

- **TYPEPROBLEMSTILLINGER VED TILSLUTNING AF EJENDOMME I DET ÅBNE LAND**

**HORTEN**

**1. INDLEDNING**

Vordingborg Spildevand A/S ("Spildevand") skal i henhold til Vordingborg Kommunes spildevandsplan kloakere flere ejendomme i det åbne land.

Spildevand har i forbindelse med kloakeringen lagt til grund, at ejendommene ikke tidligere har været tilsluttet Spildevands kloakanlæg eller et offentligt spildevandsanlæg i henhold til tidligere regler. Spildevand har derfor også lagt til grund, at Spildevand som altovervejende udgangspunkt er berettiget og forpligtet til at opkræve tilslutningsbidrag.

Der er i forhold til enkelte ejendomme kommet konkrete oplysninger frem, som efter omstændighederne kan skabe tvivl om, hvorvidt betingelserne for at opkræve tilslutningsbidrag fra ejeren af den konkrete ejendom er opfyldt.

Sådanne konkrete forhold kan fx være uoverensstemmelse mellem oplysninger i BBR-meddelelsen eller et ejendomsoplysningsskema om tilslutningsforholdene og de faktiske forhold. I andre tilfælde gør grundejeren gældende, at den eksisterende spildevandsløsning er en del af Spildevands kloakanlæg, hvorfor der ikke kan opkræves tilslutningsbidrag.

I det følgende beskriver vi først reglerne for, hvornår Spildevand kan opkræve tilslutningsbidrag. Derefter gennemgår vi de typiske indsigelser, som spildevandsselskaberne efter vores erfaring mødes med fx i forbindelse med kloakering i det åbne land.

**2. BETALINGSLOVENS § 2, STK. 1 - OPKRÆVNING AF TILSLUTNINGSBIDRAG HOS BOLIGEJENDOMME**

Det følger af betalingslovens § 2, stk. 1, at Spildevand ved tilslutning af ejendomme, der ikke tidligere har været tilsluttet et spildevandsforsy-

ningselskab, kan opkræve et standardtilslutningsbidrag hos ejeren af den pågældende ejendom.

Må ejendommen derimod anses for allerede at være tilsluttet Spildevands anlæg, kan der ikke opkræves et (nyt) tilslutningsbidrag.

Det giver sjældent anledning til tvivl, om en ejendom er tilsluttet Spildevands kloakanlæg eller ej. Er der f.eks. på en ejendom etableret et nedslivningsanlæg, septiktank mv., er der tale om en privat løsning, og Spildevand kan opkræve tilslutningsbidrag hos grundejeren ved kloakering.

Der kan dog forekomme særegne situationer, hvor kloakforholdene på en ejendom giver anledning til tvivl, jf. nedenfor.

## 2.1 **Fælles kloakanlæg**

En problemstilling, som har været genstand for en del retssager, er situationer, hvor der er etableret en fælles kloakeringsløsning for flere ejendomme, fx i en landsby. Kloakanlægget er dog ikke tilsluttet et samlet spildevandsnet ejet af et spildevandsselskab, ligesom udledningen typisk sker direkte til recipient og ikke til et renseanlæg. Grundejerne har i sådanne tilfælde gjort gældende, at ejendommen allerede er tilsluttet spildevandsselskabets anlæg og har i visse tilfælde fået medhold heri.

Udgangspunktet er, at fælles kloakanlæg med udledning til et vandløb eller anden recipient er et privat spildevandsanlæg. Spildevand er derfor også berettiget til at opkræve tilslutningsbidrag, når selskabet etablerer tilslutningsmulighed til Spildevands kloakanlæg for de pågældende ejendomme.

### 2.1.1 *Vedligeholdelse af fælles, private kloakanlæg*

Har Spildevand eller den tidligere kommunale forsyning imidlertid truffet beslutninger om at drive og vedligeholde det fælles kloakanlæg og afholdt udgifter hertil, har domstolene i deres praksis lagt til grund, at Spildevand har overtaget ansvaret for fællesanlægget, som herefter anses som en del af Spildevands kloakanlæg. Der kan som følge heraf ikke opkræves tilslutningsbidrag i forbindelse med nykloakering hos de dertil tilsluttede grundejere.

Det er dog en betingelse for, at Spildevand (eller den tidligere kommunale forsyning) kan anses for at have overtaget det private spildevandsanlæg, at selskabet har foretaget sig noget aktivt i forhold til det fælles kloakanlæg. Se mere herom nedenfor i afsnit 2.2.

### 2.1.2 *Sognerådets engagement*

Herudover er det i retspraksis lagt til grund, at de tidligere Sogneråds engagement i etableringen af et fælles kloakanlæg kan føre til, at anlægget må anses som en del af den tidligere kommunale spildevandsforsyning. De tilsluttede ejendomme anses herefter som tilsluttede Spildevands anlæg. I så fald kan Spildevand ikke opkræve tilslutningsbidrag i forbindelse med nykloakering.

### 2.1.3 *Spildevandsplanens oplysninger*

Endelig kan oplysningerne i spildevandsplanen om anlæggets status have betydning for vurderingen af, om anlægget er en del af Spildevands kloakanlæg eller har status som et privat anlæg.

### 2.2 **Tilslutning til kloakanlægget uden kommunal beslutning herom (ulovlig tilslutning)**

Har en eller flere ejendomme koblet sig på en af Spildevands ledninger uden selskabets eller Vordingborg Kommunes (egentlige) samtykke, mister Spildevand ikke sin ret til at opkræve tilslutningsbidrag ved nykloakering.

I den såkaldte Tølløse-sag (Højesterets dom, optrykt i UfR 2004.2087 H) havde sognerådet omkring 1930 udført en vejafvanding i lukkede ledninger gennem landsbyen. Vejafvandingen ledte vejvandet til Elverdamsåen. Grundejerne i landsbyen ledte deres spildevand ud til vejafvandingen, efterhånden som de fik vand og vandskylende toiletter. Det gjorde kommunen ingen indvendinger imod, og den sørgede for, at vejafvandingen fungerede. Men kommunen opkrævede ingen bidrag fra grundejerne, og de måtte selv anlægge og passe deres stikledninger. Højesteret fandt, at der her var tale om en privat løsning.

På baggrund af højesteretsafgørelsen må det antages, at Spildevand kun har overtaget et fælles kloakanlæg, såfremt selskabet eller den tidligere kommunale forsyning har foretaget en aktiv handling i forhold til det fælles kloakanlæg.

### 2.3 **Oplysninger i BBR-meddelelsen**

En fejlagtig registrering i BBR om, at en ejendom er tilsluttet Spildevands kloakanlæg, afskærer som udgangspunkt ikke Spildevand fra at opkræve tilslutningsbidrag hos ejeren af den pågældende ejendom.

BBR-meddelelsen indeholder som udgangspunkt oplysninger, der hidrører fra ejendommens ejer. Kommunen er alene forpligtet til at ajourføre registret. Kommunen skal dog reagere aktivt ved mistanke om uoverensstemmelse mellem de registrerede forhold og de faktiske forhold.

Betydningen af fejlagtige oplysninger i BBR-meddelelsen er bl.a. behandlet i en afgørelse fra Østre Landsret, optrykt i UfR 1997.1442 Ø. Ejendommen, som dommen vedrørte, var ifølge ejendomsoplysningsskema og BBR-ejermeddelelse tilsluttet offentlig kloak og renseanlæg. I 1995 konstaterede ejeren, der havde ejet ejendommen siden 1992, at ejendommen ikke var tilsluttet kloak mv., men alene havde septiktank. Kommunen refunderede herefter betalt vandledningsafgift til den pågældende ejer for perioden 1. maj 1992–1. maj 1995. Ejeren krævede endvidere, at kommunen erstattede udgifterne til tilslutning til kloak og anførte, at kommunen alene med støtte i BBR-registret havde afgivet en erklæring, der var i strid med de faktiske forhold. Da kommunen ikke havde haft tegninger eller andet, der kunne afkræfte oplysningerne i BBR-registret, da ejendomsoplysningsskemaet blev udfærdiget, fandtes der ikke at have foreligget en sådan viden eller

at have været udvist en sådan adfærd hos Kommunen, at det burde medføre et erstatningsansvar.

BBR-meddelelsens (fejlagtige) oplysninger om kloakforholdene blev også behandlet i ovennævnte Tølløse-sag, idet det af BBR-ejermeddelelserne fra 1980 og fremefter fremgik, at der fra disse ejendomme var afløb til offentlig kloakledning. Højesteret fandt imidlertid ikke, at angivelserne i BBR-meddelelser kunne føre til, at det fælles kloakanlæg fik status som et offentligt anlæg, hvorfor kommunen heller ikke var afskåret fra at opkræve tilslutningsbidrag.

Uanset ovennævnte domme kan det næppe udelukkes, at oplysninger i BBR-meddelelsen fører til, at kravet på tilslutningsbidrag bortfalder. Hvis Vordingborg Kommune eller Spildevand således har kendskab til fejlagtige oplysninger, eller burde kommunen eller Spildevand have et sådant kendskab, kan dette udløse erstatningspligt (hvilket de facto vil sige, at tilslutningsbidraget bortfalder).

**HORTEN**

#### 2.4 **Oplysninger i Ejendomsoplysningsskemaet**

I modsætning til, hvad der gælder for BBR-meddelelsen, bindes kommunen og Spildevand af fejlagtige oplysninger i ejendomsoplysningsskemaet.

Ejendomsoplysningsskemaet har bl.a. til formål at oplyse købere af fast ejendom, hvilke forpligtelser der hviler på ejendommen samt de eksisterende forsyningsforhold.

Kommunerne er derfor i retspraksis blevet kendt erstatningsansvarlige over for købere af fast ejendom for urigtige oplysninger i ejendomsoplysningsskemaet (UfR 2003.1366 V).

Følger det således af ejendomsoplysningsskemaet, at ejendommen er tilsluttet offentlig kloak, og at der er betalt tilslutningsbidrag, vil Spildevand efter vores vurdering ikke kunne opkræve tilslutningsbidrag hos den pågældende ejer.

### 3. **FORÆLDELSE**

Det følger af betalingsvedtægten for Spildevand, at tilslutningsbidraget forfalder til betaling, når der er etableret tilslutningsmulighed, dvs. når der er ført stik frem til grundgrænsen, eller når der er etableret et tryksat system, som er klar til at tilslutte ejendommen.

Det følger af forældelsesloven (lov nr. 522/2007), at kravet på tilslutningsbidrag skal være opkrævet og betalt senest 3 år efter, at Spildevand har etableret tilslutningsmulighed. I modsat fald vil kravet være forældet. Grundejeren kan herefter med rette nægte at betale tilslutningsbidraget.

Forældelsesfristen kan fx afbrydes ved, at grundejeren skriftligt anerkender sin betalingsforpligtelse, eller at Spildevand anlægger retssag mod den pågældende grundejer. Dette kan være relevant, hvis en grundejer fx nægter at betale tilslutningsbidraget eller har indsigelser mod kravet.

#### 4. **PASSIVITET**

Det fremgår af Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/2001 om betalingsregler for spildevandsanlæg, at opkrævning af tilslutningsbidrag skal ske umiddelbart efter forfaldstidpunktet (her når der er ført stik frem til grundgrænsen), for at der ikke indtræder passivitet med den konsekvens, at Spildevand ikke kan kræve tilslutningsbidraget betalt.

Hvorvidt Miljøstyrelsens synspunkt er korrekt, er usikkert, herunder fordi synspunktet ikke er afprøvet ved de almindelige domstole.

Vi kan dog ikke anbefale, at Spildevand udfordrer Miljøstyrelsens synspunkt, idet Spildevands adfærd (undladelse af at opkræve tilslutningsbidrag umiddelbart efter tilslutning, fx i forlængelse af en tvist med grundejeren om pligten til at betale) efter omstændighederne kan skabe en berettiget forventning hos grundejeren om, at Spildevand har opgivet kravet på tilslutningsbidrag.

**HORTEN**

#### 5. **TVISTER OM BETALING**

Kommunalbestyrelsens afgørelser efter betalingsloven kan ikke påklages til anden myndighed. Dog er kommunalbestyrelsen også i forhold til sine afgørelser efter denne lov underlagt Statsforvaltningernes tilsyn. Kommunens afgørelser kan således give anledning til en klage til Statsforvaltningen.

Spildevands beslutninger i forbindelse med kloakering kan ikke indbringes for en administrativ klageinstans. Uenighed i Spildevands beslutninger skal afklares ved domstolene.

Horten  
Hellerup, den 27. juni 2013

Line Markert