår:

"Køber er gjort bekendt med, at der er pligt til at være medlem af Grundejerforeningen Hjertebjærgparken og G/F Hjertebjærgparkens Private Spildevandslaug."

*Eksempel på skøde fremlægges som **bilag 15**.*

2006

Grundejerforeningen overtog restmatriklen Matr.nr. 10cy den 1. december iht. tinglyst skøde, med følgende formulering:

"Ejendommen, hvis areal udgør 11.362 m² heraf vej 3.774 m², sælges som den er og forefindes, og som beset af grundejerforeningen, med de på grunden værende veje, ledninger og installationer, hegn, træer og beplantninger m.m."

Skøde fremlægges som bilag 16