

ADVOKATFIRMAET  
**JØRGEN JACOBSEN & ANDERS BOELSKIFTE**

SOLBJERGVEJ 3  
2000 FREDERIKSBERG

TELEFON 38 16 06 16 • FAX 38 16 06 26  
ADVOKAT@TAKOVDA.DK

J.nr. 25432

## Notat

### **vedrørende ejerforhold til forsyningsnettet i Husejerforeningen Humlebyen**

#### Spørgsmål:

Nærværende notat er udarbejdet efter anmodning fra bestyrelsen i Husejerforeningen Humlebyen. Notatet er udarbejdet i forbindelse med Husejerforeningens kommende projektforslag omkring renovering af områdets kloakker og vandrør, idet bestyrelsen har ønsket en juridisk vurdering af, hvordan udgiften fordeles mellem forsyningselskaberne, Husejerforeningen og den enkelte aftager/ejer.

Undersøgelsen er foretaget med udgangspunkt i de på ejendommen tinglyste deklARATIONER og servitutter, de for Københavns Kommune gældende leveringsbestemmelser udstedt af forsyningsvirksomheder med forsyningspligt overfor grundejeren. Endvidere er der foretaget en undersøgelse af gældende lokalplaner samt Husejerforeningens interne love (vedtægter).

Det forhold som har medført, at nærværende notat er nødvendiggjort er, at Husejerforeningen ejer områdets veje og vejudlæg (forhaver) samt, at man i et vist omfang har reparations-/vedligeholdelsespligt på områdets vandrør.

Det fremgår ikke af Husejerforeningens vedtægter, hvilken ejerkreds der er pligtige medlemmer af foreningen. Området er opdelt i 235 parceller, matr.nr. 789-890, 892-926, 930-940, 942-967, 972-1014 og 1025-1042 Udenbys Vester Kvarter, København, beliggende Freundsgade 1-20, Jerichausgade 1-51, Bissensgade 1-20, Ernst Meyers Gade 1-20, Lundebyesgade 1-20, Vesterfælledvej 12-34+42-54 (lige nr.), Carstensgade 1-84, Kùchlersgade 1-59 og Ny Carlsberg Vej 70-76.

Matr.nr. 532 udgør den overordnet hovedejendom og er tilskødet Husejerforeningen Humleby, ved skøde tinglyst 23.6.1884. Matriklen er oprettet i overensstemmelse med stadskonduktørens opmåling og målerbrev af 4. marts 1884. Matriklen er efter tilskødning, og i takt med udbygning blevet udmatrikuleret.

Københavns Kommune har overtaget områdets private fællesveje.

Afgrænsningen mellem parcellerne og Husejerforeningen ligger ikke helt klar. Af tingbogen fremgår, at arealer tilhørende Husejerforeningen er udlagt til vej, i alt 4.296 m<sup>2</sup>.

Af matrikelkort kan det bekræftes, at de individuelle matrikelgrænser går ved ejendommens facade. På Vester Fælledvej er ”forhaver” dog tillagt ejendommen således, at området foran Vester Fælledvej 14-34 og 42-54 er tillagt ejeren af den bagvedliggende ejendom. En del af den private fællesvej er nedlagt på Küchlersgade og overført til Københavns Kommune.

Husejerforeningen er således fortsat i tinglysningsmæssig henseende ejer af områdets veje samt vejudlæg (forhaver). Vedligeholdelse og drift af vejanlæg påhviler Københavns Kommune, herunder også drift af gadebelysning, snerydning m.v.

### **Deklarationer på hovedejendommen.**

På hovedejendommen er følgende servitutter er tinglyst:

- 04.03.1882 – dokument om forsynings-/afløbsledninger m.v.
- 23.06.1884 – bebyggelse, benyttelse, færdselsret.
- 06.10.1884 – dokument om vejudlæg eller forpligtelse hertil.
- 10.11.1947 – højdebegrænsning
- 23.01.1995 – dokument om fjernvarme/anlæg m.v.
- 21.03.1997 – lokalplan nr. 268

Deklaration om forsynings- og afløbsledninger fremgår ikke længere af tingbogen. Ved undersøgelser på landsarkivet fremgår det, at der er tale om grundvandsledninger, hvilket ikke relaterer sig til nærværende problemstilling.

Deklaration om vejudlæg er en forpligtelse, som påhviler ejeren af hovedmatriklen samt senere opdeltede parceller, til uden vederlag, når det forlanges af Kommunen at afgive nødvendige arealer til offentlig gade. Et vejudlæg er en arealreservation, som ikke medfører nogen egentlig handlepligt.

### **Husejerforeningens love**

Husejerforeningens love er første gang vedtaget 12.02.1920 og efterfølgende ændret et antal gange, senest 13.03.2007. Der foreligger ikke oplysninger om de regler, som var gældende før 1920.

Foreningens formål er at varetage medlemmernes interesse, herunder således også vedligeholdelse, drift, modernisering m.v. af fællesledningsnettet. Af § 21, fremgår en ikke udtømmende opremsning af de udgifter, som det pålægges foreningen at afholde:

*§ 21. Husejerforeningen afholder udgifter til opfyldelsen af formålet og til driften af Husejerforeningen.*

*Således afholder foreningen bl. a. udgifterne til:*

- a. Reparationer af hovedvandleddet der hører under foreningen, samt stikrør indtil stophanen i huset.*
- b. Reparationer af gasledningens stikrør indtil hovedhanen i kælderen.*
- c. Reparation af kloakledningen der hører under foreningen, samt stikrør og gennemløbsbrønde, dog således, at hvor brønden befinder sig i gården, kun til matrikelgrænsen. Gennemløbsbrønd i gård hører under foreningen.*
- d. Reparationer som følge af foreningens opgravninger.*
- e. Drift og vedligeholdelse af domænet samt hjemmesiden HUMLEBY.dk*

- f. Kollektiv brand- og ejendomsforsikring i henhold til gældende forsikring (se § 25).
- g. Vedligeholdelse af legeplads.

Husejerforeningen kan endvidere yde tilskud i form af lån til drift af kvarterets beboerhus med et beløb svarende til maksimalt 5 % af Husejerforeningens kontingentindtægter. Lånet ydes med pant i beboerhus. Gældsbreve søges med passende mellemrum tinglyst. Tilskuddet gives alene til ydelser på lån med sikkerhed i beboerhuset og udgifter opkrævet over ejendomsskattebilletten. Ekstraordinært kan Husejerforeningen desuden yde tilskud til mindre istandsættelsesarbejder.

Af bestemmelsen fremgår det, hvilke reparations-/vedligeholdelsesarbejder som det påhviler foreningen at udføre. Der er foretaget en opdeling på vand, gas og kloak.

For vand- og gasrør har foreningen bestemt, at reparation og vedligeholdelse af de af foreningen tilhørende installationer påhviler foreningen fra hovedledningen og frem til stophanen/hovedhanen. Det afgørende for foreningens vedligeholdelsespligt er således placeringen af de individuelle stophaner/hovedhaner.

Med hensyn til kloakker er foreningens vedtægt tvetydig og mindre retningsgivende. Det er anført, at det omfatter kloakker der hører under foreningen, samt stikrør og gennemløbsbrønde. Dog således, at på de matrikler, hvor kloakbrønden befinder sig i gården, går ansvaret kun til matrikelgrænsen. Gennemløbsbrønden hører dog under foreningen.

Opdelingen må forstås på følgende måde, i de tilfælde, hvor kloakbrønden er placeret inden på det enkelte medlems matrikel, tilhører brønde foreningen, men arbejdet inden for matriklen skal udføres/bekostes af medlemmet. I alle andre tilfælde påhviler det foreningen at reparere/vedligeholde brønde, gennemløbsbrønde samt stikledninger.

### **Vedligeholdelse af forsyningsnettet**

Overordnet gælder det, at forsyningsvirksomhederne i Københavns Kommune har udstedt almindelige leveringsbestemmelser som regulerer den enkelte leverance. Leveringsbestemmelserne udspringer af konkret lovgrundlag for den enkelte leverance. I Københavns Kommune er det som bekendt Københavns Energi (KE), som står for vand-, gas- og kloakforsyning af.

Overordnet kan man som hovedregel gå ud fra, at forsyningsvirksomheden kun har vedligeholdelsespligten af hovedledningerne, men at pligten til vedligeholdelse af stikledningen m.v. påhviler aftageren. Aftageren er i normale tilfælde den ejer som stikledningen forsyner og som forsyningsvirksomheden afregner overfor.

Den faktiske udformning af rør og kloakledningen i Humlebyen har gjort, at hovedreglen omkring vedligeholdelsen af stikledninger ikke anvendes. Grunden hertil er nok den, at området er kendetegnet af relativt mange aftagere indenfor et meget lille område, herunder et omfattende ledningsnet der løber på kryds og tværs. Derudover kan det have baggrund i historik, idet det ikke kan udelukkes, at området ved etablering 1880'erne selv har stået for forsyning af el, vand, gas og kloak.

### Vand- og gasforsyning

Inden for grundejerforeningens område løber der to hovedledninger til vand. Ledningen er placeret i Carstengade og i Küchlersgade. Den præcise placering af hovedgasledning har KE ved henvendelse ikke kunne oplyse. Men det må antages hovedledningen er placeret i umiddelbar nærhed af vandledningen. Et kortudskrift kan rekvireres ved KE.

Vedligeholdelse af hovedledningerne påhviler KE. Fra hovedledningen og frem til stophaner/hovedhaner, påhviler vedligeholdelse Husejerforeningen, i kraft af de bestemmelser, som internt er vedtaget i Husejerforeningens vedtægter. Fra stophanen/hovedhanen er det den enkelte aftager som har vedligeholdelsen. Specifikt for stikledninger til gas gælder det, at KE vedligeholder denne for ejerens regning, frem til og med stophanen. Som det også er fremhævet af bestyrelsen rækker KE's arbejdspligt længere end det som er reguleret i vedtægten, idet KE også udfører arbejde på hovedhanen.

### Kloakledninger

KE har oplyst, at der er hovedkloakledninger i alle veje. Med hensyn til vedligeholdelsen efter hovedledningen har KE oplyst, at der gælder forskellige forhold. I visse områder er KE forpligtet helt frem til husfacaden, og andre steder er man kun forpligtet til matrikelgrænsen.

Sammenholdes dette med foreningens vedtægter, er det nødvendigt at undersøge forholdet nærmere, således at man ved igangsættelse af et renoveringsprojekt, ikke udfører arbejde, som påhviler KE.

Det vil i den forbindelse være hensigtsmæssigt, at man - forinden udformning af udbudsmaterialet - får den tekniske rådgiver til, i samarbejde med KE at afklare, hvilke specifikke ledninger som er omfattet af KE's vedligeholdelsespligt.

Af KE leveringsbestemmelserne fremgår, at deres ansvar overordnet set er hovedledning og stikledning indtil skellet/matriklen.

Herefter er der tale om en fordeling mellem Husejerforeningen og den enkelte ejer. Da Husejerforeningen er registreret ejer af vejudlæg, har foreningen vedligeholdelsespligten frem til husfacaderne. For områder uden vejudlæg, (sydlige del af Jerichausgade) kan ansvaret muligvis påhvile KE. Dette skal dog endelig bekræftes. Yderligere områder påhviler den enkelte ejer.

### **Konklusion**

Det kan konkluderes, at fordelingen mellem Husejerforeningens vedligeholdelsespligt og den enkelte ejers pligt, som følge af vedtægternes udformning, i det store og hele påhviler Husejerforeningen.

For vand- og gasledninger gælder det, at Husejerforeningens vedligeholdelsespligt løber fra hovedledning frem til stophanen/hovedhanen. For gasledningen gælder det specifikt, at KE vedligeholder denne frem til stophanen. Fra stophane/hovedhane er det aftageren, som har vedligeholdelsespligten.

For kloakledningerne gælder det, at hovedledningerne i vejen vedligeholdes af KE. Stikledninger frem til husfacaderne samt gennemløbsbrønde påhviler Husejerforeningen. Dog kan der enkelte steder være tale om, at KE har vedligeholdelsespligten helt frem til facaden. Hvor kloakledningerne løber i gården, påhviler det den enkelte ejer fra matrikelgrænsen, dog er vedligeholdelsen af brønde pålagt Husejerforeningen.

Nærværende notat er udarbejdet med udgangspunkt i:

- Husejerforeningen love(vedtægter), senest ændret ved generalforsamling 13.03.2007.
- Lokalplan 268, marts 1997.
- De på hovedejendommen gældende deklARATIONER og servitutter, matr. 532 Udenbys Vester Kvarter, København
- Almindelige leveringsbestemmelser for levering af el, vand og gas, samt spildevandsbestemmelser, alle gældende for ejendomme beliggende i Københavns Kommune.
- Notat af 7.12.2010, udarbejdet af Husejerforeningen Humlebyen.