

VURDERING AF MODEL FOR SPILDEVANDSFORSYNING AF HAVEFOR- ENING

OMEGNENS FRITIDSHAVEFORENING, FRØLUNDE

1. INDLEDNING OG OPDRAG

Slagelse Kommune har bedt Horten vurdere, om der i forbindelse med kloakering af Omegnens Fritidshaveforening i Frølunde (herefter "OF-Frølunde") kan indgås en aftale mellem SK Forsyning og OF-Frølunde, der giver SK Forsyning mulighed for at foretage kloakering inde på de syv stormatrikler, som haveforeningen består af, eventuelt på baggrund af en opdeling af stormatriklerne i samnoterede delmatrikler.

Spørgsmålet udspringer af drøftelser mellem SK Forsyning og OF-Frølunde om SK Forsynings forpligtelser til og muligheder for at etablere det spildevandsanlæg internt i haveforeningen, der skal forsyne de enkelte sommerhuse.

Afsnit 3 nedenfor indeholder en nærmere beskrivelse af de faktiske forhold og problemstillingen. Afsnit 4 indeholder en beskrivelse af den retlige ramme for problemstillingen, og afsnit 5 indeholder vores vurdering af sagen, som er sammenfattet i notatets afsnit 2.

2. SAMMENFATNING

Der er ikke i lovgrundlaget en entydig afklaring af, hvilket ejendomsbegreb der er gældende ved afgrænsning af spildevandsselskabernes forsyningsforpligtelser. Ved nykloakeringer, herunder ved kloakering af haveforeninger, er det sædvanligt at lægge udstykningslovens ejendomsbegreb til grund.

På baggrund af udstykningslovens ejendomsbegreb må OF-Frølunde betragtes som én samlet fast ejendom, både ud fra de eksisterende forhold med syv samnoterede stormatrikler og ved en udstykning af de enkelte sommerhuse på samnoterede delmatrikler.

I en situation, hvor OF-Frølunde består af samnoterede matrikler, er SK Forsyning således alene forpligtet til at føre stik frem til grundgrænsen for den samlede haveforening.

SK Forsyning kan ikke frivilligt indgå aftale om en udvidet forsyning af OF-Frølunde, ud over hvad der følger af SK Forsynings almindelige forsyningsforpligtelser.

Kun hvis der foretages en egentlig udmatrikulering af de enkelte sommerhuse inden for haveforeningen – uden samnotering – vil der være en pligt til og mulighed for SK Forsyning til at føre stik frem til de enkelte matrikler.

SK Forsyning vil dog efter spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 8, kunne nedsætte tilslutningsbidraget for OF-Frølunde, hvis der er et væsentligt misforhold mellem SK Forsynings udgifter til at kloakere haveforeningen som en samlet fast ejendom sammenholdt med det tilslutningsbidrag, som kan opkræves ved kloakeringen. Dette er en mulighed for SK Forsyning, men ikke en pligt.

3. FAKTISKE FORHOLD OG PROBLEMSTILLING

OF-Frølunde består af 350 sommerhusparceller fordelt på syv stormatrikler, der alle er samnoterede.

På de syv stormatrikler er tinglyst en deklaration, hvoraf følgende fremgår af deklarationens § 4, stk. 2:

"I efterfølgende bestemmelser skal enhver henvisning til "skel" eller "naboskel" forstås både som matrikelskel og som de mellem parcellerne fastsatte afgrænsninger. De mellem parcellernes fastsatte afgrænsninger skal således betragtes som matrikelskel, jævnfør bestemmelserne i denne deklaration."

OF-Frølunde skal spildevandskloakeres, og da de syv stormatrikler er samnoterede, har SK Forsyning meddelt, at kloakeringen kan foretages på to måder:

- 1) De syv stormatrikler forbliver sammennoteret som én ejendom, og forsyningen leverer ét stik ved skelgrænsen til området. OF-Frølunde etablerer og driver det interne kloaksystem fra de 350 sommerhuse til stikledningen.
- 2) De syv stormatrikler udmatrikuleres, så alle sommerhuse har egen matrikel, hvorefter forsyningen lægger stik ind til hver matrikel.

I begge scenarier skal der betales tilslutningsbidrag til SK Forsyning svarende til antallet af sommerhuse. Ved model 1 har OF-Frølunde herudover udgifter til

etablering og drift af det interne spildevandsanlæg inde i haveforeningen og frem til de enkelte sommerhuse. Ved model 2 er det SK Forsyning, der etablerer og driver det interne spildevandsanlæg inde i haveforeningen og frem til de udstykkede sommerhusmatrikler.

En udstykning af sommerhusene til selvstændige matrikler koster efter det oplyste en tinglysningsafgift på 8.000 kr. pr. matrikel.

OF-Frølund har på den baggrund undersøgt en alternativ model, hvor stormatriklerne opdeles i delmatrikler for de enkelte sommerhuse, men hvor alle matriklerne samnoteres og således fortsat udgør en samlet fast ejendom. I en sådan situation skal der efter det oplyste alene betales én enkelt tinglysningsafgift, da området fortsat alene udgør en enkelt ejendom.

OF-Frølund har henvist til, at der ved denne model med delmatrikler, ligesom ved en egentlig udmatrikulering i selvstændige ejendomme, vil være faste matrikelskel svarende til de enkelte afgrænsede delmatrikler, hvor der kan etableres stikbrønd, så der er en klar grænse mellem forsyningens ledningsnet og det ledningsnet, som den enkelte sommerhusejer etablerer og driver på egen delmatrikel.

SK Forsyning har indhentet en advokatvurdering til vurdering af mulighederne for, at SK Forsyning kan etablere spildevandsanlægget inde i haveforeningen i en situation, hvor der ikke foretages en udstykning af sommerhusene i selvstændige matrikler, men i stedet i delmatrikler, som stadig udgør en del af en samlet fast ejendom.

SK Forsynings advokat vurderer, at SK Forsynings forsyningsforpligtelser må afgrænses i overensstemmelse med udstykningslovens ejendomsbegreb, hvorefter samnoterede ejendomme betragtes som én samlet fast ejendom. SK Forsynings advokat vurderer på den baggrund, at SK Forsyning ikke er forpligtet til at forsyne inden for haveforeningens område ved en model, hvor de enkelte matrikler, som haveforeningen består af, er samnoterede – uanset om haveforeningen består af samnoterede delmatrikler for de enkelte sommerhuse eller af de syv eksisterende samnoterede stormatrikler.

4. DEN RETLIGE RAMME

I henhold til miljøbeskyttelseslovens § 32b, stk. 1, har spildevandsselskaberne en pligt til at forsyne ejendomme i kloakopland. Denne forsyningspligt forstås efter forarbejderne til bestemmelsen som en pligt til at føre stikledning frem til grundgrænsen for ejendomme i kloakopland, modtage spildevandet fra disse ejendomme og transportere spildevandet videre til behandling.

Efter miljøbeskyttelseslovens § 28, stk. 4, er der tilslutningspligt for ejendomme, når stikledning er ført frem til grundgrænsen.

Det fremgår af spildevandsbekendtgørelsens § 12 (bekendtgørelse 2292/2020 om spildevandstilladelser mv. efter miljøbeskyttelseslovens kapitel 3 og 4), at grundejerne, inden for et i spildevandsplanen fastlagt kloakopland for det offentlige spildevandsanlæg, er forpligtede til for egen regning at tilslutte spildevand til kloakkerne gennem lukkede ledninger, når der er ført stikledning frem til grundgrænsen, jf. lovens § 28, stk. 4.

Følgende fremgår af vejledning 3/2001 om betalingsregler for spildevandsanlæg:

"Inden for et i kommunens spildevandsplan fastlagt kloakopland er det således den kommunale kloakforsyning, der står for etablering, drift og vedligeholdelse af ledninger m.v. frem til grundgrænsen, mens grundejeren inden for oplandet er forpligtet til for egen regning at bekoste udførelse og vedligeholdelse af ledninger m.v. på egen grund, da kloakforsyningens midler ikke må anvendes til private anlæg, medmindre der er tale om anlæg etableret efter lovens § 7 a (se herom i kapitel 9)." (vejledningen side 14)

Vedrørende finansiering af stikledninger på privat grund foreligger der en tilsynsrådsafgørelse af 11. februar 2003 (MAD 2003.307), hvor det udtales, at kloakforsyningens midler ikke må anvendes på de private anlæg inden for grundgrænsen. Af udtalelsen fremgår bl.a. følgende:

"Loven bygger på en forsyningsselskabsmodel, hvor spildevandsbidrag for ensartede grupper af tilsluttede eller tilknyttede brugere er de samme uanset geografisk beliggenhed inden for kommunen og uanset, hvilke omkostninger der er forbundet med den pågældende ejendoms tilslutning til den offentlige kloakforsyning.

Det er tilsynsrådets opfattelse, at det følger af lov om betalingsregler for spildevandsanlæg § 1 og de principper, der er kommet til udtryk i ovenstående bestemmelser, at kloakforsyningens midler som udgangspunkt ikke kan anvendes til private anlæg på privat grund, og at grænsen for, hvad der betragtes som offentligt spildevandsanlæg, falder sammen med grundgrænsen til den enkelte ejendom.

Tilsynsrådet finder således, at ovennævnte bestemmelser udelukker, at kommunen udfører eller afholder udgifter ved spildevandsanlæg inden for grundgrænsen."

I den konkrete sag, som lå til grund for tilsynsrådets udtalelse, havde kommunen overvejet i to større byggesager at føre kloakstik frem til hver enkelt boligbebyggelse, så kommunen også etablerede ledningsanlæg inde på de enkelte boligmatrikler og frem til bebyggelsen. Tilsynet fandt ikke dette i overensstemmelse med gældende ret ud fra en betragtning om, at kloakforsyningens midler som udgangspunkt ikke kan anvendes på privat grund, og at grænsen for, hvad der kan betragtes som offentligt spildevandsanlæg falder sammen med grundgrænsen til den enkelte ejendom.

Der er ikke efter vandsektorloven og udskillelsen af spildevandsforsyningsaktiviteterne fra kommunerne til selvstændige selskaber foretaget ændringer i denne afgrænsning mellem spildevandsselskabets og grundejers forpligtelser og anlæg.

I 2014 blev der med spildevandsbetalingslovens § 4c givet mulighed for, at spildevandsselskaberne kan indgå aftaler med de private grundejere om drift og vedligeholdelse af private spildevandsanlæg internt på de enkelte ejendomme. Der er imidlertid ikke med denne specifikke lovhjemmel ændret på mulighederne for at anlægge og eje sådanne ledningsanlæg.

Mulighederne for at opkræve tilslutningsbidrag er reguleret af spildevandsbetalingslovens § 2. Efter spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 2, opkræves for boligejendomme et standardbidrag pr. boligenhed, der opføres på ejendommen. En ejendom med flere boligenheder opkræves således tilslutningsbidrag svarende til antallet af boligenheder på ejendommen.

Optrækning af tilslutningsbidrag efter spildevandsbetalingsloven sker på baggrund af standardtakster uden hensyntagen til de faktiske udgifter forbundet med forsyning af den enkelte ejendom.

Efter spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 8, kan spildevandsselskabet i særlige tilfælde fastsætte tilslutningsbidraget lavere end det, der følger af standardtaksterne. Bidraget kan dog ikke fastsættes lavere end de faktisk afholdte udgifter til forsyning af den pågældende ejendom.

5. VURDERING

5.1 SK Forsynings forpligtelser

Miljøbeskyttelsesloven § 32b om spildevandsselskabernes forsyningsforpligtelser indeholder ikke en nærmere afgrænsning af, hvad der forstås ved "ejendomme". Der er således ikke ved selve bestemmelsen eller forarbejderne til bestemmelsen taget stilling til, om angivelsen "ejendomme" i bestemmelsen svarer til udstykningslovens ejendomsbegreb.

I forhold til spildevandsbetalingsloven og mulighederne for at opkræve tilslutningsbidrag efter loven er det fastlagt i retspraksis, at ejendomsbegrebet efter spildevandsbetalingsloven er sammenfaldende med ejendomsbegrebet efter udstykningsloven. Af udstykningslovens § 2, stk. 1, fremgår, at

"Ved en samlet fast ejendom forstås i denne lov

- 1. ét matrikelnummer eller*
- 2. flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet."*

Det vil sige, at ét matrikelnummer er én ejendom, medmindre der er sket samnotering ("*matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet*"). Samnoterede ejendomme betragtes som én ejendom.

På baggrund af udstykningslovens ejendomsbegreb må OF-Frølund betragtes som én samlet fast ejendom, både ud fra de eksisterende forhold med syv samnoterede stormatrikler og ved en udstykning af de enkelte sommerhuse på samnoterede delmatrikler.

Det afgørende er, at matriklerne er samnoterede. Er de det, udgør de en samlet ejendom.

Som angivet ovenfor fremgår det ikke af miljøbeskyttelseslovens § 32b, stk. 1, om spildevandsselskabernes forsyningsforpligtelser afgrænses i overensstemmelse med dette ejendomsbegreb. For forsyning af ejendomme, der ikke tidligere har været tilsluttet spildevandsselskabets ledningsnet, er det dog den ejendomsafgrænsning, som i praksis anvendes af spildevandsselskaberne – det vil sige, at deres føres stik frem til enhver selvstændig fast ejendom.

Det betyder også, at det er almindelig praksis ved forsyning af haveforeninger, at spildevandsselskabet alene fører stik frem til grundgrænsen for den enkelte haveforening. Det skyldes, at haveforeninger ligesom OF-Frølund ganske ofte er opført på stormatrikler uden udmatrikulering af de enkelte havelodder. De enkelte haveforeninger er herefter ansvarlige for at etablere og drive det ledningsnet, der skal opføres internt i haveforeningen og frem til de enkelte havelodder.

Det forhold, at der er betydelige egne udgifter til intern kloakering, er således en sædvanlig problemstilling ved forsyning af haveforeninger, som ofte giver anledning til beslutning om reduktion af tilslutningsbidrag, jf. herom nedenfor under afsnit 5.2.2.

Så selvom der ikke foreligger en entydig afklaring i lovgrundlaget af det ejendomsbegreb, som er gældende for spildevandsselskabernes forsyningsforpligtelser, så er det ved nykloakeringer sædvanligt at lægge udstykningslovens ejendomsbegreb til grund.

SK Forsynings advokat har ved sin vurdering af sagen henvist til en tilkendegivelse fra Østre Landsret af 5. november 1998 vedrørende Unicon Beton. Sagen vedrørte nykloakering af en erhvervsvirksomhed, der bestod af flere selvstændige matrikler. Østre Landsret fandt, at der for de enkelte matrikler var en pligt for spildevandsselskabet til at føre stik frem til grundgrænsen og henviste i sine præmisser til udstykningslovens ejendomsbegreb.

Jeg er enig med SK Forsynings advokat i, at denne tilkendegivelse støtter en afgrænsning svarende til udstykningslovens ejendomsbegreb i situationer med nykloakering af ejendomme.

SK Forsynings advokat har ved sin vurdering i sagen herudover henvist til Østre Landsret dom om forsyning af det tidligere Grønttorvet i Valby (U.2020.1161Ø). Sagen drejer sig om, hvorvidt HOFOR i forbindelse med omdannelse af det tidligere Grønttorvet til et nyt boligkvarter med 3.000 nye boliger som led i sine forsyningsforpligtelser er forpligtet til at føre stik frem til grundgrænsen for de nye udstykninger fra Grønttorvet, eller om HOFOR har opfyldt sine forsyningsforpligtelser ved fremføring af stik til de oprindelige matrikler for Grønttorvet. Østre Landsret fandt modsat byretten, at HOFOR som led i sine forsyningsforpligtelser var forpligtet til at føre stik frem til de nye udstykninger.

Østre Landsrets resultat kan forstås som en afgrænsning af forsyningspligten svarende til udstykningslovens ejendomsbegreb.

Det er dog vigtigt at have sig for øje, dels at dommen er indbragt for Højesteret, og at der således ikke foreligger en endelig afklaring i retspraksis, og dels at sagen vedrørte omdannelse og udstykning af tidligere tilsluttede erhvervsejendomme og ikke nykloakeringer. I omdannelsesituationen er problemstillingen ikke den samme som ved nykloakeringer, da de omdannede ejendomme allerede har været forsynet og fået leveret stik ved den oprindelige forsyning af den samlede ejendom.

Sammenfattende er jeg enig med SK Forsynings advokat i, at SK Forsynings forsyningsforpligtelser i en situation, hvor OF Frølunde består af samnoterede matrikler, alene går til grundgrænsen for den samlede haveforening.

Dette både i en situation hvor OF-Frølunde består af syv samnoterede stormatrikler, og i en situation hvor de enkelte sommerhuse udstykkes i samnoterede delmatrikler.

Jeg finder ikke, at den deklaration, der er tinglyst på stormatriklerne for OF-Frølunde, ændrer herved, da en privatretlig deklaration ikke kan anses for at udvide spildevandsselskabernes forsyningsforpligtelser.

5.2 **SK Forsynings muligheder**

5.2.1 *Forsyning frem til delmatrikler*

Af den ovenfor under afsnit 4 citerede tilsynsafgørelse fra 2013 fremgår det, at kloakforsyningens midler ikke må anvendes på de private anlæg inden for grundgrænsen.

Udtalelsen er udtryk for, at kloakforsyningens midler ikke må anvendes til finansiering af spildevandsanlæg, som skal afholdes af den private grundejer.

Afgrænsningen af spildevandsselskabets muligheder for at afholde udgifter til spildevandsanlæg må derfor afgrænses på samme måde som spildevandsselskabets forsyningsforpligtelser.

Jeg vurderer derfor, at SK Forsyning heller ikke på frivilligt grundlag vil kunne udvide sin forsyning af OF-Frølund ved at indgå en aftale om udvidet forsyning af haveforeningen ved fremføring af stik til de enkelte delmatrikler inden for haveforeningen.

En sådan mulighed består alene i den situation, hvor de enkelte sommerhuse udstykses i selvstændige – ikke-samnoterede – matrikler.

5.2.2 *Reduktion af tilslutningsbidraget*

Haveforeninger er ofte som OF-Frølund etableret på stormatrikler. Kloakering af haveforeninger adskiller sig derved fra kloakering af almindelige parcelhuse, der som altovervejende hovedregel er opført på egen matrikel, og hvor spildevandsselskabet derfor fører stik helt frem til den enkelte grund.

Der kan derfor ved kloakering af haveforeninger være situationer, hvor spildevandsselskabets udgifter til at kloakere frem til den enkelte haveforening er langt mindre end det beløb, der pålignes i tilslutningsbidrag, idet spildevandsselskabet ikke har udgifter til ledningsføring frem til de enkelte havelodder.

Energistyrelsen har ved en vejledende udtalelse af 21. juni 2017¹ ud fra tilsvarende betragtninger henvist til, at der ved kloakering af haveforeninger kan være grundlag for at nedsætte tilslutningsbidraget i henhold til spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 8.

På den baggrund er der en del spildevandsselskaber, som har en praksis for ved forsyning af større haveforeninger at nedsætte tilslutningsbidraget til de faktiske udgifter forbundet med forsyning af haveforeningen eller et andet beløb mindre end standardbidraget.

SK Forsyning vil i overensstemmelse hermed kunne nedsætte tilslutningsbidraget for OF-Frølund, hvis der er et væsentligt misforhold mellem SK Forsynings udgifter til at kloakere haveforeningen som en samlet fast ejendom sammenholdt med det tilslutningsbidrag, der skal opkræves ved kloakeringen.

Dette er en mulighed for SK Forsyning, men ikke en pligt.

Horten, 10. juni 2021



Henriette Soja

¹ Kan findes her: https://ens.dk/sites/ens.dk/files/Vand/vejledende_udtalelse_spildevandstilslutningsbidrag_21-06-2017.pdf