

**LEXSOS Advokater**

Jernbanegade 4, I.

5000 Odense C

Tlf. 66 12 77 00

J.nr. 112-3317/UL/AKI

Odense den 10. januar 2018

## **NOTAT**

Vedr. vandstikledninger, fjernvarmerør og afløbsledninger i Ørbækhave.

---

Odense Kommune har som bygherre og senere udstykker og sælger af ejendommene i Ørbækhave, ikke sørget for at tinglyse en deklaration, som fordeler pligt og udgift til reparation, vedligeholdelse og fornyelse af fælles forsynings-ledningerne i bebyggelsen.

Det er kendetegnende for bebyggelsen, at hver blok deler fælles tilslutning til forsynings-selskabernes hovedledninger. Dette er oftest udført ved, at der føres fælles forsyningsrør på tværs af de enkelte matrikler og videre ud til hovedledningen. Det har resulteret i tvivl om, hvordan reparation, vedligeholdelse og fornyelse skal håndteres.

Det er ikke Grundejerforeningen Ørbækhave, som har pligt til reparation, vedligehold og fornyelse af sådanne forsyningsrør. Ingen af disse rør er placeret i den jord, som grundejerforeningen har skødt på. Den tinglyste deklaration pålægger kun grundejerforeningen ret og pligt til de fællesarealer, som er overdraget til grundejerforeningen.

Udgiften skal derfor enten bæres af forsynings-selskabet, eller af ejendomsejerne i hver blok i fællesskab, eller af den enkelte ejendomsejer.

### **Fjernvarmerør**

Fjernvarmerørene omfatter den enkleste løsning, da Fjernvarme Fyn har vedligeholdelses- og fornyelsespligten frem til hovedhanen i det enkelte hus. Det følger af Fjernvarme Fyns "Almindelige bestemmelser" der angiver, at:

*"FvF er efter nærmere aftale berettiget til vederlagsfrit at føre fjernvarmeledninger gennem ejendommens grund, kælder m.v. til forsyning af ejendommen samt til evt. forsyning af andre ejendomme, for så vidt der derved ikke skabes væsentlige hindringer for rummenes eller grundens udnyttel-*

*se. Hvis der i øvrigt træffes særlige aftaler af teknisk eller økonomisk art, skal der tinglyses en deklARATION, hvis en af parterne ønsker det.....*

*Da FvF er ansvarlig for skader som følge af dette ledningsnets etablering, drift og vedligeholdelse, skal FvF til en hver tid have adgang til at foretage de nødvendige eftersyn og reparationer. Såfremt en skade opstår, skal KUNDEN i henhold til gældende forsikringsbestemmelser anmelde denne til sit eget forsikringselskab.”*

Fjernvarme Fyns ledningsmester har telefonisk bekræftet, at Fjernvarme Fyn har vedligeholdelses- og fornyelsespligten frem til hovedhanen i det enkelte hus.

### **Afløbsrør**

Fordeling af pligt og udgift til vedligeholdelse og fornyelse af afløbsledninger kan afgøres ved anvendelse af lov om betalingsregler for spildevandsforsyningsselskaber m.v. (Betalingsloven) som Odense Kommune administrerer. Odense Kommune har givet en vejledende fordelingsnøgle 26. januar 2016, ifølge hvilken, ejendomsejerne i hver blok deler udgiften ligeligt til reparation, vedligeholdelse og fornyelse af den fælles stikledning som forsyner alle husene. Herefter er det to ejendomsejere i forening der deler udgiften til den parvise tilslutning til den fælles stikledning. Se nærmere i fordelingsnøglen.

### **Vandforsyningen.**

Hver blok har en fælles stikledning til vand, og forholdene fremstår på den måde meget ensartet med afløbsledningerne. Forskellen er dog, at fra hovedledningen i vejarealerne, føres stikledningen over første ejendomsejeres grund til gennembrud af ydervæg/gavl-væg. Herefter sker der synlig fremførelse gennem kældrene, fra hus til hus – fra skel til skel.

Vandforsyning er ikke omfattet af Betalingsloven. Så Odense Kommune kan ikke foretage afgørelse om en fordelingsnøgle. VandCenter Syd har kun ansvar for stikledningen frem til skel. Vandcenteret har ikke bemyndigelse til at afgøre den indbyrdes fordeling mellem ejendomsejerne. Men Kenneth Nielsen, Projektleder, Drift anbefaler, at omkostninger til reparation, vedligeholdelse og fornyelse af stikledningen gennem en hel blok, deles ligeligt af de tilsluttede husejere. Dette er ud fra betragtningen om, at uanset om skaden opstår ved første eller sidste hus i rækken, så berør skaden alle husejere.

Hvis man skal prøve at finde noget mere håndfast end anbefalingen fra VandCenter Syd, så er der kun hjælp at hente i den forholdsvis ubehjælpelige deklARATION. Her står der følgende om stikledninger:

*” Afløbs- og forsyningsledninger med tilhørende kloak, vand, elektricitet, fjernvarme, antenne m.v. kan om fornødent af tekniske grunde føres over parcellerne gennem loft eller kanaler igennem rækkehusene til forsyning af anden mands ejendom, dog således at ledningsfremføring sker på sådanne steder, at byggemulighederne ikke indskrænkes.*

.....

*Ledningerne skal henligge uforstyrrede og de hertil berettigede skal til enhver tid have adgang til eftersyn og rensning samt til at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder mod fornødne retablering.”*

Ifølge ordlyden er det de berettigede, der til enhver tid skal have adgang til eftersyn, rensning, reparations- og vedligeholdelsesarbejder. Heraf kan det udledes, at når Vandcenteret ikke er den berettigede, efter som deres rettigheder standser ved skel, så er de berettigede de ejendomsjere, som er afhængige af stikledningen.

VandCenter Syds anbefaling stemmer derfor ganske godt overens med den formulering, som fremgår af deklARATIONEN. Løsningen er således:

- Alle husejere i en blok deler ligeligt udgiften til reparation, vedligeholdelse og fornyelse af hele eller dele af vandstikledningen, uanset inden for hvilken ejendoms skel arbejderne udføres. Det skal bemærkes, at pligten gælder fra skel i første ejendom til afslutning i sidste ejendom. Skel i første ejendom er i jorden, dér hvor VandCenter Syds pligt ophører.
- Den enkelte husejer har selv ansvar for og dækker selv udgiften til reparation, vedligeholdelse og fornyelse af husejerens egen tilslutning til den fælles stikledning. Det vil sige de tilslutninger som er i hver ejendoms kælder.

En sådan fordeling af udgiften vil svare til det som gælder for afløbsledninger jf. fordelingsnøglen fra Odense Kommune.

Fordelingen kan tegnes som gjort i bilag 1.



Ulrik Lefevre  
Advokat (H)