

Sagsansvarlig
Pernille Aagaard Truelsen
Partner, advokat (H), ph.d.

Sagsbehandler
Rasmus Kongstad Sørensen
Advokat

Advokatpartnerselskabet Energi & Miljø
Borggade 1, 2. tv.
8000 Aarhus C

CVR-nr. 41460830

+45 86 18 00 60
+45 60 98 16 01

rs@eom.dk
www.eom.dk

Sagsnr. 16172

14. januar 2026

REDEGØRELSE

Samling og opsummering af udarbejdede notater m.v. om nye
vandlejninger i Strandvejskvarteret.

Indhold

1. Indledning.....	3
2. Sammenfatning	3
3. Notat om fornyelse af vandforsyningsledninger i Strandvejskvarteret (jan. 2025) ...	6
4. Gennemgang af handlemuligheder overfor HOFOR (maj 2025)	12
5. Anmodning til Miljøstyrelsen om at træffe afgørelse efter vandforsyningslovens § 45, stk. 2 (juli 2025)	15
6. Beslutningsoplæg til videre forløb om fornyelse af vandforsyningsledninger (november 2025)	25
7. Notat om retlig interesse (december 2025).....	28

1. Indledning

Denne redegørelse samler og opsummerer de notater, beslutningsoplæg m.v., som Advokatfirmaet Energi & Miljø har udarbejdet for Husejerforeningen i Strandvejskvarteret (Foreningen).

Indledningsvist er der i afsnit 2 indsat en sammenfatning af de samlede notater. Herefter er indsat de enkelte notater m.v. i afsnit 3-7.

2. Sammenfatning

Det er vores sammenfattende vurdering, at HOFOR er forpligtet til at etablere nye vandledninger frem til matrikelskel for de enkelte matrikler i Strandvejskvarteret for at opfylde sin forsyningspligt. Det gælder såvel ved nyetablering som når foreningens gamle vandledninger ikke længere fungerer. HOFOR kan efter vores vurdering hos de enkelte grundejere i Strandvejskvarteret opkræve et supplerende anlægsbidrag, hvis Københavns Kommune godkender dette. HOFOR kan ikke kræve de faktiske omkostninger betalt til at etablerer ledninger.

HOFOR har afvist, at selskabet har en forsyningspligt frem til matrikelskel, og HOFOR vil derfor ikke etablere nye vandledninger i Strandvejskvarteret.

Foreningen har i juli 2025 med henvisning til vandforsyningslovens § 45, stk. 2 bedt Miljøstyrelsen om at tage stilling til HOFOR forsyningspligt.

I henvendelsen til Miljøstyrelsen har Foreningen henvist til, at for, at der ikke er grundlag for at forstå ejendomsbegrebet på anden måde end det er defineret i udstykningslovens § 2 og i den såkaldte HOFOR-sag, U.2021.4674, og forsyningspligten går derfor til matrikelgrænsen for den enkelte ejendom (matrikel). Servitutterne kan ikke føre til andet resultat, da de er vedrører de gamle ledninger – og ikke nye ledninger – ligesom de kan aflyses. Der er således ikke tale om offentligretlige servitutter, der kan fravige forsyningspligten. HOFOR kan formentlig også opkræve supplerende anlægsbidrag. Når HOFOR kan få dækket del af omkostningerne via anlægsbidrag, understøtter det, at HOFOR har forsyningspligt frem til den enkelte matrikelgrænse

Miljøstyrelsen traf den 29. september 2025 afgørelse om, at styrelsen ikke efter vandforsyningsloven har kompetence til at tage stilling til omfanget af forsyningspligten og henviste til, at tvisten mellem HOFOR og Foreningen skal afgøres ved domstolen. Foreningen kan ikke klager over Miljøstyrelsen afslag på at behandle sagen, da der ikke er klageret over afgørelser truffet efter vandforsyningslovens § 45, stk. 2.

Foreningen har herefter følgende handlemuligheder:

- Scenarie 1 er at anlægge sag ved domstolene med påstand om, at HOFOR skal anerkende forsyningspligten (anerkendelsessøgsmål).

- Scenarie 2 er, at HOFOR anlægger nye ledninger. Forening betaler kostpris herfor. Forening anlægger sag mod HOFOR med påstand om, at HOFOR har forsyningspligten og foreningen skal alene betale supplerende anlægsbidrag. Det er dog uafklaret om HOFORs tilbud om at lave nye ledninger stadig er gældende. (betalingspåstand)
- Scenarie 3 er, at foreningen anlægger nye ledninger. Foreningen betaler kostpris herfor. Foreningen anlægger sag mod HOFOR med påstand om, at HOFOR skal refundere foreningens udgifter (betalingspåstand)

I vores oplæg har vi anbefalet Scenarie 1, hvor Foreningen anlægger en retssag med påstand om, at HOFOR skal anerkende sin forsyningspligt.

Det er vores vurdering, at en retssag vil koste Foreningen mellem 200.000-300.000 kr. i advokatomkostninger at gennemføre i første instans. Hvis Foreningen taber sagen, vil Foreningen skulle betale modpartens omkostninger udmålt af retten. Det er overordentlig vanskeligt at fastslå, hvorledes retten vil udmåle omkostninger. På den ene side kan retten udmåle omkostninger ud fra, at der er tale om prøvelse af et offentlig retlig spørgsmål. Så vil retten udmåling af omkostninger formentlig være 150.000 kr. På den anden side kan retten udmåle omkostninger ud fra, hvad værdien af sagen er for Parterne. Hvis værdien af sagen i form af sparede udgifter til nye vandledninger er f. eks. (30 mio. kr. – 8 mio. kr. i anlægsbidrag i alt 22 mio. kr.) vil omkostningerne skønsmæssigt kunne fastsættes som f. eks. 1 mio. kr. Hvis Foreningen vinder sagen, vil Foreningen tilsvarende få samme beløb tilkendt af retten.

Det er vores vurdering, at domstolsafgørelse i 1. instans kan forventes indenfor 1,5-2,5 år. Hvis dommen ankes, vil en behandling ved anden instans tage op til yderligere 2 år.

Det er vores vurdering, at chancen for at vinde sagen er ca. 65 %. I den forbindelse lægger vi på den ene side vægt på, at forsyningspligten almindeligvis og på beslægtede områder (spildevand) går til matrikelgrænsen. På den anden side lægger vi vægt på, at reglerne i vandforsyningsloven ikke er helt så klare som på spildevandsområdet, ligesom der ikke findes praksis på drikkevandsområdet om forsyningspligten. Reale grunde taler dog for, at der samme praksis som på spildevandsområdet.

I forhold til spørgsmålet om retlig interesse er det vores vurdering, at Foreningen sandsynligvis kan anlægge sag mod HOFOR, da spørgsmålet om forsyningspligtens omfang navnlig vil have betydning for, om Foreningen skal anlægge nye ledninger eller ej

At der kan være tvivl herom skyldes, at forsyningspligten forstås som en pligt til at forsyne den enkelte ejendom, og dermed en ret for den enkelte grundejer. Det er også den enkelte grundejer, der har pligt til at betale herfor (anlægsbidrag). Almindeligvis er et spørgsmål om forsyningspligtens opfyldelse derfor en sag mellem den enkelte grundejer og forsyningen.

Blandt for at have et sikkert grundlag i forhold til spørgsmålet om retlig interesser, kan et sagsanlæg eventuelt gennemføres, ved at Foreningen i fællesskab med en eller flere grundejer sagsøger HOFOR.

I forlængelse af Foreningens bestyrelsesmøde primo december 2025 har vi udarbejdet en henvendelse til Københavns Kommune, som både er ejer af HOFOR og tilsynsmyndighed efter vandforsyningsloven. I henvendelsen anmoder Foreningen Københavns Kommune om at gribe ind i forhold til HOFOR for at sikre, at selskabet opfylder forsyningspligten efter vandforsyningsloven

Det er på ingen måde sikkert, at Københavns Kommune vil give påbud eller på anden måde gribe ind i forhold til HOFOR. Henvendelsen til kommunen kan dog ses som et forsøg på at nå en løsning uden at skulle anlægge sag ved domstolen.

3. Notat om fornyelse af vandforsyningsledninger i Strandvejskvarteret (januar 2025)

Husejerforeningen i Strandvejskvarteret (Foreningen) har bedt Advokatfirmaet Energi & Miljø om at beskrive og vurdere de retlige rammer i forhold til HOFORs forsyningspligt i forbindelse med, at forsyningsledninger og stikledninger – sådan som Husejerforeningen i Strandvejskvarteret definerer det – i kvarteret står overfor en snarlig udskiftning. Forsyningsledninger og stikledninger er efter det oplyste ejet af Foreningen, som også forestår vedligeholdelsen af disse.

I den forbindelse ønskes det besvaret, om husejerne skal dække de faktiske omkostninger ved etablering af nye forsyningsledninger og stikledninger, eller om HOFOR kan opkræve anlægsbidrag.

Vandforsyningen er bygget op på den måde, at fra ledningen i gaden går en ledning, som skærer ind under den foreningsejede forhave-matrikel, og derefter ind i baggården, hvor den går langs bygningskorpus. Når denne ledning passerer facadelinjen mod gaden, krydser den ind i den første privatejede matrikel og derefter går ledningen gennem samtlige individuelle private matrikler langs den pågældende bygningsrække. Fra denne ledning er der en ledning til hvert enkelt hus.

3.1. Retlige rammer

3.1.1. Forsyningspligten og retten til indlæg af vand

Almene vandforsyninger har efter vandforsyningslovens § 45, stk. 1, forsyningspligt, således at almene vandforsyninger er forpligtet til på rimelige vilkår at overtage forsyningen af samtlige ejendomme inden for anlæggenes naturlige forsyningsområde. Det fremgår af § 45, stk. 2, i vandforsyningsloven, at uoverensstemmelserne om omfanget og vilkårene for forsyningspligten afgøres af Miljøstyrelsen. Bestemmelsen i vandforsyningslovens § 29, stk. 3, 2 pkt., om, at betaling som udgangspunkt skal ske efter gældende takster, finder tilsvarende anvendelse i en sådan situation.

Det fremgår endvidere af vandforsyningslovens § 49, at ejeren af en ejendom har ret til at få indlagt vand til almindeligt brug, når vandforsyningen har ført en forsyningsledning forbi ejendommen.

3.1.2. Regulativ og anlægsbidrag

Efter vandforsyningslovens § 55, skal almene udarbejde et regulativ, som kan indeholde bestemmelser af almindelig betydning for vandforsyningen. Regulativet skal godkendes af kommunen, jf. vandforsyningslovens § 55, stk. 2.

En almen vandforsyning fastsætter anlægsbidrag en gang årligt, og anlægsbidrag skal godkendes af kommunen, jf. vandforsyningslovens § 53, stk. 1.

Ret til at opkræve betaling og ejendomsejernes (forbrugernes) pligt til at betale drifts- og anlægsbidrag efter de godkendte takster, samt betaling i en række særlige tilfælde, fremgår af vandforsyningens godkendte regulativ. Vandforsyningens godkendte regulativ indeholder de regler, rettigheder og pligter, der gælder for forholdet mellem vandforsyningen og de tilsluttede ejendomme.

3.1.3. HOFORs regulativ

Følgende fremgår af HOFORs regulativ:

"1.2

Definitioner

Forsyningsledning: Ved forsyningsledning forstås den del af forsyningsledningsnettet, som transporterer færdigbehandlet vand fra hovedledningen til de enkelte ejendommers stikledninger

Hovedanlæg: Ved hovedanlæg forstås HOFORs vandværksanlæg til indvinding og behandling af drikkevand, HOFORs råvandsledninger, vandbehandlingsanlæg, pumpeanlæg, herunder trykforøgeranlæg til særlige trykzoner i ledningsnettet, beholderanlæg samt hovedledninger til transport af færdigbehandlet vand til forsyningsledningsnettet.

Stikledning: Ved stikledning forstås ledningen, der transporterer vand fra forsyningsledningen til ejendommens skel, herunder en eventuel afspærringsventil eller stophane på stikledningen

Jordledning: Ved jordledning forstås den ledning, der forbinder stikledningen med installationerne i ejendommens bygninger. Jordledningen ligger i jorden på ejendommens grundstykke fra skel eller fra stophanen, hvis denne er placeret inden for skel i målerbrønden. Jordledningen er en del af ejendommens vandinstallationer.

Stophanen kan også ejes og vedligeholdes af matrikelejer, hvis det er deklareret.

Vandinstallation: Ved vandinstallation forstås installation på ejerens grund fra stikledningens forlængelse, herunder en eventuel afspærringsventil placeret på Jordledningen.

(...)

5.1 Anlæg og vedligeholdelse af stikledninger frem til ejendommens skel

Stikledninger med eventuel stophane / afspærringsanordning anlægges af, vedligeholdes af og tilhører HOFOR.

(...)

5.2 Stikledning til ejendomme

Hver ejendom skal normalt have sin særskilte stikledning. Der vil sædvanligvis kun blive anlagt én stikledning til hver ejendom. HOFOR fastlægger antallet og placeringen af stikledninger efter drøftelse med ejendommens ejer.

Stikledningen skal normalt indlægges fra forsyningsledningen i den gade eller vej, hvortil ejendommen har facade (adgangsvej).

I mangel af enighed beslutter HOFOR stikledningens endelige placering.

I særlige tilfælde kan HOFOR tillade, at forsyning til to eller flere ejendomme efter ejernes ønske skal ske gennem en fælles stikledning. Vilklårene herfor fastsættes i en deklaration, der skal være godkendt af HOFOR, og som skal tinglyses på de respektive ejendomme ved ejernes foranstaltning og på deres bekostning.

Hvis en stikledning fremføres over privat grund, skal retten til dens anlæg, benyttelse og vedligeholdelse sikres ved deklaration, der skal tinglyses på den/de respektive ejendomme. Udgifterne hertil afholdes af HOFOR.

Hvis forsyning sker via en forsyningsledning, der er beliggende på den ejendom, som skal

forsynes, så udgør stikledningen de første 30 cm. af ledningen fra forsyningsledningen, uanset placering af stophanen. Ledningsanlæg herfra og frem til ejendommen, udgør ejendommens jordledning.

4.1 Anlæg af Forsyningsledninger

Forsyningsledninger anlægges af, vedligeholdes af og tilhører HOFOR. HOFOR bestemmer, hvornår Forsyningsledninger skal anlægges, jf. dog vandforsyningslovens § 29 og §§ 45-48.

(...)

8.3.1 Grundejeren

Vandinstallationer, herunder jordledninger, etableres af, vedligeholdes af og tilhører ejeren, jf. dog afsnit 9.2.2 og 9.3 angående hovedmåler.

(...)

12.1.1 Betaling af anlægsbidrag

Når en ejendom, der ikke tidligere har fået vand fra HOFOR, bliver tilsluttet, skal der betales et anlægsbidrag til HOFOR.

12.1.3 Tilslutning til ny forsyningsledning

Hvis en ejendom, der tidligere har fået vand fra en ældre forsyningsledning, sluttes til en ny forsyningsledning, betales ikke anlægsbidrag, medmindre andet følger af afsnit 12.1.7.

(...)

12.1.7 Anlægsbidrag ved væsentlig nyinvestering i vandforsyningsanlægget

HOFOR kan forlange et nyt anlægsbidrag i forbindelse med væsentlig nyinvestering i vandforsyningsanlægget. Nyt anlægsbidrag skal være godkendt af kommunalbestyrelsen, inden det opkræves.”

3.2. Vurdering

Indledningsvist bemærkes det, at der ikke ses at foreligge praksis på området, og at vandforsyningsloven, HOFORs regulativ og vejledninger på området ikke ses at tage klart stilling til den i sagen foreliggende situation.

Det er min vurdering, at Strandvejskvarteret falder indenfor HOFORs naturlige forsyningsområde. Det følger således af vandforsyningslovens § 45, stk. 1, at HOFOR som udgangspunkt har pligt til at overtage forsyningen af samtlige ejendomme på rimelige vilkår – altså at forsyne ejendommene i Strandvejskvarteret.

Ovenstående har efter min vurdering som udgangspunkt som konsekvens, at HOFOR er forpligtet til at etablere nye forsynings- og stikledninger for at opfylde sin forsyningspligt, når Foreningens gamle forsynings- og stikledninger ikke længere fungerer.

Det forhold, at forsynings- og stikledninger er ejet og vedligeholdt af Foreningen, og at disse nu skal skiftes, ændrer efter min vurdering ikke på forsyningspligtens omfang efter vandforsyningsloven. Dette understøttes af, at HOFOR i eget regulativ i den forbindelse står for etablering og vedligeholdelse af forsynings- og stikledninger, jf. regulativets pkt. 5.1 og 4.1. Endvidere må vandforsyningslovens § 49 om retten til forsyning forstås under forudsætning af, at forsyningspligten først opfyldes. At HOFOR i givet fald ikke har ført en forsyningsledning forbi ejendommene ændrer således heller ikke på forsyningspligten.

Jeg mener heller ikke, at HOFORs forsyningspligt kan anses for opfyldt ved, at HOFOR har ført en ledning frem til den foreningsejede forhave-matrikel. Skulle det være tilfældet, skulle ledningerne i vejen i lyset af det nugældende regulativ defineres som forsyningsledninger, hvor ledningen fra ledningen i vejen frem til den foreningsejede forhave-matrikel skulle defineres som stikledninger. Ledninger efter dette punkt ville herefter skulle defineres som jordledninger/vandinstallationer.

Begrundelsen for, at jeg ikke mener, at denne fortolkning er korrekt, er, at forsyningspligten omfatter forsyning af samtlige ejendomme. Der er ikke grundlag for at forstå ejendomsbegrebet på anden måde end det er defineret i udstykningslovens § 2, og forsyningspligten må gå derfor til grundgrænsen for den enkelte ejendom (matrikel). Hvis forsyningspligten allerede var opfyldt ved punktet til den foreningsejede forhave-matrikel, var der således reelt en række ejendomme, som HOFOR ikke direkte ville skulle stå for forsyningen af. Der er ikke grundlag for en sådan indskrænkende fortolkning af forsyningspligten. At det heller ikke i udgangspunktet forholder sig sådan, understøttes endvidere af, at det bl.a. følger af pkt. 5.2 i regulativet, at hver ejendom normalt skal have sin særskilte stikledning – altså at HOFOR almindeligvis står for forsyningen frem til den enkelte matrikel. Slutteligt følger det af motiverne til den dagældende § 51 i vandforsyningsloven af 1969, nugældende § 49, at forsyningsledninger må

forstås som de ledninger, der er beregnet til tilslutning af stikledninger til de enkelte ejendomme – i modsætning til hovedledninger, hvortil stikledninger ikke direkte kan tilsluttes. Når der således er et "fælles" ledningssystem, der går gennem samtlige individuelle private matrikler langs den pågældende bygningsrække, hvor der fra denne ledning går en ledning ind til de enkelte huse, kan dette "fælles" ledningssystem derfor næppe betegnes som jordledninger/vandinstallationer i lyset af det nugældende regulativ. Således understøtter det ligeledes, at forsyningspligten først opfyldes ved punktet til den enkelte matrikel.

At forsynings- og stikledninger er ejet og vedligeholdt af Foreningen kan dog efter min vurdering have en betydning for den takstmæssige finansiering i sagen. Jeg bemærker i den forbindelse, at der ikke ses at foreligge hjemmel til, at HOFOR – uanset hvad – kan opkræve de faktiske afholdte omkostninger i forbindelse med etablering af nye forsynings- og stikledninger, når Strandvejskvarteret er omfattet af selskabets forsyningspligt.

Med hensyn til opkrævning af anlægsbidrag fremgår det af HOFORs regulativ, at når ejendomme, der ikke tidligere har fået vand fra HOFOR, bliver tilsluttet, skal der betales et anlægsbidrag. Ejendommene i Strandvejskvarteret har tidligere fået vand fra HOFOR – det er bare sket gennem Foreningens egne forsynings- og stikledninger, der har været tilsluttet HOFORs hovedledning – og betingelserne for at opkræve et anlægsbidrag er derfor næppe opfyldt.

Spørgsmålet er herefter, om HOFOR kan kræve et nyt anlægsbidrag på grund af eventuelle væsentlige nyinvesteringer i vandforsyningsanlægget. Det er ikke til sagen oplyst, om ejendommene i Strandvejskvarteret tidligere har betalt anlægsbidrag. Er det tilfældet, vil betingelsen for at opkræve supplerende bidrag formentlig være opfyldt. Er det ikke tilfældet, er det tvivlsomt, om der er hjemmel i HOFORs regulativ til at opkræve supplerende anlægsbidrag.

Det bemærkes dog, at forsyningspligten er begrænset af, at forsyning skal ske på rimelige vilkår. Det bemærkes i den forbindelse, at det følger af § 45, stk. 2, i vandforsyningsloven, at uoverensstemmelser om omfanget og vilkårene for forsyningspligten afgøres af Miljøstyrelsen. Bestemmelsen i vandforsyningslovens § 29, stk. 3, 2 pkt., finder tilsvarende anvendelse i en sådan situation. Er taksterne for bidrag til vandforsyningen således fastsat eller godkendt af kommunalbestyrelsen i medfør af § 53, stk. 1, skal betaling til vandforsyningen ske på grundlag af disse takster, medmindre kommunalbestyrelsen finder, at der foreligger særlige forhold, som gør, at taksterne ikke med rimelighed kan anvendes.

Ovenstående må efter min vurdering fortolkes således, at der er en nær sammenhæng mellem forsyningspligten og den takstmæssige finansiering. Dette kan tale for, at der er adgang til at opkræve supplerende anlægsbidrag i en situation som den foreliggende, selvom der ikke formelt er tale om et nyt anlægsbidrag, hvis der ikke tidligere er betalt anlægsbidrag. Dette understøttes

endvidere af, at det bærende hensyn ved reglerne om supplerende anlægsbidrag dels er, at vandforsyningen ikke skal komme til at stå økonomisk ringere, såfremt en væsentligt nyinvestering i vandforsyningsanlægget vil medføre en forøgelse af vandforsyningens udgifter til det beståede anlæg, og derved belaste de øvrige forbrugere, dels at adgangen til at opkræve et yderligere anlægsbidrag ikke misbruges til at skaffe vandforsyningerne (uberettigede) indtægter, som også vil komme de øvrige forbrugere til gode.

Det bemærkes, at supplerende anlægsbidrag på baggrund af væsentlige nyinvesteringer skal være godkendt af kommunen.

Sammenfattende er min vurdering således følgende:

- At HOFOR som udgangspunkt er forpligtet til at etablere nye forsynings- og stikledninger for at opfylde sin forsyningspligt, når Foreningens gamle forsynings- og stikledninger ikke længere fungerer.
- At der ikke hjemmel til, at HOFOR kan kræve de faktiske omkostninger betalt i forbindelse etablering af nye forsynings- og stikledninger.
- At HOFOR næppe kan kræve anlægsbidrag, da Strandvejskvarteret allerede får vand fra HOFOR.
- At HOFOR kan kræve supplerende anlægsbidrag, hvis der tidligere er betalt anlægsbidrag.
- At det er tvivlsomt, om HOFOR kan kræve supplerende anlægsbidrag, hvis der ikke tidligere er betalt anlægsbidrag, men at sammenhængen i vandforsyningsloven og de bærende hensyn bag bestemmelserne om supplerende anlægsbidrag taler for, at HOFOR kan opkræve supplerende anlægsbidrag. Supplerende anlægsbidrag skal være godkendt af kommunen.

4. Gennemgang af handlemuligheder overfor HOFOR (maj 2025)

4.1. Indledning

HOFOR har i notat af 11. april 2025 kommenteret på Advokatfirmaet Energi & Miljøs notat af 21. januar 2025.

Advokatfirmaet Energi & Miljø har i notat af 21. januar 2025 overordnet fremført det synspunkt, at HOFOR er forpligtet til at etablere nye forsynings- og stikledninger for at opfylde sin forsyningspligt, når Foreningens gamle forsynings- og stikledninger ikke længere fungerer.

HOFOR har i notat af 11. april 2025 overordnet fremført, at HOFOR aktuelt opfylder sin forsyningspligt. HOFOR konkluderer bl.a. følgende:

Ønsker ejendommejerne i Strandvejskvarteret at renovere deres vandinstallationer, herunder fælles jordledninger, skal det ske for grundejernes egen regning. Dette følger også af deklARATIONERNE.

HOFOR synes ikke at forholde sig til det relevante spørgsmål i sagen – nemlig spørgsmålet om, hvem der har pligt til at etablere nye ledninger, når de gamle ledninger ikke kan mere. HOFOR synes alene at forholde sig til, hvem der har pligt til at betale omkostningerne til vedligehold af de nuværende ledninger.

Det er dog ikke bestridt af Foreningen, at ejerskabet og vedligeholdelsen af de nuværende ledninger påhviler Foreningen som følge af servitutterne.

Det er vores synspunkt, at servitutterne ikke regulerer – og heller ikke kan regulere – etablering af fremtidige ledninger. Servitutterne kan således ikke for tid og evighed medføre, at HOFOR ikke har pligt til at forsyne den enkelte ejendom frem til grundgrænsen, som ellers må følge af forsyningspligten i vandforsyningsloven.

Ovenstående giver anledning til, at Foreningen overvejer sine videre handlemuligheder. Nedenfor gennemgås de enkelte handlemuligheder med en vurdering af fordele og ulemper.

4.2. Møde mellem EOM og HOFOR

Formålet ville være bedre at forstå HOFORs argumenter, samt sikre sig, at der ikke tales forbi hinanden. Ved et møde vil man også kunne få en fornemmelse af, hvor "støjt" HOFOR står på sine synspunkter, og dermed bedre kunne vurdere, om det ville give mening at bede Miljøstyrelsen om at tage stilling til forsyningspligtens omfang, hvis HOFOR ikke synes at udvise vilje til at følge en sådan afgørelse, og alligevel vil have domstolene til at tage stilling i sidste ende.

Ulempen består i, at der risikeres spildes tid og penge på drøftelser, der ikke munder ud i noget konkret og som ikke gør os klogere. Omvendt er der mulighed for, at parterne kan tale sig til rette, selvom det næppe er realistisk, at Foreningen kan overbevise HOFOR om sine synspunkter.

4.3. Bede Miljøstyrelsen om at tage stilling til forsyningspligtens omfang

Formålet ville være at få en forvaltningsmyndighed til at tage stilling til forsyningspligtens omfang.

Hvis afgørelsen falder ud til Foreningens fordel, vil afgørelsen enten kunne medføre, at HOFOR allerede af den grund opgiver sagen. Såfremt det ikke er tilfældet, vil afgørelsen stadig gøre en sag bedre ved domstolene – hvis altså HOFOR f.eks. ikke vil følge afgørelsen.

Fordelen ved denne fremgangsmåde er, at en afgørelse formentlig både vil være hurtigere og billigere end en domstolsafgørelse. Vi har tidligere givet et overslag på 30.000 kr. inkl. moms for at bistå Foreningen i den forbindelse. Sagen er også umiddelbart egnet til det, da der er tale om et juridisk spørgsmål, der er egnet til at blive afgjort på skriftligt grundlag. En afgørelsen må efter vores vurdering umiddelbart kunne forventes inden 12 måneder.

Ulempen består i, at Foreningen risikerer at få en afgørelse, der ikke falder ud til Foreningens fordel. Hvis det er tilfældet, vil Foreningen stå svagere, hvis Foreningen påtænker at indlede en retssags mod HOFOR. Det er også en risiko, at Miljøstyrelsen giver en afgørelse, der ikke kan bruges, hvis styrelsen ikke i forbindelse med forsyningspligtens omfang tager stilling til servitutternes betydning herfor.

Hvis Foreningen ikke kan stævne HOFOR, jf. nærmere nedenfor, vil en afgørelse fra Miljøstyrelsen stadig kunne bruges af grundejerne i en retssag mod HOFOR.

4.4. Indlede en retssag mod HOFOR

Formålet vil være at få en dom, som kan tvinge HOFOR til at etablere nye ledninger.

Fordelen består i, at man om muligt ville kunne spare tid og penge, hvis HOFOR uanset hvad ikke vil følge en afgørelse fra Miljøstyrelsen, eller hvis foreningen af andre årsager mener, at en afgørelse fra Miljøstyrelsen ikke er det rigtige.

Ulempen består i, at retssager tager længere tid og koster flere penge. Da sagen om mulig er principiel for HOFOR, er der en risiko for, at sagen skal gå gennem flere instanser – og dermed, at sagen vil tage endnu længere tid og koste endnu flere penge.

Det er heller ikke sikkert, at Foreningen kan stævne HOFOR, men at det skal være de enkelte grundejere, der gør det. Det spørgsmål vil også kræve nærmere undersøgelser og vil om muligt føre til diskussion med HOFOR.

I en retssag bærer hver part omkostningerne til sin egen advokat. Det er min umiddelbare vurdering, at førelse af en retssag i byretten – eller i landsretten, hvis sagen henvises hertil – umiddelbart vil koste Foreningen mellem 100.000-150.000 kr.

Hvis Foreningen eller grundejerne taber retssagen, vil det være dem, der skal betale sagens omkostninger. Omvendt, hvis Foreningen eller grundejerne vinder. Selv hvis man vinder, vil der dog stadig være omkostninger, man ikke får dækket. Hvad en sags omkostninger er – altså de omkostninger, man enten får dækket af modparten eller selv skal betale – afhænger som udgangspunkt af sagens økonomiske værdi, men i sager uden nogen økonomisk værdi fastsættes det skønsmæssigt ud fra arbejdets omfang, sagens karakter og

betydning samt det opnåede resultatet. I nærværende sag, hvor en påstand formentlig ikke vil indeholde nogen økonomisk værdi, er det svært at sige noget nærmere om sagsomkostningsspørgsmålet på nuværende tidspunkt.

Det er vores vurdering, at domstolsafgørelse i 1. instans kan forventes indenfor 1-2 år. Hvis sagen dog henvises til landsretten, der har meget lange berømmelsestider, risikerer det dog at vare længere.

5. Anmodning til Miljøstyrelsen om at træffe afgørelse efter vandforsyningslovens § 45, stk. 2 (juli 2025)

På vegne af Husejerforeningen i Strandvejskvarteret (herefter Foreningen) skal jeg hermed anmode Miljøstyrelsen om at træffe afgørelse om omfanget af og vilkårene for forsyningspligten, jf. vandforsyningslovens § 45, stk. 2, jf. stk. 1.

Som det vil blive redegjort nærmere for nedenfor, er nærværende anmodning blevet aktuel, da vandledningerne ejet og vedligeholdt af Foreningen efter Foreningens opfattelse langt har overskredet deres levetid, hvorfor anlæggelse af nye vandledninger vurderes nødvendigt.

Det er Foreningens synspunkt:

- At HOFOR Vand København A/S (i det følgende HOFOR) er forpligtet til at anlægge nye vandledninger frem til matrikelskel af den enkelte ejendom i Strandvejskvarteret for at opfylde selskabets forsyningspligt.
- At HOFOR ikke kan kræve de faktiske omkostninger betalt i forbindelse med anlæggelse af nye vandledninger. HOFOR er alene berettiget til at opkræve supplerende anlægsbidrag, hvis betingelserne herfor er opfyldt.

HOFOR er ikke enig med Foreningen, da HOFOR mener, at HOFOR opfylder selskabets forsyningspligt.

5.1. Sagens omstændigheder

Husejerforeningen i Strandvejskvarteret er en forening for alle 393 huse i Strandvejskvarteret, også kendt som Komponistkvarteret, på Ydre Østerbro i København.

Et flyfoto af kvarteret, markeret af den røde linje, følger nedenfor:



Vandledningerne i kvarteret daterer sig efter det oplyste til husenes opførelse i perioden 1893-1903. Vandledningerne er af støbejern. Disses levetid estimeres typisk til omkring godt 50 år. Ejendommene får leveret vand af HOFOR.

Vandledningerne er anlagt på den måde, at der fra vandledningen i gaden går en vandledning, som skærer ind under de enkelte huses forhaver. Forhaverne i alle sidegader samt Berggrensgade er ejet af Foreningen. Forhaverne i Kildevældsgade og Landskronagade er udlagt som forhaver på kommunens vejareal i 1897-1988 i samarbejde mellem forvaltningen og Foreningen. De tilbagetrukne forhaver i Kildevældsgade, mellem Østerbrogade og Hornemandsgade, indgår i husejerens matrikel. Derefter går ledningen ind i baggården, hvor den går langs bygningskorpus. Når denne vandledning passerer facadelinjen mod gaden, krydser den generelt ind i den første privatejede matrikel og derefter går ledningen gennem samtlige individuelle private matrikler langs den pågældende bygningsrække. Fra ledningen er der en ledning til hvert enkelt hus.

En vandledningsplan, udarbejdet af HOFOR, hvoraf de beskrevne ledninger samt matrikelgrænser fremgår, kan ses nedenfor:



Vandledningsplanen er i større format vedlagt som **bilag 1**.

Vandledninger, som ligger i vejområdet, ejes og vedligeholdes af HOFOR. Vandledninger, der ligger på privat- og foreningsejede matrikler (stiplede i vandledningsplanen) ejes og vedligeholdes af Foreningen på baggrund af enslydende servitutter, som er tinglyst på ejendommene i kvarteret. Som ovenfor nævnt er 393 huse i kvarteret.

Uddrag af et eksempel på en sådan servitut for så vidt angår Weyesgade 4, 2100 København Ø, fremgår nærmere nedenfor:

d.

Den foran huset liggende have er gadegrund og derfor ikke – se også maalebrevet – indbefattet i det huset tillagte grundareale.

(...)

h.

Fra hovedvandledningen i landkronagade er der ført en ledning et stykke ind i Weyesgade østlige fortov, gennem den eventuelle hjørneejendoms gaard og herfra gennem alle gaardene til nr. 4-32 i Weyesgade og nr. 27, 25, 23, 21 i Kildevældsgade (matr. nr. 2210-224 samt matr. nr. 2225-2226, 3270-71) i ejendommens bagside.

Denne vandledning forsyner de nævnte 19 ejendomme med vand.

Desuden vil der fra denne ledning blive taget vand til tvende huse, der agtes opført på hjørnegrunden.

(...)

Bekostningerne ved den fælles vandledings istandsættelse eller lignende bæres af de 19 – eventuelt 21 – ejendommens ejere i forening, ligesom ogsaa enhver ejer af ejendommen maa bære heraf flydende ulemper.

(...)

Enhver ejer af et hus i Weysesgade er kompetent til at fordre de forannævnte servitutter opretholdte og til at paatale overtrædelser samt til at indtale de i litra h omtalte udlæg, naar disses nødvendighed godtgøres.

Ligesaa er bestyrelsen for Arbejdernes Byggeforening kompetent sagsøger.

Servituten for så vidt angår Weysesgade 4 er vedlagt i sin fulde ordlyd som **bilag 2**.

Der har været adskillige brud på de beskrevne og markerede vandledninger indenfor den seneste tid, herunder flere i indeværende år. Henset hertil samt til ledningernes alder på mere end 100 år, er det Foreningens vurdering, at vandledningerne skal udskiftes.

Foreningen har haft drøftelser med HOFOR om anlæggelse af nye vandledninger siden 2023, men parterne har ikke kunnet nå til enighed om, hvorvidt HOFOR er forpligtet til at anlægge nye vandledninger for at opfylde selskabets forsyningspligt.

Vandledningerne ejet af Foreningen er ikke angivet som hørende til et særskilt forsyningsområde i den gældende vandforsyningsplan i Københavns Kommune.

Af København Kommunes Vandforsyningsplan fra 2012, s. 22, der er vedlagt som **bilag 3**, fremgår således under "Tilsyn med drikkevandsanlæg" bl.a. følgende:

KE er som Københavns Kommunes vandforsyningsselskab ansvarlig for kvaliteten af drikkevandet, der leveres ud til privat grund. Det er husejernes ansvar at sikre drikkevandskvaliteten fra vandet kommer ind på egen matrikel til det kommer ud af hannerne.

Af samme vandforsyningsplan på s. 29-30 under "Forsyningsområder" fremgår endvidere følgende:

Følgende forhold sætter således rammerne for kommunes forsyningsstruktur:

- *Hele kommunen udgør ét samlet forsyningsområde, som forsynes af den almene vandforsyning KE. Kommunen skal også fremover udgøre ét samlet forsyningsområde.*

KE (Københavns Energi) har i dag skiftet navn til HOFOR.

5.2. Retlige rammer

5.2.1. Vandforsyningsloven

Almene vandforsyninger har efter vandforsyningslovens § 45, stk. 1, en forsyningspligt, således at almene vandforsyninger er forpligtet til på rimelige vilkår at overtage forsyningen af samtlige ejendomme inden for anlæggenes naturlige forsyningsområde.

Af bemærkningerne til § 45, stk. 1, i vandforsyningsloven følger, at det naturlige forsyningsområde må forstås det område, som anlægget efter sin kapacitet og sin beliggenhed - herunder sin beliggenhed i forhold til andre anlæg - naturligt kan forsyne, og det må også i begrebet ligge, at afstanden fra anlægget til de ejendomme, der skal forsynes, er så kort, eller at der er så mange ejendomme om at dele udgifterne, at udlægningen af ledningen vil være en fornuftig disposition.

Det er ikke nærmere defineret i vandforsyningsloven eller i dennes forarbejder, hvordan begrebet "ejendomme" skal forstås. På spildevandsområdet er det fastslået af Højesteret i den såkaldte HOFOR-sag, U.2021.4674, at ejendomsbegrebet i relation til et spildevandsselskabs forsyningspligt skal forstås i overensstemmelse lovgivningens almindelig forståelse i bl.a. udstykningsloven. Forsyningspligten forstås almindeligvis derfor at gå til grundgrænsen for den enkelte ejendom (matrikelgrænsen).

Det følger af § 45, stk. 2, i vandforsyningsloven, at uoverensstemmelserne om omfanget og vilkårene for forsyningspligten afgøres af Miljøstyrelsen. Bestemmelsen i vandforsyningslovens § 29, stk. 3, 2 pkt., om, at betaling som udgangspunkt skal ske efter gældende takster, finder tilsvarende anvendelse i en sådan situation.

Efter § 53, stk. 1, i vandforsyningsloven, skal en almen vandforsyning fastsætte anlægs- og driftsbidrag.

Efter vandforsyningslovens § 55 a, skal almene vandforsyninger udarbejde et regulativ, der indeholder den almene vandforsynings leveringsbetingelser.

Retten til at opkræve betaling og ejendommejerens (forbrugernes) pligt til at betale drifts- og anlægsbidrag efter de godkendte takster, samt betaling i en række særlige tilfælde, fremgår af vandforsyningens godkendte regulativ og takstblad.

Kravene til regulativer og bidrag er nærmere udmøntet i takstgodkendelsesbekendtgørelsen¹.

Af vandforsyningslovens § 87, stk. 1, følger, at påbud, forbud, forlig og andre overenskomster, der er lovligt givet eller indgået efter den tidligere lovgivning, bevarer deres gyldighed.

Bestemmelsen i vandforsyningslovens § 87, stk. 1, var tidligere at finde i lovens § 70, stk. 1, som hidrørte fra loven af 1969.

Efter imskr. nr. 264 af 8. oktober 1970 tager bestemmelsen f.eks. sigte på gødningsfredningsbælter og forbud efter 1926-lovens § 11, sidst stk., samt mod særligt forurenende forhold. Et uddrag fra Vandforsyningsloven med kommentarer fra 1975, hvori skrivelsen er beskrevet nærmere, er vedlagt som **bilag 4**.

5.2.2. HOFORs regulativ

Følgende fremgår af HOFORs regulativ:

1.2

Definitioner

Forsyningsledning: Ved forsyningsledning forstås den del af forsyningsledningsnettet, som transporterer færdigbehandlet vand fra hovedledningen til de enkelte ejendommers stikledninger

Hovedanlæg: Ved hovedanlæg forstås HOFORs vandværksanlæg til indvinding og behandling af drikkevand, HOFORs råvandsledninger, vandbehandlingsanlæg, pumpeanlæg, herunder trykforøgeranlæg til særlige trykzoner i ledningsnettet, beholderanlæg samt hovedledninger til transport af færdigbehandlet vand til forsyningsledningsnettet.

Stikledning: Ved stikledning forstås ledningen, der transporterer vand fra forsyningsledningen til ejendommens skel, herunder en eventuel afspærringsventil eller stophane på stikledningen

¹ Bekendtgørelse nr. 1537 af 6. december 2024 om anmeldelse og godkendelse af almene vandforsyningsregulativer og anlægs- og driftsbidrag m.v.

Jordledning: Ved jordledning forstås den ledning, der forbinder stikledningen med installationerne i ejendommens bygninger. Jordledningen ligger i jorden på ejendommens grundstykke fra skel eller fra stophanen, hvis denne er placeret inden for skel i målerbrønden. Jordledningen er en del af ejendommens vandinstallationer.

Stophanen kan også ejes og vedligeholdes af matrikelejer, hvis det er deklareret.

Vandinstallation: Ved vandinstallation forstås installation på ejerens grund fra stikledningens forlængelse, herunder en eventuel afspærringsventil placeret på Jordledningen.

(...)

5.1 Anlæg og vedligeholdelse af stikledninger frem til ejendommens skel

Stikledninger med eventuel stophane / afspærringsanordning anlægges af, vedligeholdes af og tilhører HOFOR.

(...)

5.2 Stikledning til ejendomme

Hver ejendom skal normalt have sin særskilte stikledning. Der vil sædvanligvis kun blive anlagt én stikledning til hver ejendom. HOFOR fastlægger antallet og placeringen af stikledninger efter drøftelse med ejendommens ejer.

Stikledningen skal normalt indlægges fra forsyningsledningen i den gade eller vej, hvortil ejendommen har facade (adgangsvej).

I mangel af enighed beslutter HOFOR stikledningens endelig placering.

I særlige tilfælde kan HOFOR tillade, at forsyning til to eller flere ejendomme efter ejernes ønske skal ske gennem en fælles stikledning. Vilklarene herfor fastsættes i en deklaration, der skal være godkendt af HOFOR, og som skal tinglyses på de

respektive ejendomme ved ejernes foranstaltning og på deres bekostning.

Hvis en stikledning fremføres over privat grund, skal retten til dens anlæg, benyttelse og vedligeholdelse sikres ved deklaration, der skal tinglyses på den/de respektive ejendomme. Udgifterne hertil afholdes af HOFOR.

Hvis forsyning sker via en forsyningsledning, der er beliggende på den ejendom, som skal forsynes, så udgør stikledningen de første 30 cm. af ledningen fra forsyningsledningen, uanset placering af stophanen. Ledningsanlæg herfra og frem til ejendommen, udgør ejendommens jordledning.

4.1 *Anlæg af Forsyningsledninger*

Forsyningsledninger anlægges af, vedligeholdes af og tilhører HOFOR. HOFOR bestemmer, hvornår Forsyningsledninger skal anlægges, jf. dog vandforsyningslovens § 29 og §§ 45-48.

(...)

8.3.1 *Grundejeren*

Vandinstallationer, herunder jordledninger, etableres af, vedligeholdes af og tilhører ejeren, jf. dog afsnit 9.2.2 og 9.3 angående hovedmåler.

(...)

12.1.1 *Betaling af anlægsbidrag*

Når en ejendom, der ikke tidligere har fået vand fra HOFOR, bliver tilsluttet, skal der betales et anlægsbidrag til HOFOR.

12.1.3 *Tilslutning til ny forsyningsledning*

Hvis en ejendom, der tidligere har fået vand fra en ældre forsyningsledning, sluttes til en ny forsyningsledning, betales ikke anlægsbidrag, medmindre andet følger af afsnit 12.1.7.

(...)

12.1.7 *Anlægsbidrag ved væsentlig
nyinvestering i vandforsyningsanlægget*

HOFOR kan forlange et nyt anlægsbidrag i forbindelse med væsentlig nyinvestering i vandforsyningsanlægget. Nyt anlægsbidrag skal være godkendt af kommunalbestyrelsen, inden det opkræves.

12.2 *Ændrede forudsætninger*

Hvis forudsætningerne for et fastsat og betalt anlægsbidrag ændres som følge af en senere om- eller tilbygning eller en ændret anvendelse af ejendommen, kan HOFOR forlange, at ejeren betaler den forøgelse af anlægsbidraget, der svarer til ændringen.

HOFORs nuværende regulativ i sin fulde udgave er vedlagt som **bilag 5**.

5.3. Bemærkninger til støtte for Foreningens synspunkter

5.3.1. HOFORS forsyningspligt går til matrikelskel

Strandvejskvarteret falder indenfor HOFORs naturlige forsyningsområde. Det følger således af vandforsyningslovens § 45, stk. 1, at HOFOR har pligt til at forsyne ejendommene i Strandvejskvarteret på rimelige vilkår.

Som konsekvens heraf har HOFOR en pligt at etablere nye vandledninger frem til matrikelgrænsen for at opfylde sin forsyningspligt, da de nuværende vandledninger langt har overskredet deres levetid og derfor er nødvendige at udskifte.

Det forhold, at de nuværende vandledninger er ejet og vedligeholdt af Foreningen, og at disse nu skal udskiftes, ændrer ikke på forsyningspligtens omfang efter vandforsyningsloven. Dette understøttes bl.a. af HOFORs regulativ, hvor HOFOR almindeligvis selv ejer, anlægger og vedligeholder forsynings- og stikledninger, jf. regulativets pkt. 5.1, 5.2 og 4., som vandledningerne bedst vil kunne karakteriseres som. Det understøttes også af København Kommunes vandforsyningsplan, hvor hele Københavns Kommune udgør ét forsyningsområde, der forsynes af KE (nu HOFOR), og hvor KE (nu HOFOR) har ansvaret for drikkevandskvaliteten frem til matrikelskel.

HOFORs forsyningspligt kan således ikke anses for opfyldt ved, at HOFOR har ført en ledning frem til den foreningsejede forhave-matrikel. Forsyningspligten omfatter forsyning af samtlige ejendomme frem til matrikelgrænsen. Der er ikke grundlag for at forstå ejendomsbegrebet på anden måde end det er defineret i udstykningslovens § 2 og i den såkaldte HOFOR-sag, U.2021.4674, og

forsyningspligten går derfor til grundgrænsen for den enkelte ejendom (matrikel).

Denne fortolkning understøttes også af reale grunde. Hvis forsyningspligten allerede var opfyldt ved punktet til den foreningsejede forhave-matrikel, var der reelt en række ejendomme, som HOFOR ikke direkte ville skulle stå for forsyningen af. Der er ikke grundlag for en sådan indskrænkende fortolkning af forsyningspligten.

5.3.2. Servitutterne kan ikke fravige forsyningspligten

Servitutterne er af privatretlig karakter. Et privatretlig servitut kan som udgangspunkt ikke føre til en fravigelse af offentligretlige forpligtelser, herunder forsyningspligten, medmindre der er særlig hjemmel hertil.

Vandforsyningslovens § 87 kan i den henseende ikke anses for at være en undtagelse til dette udgangspunkt, allerede fordi, at servitutterne falder udenfor anvendelsesområdet af bestemmelsen. Bestemmelsen sigter mod overenskomster af offentligretlig karakter. Det følger således af imskr. nr. 264 af 8. oktober 1970, at bestemmelsen vedrører særlige ordninger om f.eks. gødningsfredningsbælter eller forbud mod særligt forurenende forhold.

Dertil kommer, at servitutterne ikke kan antages at regulere anlæggelsen af nye vandledninger med et andet ejerskab end de nuværende ledninger, som er det, der er spørgsmål om i nærværende sag. Servitutterne kan alene regulere ejerskab og vedligeholdelse af de nuværende vandledninger

Ovenstående understøttes desuden også af reale grunde. Da der er tale om servitutter af privatretlig karakter, ville disse kunne aflyses med grundejerens samtykke, da det er grundejerne, der er påtaleberettigede. Arbejdernes Byggeforening eksisterer ikke mere. Når dette er muligt, kan servitutterne derfor ikke fravige forsyningspligten.

5.3.3. HOFOR kan alene kræve supplerende anlægsbidrag, hvis betingelserne herfor er opfyldt.

HOFOR kan ikke kræve de faktiske omkostninger betalt i forbindelse med anlæggelse af nye vandledninger. Der fremgår således ingen hjemmel hertil efter HOFORs regulativ og takstblad.

HOFOR kan heller ikke opkræve et anlægsbidrag efter pkt. 12.1.1 i regulativet, da de respektive ejendomme allerede får leveret vand af HOFOR.

HOFOR kan derfor alene kræve et supplerende anlægsbidrag, såfremt betingelserne herfor er opfyldt.

Efter pkt. 12.1.7 i regulativet kan HOFOR forlange et nyt anlægsbidrag i forbindelse med væsentlig nyinvestering i vandforsyningsanlægget, såfremt der tidligere er blevet betalt anlægsbidrag og hvis det nye anlægsbidrag godkendes af kommunalbestyrelsen.

Efter pkt. 12.2 i regulativet kan HOFOR, hvis forudsætningerne for et fastsat og betalt anlægsbidrag ændres som følge af en senere om- eller tilbygning eller en ændret anvendelse af ejendommen, forlange, at ejeren betaler den forøgelse af anlægsbidraget, der svarer til ændringen.

HOFOR vil formentlig kunne opfylde betingelserne for at opkræve supplerende anlægsbidrag. Når HOFOR formentlig kan dette, understøtter dette, at HOFOR har pligt til at anlægge nye vandledninger frem til matrikelgrænsen for de enkelte ejendomme.

6. Beslutningsoplæg til videre forløb om fornyelse af vandforsyningsledninger (november 2025)

6.1. Indledning

Bestyrelsen i Husejerforeningen i Strandvejskvarteret har bedt Advokatfirmaet Energi & Miljø om at komme med et beslutningsoplæg til brug for det videre forløb om fornyelse af vandforsyningsledninger i kvarteret.

Baggrunden herfor er den, at Miljøstyrelsen den 29. september 2025 afviste at behandle sagen efter vandforsyningslovens § 45, stk. 2. I den forbindelse henviste Miljøstyrelsen parterne til at anlægge sag ved domstolene.

Nedenfor vil mulige scenarier for det videre forløb blive beskrevet, ligesom usikkerheder, fordele og ulemper for hvert scenarie vil blive gennemgået. Slutteligt følger vores anbefaling.

6.2. Mulige scenarier

6.2.1. Scenarie 1: Anlægge sag ved domstolene med påstand om, at HOFOR skal anerkende forsyningspligt (anerkendelsessøgsmål)

I scenarie 1 anlægger Foreningen sag ved domstolen mod HOFOR med påstand om, at HOFOR skal anerkende, at selskabet har forsyningspligt frem til grundgrænsen ved hver enkelt ejendom.

Fordelen er, at HOFOR, hvis sagen vindes, vil være forpligtet til at anlægge nye vandledninger til forsyning af ejendomme i kvarteret.

Ulempen er, at retssager koster penge, både retsafgift og sagsomkostninger. Da sagen formentlig vil være principiel for HOFOR, er der en risiko for, at sagen skal gå gennem flere instanser – og dermed, at sagen vil tage endnu længere tid og koste endnu flere penge.

Hvis HOFOR skal stævnes skal det inden afklares om det er grundejerne eller Foreningen, der er rette sagsøger. Det spørgsmål vil kræve nærmere undersøgelser.

Det er vores umiddelbare vurdering, at førelse af en retssag i byretten – eller i landsretten, hvis sagen henvises hertil – umiddelbart vil koste Foreningen mellem 150.000-250.000 kr. Hvis sagen tabes vil Foreningen skulle betale modpartens omkostninger udmålt af retten til formentlig 150.000 kr. Hvis sagen vindes vil Foreningen tilsvarende få samme beløb tilkendt af retten.

Det er vores vurdering, at domstolsafgørelse i 1. instans kan forventes indenfor 1-2 år. Hvis dommen ankes vil en behandling ved anden instans tage op til yderligere 2 år.

- 6.2.2. Scenarie 2: HOFOR anlægger nye ledninger. Forening betaler kostpris herfor. Forening anlægger sag mod HOFOR med påstand om, at HOFOR har forsyningspligten og Foreningen skal alene betale supplerende anlægsbidrag

Anlæggelse af en sådan sag vil for det første forudsætte, at HOFOR er interesseret i at påbegynde anlæggelse af nye ledninger, hvilket de indtil videre ikke har været indstillet på. Tidligere har HOFOR udtrykt villighed til at anlægge nye ledninger til kostpris, men efterfølgende har HOFOR trukket i land med den melding.

Det er derfor næppe sandsynligt, at HOFOR vil begynde at anlægge nye ledninger, medmindre de er forpligtet hertil. HOFOR har indtil videre afvist – det er derfor vi har sagen – at være forpligtet til at anlægge nye ledninger.

- 6.2.3. Scenarie 3: Foreningen anlægger nye ledninger. Foreningen betaler kostpris herfor. Forening anlægger sag mod HOFOR med påstand om, at HOFOR skal refundere Foreningens udgifter

Anlæggelse af en sådan sag har den fordel, at Foreningen ikke skal blive enige med HOFOR om, at HOFOR skal anlægge nye ledninger. Foreningen vil i dette scenarie selv anlægge nye ledninger.

Foreningen påtager sig dog samtidig en risiko. Dels en risiko i forhold til, at HOFOR vil komme med en indsigelse om, at der intet grundlag er for, at HOFOR kan overtage ledninger – eller vil kræve, at de ikke vil betale lige så meget for ledningerne, som det har kostet Foreningen, men kun en pris svarende til et supplerende anlægsbidrag. Der kan også opstå usikkerhed omkring, hvordan der skal forholdes til et økonomisk opgør, når det er de enkelte grundejere, der formentlig skal betale supplerende anlægsbidrag – og altså ikke Foreningen selv.

Der består en usikkerhed i forhold til, om ved dom kan få HOFOR til at overtage nye ledninger, fordi der ikke som på spildevandsområdet er en bestemmelse,

de regulerer overtagelse af anlæg, og da der ikke foreligger en aftale herom mellem Foreningen og HOFOR – og som var baggrunden for, at man i sagen vedrørende Grønttorvet kunne anlægge et tilbagesøgningssøgsmål. Om muligt vil det kunne anlægges som en erstatningssag, og at man dermed på erstatningsretligt grundlag – fordi HOFOR ikke har overholdt sin forsyningspligt – vil kunne få HOFOR til at betale.

6.2.4. Opsummering i oversigtsform

	Fordele	Risici	Ulemper
<u>Scenarie 1</u> Anerkendelsessøgsmål I mod HOFOR om forsyningspligt	- Inge udgifter til anlæggelse af nye ledninger og problemer forbundet med et økonomisk opgør	- Besværliggør e anlæggelse af nye ledninger i løbet af processen, hvis det bliver nødvendigt. Dette vil forudsætte ændret påstand og give udfordringer med økonomisk opgør m.v. som i scenarie 2 og 3.	- Koster mellem 150-250.000 ved en instans, og yderligere 150.000 kr., hvis sag tabes - Tager tid op til 2 år ved en instans - Sagen kan gå gennem flere instanser
<u>Scenarie 2</u> HOFOR anlægger ledningerne og forening betaler supplerende anlægsbidrag.	- Foreningen er ikke presset på tid i forhold til at få udskiftet ledningerne, hvis HOFOR vil anlægge ledninger.	- HOFOR vil næppe anlægge nye ledninger, når de ikke anser sig for forpligtet hertil. Forudsætter en aftale - Forudsætter økonomisk opgør som i scenarie 3	- Samme som i scenarie 1
<u>Scenarie 3</u>	- Foreningen er ikke	- Forudsætter et økonomisk	- Samme som i

Foreningen anlægger vandforsyningsledning er og kræve refusion hos HOFOR	presset på tid i forhold til at få udskiftet ledningerne	opgør, både i forhold til grundejerne og i forhold til HOFOR - Risiko for, at HOFOR ikke vil eller vi ikke kan få dom for, at HOFOR skal overtage ledninger	scenarie 1
--	--	--	------------

6.3. Anbefaling og vurdering af sandsynlighed for at vinde sagen

Det er vores anbefaling, at Foreningen anlægger en retssag med påstand om, at HOFOR skal anerkende sin forsyningspligt.

Begrundelsen for dette er, at søgsmål om betaling for udgifter til anlæggelse af nye ledninger efter vores vurdering rummer flere usikkerheder og risici end anerkendelsessøgsmålet. Ved et anerkendelsessøgsmål vil der tillige være mulighed for at ændre strategi, hvis ledningerne ikke længere kan vente på at blive udskiftet, og ændre eller supplere sin påstand med en betalingspåstand.

Det er vores vurdering, at chancen for at vinde sagen er ca. 60 %. I den forbindelse lægger på den ene side vægt på, at forsyningspligten almindeligvis og på beslægtede områder (spildevand) går til grundgrænsen. På den anden side lægger vi vægt på, at der ikke findes klare regler i vandforsyningsloven herom, ligesom der ikke findes praksis på drikkevandsområdet om det.

7. Notat om retlig interesse (december 2025)

7.1. Indledning og konklusion

Husejerforeningen i Strandvejskvarteret skal beslutte, om Foreningen skal anlægge en retssag mod HOFOR. I den forbindelse er der opstået et spørgsmål om, hvorvidt Foreningen kan anlægge sag mod HOFOR – eller om dette skal gøres af grundejerne.

Det skyldes, at forsyningspligten forstås som en pligt til at forsyne den enkelte ejendom. Det er også den enkelte grundejer, der har pligt til at betale herfor (anlægsbidrag). Almindeligvis er et spørgsmål om forsyningspligtens opfyldelse derfor en sag mellem den enkelte grundejer og forsyningen.

Det er vores vurdering, at Foreningen sandsynligvis kan anlægge sag mod HOFOR.

Nedenfor i afsnit 2 følger kort en gennemgang af retsgrundlaget for vurderingen. Herefter følger vores vurdering i afsnit 3.

7.2. Retsgrundlag

Om Foreningen kan anlægge en retssag mod HOFOR beror på, om Foreningen har en retlig interesse i det (retlige) spørgsmål, der anlægges sag om.

Om en sådan retlig interesse er til stede, beror på et skøn, og princippet om retlig interesse kan på sin vis anskues som en domstolsskabs retsgrundsætning.

Almindeligvis skal tre overordnede krav² være opfyldt, før en sagsøger kan siges at have retlige interesse.

1. Tilknytningskravet
2. Aktualitetskravet
3. Konkretiseringskravet

Nedenfor vil de nærmere blive gennemgået enkeltvist.

7.2.1. Tilknytningskravet

I forhold til det første krav – tilknytningskravet – kan der sondres mellem privatretlige og offentligretlige sager (selvom det indimellem kan være vanskeligt at vurdere, om en given sag skal henføres til den ene eller anden kategori).

For de privatretlige sager vil tilknytningskravet – som den klare hovedregel – alene være opfyldt, hvis det anlagte søgsmål angår sagsøgerens egen (materielle) ret eller pligt over for den sagsøgte.

Denne hovedregel medfører bl.a. det væsentlige forhold, at sager ikke i almindelighed kan anlægges på andres vegne. Der kan dog gøres undtagelse fra dette udgangspunkt i særlige situationer. F.eks. kan en sagsøger undtagelsesvist anlægge et søgsmål på vegne af et retsfællesskab, som sagsøgeren indgår i.

For de offentligretlige sager kan søgsmålsadgangen overordnet set siges at være mindre restriktiv. Sagsøgerens interesse i sagen må være "individuel og væsentlig"

² Se nærmere herom Kærslund Terp, *Retlig interesse i civile sager (1. udgave)*, 2025, s. 337-344, der dog også opererer med et fjerde krav (retlighedskravet), som forfatteren dog sår tvivl om. Kravet vurderes ikke at have relevans i nærværende sag.

individualitetskriteriet medfører, at sagsøgerens interesse i sagen skal adskille sig fra befolkningens i almindelighed.

Væsentlighedskriteriet vil formentlig uden videre være opfyldt, hvis sagen drejer sig om myndighedsudøvelse, og den er anlagt af den person, som myndighedsudøvelsen er rettet mod. En adressat, der anlægger et søgsmål med påstand om, at den myndighed, der har udstedt en bestemt afgørelse, skal anerkende, at afgørelsen er ugyldig, vil således uden videre opfylde væsentlighedskriteriet.

For andre – dvs. personer med en mere afledt eller indirekte interesse i søgsmålet – vil opfyldelsen af væsentlighedskriteriet derimod bero på: 1) om sagsøgernes interesse varetages af den lovgivning, som sagen angår, og 2) om interessen kan siges at have en tilstrækkelig styrke,

7.2.2. Aktualitetskravet

Det andet krav, som sagsøgeren må opfylde – aktualitetskravet – medfører, at sagen skal kunne få umiddelbare praktiske konsekvenser for sagsøgeren, såfremt sagsøgeren får medhold i sine påstande.

7.2.3. Konkretiseringskravet

Det sidste krav – konkretiseringskravet – kan ifølge retspraksis (men under nogen usikkerhed) siges at medføre, at påstanden ikke må være formuleret som et spørgsmål, der skal afklares ved domstolenes foretagelse af enten abstrakt normkontrol eller abstrakt regelfortolkning.

7.3. Vurdering

Det er vores vurdering, at Foreningen sandsynligvis kan anlægge sag mod HOFOR, da Foreningen har en retlig interesse i at få prøvet omfanget af HOFORs forsyningspligt. Foreningen opfylder således de betingelser, der skal være opfyldt, før man almindeligvis kan siges at have en retlig interesse.

Sagen kan efter vores vurdering bedst kategoriseres som en offentligretlig sag, da forsyningspligten er en offentligretlig forpligtelse, som følger af loven.

Det er i den forbindelse vores vurdering, at Foreningen har en væsentlig og individuel interesse i at få prøvet sagen, da Foreningen reelt set lige nu opfylder HOFORs forsyningspligt ved at levere vand gennem egne ledninger til de enkelte ejendomme, som Foreningen imidlertid mener, at HOFOR skal.

Selv hvis sagen anskues som en privatretlig sag, er det vores vurdering, at tilknytningskravet stadig er opfyldt, da Foreningen udgøres af de private

grundejere, hvorfor der således består et interessefællesskab mellem grundejerne og Foreningen.

Tilknytningskravet er derfor efter vores vurdering opfyldt.

Aktualitetskravet og konkretiseringskravet er efter vores vurdering også opfyldt. Ledningerne har således en sådan alder, at udskiftning skal ske, og giver retten Foreningen ret i, at HOFOR har en forsyningspligt frem til de enkelte ejendomme, vil det betyde, at HOFOR formentlig skal føre nye ledninger frem til de enkelte matrikelgrænser.

Det bemærkes, at det formentlig er væsentligt, at påstanden formuleres på en sådan måde, at det alene er forsyningspligten, som HOFOR tilpligtes at anerkende, som Foreningen reelt set lige nu varetager. Altså for ejendomme, hvor det er Foreningens ledninger, der går frem til ejendommens skel.

Sagen vil således formentlig bliver afvist, hvis påstanden formuleres på en sådan måde, at HOFOR tilpligtes at anerkende forsyningspligten for ejendomme, som Foreningen ikke reelt set lige nu varetager. Det vil Foreningen formentlig ikke have en retlig interesse i.

Det bemærkes også, at et alternativ til, at Foreningen anlægger sag kan være, at (blot) én enkelt grundejer anlægger sag som en "prøvesag". I den forbindelse kan det overvejes, om der skal indgås en procesaftale med HOFOR om, at sagens udfald vil få den betydning, at øvrige grundejere vil blive behandlet på samme måde grundejeren i retssagen.