



# HØJESTERET FASTSLÅR FORSYNINGSPLIKT VED OMDANNELSE AF ERHVERVSEJENDOMME

Den mangeårige diskussion om spildevandsselskabernes forpligtelser i forbindelse med omdannelse og udstykning af tidligere erhvervsejendomme er endeligt afgjort af Højesteret.

Den 13. august 2021 afsagde Højesteret kendelse i en principiel sag om spildevandsselskabernes forsyningsforpligtelser i forbindelse med udstykning og omdannelse af tidligere erhvervsejendomme. Omdannelsen sker i sammenhæng med udvikling til beboelsesformål. Typisk betyder det, at der sker en opsplitning af industriejendommen i mindre parceller, som skal rumme en meget større

bygningsmasse, hvorfra spildevand skal afledes.

**FORSYNINGSPLIKTENS AFGRÆNSNING**  
Kendelsen sætter punktum ved en problematik, der har været omdiskuteret siden 12. februar 2013, hvor en højesteretsdom (U 2013.1332 H) afgjorde, at der ved omdannelse af tidligere erhvervsejendomme ikke er hjemmel i spildevand-

vandsbetalingsloven til at opkræve supplerende tilslutningsbidrag ved spildevandforsyning af de nye boliger. Dommen har den konsekvens, at spildevandsselskaberne ikke får indtægter i omdannelsessituationen, der kan finansiere etableringen af en ny afledningsstruktur.

Derfor har der efterfølgende været mange drøftelser mellem spildevandsselskaber og ejendomsudviklere landet over om, hvem der skal betale udgifterne til et nye kloaknet i forbindelse med

omdannelsen på den tidligere industrigrund, som i forbindelse med omdannelsen opdeles i flere nye matrikler.

I sin kendelse af 13. august 2021 har Højesteret nu afgjort, hvem der afholder udgifterne i omdannelsessituationen. Højesterets afgørelse er afsagt som en kendelse og ikke en dom, fordi den drejer sig om et delemne, der blev udskilt til selvstændig og forudgående prøvelse i byretten.

## SAGEN OM FORSYNING AF GRØNTTORVET

Den sag, der lå til grund for Højesterets kendelse, vedrørte forsyning af det tidligere Grønttorvet i Valby, som er omdannet til en ny bydel med mere end 3.000 nye boliger.

Sagen drejede sig om, hvorvidt spildevandsselskabet var forpligtet til at opføre et spildevandsanlæg internt på Grønttorvsområdet hvilket var nødvendigt til forsyning af den nye bebyggelse i området. I forlængelse

heraf skulle det afklares, om spildevandsselskabet var forpligtet til at betale et vederlag for det spildevandsanlæg, som bygherre havde opført til forsyning af bebyggelsen.

Spildevandsselskabet og bygherre havde indgået en aftale om privat byggemodning, hvorefter bygherre skulle opføre spildevandsanlægget, der efterfølgende skulle overtages af spildevandsselskabet. Parterne kunne dog ikke blive enige om, hvorvidt spildevandsselskabet skulle betale vederlag ved overtagelsen af spildevandsanlægget. Det spørgsmål indbragte bygherre derfor for domstolene.

Under retssagen gjorde spildevandsselskabet gældende, at spildevandsselskabets forsyningsforpligtelser i forhold til fremføring af stik var opfyldt ved fremføring af stik til områdeafgrænsningen for den oprindelige erhvervsejendom. I modsætning hertil hævdede bygherre, at spildevandsselskabet som følge af forsyningspligten efter miljøbeskyttelseslovens § 32b, stk. 1, var forpligtet til at forsyne de nye udstykninger inde på selve området med selvstændige stik.

## AFGØRELSER VED BYRET OG LANDSRET

Københavns Byret nåede ved sin dom af 28. juni 2018 frem til en forståelse af forsyningspligten svarende til spildevandsselskabets synspunkter under sagen og fandt derfor, at spildevandsselskabet havde opfyldt sin pligt til fremføring af stik ved forsyning af den oprindelige erhvervsejendom.

Modsat Københavns Byret fandt Østre Landsret ved sin dom af 28. januar 2020, at miljøbeskyttelseslovens § 32b, stk. 1, indebærer en pligt for spildevandsselskaberne til at føre stik frem til ejendomme inden for kloakopland, herunder til nye ejendomme, der udstykkes fra en allerede forsynet ejendom.

## HØJESTERETS KENDELSE

Ved sin kendelse af 13. august 2021 nåede Højesteret til samme afgrænsning af forsyningspligten som Østre Landsret og præciserede i sine præmisser, at det er udstykningslovens ejendomsbegreb, der afgrænser forsyningspligten. Højesteret fandt derfor, at spildevandsselskabet var forpligtet til at forsyne de nye udstykninger fra det tidligere Grønttorvsområdet da udstykningerne blev til selvstændige ejendomme i udstykningslovens forstand.

Da det spildevandsanlæg, bygherre havde opført, dermed modsvarede en forsyningspligt for spildevandsselskabet,

fandt Højesteret, at spildevandsselskabet var forpligtet til at betale for anlægget ved overtagelsen.

## HØJESTERETS KENDELSE AFKLARER PROBLEMSTILLINGEN GENERELT

Højesterets kendelse tager i sin formulering generelt stilling til afgrænsning af forsyningspligten og vil derfor også være gældende for afgrænsning af forsyningspligten i andre lignende sager om omdannelse af tidligere erhvervsejendomme.

Højesteret sonderer ikke mellem, om udstykningerne sker til fortsat erhvervsanvendelse eller til boliganvendelse. Efter præmisserne i kendelsen synes det alene relevant, om der i forbindelse med omdannelsen udstykkes nye ejendomme i udstykningslovens forstand.

På den baggrund må forsyningspligten derfor forstås sådan, at den i alle tilfælde afgrænses i overensstemmelse med udstykningslovens ejendomsbegreb.

Den præmis betyder også, at forsynings-selskabernes forpligtelse vil afhænge af, hvordan ejendommen udstykkes, uanset om det sker i sammenhæng med en omdannelse eller alene en udstykning.

Spildevandsselskaber, der har haft samme praksis for afgrænsningen af forsyningspligten som spildevandsselskabet i sagen om forsyning af Grønttorvet, er på baggrund af Højesterets afklaring forpligtet til at indrette deres praksis sådan, at omdannelsessituationen fremadrettet håndteres i overensstemmelse med den nyeste praksis udstykket af Højesteret ■



Poul Hvilsted  
Partner, advokat  
phv@horten.dk



Marie Bockhahn  
Specialistadvokat  
mbb@horten.dk