



ØSTRE LANDSRET DOM

afsagt den 28. januar 2020

Sag BS-30468/2018-OLR
(2. afdeling)

Ny Valby Udvikling A/S og
Ny Valby Byggemodning P/S
Biintervenient: Land Development A/S
(advokat Pernille Aagaard Truelsen, for alle)

mod

HOFOR Spildevand København A/S
Biintervenient: DANVA Dansk Vand- og Spildevandsforening
(advokat Marie Bockhahn, for begge)

Københavns Byret har den 28. juni 2018 afsagt dom i 1. instans (sag BS-30405/2018-KBH).

Landsdommerne Peter Thønnings, Kaspar Linkis og Seerup (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanterne, Ny Valby Udvikling A/S og Ny Valby Byggemodning P/S (herafter under et benævnt Ny Valby), har nedlagt følgende påstande:

Principal: HOFOR Spildevand København A/S tilpligtes at anerkende, at HOFOR Spildevand København A/S er pligtig til at betale for de udgifter, der er afholdt af Ny Valby Udvikling A/S og Ny Valby Byggemodning P/S til etablering af Spildevandsanlægget beliggende i en del af området ved det tidligere grøntorv i Valby, omfattende ejendommene med matr.nr. 1556, 1991, 1300, 2062, 2063, 2064a, 2064c, 2119, 2076, 2355 og 2374 alle Valby, København, og som efter

aftale af 8. juli 2016 med tillæg af 15. november 2016 efter etablering skal overtages af HOFOR Spildevand København A/S.

Subsidiært: HOFOR Spildevand København A/S tilpligtes til Ny Valby Udvikling A/S og Ny Valby Byggemodning P/S at betale det beløb i kr. som godtgørelse for overtagelse af Spildevandsanlægget, der måtte følge af taksationsmyndighedernes afgørelse og/eller en af domstolene truffet afgørelse herom. Beløbet er foreløbigt opgjort af Ny Valby Udvikling A/S og Ny Valby Byggemodning P/S til kr. 30.000.000.

Indstævnte, HOFOR Spildevand København A/S (herefter benævnt HOFOR), har påstået dommen stadfæstet.

Forklaringer

Stig R. Nørnberg, Brian Hansen og Allan Broløs har afgivet supplerende forklaring.

Stig R. Nørnberg har supplerende forklaret, at der skal opføres lidt flere boliger, end de 2.300, han omtalte i byretten. Det ender nok med 3.000 boliger. Derudover vil der være ca. 30.000 kvadratmeter erhverv, institutioner samt rekreative områder. Københavns Kommune har ønsket at transformere området fra erhverv til boliger. Der kommer til at bo omkring 7.000 mennesker i den nye bydel, der får både andelsboliger, ejerlejligheder og almene boliger. Da Ny Valby erhvervede grunden, var der vedtaget en lokalplan for området. Der er siden blevet vedtaget en række tillæg til lokalplanen i takt med, at projektet er blevet konkretiseret.

Kloakeringen skal efter lokalplanen udføres privat og overdrages til HOFOR. Andre steder ville der i lokalplanen stå, at overdragelsen skulle ske i medfør af betalingsloven. Byggeandragender i strid med lokalplanen ville ikke kunne imødekommes.

Foreholdt matrikelkort af 27. maj 2016 over arealet omkring Grønttorvet har han forklaret, at Ny Valby havde erhvervet matrikelnumrene 1300, 1556, 1991, 2062, 2063, 2064a, 2064c, 2076 og 2119, Valby, København. Matr.nr. 2355 tilhørte Banedanmark, og matr.nr. 2374 tilhørte Calum. Der kunne kun ske vandafledning fra Banedanmarks grund via Grønttorvet. Der blev lavet en fælles aftale i forståelse med HOFOR, hvorefter der skulle ske vandafledning fra Banedanmarks areal via Grønttorvet, og Ny Valby påtog sig at udføre dette arbejde. Ny Valby har ikke aftalt med Banedanmark, at de skal betale for kloakeringen. Det er på nuværende tidspunkt et uafklaret spørgsmål. Da Calum i sin tid købte sin ejendom fra det gamle Grønttorv, blev det aftalt, at der skulle ske en fælles udvikling af infrastrukturen. Den forpligtelse overtog Ny Valby ved købet af den

øvrige del af Grønttorvet. Den oprindelige kloaktilslutning skete via en stikledning midt på Retortvej, der gik ind på matr.nr. 2062. Der var ikke andre stikledninger ind til disse grunde. Man må i sin tid have betragtet Grønttorvet som et samlet område uanset de interne skel. Inde på selve området var der private ledninger, der har forsynet de enkelte dele af arealet med vandafledning.

Tilslutningen til HOFORs øvrige ledningsnet sker i dag på et nyt sted. Det gamle stik fra Retortvej er nedlagt, da HOFOR ønskede at føre stik ind via Torveporten i stedet. Kloakkerne er så at sige blevet vendt om, så vandet løber i den modsatte retning. Alt spildevand for hele det udviklede området kommer til at løbe ud via stikledningen ved Torveporten.

HOFOR var ganske klar i sine krav: Enten skulle der være et privat spildevandslaug, eller også skulle anlægget overdrages til HOFOR. Det var de to alternativer, der var. Ny Valby havde bestemt ikke et ønske om at ende med et privat spildevandslaug. Det går de aldrig efter, da man skal betale afledningsbidrag, uanset om man ejer og driver anlægget eller ej. Ny Valby ønskede derfor at overdrage anlægget til HOFOR. HOFOR stillede sine egne krav til kloakanlæggets kvalitet, der er skærpede i forhold til standarden. Dette har medført, at anlægget har en holdbarhed på 100 år. På et tidspunkt fik Ny Valby at vide af Allan Broløs, at HOFOR på højeste sted gerne ville have, at anlægget blev overtaget. Der var ikke et reelt valg, hvorfor de indgik aftalen om overtagelse mod, at spørgsmålet om betaling kunne domstolsprøves. HOFOR kunne i medfør af aftalens punkt 4.6 nægte at overtage anlægget, hvis det var behæftet med fejl i forhold til HOFORs krav.

Under forhandlingerne har han foreholdt HOFOR, at der efter loven skulle ske betaling for anlægget. HOFORs holdning heroverfor var, at der ikke skulle ske betaling. Han forsøgte også at henvise til publikation fra DANVA, hvilket ikke ændrede HOFORs holdning.

På samme tid havde han at gøre med et ejendomsprojekt i Køge. Der udførte ejendomsudvikleren også selv detailkloakering, som herefter blev overtaget af forsyningselskabet mod betaling. Der blev heller ikke betalt tilslutningsbidrag på den sag, da det var en allerede tilsluttet grund med en nedlagt skole.

Når man laver et byudviklingsområde, har kommunen nogle interesser i form af offentlige institutioner. Kommunen skal så erhverve en grund i området til det formål. På Grønttorvet skal Københavns Kommune opføre to daginstitutioner. De områder, der i lokalplanen er udlagt til offentlige formål, er på nuværende tidspunkt frasolgt til Københavns Kommune. Salg til Kommunen sker til nogle priser, som kommunen fastsætter og med en forudsætning om kloakering frem til grund. Det forekommer ikke rimeligt, at Ny Valby skal kloakere gratis for kommunens institutioner. Som han læser loven, er HOFOR forpligtet til at

udføre kloakeringen i området. Derfor er det ikke rimeligt, at HOFOR kræver, at Ny Valby skal udføre kloakeringen gratis. Det kunne de ikke forudse, da de erhvervede grunden.

Brian Hansen har supplerende forklaret, at han blev ansat i HOFOR den 1. februar 2016. Han har ikke været med til at lave aftalen i denne sag. Alle HOFORs spildevandsselskaber har samme praksis med ikke at betale for overtagelse af privat udførte spildevandsanlæg i byomdannelsesområder. HOFORs praksis om vederlagsfri overtagelse af privat udførte spildevandsanlæg skyldes et synspunkt om, at der er tale om allerede forsynede områder. Den omstændighed, at der sker en udvikling af området, er et internt forhold. HOFOR kan ikke opkræve supplerende tilslutningsbidrag i denne sag. Han definerer en ejendom som en tilsluttet enhed. Hvis man laver ændringer inden for ejendommen, der nødvendiggør ændringer, er det en intern problemstilling. Hvis en boligejendom opdeles, bliver den dog til to ejendomme. Her kan HOFOR opkræve tilslutningsbidrag. Der gælder et sæt regler for boligejendomme og et andet for erhvervsejendomme

En grundejer kan få lov til mod betaling at få flyttet sin stikledning. Hvis en byudvikling nødvendiggør en større stikledning til øget kapacitet, sker denne ændring for HOFORs regning.

Hvis en boliggrund opdeles i to, vil den nye grund få et nyt stik. Der vil i det tilfælde kunne kræves nyt tilslutningsbidrag. En udskiftning af kloak kan ikke udløse et nyt tilslutningsbidrag. Hvis HOFOR udfører separatkloakering i et parcelhuskvarter, kan der heller ikke kræves nyt tilslutningsbidrag.

Det er spildevandsmyndigheden, der bestemmer, hvordan afledning skal ske. Forsyningsselskabet opfylder spildevandsplanen. En anden løsning end afledning til HOFOR ville forudsætte en ændring af plangrundlaget.

HOFOR tilbyder efter praksis en overtagelse af de privat udførte anlæg med henblik på at sikre et ensartet afledningssystem, der holder rigtigt længe. Ved at overtage anlægget påtager HOFOR sig udgiften til drift, vedligeholdelse og fornyelse. Ved overtagelse af et nyt anlæg tager det nogle år, før skader i form af gennemvoksede rødder eller lignende indtræffer; men den løbende vedligeholdelse koster ressourcer fra første dag. HOFOR stiller samme krav til private kloakker, som HOFOR stiller til sine egne kloakker. Det er mindre kompliceret at etablere og nedgrave kloakledninger langt ude på landet end inde i København, så alt andet lige er det dyrere at udføre kloakker i København.

Det er kommunen, der bestemmer spildevandsplanens udformning. Hvis HOFOR ikke kan blive enige med en grundejer om overtagelse, kan HOFOR ikke kræve, at spildevandsplanen bliver ændret. De arbejder inden for spildevands-

planens ramme. Han har ikke kendskab til retsstillingen, hvis en grundejer ikke vil overdrage uden godtgørelse. Det har han ikke været ude for.

Vederlagsfri overtagelse af kloakanlæg giver ikke HOFOR en økonomisk fordel i forbindelse med benchmarking, da HOFOR ikke ligger i den gruppe af vandafledningsselskaber, der pålægges effektiviseringskrav efter vandsektorlovgivningen. Det er en smule teoretisk, og man kan vel forestille sig selskaber andre steder i landet, hvor spørgsmålet om betaling for overtagelse af privat udførte anlæg kunne have en betydning for spørgsmålet om effektiviseringskrav. Netvolumen indgår i benchmarking. Nettet på Grønttorvet vil indgå i HOFORs netvolumen. Den manglende betaling gør imidlertid ingen forskel efter hans vurdering. I teorien har det kun en marginal effekt. Vandafledningsbidraget fra de nye 7.000 beboere vil gå til dækning af drift og vedligeholdelse og reinvesteringer. Driftsbidraget fra alle kunder i København dækker reinvesteringerne i København.

Der er nu 28 sager i København med en problemstilling svarende til den, der findes i den foreliggende sag. Det kan i alt komme til at koste HOFOR 440 mio. kr., hvis der skal betales i alle disse sager. HOFOR bruger vel 60-70 mio. kr. om året i København på reinvesteringer. Prisen på overtagelser ville svare til 80 mio. kr. årligt, hvis man tager udgangspunkt i de samlede overtagelsesomkostninger i alle otte kommuner i de kommende ti år. Heraf udgør København langt det meste. I København vil krav om betaling for overtagelse af privat udførte spildevandsanlæg indebære en fordobling af de årlige investeringer. I dag koster en kubikmeter vand 17 kr. at aflede. Den pris vil stige med 1 til 1,5 krone. HOFOR bruger 500 mio. kr. årligt på klimasikring. Det er mange gange flere end på øvrige reinvesteringer.

HOFORs ledningsnet er udfordret af byudviklingen og den øgede regnmængde. Københavns befolkningstal er vokset med 100.000 i de seneste ti år, og man regner med en tilsvarende stigning i de kommende ti år. Det giver yderligere vand at aflede. HOFOR har derfor løbende udgifter til at sikre, at de kan aflede den relevante mængde vand.

Allan Broløs har supplerende forklaret, at der kan lægges yderligere vandafledningsstik ind til grundgrænsen på en allerede kloakeret erhvervsgrund, hvis grundejeren vil betale for det. HOFOR har ikke adgang til at gå ind på privat grund og etablere kloakker, men kan godt lægge kloakker i offentlige veje og formentlig også i private fællesveje.

Københavns Kommune ønsker, at HOFOR overtager spildevandsanlægget i den foreliggende sag. HOFOR vil imidlertid ikke overtage mod betaling, da der ikke kan opkræves tilslutningsbidrag. Hvis anlægget ikke kan overtages, fordi det ikke opfylder HOFORs forskrifter, skal det drives videre som et privat an-

læg. Han har ikke været ude for, at en grundejer nægtede at overdrage, fordi der ikke blev betalt vederlag. Han ved ikke, om HOFOR kan bede kommunen om at ændre spildevandsplanen. Det har i mange år været almindelig kendt, at forsyningsselskaberne ikke betaler for at overtage de private anlæg. Han vil ikke udelukke, at nogle af de kommunale forsyninger, der i dag indgår i HOFOR, betalte vederlag ved overtagelse, før de kom under HOFOR.

Han har fra begyndelsen påpeget, at HOFOR kunne overtage anlægget, hvis det opfyldte forskrifterne. De talte ikke om vederlag på det første møde. Det var først senere i forløbet, at bygherren stillede krav om vederlag for overtagelsen.

Når kommunen kræver, at de overtager et anlæg, har de pligt til at rette ind efter det. Kommunen er deres ejer.

Projektafdelingen står for specifikationerne vedrørende kloakker. Konceptet er, at en kloak skal holde i 100 år. Der er dog stadig omkostninger til vedligeholdelse og eventuelle omlægninger. Han ved ikke, om de løbende betalinger fra de nye beboere, dækker omkostninger til den løbende vedligeholdelse m.v. Det kan være, at beboerne i det nye område kommer til at bidrage til drift og vedligehold andre steder.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Retsgrundlaget

1. De gældende regler

Miljøbeskyttelsesloven indeholder i §§ 28, 32 og 32 b bl.a. følgende bestemmelser, jf. lovbekendtgørelse nr. 966 af 23. juni 2017 som ændret ved lov nr. 1444 af 12. december 2017 og lov nr. 45 af 23. januar 2018:

”§ 28. Kommunalbestyrelsen giver tilladelse til, at spildevand tilføres vandløb, søer eller havet, jf. dog stk. 2.

...

Stk. 4. Der er tilslutningspligt for ejendomme, når stikledning er ført frem til grundgrænsen. Kommunalbestyrelsen afgør, hvornår den fysiske tilslutning skal være gennemført. Kommunalbestyrelsens afgørelser kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

...

§ 32. Kommunalbestyrelsen udarbejder en plan for bortskaffelse af spildevand i kommunen, hvor kloakeringsområder for de enkelte spildevandsforsyningsselskaber, som er omfattet af § 2, stk. 1, i lov om vandsektorens organisering og økonomiske forhold, fastlægges. En spildevand

vandsplan kan helt eller delvis udarbejdes i samarbejde med andre kommuner.

...

Stk. 4. Miljø- og fødevarerministeren kan fastsætte nærmere regler om planlægningen efter stk. 1, herunder om planens indhold, inddragelse af offentligheden, tidsfrister og procedure herfor. Inddragelse af offentligheden kan ske udelukkende ved digital annoncering. Ministeren kan endvidere bestemme og fastsætte regler om, at nærmere angivne forudsætninger skal lægges til grund for planlægningen og administrationen af loven.

...

§ 32 b. Spildevandsforsyningsselskaber, som er omfattet af § 2, stk. 1, i lov om vandsektorens organisering og økonomiske forhold, er forpligtet til at forsyne ejendomme i spildevandsforsyningsselskabets kloakeringsområde som fastlagt af kommunalbestyrelsen, jf. § 32.

Stk. 2. Spildevandsforsyningsselskaber, som er omfattet af § 2, stk. 1, i lov om vandsektorens organisering og økonomiske forhold, må ikke anlægge ledningsnet i strid med spildevandsplanen, jf. § 32, stk. 1

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen aftaler i forbindelse med den årlige drøftelse om forsyningsforholdene i kommunen, jf. § 32 c, omfang og tidsfrist for opfyldelse af forsyningspligten, jf. stk. 1, med spildevandsforsyningsselskabet.

Stk. 4. Kan der ikke opnås en aftale, jf. stk. 3, på rimelige vilkår, eller overtrædes aftalen af spildevandsforsyningsselskabet, kan kommunalbestyrelsen påbyde spildevandsforsyningsselskaber, som er omfattet af § 2, stk. 1, i lov om vandsektorens organisering og økonomiske forhold, at forsyne et område inden for det kloakeringsområde, der er fastlagt i spildevandsplanen, inden for en nærmere fastsat frist.

Stk. 5. Miljø- og fødevarerministeren fastsætter regler om forsyningspligt, herunder omfang og tidsfrist, jf. stk. 1."

Lov om betalingsregler for spildevandsforsyningsselskaber m.v. (betalingsloven) indeholder i § 2, § 5 og § 6 bl.a. følgende bestemmelser, jf. lovbekendtgørelse nr. 633 af 7. juni 2010 som ændret ved lov nr. 718 af 25. juni 2010, lov nr. 1149 af 11. december 2012, lov nr. 61 af 29. januar 2013, lov nr. 902 af 4. juli 2013, lov nr. 1520 af 27. december 2014, lov nr. 56 af 27. januar 2015 og lov nr. 132 af 16. februar 2016:

"§ 2. Ved tilslutning af ejendomme, der ikke tidligere har været tilsluttet et spildevandsforsyningsselskab, pålægges et standardtilslutningsbidrag. Der kan ikke opkræves tilslutningsbidrag fra ejendomme, der er tilsluttet eller er pålagt tilslutningsbidrag til et spildevandsforsyningsselskab, jf. dog stk. 4, 5 og 7. Der kan ikke opkræves tilslutningsbidrag

fra ejendomme, der før den 1. januar 2010 var tilsluttet eller var pålignet tilslutningsbidrag til et offentligt spildevandsanlæg i henhold til tidligere regler.

Stk. 2. Standardtilslutningsbidraget udgør 30.000 kr. eksklusive moms for en boligenhed.

Stk. 3. For erhvervsejendomme fastsættes standardtilslutningsbidraget til 30.000 kr. eksklusive moms pr. påbegyndt 800 m² grundareal. For erhvervsejendomme i landzone beregnes et tillagt grundareal ud fra det bebyggede areal og en skønnet bebyggelsesprocent. For ubebyggede erhvervsejendomme i landzone skønnes et bebygget areal.

Stk. 4. Ved udstykning fra en boligejendom opkræves der efter stk. 2 tilslutningsbidrag for den eller de frastykkede parceller, hvis parcellen eller parcellerne efter frastykningen ikke er tilsluttet et spildevandsforsyningselskab, og der føres stik frem til den eller de nye parcellers grundgrænse.

Stk. 5. Ved ændring i beregningsgrundlaget for tilslutningsbidraget for en erhvervsejendom herunder udstykning af en ejendom, opkræves et supplerende tilslutningsbidrag. Det supplerende tilslutningsbidrag beregnes som forskellen på det bidrag, der efter stk. 3 kan beregnes for den nye ejendom eller de samlede nye ejendomme, og det bidrag, der efter stk. 3 kunne være opkrævet for ejendommen eller de samlede ejendomme før ændringen. Hvis en ejendom, der udstykkes, før udstykningen er blevet pålignet tilslutningsbidrag efter en betalingsvedtægt udarbejdet efter 1. juli 1997, og der ved påligning af bidraget er gjort brug af lovens mulighed for at dispensere fra standardtilslutningsbidraget, jf. stk. 8, beregnes det supplerende tilslutningsbidrag på baggrund af dette lavere bidrag. Ved udstykninger kan det supplerende tilslutningsbidrag for en frastykket ejendom dog ikke overstige det standardtilslutningsbidrag, der for den frastykkede ejendom kan beregnes efter stk. 3.

...

§ 5. Ved andre spildevandsanlæg påhviler udgifterne til udførelse, drift og vedligeholdelse de ejendomme, der er tilsluttet det pågældende anlæg.

...

§ 6. Hvis et spildevandsanlæg omfattet af § 5, stk. 1, overtages af et spildevandsforsyningselskab omfattet af § 2, stk. 1, i lov om vandsektorens organisering og økonomiske forhold, opkræves tilslutningsbidrag, jf. § 2, og der ydes ejerne godtgørelse for anlæggets værdi.

..."

2. Reglernes forhistorie

Betalingsloven blev indført ved lov nr. 863 af 23. december 1987. Lovforslagets specielle bemærkninger til § 6 er i relevant omfang gengivet i byrettens præ-

misser. I lovforslagets specielle bemærkninger til § 2, fremgår bl.a. (Folketingstidende 1987-88 (1. samling), Tillæg A, lovforslag nr. L 62, sp. 1345 f.):

”I den nye bestemmelse foreslås, at der betales en engangsafgift for tilslutningsmulighed til det offentlige spildevandsanlæg suppleret af årlige anlægs- og driftsafgifter.

Tilslutningsbidraget er at betragte som et gebyr for tilslutningsmulighed, som kun betales een gang. Når denne afgift er betalt, skal ejeren - hvis ejendommens anvendelse ikke ændres - ikke senere kunne mødes med krav om nye store engangsbetalinger (»supplerende tilslutningsbidrag, reducerede tilslutningsbidrag, moderniseringsbidrag m.v.«) til den offentlige kloakforsyning.

Bidraget betales een gang for alle for tilslutningsmulighed, hvorefter kommunens øvrige og fremtidige finansieringsbehov alene dækkes af de årlige afgifter.

Tilslutningsbidrag kan opkræves fra det tidspunkt, hvor der foreligger mulighed for fysisk tilslutning af den pågældende ejendom, dvs. at der kan føres stik fra ejendommen (herunder ubebyggede grunde) til kloaknettet. De årlige bidrag kan kun opkræves for ejendomme, der er tilsluttet ordningen.”

Betalingslovens § 2 blev ændret ved lov nr. 342 af 17. maj 2000. Af lovforslagets specielle bemærkninger til ændringen af § 2 fremgår bl.a. (Folketingstidende 1999-00, Tillæg A, lovforslag nr. L 182, s. 5209 ff.):

” Lovens § 2 foreslås moderniseret og præciseret. Det foreslås endvidere at ændre reglerne om tilslutningsbidrag i forbindelse med matrikulære ændringer af ejendomme med henblik på en tilpasning af reglerne til lovens intentioner.

Forslaget til § 2, stk. 7, samler gældende lovs § 2, stk. 1, og § 3, stk. 3, 1. pkt., med den præcisering, at der ikke kan opkræves tilslutningsbidrag fra ejendomme, der er pålagt tilslutningsbidrag.

...

Den gældende lov er på baggrund af udstykningslovens definition af en ejendom blevet fortolket således, at der i forbindelse med udstykninger af såvel bolig som erhvervsejendomme skal opkræves tilslutningsbidrag for de frastykkede ejendomme, der er nye ejendomme i udstykningslovens forstand, når der er ført stik frem til grundgrænsen, forudsat at de frastykkede ejendomme ikke er tilsluttet det offentlige spildevandsanlæg.

...

Med forslaget til § 2, stk. 5, fastsættes, at der ved udstykning af en erhvervsejendom, der har betalt tilslutningsbidrag for hele arealet, nor-

malt ikke kan opkræves tilslutningsbidrag for de frastykkede ejendomme. Der opnås herved en ligestilling mellem et areal, der oprindeligt er blevet udstykket i flere selvstændige ejendomme, der hver er blevet forsynet med stik frem til grundgrænsen, og et areal, der senere bliver udstykket.

Hvis der oprindeligt er gjort brug af adgangen til at dispensere fra standardtilslutningsbidraget, jf. gældende lovs § 3, stk. 5, som videreføres i dette forslags § 2, stk. 8, kan der ved opkrævning af supplerende tilslutningsbidrag for de frastykkede ejendomme "fyldes op", således at det samlede tilslutningsbidrag, der herefter er betalt for hele arealet, svarer til lovens standardtilslutningsbidrag, dvs. 30.000 kr. ekskl. moms pr. påbegyndt 800 m² grundareal. Bidraget for en frastykket ejendom kan dog ikke overstige det standardtilslutningsbidrag, der kan beregnes alene for den frastykkede ejendom efter forslaget § 2, stk. 3."

Ved lov nr. 460 af 12. juni 2009 blev miljøbeskyttelsesloven ændret i konsekvens af indførelsen af lov om vandsektorens organisering og økonomiske forhold. I de specielle bemærkninger til en ændring i den dagældende bestemmelse i § 32, stk. 1, fremgår (Folketingstidende 2008-09, Tillæg A, lovforslag nr. L 151, side 4694):

"Det forudsættes, at der efter gældende ret er en kommunal forsyningspligt, jf. § 28, stk. 4, som videreføres til de nye vandselskaber omfattet af § 2, stk. 1, i lov om vandsektorens organisering og økonomiske forhold. Bestemmelsen foreslår derfor, at det skal fremgå af spildevandsplanen, om der er tale om et spildevandsforsyningsselskab, der er omfattet af § 2, stk. 1, i lov om vandsektorens organisering og økonomiske forhold."

Miljøbeskyttelseslovens § 32 b blev indsat ved lov nr. 132 af 16. februar 2016. Af de almindelige bemærkninger til lovforslaget fremgår bl.a. (Folketingstidende 2015-16, Tillæg A, lovforslag nr. L 91, s. 31-32):

"3.2.2.2.2. Forsyningspligt for spildevandsforsyningsselskaber

3.2.2.2.2.1. Gældende ret

Spildevandsforsyningsselskaber, som omfattet af vandsektorlovens § 2, stk. 1, har i dag en pligt til at kloakere de områder, som kommunalbestyrelsen afgrænser i spildevandsplanen. Forsyningspligten fremgår dog ikke i dag udtrykkeligt af miljøbeskyttelseslovens bestemmelser om tilslutning til spildevandsanlægget.

Forsyningspligten indebærer, at spildevandsforsyningsselskabet skal føre stikledning frem til grundgrænsen, så selskabet kan modtage spildevandet fra den pågældende ejendom. Når dette er sket, har ejendomsjerne pligt til at tilslutte sig spildevandsforsyningsselskabet, jf. miljøbeskyttelseslovens § 28, stk. 4, 1. pkt.

...

3.2.2.2.2.2. Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets og Miljø- og Fødevareministeriets overvejelser

...

Forsyningspligten indeholder en pligt til at lægge stikledning frem til grundgrænse samt at modtage spildevandet fra den pågældende ejendom. Forsyningspligten gælder både fortsat at forsyne det område, der allerede i dag forsynes samt at udbygge forsyningen, således at nye områder også vil kunne tilsluttes spildevandsforsyningen. Den konkrete udmøntning af forsyningspligten er siden spildevandsforsyningsvirksomhedernes udskillelse fra kommunen blevet fastlagt løbende gennem drøftelser mellem kommunalbestyrelsen og spildevandsforsynings-selskab.

...

3.2.2.2.3. Den foreslåede ordning

På den baggrund foreslås det, at spildevandsforsynings-selskabernes forsyningspligt præciseres i miljøbeskyttelsesloven, jf. lovforslagets § 4, nr. 5. Den foreslåede bestemmelse medfører en forpligtelse for spildevandsforsynings-selskabet til at føre stikledning frem til en ejendoms grundgrænse og modtage spildevandet fra den pågældende ejendom, når ejendommen er beliggende i spildevandsforsynings-selskabets kloakeringsområde, der fremgår af spildevandsplanen.

Forsyningspligten gælder i de eksisterende og planlagte forsyningsområder, som hører til spildevandsforsynings-selskabet. Den nærmere gennemførelse af forsyningen af et område skal drøftes en gang årligt, jf. den foreslåede § 32 c i lovforslagets § 4, nr. 5.”

Af de specielle bemærkninger til miljøbeskyttelseslovens § 32 b, stk. 1 og 2 fremgår (Folketingstidende 2015-16, Tillæg A, Lovforslag nr. L 91, s. 68):

”Bestemmelsen, der er ny, præciserer i stk. 1, den gældende retstilstand og praksis i kommuner og spildevandsforsynings-selskaber, som omfattet af den foreslåede § 2, stk. 1, i vandsektorloven. Som følge af selskabsudskillelsen af de kommunale spildevandsforsyningsvirksomheder har spildevandsforsynings-selskaberne overtaget kommunernes pligter, herunder forsyningspligten. Spildevandsforsynings-selskaberne er efter den foreslåede bestemmelse forpligtede til at forsyne en ejendom, der ligger inden for spildevandsforsynings-selskabets eksisterende og planlagte kloakeringsområde. Forsyningspligten forstås således, at spildevandsforsynings-selskabet forpligtes til at føre stikledning frem til grundgrænsen, modtage spildevandet fra ejendommen og transportere dette videre til behandling. Når stikledning er ført frem til grundgrænsen, har ejerne af ejendommen en tilslutningspligt, jf. miljøbeskyttelseslovens § 28, stk. 4.

I overensstemmelse med administrativ praksis forstås forsyningspligten som hidtil således, at ejendommejer har ret til at aflede spildevandet ved gravitation fra stueplan. I tilfælde hvor det ikke kan lade sig gøre, skal spildevandsforsynings-selskabet sikre afledningen på anden vis, f.eks. ved at pumpe spildevandet frem til stik. Som en del af spildevandsfor-

syningselskabers driftsopgave sikrer selskaberne også den nødvendige vedligeholdelse af ledningsnettet.

Den i stk. 2, foreslåede bestemmelse, der er ny, præciserer den gældende praksis i kommuner og spildevandsforsyningsselskaber. Den foreslåede regel medfører, at spildevandsforsyningsselskabet ikke må anlægge ledningsnet i strid med spildevandsplanen, og at ledningerne skal dimensioneres således, at spildevandsselskaberne sikrer en god og effektiv afledning af alt spildevand, herunder regnvand fra tag- og overfladearealer i overensstemmelse med den politisk vedtagne spildevandsplan. Reglen svarer til den gældende vandforsyningslovs § 14 a, stk. 2."

3. Udtalelser fra Miljøstyrelsen

Af Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/2001 om Betalingsregler for spildevandsanlæg fremgår bl.a.

"7.3 Offentlig overtagelse af private spildevandsanlæg

...

Af lovens § 6 fremgår, at der i forbindelse med overtagelse af anlægget skal betales tilslutningsbidrag efter reglerne om standardtilslutningsbidrag i lovens § 2, og at der ydes ejerne godtgørelse for anlæggets værdi.

Det fremgår imidlertid af lovens § 2, stk. 1, at der ikke kan opkræves tilslutningsbidrag fra ejendomme, der er tilsluttet eller er pålignet tilslutningsbidrag til et offentligt spildevandsanlæg. Ved offentlig overtagelse af et privat spildevandsanlæg kan der således opkræves tilslutningsbidrag, hvis det private spildevandsanlæg ikke i forvejen er tilsluttet et offentligt spildevandsanlæg, dvs. hvis spildevandsanlægget har egen udledning, nedsivning eller anden afledning, mens der ikke kan opkræves tilslutningsbidrag for et anlæg, der i forvejen er tilsluttet et offentligt spildevandsanlæg, f.eks. hvis et privat detailedningsanlæg er tilsluttet kommunens hovedledning og renseanlæg. Hvis et privat udført spildevandsanlæg skal overtages som offentligt umiddelbart efter etableringen, betragtes tilslutning og overtagelse som ét hele. Se herom i afsnit 7.3.1.

7.3.1 Nye private spildevandsanlæg

Udførelse af private byggemodninger, herunder etablering af private spildevandsanlæg, kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.

Hvis det ved tilladelsen til etableringen af det private spildevandsanlæg er meningen, at et sådant privat udført kloakanlæg efter udførelsen skal overtages af kommunen, betragtes tilslutning og overtagelse som ét hele. Forinden anlægget udføres, skal der være truffet aftale mellem kommunalbestyrelsen og den, der lader anlægget udføre, om den økonomiske afregning, der skal finde sted ved kommunens overtagelse af anlægget - herunder aftale om tilslutningsbidrag og eventuel godtgørelse for anlæggets værdi.

7.3.2 Eksisterende private spildevandsanlæg

...

For anlæg, der i forvejen er tilsluttet et offentligt spildevandsanlæg, kan der som beskrevet oven for ikke opkræves tilslutningsbidrag, men der kan uafhængigt heraf blive tale om godtgørelse for anlæggets værdi, hvis anlæggets stand tilskriver det."

Gundsø Kommune har ved mail af 2. november 2005 stillet spørgsmål til Miljøstyrelsen i forbindelse med en erhvervsejendoms statusændring til boligejendom i forbindelse med ejendommens udstykning. Miljøstyrelsen har ved mail af 25. november 2005 afgivet en vejledende udtalelse på baggrund af spørgsmålene. Af korrespondancen fremgår bl.a.:

"Til Miljøstyrelsen ...

I en konkret sag har byrådet besluttet at ændre en erhvervsejendom til boliger.

Der drejer sig om to gamle erhvervsejendomme med et total areal på 4000 m². Begge ejendommene er tilsluttet det offentlige kloaksystem. Ejendommene får ændret status fra erhverv til boliger, og bliver udstykket til 8 parceller. Den samlede arealstørrelse efter udstykningen er uændret på 4000 m².

...

Derfor har jeg følgende spørgsmål:

1) Kan kloakforsyningen opkræve supplerende tilslutningsbidrag?

...

3) Har kloakforsyningen forsyningspligt til de enkelte af de nye grundgrænser?

...

Til [Gundsø Kommune]

...

Ad 1)

Det er Miljøstyrelsens opfattelse, at hvis en ejendom frem til udstykningstidspunktet har status som en erhvervsejendom, er det reglerne for beregning af tilslutningsbidrag ved udstykning af erhvervsejendomme, der skal anvendes.

Udgangspunktet i lov om betalingsregler for spildevandsanlæg m.v. er, at der ikke kan opkræves tilslutningsbidrag fra ejendomme, der er tilsluttet eller har betalt tilslutningsbidrag til et offentligt spildevandsanlæg, jf. lovens § 2, stk. 1. Der gælder dog visse undtagelser fra hovedreglen. Disse fremgår af lovens § 2, stk. 4, § 2, stk. 5, og § 2, stk. 7.

...

Da det ikke sker en ændring af grundarealet, når en ejendom udstykkes, vil der derfor ikke - medmindre dispensationsbestemmelsen er anvendt på ejendommen, hvorfra der sker udstykning - kunne opkræves supplerende tilslutningsbidrag ved udstykning fra en erhvervsejendom. Det er Miljøstyrelsens opfattelse, at bestemmelsen også gælder, selvom de frastykkede ejendomme skal anvendes til boliger.

...

Ad 3)

Inden for offentligt kloakopland har kloakforsyningen forsyningspligt frem til de enkelte ejendommers grundgrænse. Hvis en ejendom udstykkes, er kloakforsyningen således forpligtet til at føre stik frem til hver af de frastykkede grunde, forudsat at disse efter udstykningen ikke allerede er forsynet med stik."

Landsrettens begrundelse og resultat

Sagen angår et tilfælde, hvor der fra en erhvervsejendom, for hvilken der ved tilslutning til et spildevandsanlæg er betalt tilslutningsbidrag efter reglerne om erhvervsejendomme, sker udstykning af parceller med henblik på opførelse af boliger. Ejendommen er beliggende i et område, der i Københavns Kommunes spildevandsplan er placeret i HOFORs kloakeringsområde, og spørgsmålet er, om HOFOR i dette tilfælde er forpligtet til at føre en stikledning til spildevand frem til grundgrænsen for hver af de udstykkede boligejendomme i medfør af miljøbeskyttelseslovens § 32 b, og om HOFOR i givet fald i konsekvens heraf er forpligtet til at betale vederlag for overtagelsen af det spildevandsanlæg, som Ny Valby har udført i forbindelse med udstykningen, jf. betalingslovens § 6, stk. 1.

Ifølge miljøbeskyttelseslovens § 32 b, stk. 1, er et spildevandsforsyningsselskab forpligtet til at forsyne ejendomme i spildevandsforsyningsselskabets forsyningsområde som fastlagt af kommunalbestyrelsen. Af bestemmelsen forarbejder fremgår, at forsyningspligten indebærer, at spildevandsforsyningsselskabet skal føre stikledning frem til grundgrænsen, så selskabet kan modtage spildevandet fra den pågældende ejendom. Når dette er sket, har ejendommejerne pligt til at tilslutte sig spildevandsforsyningsselskabet, jf. miljøbeskyttelseslovens § 28, stk. 4, 1. pkt. Af forarbejderne fremgår videre, at forsyningspligten gælder i de eksisterende og planlagte forsyningsområder, som hører til spildevandsforsyningsselskabet.

På den baggrund, finder landsretten, at bestemmelsen i miljøbeskyttelseslovens § 32 b, stk. 1, må forstås således, at boligejendomme, der udstykkes fra en allerede tilsluttet erhvervsejendom inden for forsyningssselskabets eksisterende kloakeringsområde, er omfattet af spildevandsforsyningsselskabets forsyningspligt, herunder pligten til at føre stikledning frem til de udstykkede ejendommers grundgrænse.

I medfør af betalingslovens § 6, stk. 1, skal der ved et spildevandsforsyningselskabs overtagelse af et privat spildevandsanlæg opkræves tilslutningsbidrag, jf. betalingslovens § 2, og ydes ejerne godtgørelse for anlæggets værdi. Af bestemmelsens forarbejder fremgår, at man havde overvejet en løsning, hvor der i tilfælde af offentlig overtagelse af et privat anlæg ikke skulle opkræves tilslutningsbidrag eller ydes ejerne godtgørelse for anlæggets værdi. Navnlig for at skabe rimelige og ligelige økonomiske vilkår, ikke alene mellem ejerne af de private anlæg indbyrdes, men også for deltagerne i kloakforsyningen i sin helhed, blev denne løsning fravalgt til fordel for bestemmelsen i § 6, stk. 1, hvorefter der skal ske et økonomisk opgør i forbindelse med overtagelsen.

Det kan i den foreliggende sag lægges til grund, at der i forbindelse med udstykningen ikke opkræves tilslutningsbidrag hos Ny Valby i medfør af betalingslovens § 2.

Da HOFOR i medfør af miljøbeskyttelseslovens § 32 b, stk. 1, har været forpligtet til at føre stikledning frem til de udstykkede ejendommers grundgrænse, finder landsretten, at den manglende adgang til at opkræve tilslutningsbidrag i forbindelse med udstykningen ikke i sig selv kan medføre, at HOFOR fritages for at yde Ny Valby godtgørelse for den eventuelle værdi af det spildevandsanlæg, som Ny Valby har udført med henblik på de udstykkede ejendommers spildevandsforsyning.

Ny Valbys subsidiære påstand tages derfor til følge som nedenfor bestemt, idet det bemærkes, at landsretten, som sagen er forlagt, ikke finder grundlag for at tage stilling til den foreløbige beløbsmæssige opgørelse af spildevandsanlæggets værdi.

Efter sagens udfald skal HOFOR i sagsomkostninger for begge retter betale 1.300.000 kr. til Ny Valby. 1.000.000 kr. af beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand ekskl. moms og 300.000 kr. til retsafgift. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang, hovedforhandlingens varighed og sagens betydning.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom ændres, således at HOFOR Spildevand A/S tilpligtes til Ny Valby Udvikling A/S og Ny Valby Byggemodning P/S at betale det beløb i kr., der måtte følge af taksationsmyndighedernes afgørelse og/eller en af domstolene truffet afgørelse herom, som godtgørelse for overtagelse af spildevandsanlægget beliggende i en del af området ved det tidligere grønttorv i Valby, omfattende ejendommene med matr.nr. 1556, 1991, 1300, 2062, 2063, 2064a, 2064c, 2119, 2076, 2355 og 2374 alle Valby, København, og som efter aftale af 8. juli 2016 med

tillæg af 15. november 2016 efter etablering skal overtages af HOFOR Spildevand København A/S.

I sagsomkostninger for begge retter skal HOFOR Spildevand A/S inden 14 dage betale 1.300.000 kr. i alt til Ny Valby Udvikling A/S og Ny Valby Byggemodning P/S. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.

Publiceret til portalen d. 28-01-2020 kl. 10:00

Modtagere: Indstævnte HOFOR Spildevand København A/S, Appellant Ny
Valby Udvikling A/S