



Verserende Højesteretssag:

Potentiel refusion af omkostninger ved privat etablering af spildevandsanlæg

Østre Landsret har i afgørelse af 28. januar 2020 i den såkaldte "Grønttorvssag" slået fast, at spildevandsselskabernes forsyningspligt indebærer, at selskaberne skal føre stikledninger helt frem til hver enkelt matrikel inden for de pågældende selskabers kloakeringsområder. Mange tidligere og igangværende ejendomsudviklingsprojekter er imidlertid baseret på den antagelse, at spildevandsselskaberne ikke har pligt til at fremføre nye stikledninger eller kun skal føre stikledninger frem til nye matrikler udstykket fra en allerede tilsluttet ejendom, hvis spildevandsselskabet samtidig kan opkræve tilslutningsbidrag. Det betyder, at ejendomsudviklerne i disse tilfælde har måttet acceptere selv at afholde omkostningerne til spildevandsanlægget for at sikre projektets fremdrift.

Østre Landsrets afgørelse betyder, at ejendomsudviklere potentielt kan have mange penge til gode hos spildevandsselskaberne i allerede etablerede projekter. Det vil være tilfældet, hvis Højesteret i den verserende sag tiltræder landsrettens vurdering af spildevandsselskabernes forsyningspligt.

Sådanne mulige tilbagebetalingskrav vil være underlagt den almindelige treårige forældelse, og Bech·Bruun **anbefaler** derfor, at der indgås aftaler om suspension af forældelse, til den endelige afgørelse foreligger fra Højesteret.

Vi **anbefaler** også, at ejendomsudviklere ved matrikulære opdelinger inden for udviklingsområdet i igangværende og fremtidige udviklingsprojekter tager højde for de muligheder, der er opstået ved landsrettens afgørelse.

Forsyningspligten

Spildevandsselskaberne i Danmark er forpligtede til at forsyne alle ejendomme inden for selskabernes eksisterende og planlagte kloakeringsområder. Forsyningspligten indebærer, at spildevandsselskaberne skal føre stikledninger frem

til alle ejendomme inden for de pågældende selskabers kloakeringsområder, så det er muligt for ejendommen at blive tilsluttet og aflede spildevand til det offentlige spildevandsanlæg. Spildevandsselskabernes kloakeringsområde fastlægges af kommunalbestyrelsen i spildevandsplanen.

Konsekvenserne af Østre Landsrets afgørelse

Med afgørelsen af 28. januar 2020 i Grønttorvssagen slog Østre Landsret fast, at spildevandsselskabernes forsyningspligt også gælder i situationer, hvor en allerede tilsluttet erhvervs ejendom udstykkes og omdannes til boligejendomme. Også i disse situationer er spildevandsselskaberne forpligtede til at forsyne ejendommene ved at føre stik frem til de udstykkede ejendommers grundgrænse.

Forsyningspligten efter miljøbeskyttelsesloven gælder dermed uanset, om spildevandsselskabet har mulighed for at opkræve tilslutningsbidrag i henhold til lov om betalingsregler for spildevandsselskaber, der ligger til grund for selskabernes betalingsvedtægter.

Konsekvensen af forsyningspligten er, at det er spildevandsselskabet og ikke ejendomsudvikleren, der skal afholde omkostningerne til at forsyne ejendommene med stik, herunder stik til nye boligejendomme, der udstykkes fra en allerede tilsluttet erhvervs ejendom.

Fremgår det fx af lokalplanen eller spildevandsplanen i forbindelse med en omdannelse af en større erhvervs ejendom, at kloakeringsarbejderne skal udføres af ejendomsudvikleren i forbindelse med byggemodningen og efterfølgende overdrages til spildevandsselskabet, så er spildevandsselskabet forpligtet til at yde ejendomsudvikleren refusion af omkostningerne til etablering af spildevandsanlægget.

Sagen afgøres endeligt i Højesteret

Spildevandsselskabet i den konkrete sag har opnået tredjeinstansbevilling, og spørgsmålet om omfanget af spildevandsselskabernes forsyningspligt i henhold til miljøbeskyttelseslovens § 32b, stk. 1, skal derfor endeligt afgøres af Højesteret.

Sagen føres på vegne af bygherren for Højesteret af Bech-Bruuns proces- og miljøretsteam i afdelingen for Offentlig Virksomhed ved Jacob Schall Holberg. Det er vores forventning, at Højesterets afgørelse vil foreligge senest medio 2021.

Bech-Bruuns anbefalinger

Bech-Bruun er bekendt med, at en række spildevandsselskaber er – eller forud for Østre Landsrets afgørelse har været – af den opfattelse, at forsyningspligten ikke gælder i de tilfælde, hvor en allerede tilsluttet erhvervsjendom omdannes og udstykkes til boligejendomme.

For ejendomsudviklerne har det haft den konsekvens, at spildevandsselskabet kun har fremført stik til de udstykkede boligejendomme mod vederlag eller har nægtet at yde ejendomsudvikleren refusion af de afholdte omkostninger til etablering af spildevandsanlægget i forbindelse med en efterfølgende overtagelse.

Denne praksis er efter Østre Landsrets afgørelse i strid med gældende ret. Ejendomsudviklerne vil efter omstændighederne have krav på tilbagesøgning af det eventuelle vederlag, som er betalt til spildevandsselskabet for udførelse af kloakanlægget eller krav på refusion af de afholdte omkostninger til etablering af anlægget, hvis Højesteret stadfæster landsrettens vurdering af spildevandsselskabernes forsyningspligt.

På den baggrund **anbefaler** vi, at ejendomsudviklere og bygherrer analyserer, om omkostninger, der er afholdt til etablering af spildevandsanlæg i et udviklingsprojekt efter Østre Landsrets afgørelse af 28. januar 2020, rettelig skulle være afholdt af det pågældende spildevandsselskab.

Bech-Bruun **anbefaler** analyse af:

- Lokalplan
- Spildevandsplan/spildevandstillæg for kloakeringsområdet
- Matrikeloversigt (før og efter færdiggørelse af projekt)
- Tegning over det etablerede spildevandsanlæg
- Aftale med stedligt spildevandsforsyningsselskab om kloakeringsforhold og overtagelse af spildevandsanlægget (eventuel)
- Opgørelse over afholdte omkostninger til etablering af spildevandsanlægget
- Anden korrespondance med stedlig kommune og/eller spildevandsselskab

Af særlig relevans for analysen er:

- Projekter til omdannelse af tidligere erhvervsjendomme til boligejendomme
- Projekter for nye boligområder, hvor ejendomsudvikleren er pålagt at etablerer privat spildevandsanlæg med samtidig tilslutning til det offentlige spildevandsanlæg.

Hvis der konstateres et muligt krav, **anbefaler** vi desuden, at der rettes henvendelse til spildevandsselskabet og som minimum søges indgået en såkaldt suspensionsaftale, indtil Grøntorvssagen er afgjort i Højesteret. En aftale om suspension sikrer, at kravet ikke forældes i den periode, hvor man afventer Højesterets afgørelse.

Er spildevandsselskabet mod forventning ikke indstillet på at indgå en suspensionsaftale, kræver afbrydelse af en eventuel forældelsesfrist, at der udtages stævning mod spildevandsselskabet.

Bech-Bruun kan bistå

Bech-Bruun tilbyder at forestå screening og analyse af relevante projekter for at vurdere, om der kan rettes krav mod spildevandsselskabet på tilbagesøgning af det eventuelle vederlag, som er betalt til spildevandsselskabet for udførelse af kloakanlægget eller krav på refusion af afholdte omkostninger til etablering af spildevandsanlægget.

Derudover tilbyder vi at håndtere korrespondancen med spildevandsselskabet om kravet og om indgåelsen af en eventuel suspensionsaftale, ligesom vi bistår med eventuel udtagelse af stævning.

Vores screening og analyse er også relevant ved igangværende og fremtidige udviklingsprojekter, hvor de matrikulære skel inden for udviklingsområdet ikke er fastlagt.

Hvis du ønsker at høre nærmere om problemstillingen og Bech-Bruuns services i den forbindelse, er du meget velkommen til at kontakte os for en uforpligtende samtale.



Jacob Schall Holberg
Advokat (H), partner
T +45 72 27 33 20
E jsh@bechbruun.com



Per Bjerg Christensen
Advokat, partner
T +45 72 27 34 64
E pec@bechbruun.com



Kristian Raun Larsen
Senioradvokat
T +45 72 27 33 27
E krl@bechbruun.com