

## MRF 2023.44

Retten i Holbæks dom af 27. februar 2023, sag BS-31685/2021-HBK

A (adv. Michael Finn Jacobsen) mod Grundejerforening GF (adv. Mads Kobberø)

### **Grundejerforenings vedligeholdelsespligt af et fælles drænsystem omfattede hverken en pligt til at vedligeholde et privat sidedræn eller en pligt til at forny og udvide drænsystemet.**

Sagen angik, om en grundejerforening, der ifølge foreningens vedtægter skulle vedligeholde et fælles drænsystem, var forpligtet til at vedligeholde samtlige dræn i foreningens geografiske område, og om foreningen var forpligtet til om nødvendigt at forny og udvide disse dræn. Sagsøger A købte i 2000 en ejendom beliggende i grundejerforeningens område, hvorpå det i sagen omtvistede sidedræn var etableret. I forbindelse med købet oplyste sælgeren af ejendommen, at der ved ekstreme vejrforhold kunne komme vand på grunden, hvilket kunne trænge ind i huset. Efter købet oplevede A tre gange i perioden 2010 til 2020, at der var opstuvet vand på grunden, og at vandet trængte ind i huset. I 2008 indleverede A et projektforslag om en ny drænledning på det relevante areal med forslag om, at projektet skulle finansieres af grundejerforeningen GF og de øvrige parceller. GF og de øvrige ejere ønskede ikke at støtte forslaget, og kommunen afviste i maj 2010 projektet og anmodede taksationskommissionen om at fastlægge udgiftsfordelingen blandt de 13 berørte ejendomme. Taksationskommissionen afviste i 2011, at den på det foreliggende grundlag kunne afgøre udgiftsfordelingen, hvilket blev tiltrådt af overtaksationskommissionen i 2013. I august 2021 anlagde A sag mod GF med påstand om, at GF skulle anerkende vedligeholdelsesforpligtelsen af drænet som også omfattende drænet på A's ejendom. Til støtte herfor gjorde A bl.a. gældende, at grundejerforeningens vedligeholdelsespligt omfattede samtlige dræn inden for foreningens geografiske område, og at det ikke var hensigten med vedtægtsbestemmelsen, at der skulle sondres mellem henholdsvis fælles og private drænledninger. Herudover gjorde A gældende, at GF's vedligeholdelsespligt ikke skulle fortolkes i overensstemmelse med begrebet i vandløbsloven,

men at GF på baggrund af deklaration fra 1963 om udstykning skulle iværksætte alle nødvendige vedligeholdelsesarbejder for at sikre mod oversvømmelse mv., herunder ved udskiftning og udvidelse af dræne. GF gjorde under sagen gældende, at grundejerforeningens vedligeholdelsespligt alene knyttede sig til de fælles drænledninger, der var indtegnet på en udstykningsplan fra 1962, og ikke de drænledninger, som de enkelte grundejere selv efterfølgende havde etableret og ladet tilslutte udstykningsplanen ind tegnede drænsystem. GF gjorde endvidere gældende, at vedligeholdelsespligten skulle forstås i overensstemmelse med vandløbsloven, og at GF alene var forpligtet til at sikre, at der var gennemløb, og at dræne var funktionsdygtige. Retten lagde til grund, at GF gennem årene havde sondret mellem hoveddrænet, som henhører under foreningens vedligeholdelsespligt, og private dræn, som henhører under de enkelte parcellere. Retten fandt, at vedligeholdelsespligten i GF's vedtægter måtte forstås som en forpligtelse til at vedligeholde de drænledninger, der var angivet på udstykningsplanen fra 1962, samt eventuelle senere drænledninger, der måtte være etableret eller overtaget af GF. Da drænledningen på A's ejendom ikke fremgik af udstykningsplanen, og det ikke var dokumenteret, at drænledningen var etableret eller efterfølgende overtaget af GF, var det ikke godtgjort, at drænet på A's ejendom var omfattet af GF's vedligeholdelsespligt. Endelig afviste retten, at vedligeholdelsespligten omfattede fornyelse eller udvidelse af det eksisterende drænsystem i området, idet en sådan videregående forpligtelse ikke havde støtte i GF's vedtægter. En formålsfortolkning kunne heller ikke føre til en ændret vurdering af vedligeholdelsespligtens omfang.



# RET TEN I HOLBÆK DOM

afsagt den 27. februar 2023

---

Sag BS-31685/2021-HBK

Sagsøger

(advokat Michael Finn Jacobsen)

mod

Sagsøgte Grundejerforening

(advokat Mads Kobberø)

Denne afgørelse er truffet af Dommer.

## Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag, der er anlagt den 24. august 2021, drejer sig om omfanget af en grundejerforenings pligt til at vedligeholde dræn i foreningens område.

Sagsøger har nedlagt følgende påstande:

1. Sagsøgte Grundejerforening, tilpligtes at anerkende, at sagsøgtes forpligtelse til at vedligeholde sagsøgtes fælles drænsystem i henhold til sagsøgtes vedtægter, § 2, 1., omfatter samtlige dræn i sagsøgtes geografiske område, der er markeret som røde på bilag 1.
2. Sagsøgte tilpligtes at anerkende, at sagsøgte som led i vedligeholdelsespligt-en er forpligtet til at vedligeholde og om nødvendigt forny de i sagsøgtes områ-de eksisterende dræn samt om nødvendigt at udvide det eksisterende drænsy-stem med henblik på at sikre, at drænets formål tilgodeses.

Sagsøgte Grundejerforening har nedlagt påstand om frifindelse.

Sagsøger har retshjælpsdækning og opfylder betingelserne for fri proces.

### **Oplysningerne i sagen**

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Sagsøger ejer ejendommen Adresse, Matrikel nr. 1. Ejendommen er et sommerhus beliggende i Sagsøgte Grundejerforenings område. Sagsøger overtog Adresse den 1. september 2000. Af skødet fremgår bl.a., at den på ejendommen værende septiktank m/sivdrøn ikke var godkendt af bygningensmyndighederne, og at en evt. godkendelse heraf var sælger uvedkommende. Endvidere fremgår, at der tre gange under ekstreme vejrforhold var trængt vand ind i ejendommen i perioden 1973-2000.

Sommerhusområdet ”Sagsøgte Grundejerforening” blev etableret i henhold til en udstykningsplan fra juni 1962 og en deklaration af 22. marts 1963 fra gårdejer Person 1, fra hvis ejendom udstykningen skulle ske. Af deklarationen fremgår bl.a., at parcellerne har pligt til at være medlem af en grundejerforening for udstykningsarealet, såfremt en sådan dannes. De enkelte parceller i området samt placering af drænledninger fremgår af den nedenfor indsatte udstykningsplan fra juni 1962 udarbejdet af en landinspektør. Drænledninger er markeret med rødt og Sagsøgers parcel – nr. 46 – er markeret med blå cirkel.

[ Matrikelkort udeladt pga. personfølsomme oplysninger ]

Af et betinget skøde vedrørende parcel 40, underskrevet den 5. april 1966 af Person 2 som køber og af Person 1 den 15. april 1966 som sælger, fremgår bl.a., at køberen er pligtig sammen med de øvrige parcelejere at deltage i vedligeholdelse og renholdelse af en på udstykningsarealet værende rørledning. Det er under sagen oplyst, at skødet angår den først udstykkede parcel i området.

Sagsøgte Grundejerforening blev stiftet på en generalforsamling den 14. september 1969. Det fremgår af vedtægterne, at foreningen bl.a. har til opgave at vedligeholde foreningens fælles drænsystem. Foreningens formål fremgår af § 2 i foreningens senest vedtagne vedtægter. Bestemmelsen er sålydende:

”Foreningens formål er at varetage medlemmernes interesser, at sikre og vedligeholde veje og fællesfaciliteter samt at vedligeholde foreningens fælles drænsystem. Grundejerforeningen består af 91 sommerhusparceller, der ved tinglyst deklaration skal være medlem. Til foreningens vejfond bidrager yderligere syv sommerhusparceller (Vej 1 til 13), der ved tinglyst deklaration har færdselsret på foreningens adgangsveje.

For hvert medlem (parcel) registrerer foreningen en privat adresse og en e-mail.

Hvis en parcel har flere ejere, må de indbyrdes bestemme hvis adresser, der skal registreres.

Information fra foreningen sendes fortrinsvis som e-mail.

Det er medlemmernes pligt at informere foreningen, hvis der sker ændringer i adresserne.”

På Sagsøgte Grundejerforenings generalforsamling den 28. juni 1981 blev foreningens dræn drøftet. Af referatet fremgår følgende:

”... der forelå et brev fra Person 3, der klagede over vand og ... på grunden.

Flere deltagere udtalte sig om dette forhold og Person 1 oplyste, at hoveddrænet var i orden.

Person 4 udtalte meget tydeligt, at foreningen ikke kunne tage sig af de enkelte grundejeres vandproblemer, når hoveddrænet var i orden måtte det være de enkelte grundejere, der skulle sørge for resten. Det ville være økonomisk uover-

skueligt for foreningen at bringe alle disse forhold i orden.”

Af et referat fra et bestyrelsesmøde i Sagsøgte Grundejerforening den 15. maj 1983 fremgår bl.a. at Person 1 meddelte, at samtlige hoveddræn fungerede tilfredsstillende.

Den 24. juli 1995 foretog foreningen en besigtigelse af drænsystemerne. Af et referat udarbejdet herom fremgår bl.a. følgende:

”Efterfølgende er der kun knyttet bemærkninger til de brønde/dræn, der kan synes problematiske.

50. Drænet, der afvander grunden, er etableret af ejeren selv. Med rensefjeder kan man fra brønden komme 16 m ind på 46. Rygter vil vide at denne ledning fortsætter over 46, 41, 31, 32 og 33 til brønden på 34.

Dette bør konstateres ved prøvegravninger.”

Af et referat fra et bestyrelsesmøde i Sagsøgte Grundejerforening den 29. oktober 1995 fremgår bl.a., at man under punktet ”Drænsystemer” gjorde følgende bemærkning:

”I forbindelse med rensning af drænene er det konstateret at drænledningen delvis er defekt delvis ulovlig på grundene 84 og 85. Reparationer udføres i uge 44 (TG). Vi udfører selv gravearbejde på grundene 32, 33, 41 og 46 for at konstatere i hvilket omfang det er dræn, der tilhører foreningen.”

På en generalforsamling i Sagsøgte Grundejerforening den 23. juni 1996 orienterede foreningen via sin beretning, der vedlagdes referatet fra generalforsamlingen, om bl.a. dræn i foreningens område. I den vedlagte beretning var anført følgende herom:

”I oktober måned blev vores hoved- og sidedræn gået igennem. Vi var en lille gruppe, der arbejdede hårdt for at lokalisere dræn og rense dem. Alle dræn er nu rensset og defekte dræn og dæksler er skiftet ud. Og de vil blive rensset og eftersat 1 x årligt. Drænene er tegnet ind på kort og alle dræn fungerer nu. Dette gælder selv-følgelig kun de hoved- og sidedræn, som grundejerforeningen er pligtig til at tage sig af – alle private dræn må den enkelte grundejer selv sørge for.  
...”

I et brev af 9. oktober 1998 rettede Person 5, der senere solgte Adresse, til Sagsøger, henvendelse til bestyrelsen med et spørgsmål vedrørende drænet på matriklen (parcel 46). I brevet var bl.a. anført følgende:

”- af mægleren blev vi gjort bekendt med, at der under vores parcel var et dræn. Da vi også fik oplyst at grunden kunne stå under vand, er vi derfor interesseret i at vide hvem der skal vedligeholde hvad! – og i den forbindelse: hvorledes foreningen sikrer den enkelte parcel ved/mod evt.- oversvømmelse.”

Bestyrelsesformand Person 6 besvarede i et brev af 8. marts 1999 det stillede spørgsmål således:

”...

Som svar på jeres spørgsmål er det sådan, at de tre store hoveddræn der løber i

udstykningsen, sorterer under grundejerforeningen. Alle små dræn på de enkelte parceller (de hjemmelavede) sortere under hver enkelt grundejer.

Vi er også klar over, af der på jeres grund ligger et dræn/sivdræn? som grundejerforeningen ikke har haft nogen andel i, hvorfor dette er noget I selv må ordne.

Dette dræn er, så vidt vi ved, ikke særlig gammelt.

...

I et brev af 11. juni 1999 fra Sagsøgte Grundejerforening til Lumsås-Odden Ejendomscenter orienterede foreningen om dræn i området. Brevet er sålydende:

”I henhold til aftale fremsendes vedlagt referater af de sidste 5 års generalforsamlinger samt tegning, der viser, hvor dræne ligger, så godt som vi har kunnet kortlægge dem.

For god ordens skyld skal vi gøre opmærksom på, at sidedræn til hoveddræne, som ikke har tværforbinding til andre drænledninger, d.v.s. dræn, der slutter et stykke inde på parcellerne, af grundejerforeningen betragtes som private dræn og derfor ikke bliver spulet, når hoveddræne gennemgås af kloakrengningsfirma 1-2 gange om året.”

I et brev af 28. januar 2000 fra Person 7 på vegne af bestyrelsen i Sagsøgte Grundejerforening til den tidligere ejer af Adresse, henstillede bestyrelsen til, at afvandingsforholdene på ejendommen blev lovliggjort. Af brevet fremgår følgende:

”...

På møde afholdt den 26. ds. enedes bestyrelsen om at henstille til dig at lovliggøre afvandingsforholdene omkring huset, nærmere betegnet at få flyttet den brønd, der angiveligt modtager spildevand fra køkken og bad.

Denne brønd, der ikke eksisterede ved en gennemgang af hele afvandingsystemet i 1995, er placeret direkte oven på en af udstykningsens afvandingsledninger og brøndens indhold kan således løbe direkte og urensset til systemets afløb i Område 1. Det kan vi selvsagt ikke forsvare og beder dig tage initiativ i sagen snarest muligt.

...”

Sagsøger og hendes ægtefælle, Person 8, indleverede i december 2007 et projektforslag om en drænledning fra Område 2 til Område 1. Person 8 fremsendte i et brev af 8. maj 2008 til Odsherred Kommune supplerende oplysninger om det påtænkte drænprojekt. Af brevet fremgår bl.a. følgende:

”Som tidligere oplyst, har der været problemer med oversvømmelser på mange af grundene på Sagsøgte Grundejerforening i følgende år: 1966, 1978, 1985, 1993, 1999, 2000, 2002 og 2006. (Se tidligere fremsendt billeddokumentation.)

Dette skyldes de store regnmængder, som udledes fra de foranliggende marker.

Da de eksisterende drænrør er underdimensionerede, er dette problem altid opstået på regnfulde årstider. Da der formentlig ikke bliver mindre regnmængder med årene, og da Grundejerforeningen ikke magter at løse problemet (se tidligere fremsendt materiale), er vi af den opfattelse, at det er en fælles opgave, og vi mener derfor, at udgifterne skal fordeles på alle parceller.”

Sagsøgte Grundejerforening og en del parcellerejere ønskede ikke at deltage i projektet, og Odsherred Kommune afviste den 7. maj 2010 projektet. Den 17. december 2010 anmodede Odsherred Kommune Taksationskommissionen i Vestsjælland om at afgøre udgiftsfordelingen ved det foreslåede projekt, der omfattede 13 parceller. Den 16. december 2011 afsagde Taksationskommissionen i Vestsjælland kendelse om, at kommissionen ikke på det foreliggende, mangelfulde grundlag kunne foretage en fordeling af udgifterne ved det foreslåede anlæg af en drænledning fra Område 2 til Område 1. Taksationskommissionens begrundelse er sålydende:

”Efter vandløbslovens § 22, stk. 1, skal udgifterne ved anlæg af nye vandløb afholdes af de grundejere, der ønsker anlægget udført, samt af de grundejere, der ønsker at medbenytte det.

Flere af de lodsejere, som foreslås at skulle betale til projektet, har protesteret herimod.

I denne sag foreligger som grundlag for at vurdere, hvilke lodsejere der vil have gavn af det foreslåede projekt, alene et kort med højdekurver for området, men ingen nærmere undersøgelse af, hvilke grunde der vil have gavn af den foreslåede drænledning. Der foreligger f.eks. ikke en skriftlig vurdering fra en landinspektør eller anden sagkyndig om dette spørgsmål.

Da der mangler oplysninger om, hvem der vil have gavn af det foreslåede projekt, kan Taksationskommissionen ikke på det foreliggende grundlag afgøre en fordeling af udgifterne ved det foreslåede projekt.”

Kendelsen blev indbragt for Overtaksationskommissionen for Nord- og Vestsjælland, som den 21. november 2013 stadfæstede kendelsen af de grunde, der var anført af Taksationskommissionen i Vestsjælland.

Der er under sagen fremlagt et kort dateret den 18. maj 2020 hidrørende fra Danmarks Miljøportal med angivelse af følgende signaturforklaring:

” Rød dræn og 60cm brønde  
Grøn 30 cm brønde  
Blå private dræn”

Kortet har følgende udseende:

[ Kort udeladt pga. personfølsomme oplysninger ]

Af et notat af 5. august 2020 udarbejdet af Odsherred Kommune vedrørende et møde den 4. august 2020, hvori bl.a. Sagsøger og Person 8 deltog, om afvandingsproblemer i Sagsøgte Grundejerforenings område fremgår bl.a. følgende:

”Person 9 og Person 8 gjorde rede for afvandingsproblemer i området, som har stået på i mange år.

Problemet er at de har svært ved at få naboerne med til at betale for større rør/nyt drænsystem.

De ønsker at Grundejerforeningen (GF) står for et afvandingsprojekt.

GF gjorde opmærksom på, at det kan de som udgangspunkt ikke. Men stilles der et forslag (med økonomiske konsekvenser beskrevet) og der kan opnås flertal for det ved en generalforsamling kan det måske lade sig gøre.

Jeg oplyste, at vi i kommunen skal bruge en ansøgning, hvis de vil lave nye dræn eller ændre på de eksisterende. Projektet skal som udgangspunkt betales af dem, som ønsker projektet.

Man kan derudover inddrage flere, som har nytte af det.

Men det er ansøger som skal redegøre for at de har nytte af projektet. Jeg anbefa-



lede at de kontakter de naboer, som de mener har afvandringsproblemer og får dem med på ideen.”

Af en mail af 17. marts 2021 fra Person 10 fra Virksomhed A/S til bestyrelsesmedlem Person 11 fremgår bl.a., at der ved tv-inspektion var konstateret højt og stillestående vand – opstuvning – i to drænbrønde. Der er fremlagt en mail af 12. april 2021 med tilbud på udbedring på 290.000 kr. med tillæg af moms.

På en generalforsamling i Sagsøgte Grundejerforening den 27. juni 2021 blev drænsystemet i foreningen på ny drøftet, og der blev stemt om tre forslag vedrørende fremtidig vedligeholdelse af dræne.

## **Forklaringer**

Der er under hovedforhandlingen afgivet forklaring af Sagsøger, Vidne 1 og Vidne 2.

Sagsøger har forklaret, at hun er uddannet indenfor kontorområdet. Hun har bl.a. været chefsekretær i 20 år. Nu er hun pensionist. Hendes mand, Person 8, døde i sommers, så hun vil gerne sælge sit sommerhus nu, fordi der er alt for mange minder. Hun har ingen byggeteknisk baggrund.

Hun og hendes mand købte sommerhuset i 2000 af Person 5. De købte huset direkte af Person 5. Salget blev ikke formidlet af en ejendomsmægler, men via en annonce i Politiken. Der var et lillebitte sommerhus på kun 36 kvadratmeter på grunden, selvom der i materialet stod 50 kvadratmeter. I 2006 byggede de til, så huset blev på 87 kvadratmeter. Da de købte huset, fik de at vide, at der ved ekstremt vejr kunne komme vand på grunden og også ind i huset. Det blev ikke nærmere konkretiseret. De drøftede ikke noget om hoveddræn eller sidedræn, og hun har aldrig set Person 5's brev af 9. oktober 1998 til grundejerforeningen eller foreningens svar herpå af 8. marts 1999.

Fra 2000 til 2010 oplevede hun, at der ved kraftigt regnvejr stod vand på grunden, men det trængte ikke ind i huset. I 2010 oplevede hun for første gang, at der trængte vand ind i huset. Der var vand overalt. Det var meget foruroligende. Næste gang, der trængte vand ind i huset, var i efterårsferien 2019. Det viste sig først i badeværelset, hvorefter det spredte sig til resten af huset. Igen i foråret 2020 stod der vand overalt i huset. Alle sagerne blev meldt til forsikringen, der dækkede skaderne.

I hendes ejertid har der ikke været lagt dræn eller gravet på hendes grund. Hun fik dog lavet en septiktank, som blev godkendt af kommunen i 2013.

Vidne 1 har forklaret, at han har haft sommerhus i området i 10 år. Han har været bestyrelsesmedlem i grundejerforeningen siden 2018.

Foreningen har det, som de betragter som fællesdræn, der stammer fra udstykningens foretagelse. Efterfølgende er der tilsluttet forskellige sidedræn. Sidedrænene er lavet af de enkelte grundejere gennem tiden. Det er ikke noget, som grundejerforeningen har været involveret i. Der er også ejendomme, som har omfangsdræn. Det har bl.a. hans nabo.

Det i sagen fremlagte kort fra Danmarks Miljøportal ligger på grundejerforeningens hjemmeside. Det er ham, der har indtegnet dræn og brønde med rød, grøn og blå farve samt anført signaturforklaringen herpå. Det er således ham, der har tegnet sidestrengen ind med rød på sagsøgers grund, fordi han troede, at det var en ledning tilhørende foreningen. Sådan ser han ikke på det i dag. Det var en fejl, som han viderebragte fra den tidligere bestyrelse, idet hans tegning var en rentegning af den tegning, der i forvejen lå på hjemmesiden i forvejen. Han antog, at tegningen på hjemmesiden var rigtig, men det fandt bestyrelsen efterfølgende ud af ikke var tilfældet, da de fandt det oprindelige kort fra udstykningen i 1962. Af dette kort fremgik, at der var meget færre dræn, end der var vist på tegningen på hjemmesiden. Også de første skøder fra udstykningen i 1962 synliggjorde, at foreningens vedligeholdelsesforpligtigelse angik fællesdræn.

Der er sidst foretaget vedligeholdelse med spuling af rørene i efteråret 2022, sådan som foreningen plejer. Samtlige ledninger, der er markeret med rød på kortet fra Danmarks Miljøportal, blev spulet. Det vil sige, at også sidedrænene, og herunder det der går over sagsøgers grund, blev spulet. De gjorde med andre ord, som de plejer at gøre, idet man ikke vil ændre denne praksis, før denne sag er afgjort. Grundejerforeningens holdning i dag er, at sidedrænene ikke er omfattet af foreningens vedligeholdelsespligt, idet disse sidedræn ikke eksisterede, da udstykningen blev foretaget, og da aftalen om vedligeholdelse med lavet.

Bestyrelsen ved ud fra landinspektørens tegning fra 1962, hvilke dræn der eksisterede på tidspunktet for udstykningen. Vidnets viden er baseret på tegningen fra 1962. Han har ingen anden viden om forholdene i 1962 eller viden om, hvor-når sidedrænene måtte være etableret. Bestyrelsen har ikke noget bilagsmateriale, som viser, at det er de enkelte grundejere, der har etableret stikledningerne. En grundejer kan ikke blot etablere et dræn og koble sig på hovedledningen. De har faktisk en verserende sag om en grundejer, som har etableret afløb fra sit tag. De har henvist ham til at søge tilladelse hos kommunen.

Vedligeholdelsestilstanden på foreningens dræn er i orden, men rørene skal udskiftes inden for en overskuelig årrække. Drænet leder vandet, som det skal, og

det tjekkes jævnligt, at der ikke står vand i brøndene. Der har været forslag om at udskifte rørene, fordi de er af ældre dato.

Ovenfor Område 2 er der en grøft, og det vand, der opsamles i grøften, løber ned gennem en af foreningens hoveddrænledninger. Den er også med til at belastere drænsystemet. Hvis drænsystemet ikke kan aftage og bortlede vandet, stiger vandet i grøften og oversvømmer bl.a. marken ved siden af.

Vidne 2 har forklaret, at han har haft sommerhus i området siden 2000 eller 2001. Han har siddet i grundejerforeningens bestyrelse siden 2018.

Han kender kortet fra Danmarks Miljøportal. Det er Vidne 1, der har optegnet dræne og markeret dem med farver. Det gjorde han på baggrund af et tidligere kort, der lå på hjemmesiden. Det dræn, der løber over parcel 46, som er sagsøgers grund, har foreningen ikke vedligeholdelsespligten over. Denne rørledning blev etableret af en tidligere ejer af parcel 46. Alle strenge bliver dog spulet hvert år, uanset hvem de tilhører.

Grundejerforeningen mener, at den tegning, som landinspektøren lavede i 1962, er retvisende for, hvilke dræn foreningen har vedligeholdelsespligt over. Det er det oprindelige hoveddrænsystem. At foreningen gennem årene har spulet også sidedræne skyldes, at det ville være tosset andet, når nu man var i gang. Det kræver reelt ikke noget ekstraarbejde af betydning tillige at spule sidedræne. Grundejerforeningen har således spulet alle rør; ikke fordi man mente sig forpligtet hertil, men fordi det var sund fornuft. Det er den siddende bestyrelse, der har foretaget nærmere undersøgelser af, hvilke rør grundejerforeningen har pligt til at vedligeholde. Grundejerforeningens vedligeholdelsespligt er baseret på tegningen fra 1962. Tegningens primære opgave er at vise, hvad grundene hedder, og hvor dræne ligger. Han har ikke viden om, hvornår side-dræn/stikledninger rent faktisk er etableret. De er etableret af grundejerne selv.

En enkelt af sideledningerne er etableret af grundejerforeningen efter 1962, og den er derfor omfattet af foreningens vedligeholdelsespligt. Den fremgår til venstre på kortet fra Danmarks Miljøportal og går hen over matriklerne Matrikel nr. 2, Matrikel nr. 3 og Matrikel nr. 4, til den ene hovedledning. De andre sideledninger er etableret af de enkelte grundejere. Sideledningen over sagsøgers ejendom er etableret af en tidligere grundejer. Han ved ikke, hvem der har etableret de andre sideledninger. Han har hørt om etableringen af sideledningen over sagsøgers ejendom fra et tidligere bestyrelsesmedlem. Denne sideledning har desuden et underligt forløb, idet den slår et knæk og går over dér, hvor der tidligere var etableret en ulovlig septiktank, der var koblet på drænet. Det kom frem under en TV-inspektion af ledningerne. Det usædvanlige ledningsforløb understøtter, at ledningen er etableret af en tidligere grundejer.

Formuleringen i grundejerforeningens brev af 28. januar 2000 om, at en brønd var placeret direkte oven på ”en af udstykningens afvandringsledninger” lyder for vidnet som om, at den daværende bestyrelse opfattede ledningen over sagsøgers grund som tilhørende foreningen.

## **Parternes synspunkter**

Sagsøger har i sit påstandsdokument af 2. november 2022 bl.a. anført følgende:

”Til støtte for den nedlagte påstand gøres det overordnet gældende, at sagsøgtes forpligtelser omfatter samtlige drænledninger i grundejerforeningens område samt at vedligeholdelsespligten pr. definition omfatter reparationer og fornødne udskiftninger samt udvidelser, når dette er påkrævet for at sikre, at drænet kan opfylde sit påtænkte formål,

### Ad vandløbslovens anvendelse:

Det er korrekt, at dræn som udgangspunkt kan være omfattet af vandløbslovens bestemmelser, jf. § 2, stk. 1.

Det gøres desuagtet gældende, at vandløbslovens bestemmelser ikke er relevante for spørgsmålet om området for grundejerforeningens vedligeholdelsespligt eller omfanget af denne vedligeholdelsespligt. Denne er reguleret af foreningens vedtægter § 2, stk. 1 (Bilag 5).

Endvidere gøres det gældende, vandløbslovens bestemmelser under alle omstændigheder er irrelevante, idet der ikke er tale om en ændring af vedligeholdelsesbyrden som følge af regulering af vandløb eller anlæg af nye vandløb.

### Ad området for grundejerforeningens vedligeholdelsespligt:

Det gøres gældende, at grundejerforeningens vedligeholdelsespligt omfatter samtlige de dræn, der befinder sig på grundejerforeningens område, uanset hvornår disse er etableret. I udstykningsplanen af 1962 (Bilag C) er samtlige rørledninger markeret med rødt. Det har således på intet tidspunkt været tanken, at der skulle være en son-drang mellem forskellige rørledninger.

Det er uden betydning for vedligeholdelsespligtens omfang at kun nogle og ikke alle grundejerforeningens medlemmer har nytte af drænet,

### Ad vedligeholdelsespligtens omfang:

Det gøres gældende, at vandløbslovens regler ikke har nogen relevans for omfanget af grundejerforeningens vedligeholdelsespligt.

Dette er reguleret af vedtægternes § 2.

Der er intet i vejen for, at grundejerforeningen har vedtaget noget andet, end det, der fremgår af vandløbslovens bestemmelser. Vandløbslovens § 35 og § 16 er ikke præceptive bestemmelser.

Det er endvidere uden betydning for fortolkningen af vedligeholdelsespligtens omfang hvorvidt de påkrævede tiltag kræver en kommunal tilladelse eller ej.

I øvrigt bemærkes, at vandløbslovens § 27, stk. 1, er irrelevant for fortolkningen af vedligeholdelsespligtens omfang. Den pågældende bestemmelse har alene betydning for hvorvidt der kræves kommunal tilladelse eller ej.

Det gøres gældende, at sagsøgte er forpligtiget til at iværksætte de nødvendige vedligeholdelsesarbejder, herunder udskiftning og udvidelse med henblik på at sikre, at drænet opfylder det tiltænkte formål og således sikre, at der ikke sker oversvømmelser og deraf følgende skader hos enkelte medlemmer af Grundejerforeningen, herunder sagsøger.”

Sagsøgte Grundejerforening har i sit påstandsdokument af 18. oktober 2022 bl.a. anført følgende:

”Sagsøgtes 2 grundstandpunkter under sagen er følgende:

- a) Sagsøgtes forpligtelser knytter sig kun til fællesledningerne, og fællesledningerne er de fra udstykningen i 1962 anførte og altså ikke dem, som de enkelte grundejere selv efterfølgende har etableret.
- b) Forpligtelsen anført ovenfor omfatter vedligeholdelse og ikke udskiftning.

### 3.2 Omfanget af grundejerforeningens vedligeholdelsespligt

Det gøres gældende, at foreningens vedligeholdelsespligt, jf. vedtægtsbestemmelsens § 2, som varetages på vegne af sommerhusområdets grundejere, ikke omfatter vedligeholdelse af dræn, der ikke udgør en del af foreningens fælles rørledninger.

Grundejerforeningen skal ifølge vedtægtsbestemmelsens § 2 vedligeholde det fælles drænsystem, og ikke enhver drænledning beliggende inden for sommerhusområdet.

De fælles ledninger er de hoveddrænledninger, som er optegnet på landinspektørens korttegning i 1962 (bilag C). Vedligeholdelsespligten omfatter således ikke private rør- og drænledninger, der er anlagt af grundejerne selv efter udstykningen.

Til støtte herfor gøres det overordnet gældende, at foreningens formål er at varetage samtlige af medlemmernes interesser, jf. vedtægtens § 2, 1. led, og ikke de enkelte grundejeres interesser inden for de private matrikler.

Vedligeholdelsespligten for de private drænledninger har – som det fremgår af sagsfremstillingen – gennem foreningens historie påhvilet pågældende grundejer, på hvis grund drænet befinder sig.

Hertil kan særligt henvises til referat af generalforsamlingen i 1981, bilag I, hvor grundejerforeningens bestyrelse, herunder Person 1 (oprindelig udstykker) udtrykkeligt udtaler, at foreningens opgave er at sørge for, at hoveddrænet har gennemløb. Samme praksis var anlagt af bestyrelsen i 1983 samt 1996, jf. bilag J og N.

Det bemærkes, at sagsøgerens påstand 1 går på ”samtlige dræn” og således ikke går specifikt på drænet på sagsøgerens ejendom. Antog man, at det forholdt sig, som sagsøgeren i påstand 1 gør gældende, ville grundejerforeningen have vedligeholdelsespligt vedrørende helt private dræn, herunder også private omfangsdræn, der måtte blive etableret i morgen, udelukkende servicerede den enkelte grundejers behov/ønske for vandafledning. Dette standpunkt fremstår uantageligt.

Hvad angår den nærmere afgrænsning af, hvilke drænledninger der udgør hoveddrænet, kan der også henvises til sagens bilag K-N.

### 3.3 Ad vedligeholdelsespligtens omfang

Sagsøgte har vedligeholdelsespligten for fællesdrænene. Det gøres gældende, at denne forpligtelse ikke omfatter fornyelse eller udvidelse, hvorfor der ikke kan gives sagsøgeren medhold i påstand 2.

Fornyelse/udvidelse betragtes som en regulering af vandløb, jf. vandløbslovens § 16, og således ikke omfattet af begrebet vedligeholdelse.

I den juridiske teori og praksis er begrebet vedligeholdelse, jf. vandløbslovens § 35, stk. 1, defineret som den vedligeholdelsespligtige, der skal sørge for, at der i drænet er gennemløb, og at den er funktionsdygtig. Hertil kan blandt andet henvises til Natur-og Miljøklagenævnets afgørelse nr. 43-00477 af 8. januar 2015, hvor det anføres, at:

”Vedligeholdelsesforanstaltninger omfatter ... for rørlagte vandløbs vedkommende at sørge for, at der er gennemløb, og at rørene er funktionsdygtige.”

Derimod omfatter vedligeholdelsespligten ikke fornyende, forbedrende eller udvidende foranstaltninger.

I ovennævnte sag var Syddjurs Kommune i henhold til en landvæsenskommissionskendelse pålagt at foranstalte vedligeholdelse af private drænledninger i et sommer-

husområde på grundejernes bekostning. Efter en årrække besluttede kommunen at opdimensionere drænene. Afgørelsen blev påklaget af en grundejer, som ikke mente, at kommunen havde begrundet, hvad behovet var for renovering. Nævnet gav grundejeren medhold:

”Natur- og Miljøklagenævnet finder, at en udskiftning af hoveddrænene i sommerhusområdet til dræn af større dimension er en regulering, jf. vandløbslovens § 16. Natur- og Miljøklagenævnet finder videre, at landvæsensnævnets kendelse ... alene vedrører vedligeholdelsen af drænene i sommerhusområdet ... og fordelingen af udgifterne hertil. På den baggrund finder nævnet ikke, at Syddjurs Kommune med henvisning til landvæsensnævnets kendelse kan udskifte drænene med dræn af større dimension og anlægge nye dræn.”

På baggrund af anførte gøres det altså gældende, at foreningens vedligeholdelsespligt i henhold til vedtægtens § 2 ikke begrebsmæssigt rummer sådanne videregående foranstaltninger, som sagsøgers påstand 2 omfatter.

De af sagsøgeren påståede foranstaltninger henhører under vandløbslovens § 16 om regulering af vandløb. En sådan regulering af vandløbet forudsætter kommunens godkendelse, jf. lovens § 17, stk. 1. Endvidere skal udgifterne for de foranstaltninger, der er nævnt i vandløbslovens § 16, afholdes af de grundejere, der skønnes at have nytte af foranstaltningerne, jf. § 24, og altså ikke betales af alle fra ”fælleskassen” .

Dræn er omfattet af vandløbslovens vandløbsbegreb. Herfor gælder det, at vedligeholdelsen for private vandløb (dræn) offentligt påhviler bredejerne, jf. vandløbslovens § 35, stk. 1. Vandløbsloven § 35, stk. 1, angiver udtømmende mulighederne for at fravige vedligeholdelsesbyrden.

Vandløbsloven er imidlertid ikke til hinder for, at der på et privatretligt grundlag indgås aftale om, at en privat part skal påtage sig at varetage en bredejers lovbestemte vedligeholdelsespligt, hvilket af grundejerforeningen er ubestridt. Dette er imidlertid ikke ensbetydende med, at vandløbsloven sættes ud af kraft, eller at begrebet vedligeholdelse derved tillægges en helt anden betydning, end hvad bredejeren selv ville være forpligtet til efter loven.

Konsekvensen heraf er, at fortolkningen af vedtægten må ske i overensstemmelse med vandløbslovens regler, jf. også fortolkningsprincippet om, at legale udtryk i privatretlige aftaler mv., som er tillagt en bestemt betydning i lov eller retspraksis, må fortolkes i overensstemmelse hermed. Hertil kan henvises til Lennart Lynge m.fl., Aftaler og Mellemænd, 7. udgave, side 369 ...

Som følge af, at begrebet vedligeholdelse skal ses i lyset af vandløbslovens begrebsmæssige definition, jf. afsnit 2.1., fastholdes de i svarskriftet anførte anbringender af

Grundejerforeningen, idet forpligtelsen efter vedtægtens § 2 ikke omfatter egentlige forbedringer, fornyelser eller udvidelser af drænledninger.

Den vedtægtsmæssige pligt til at vedligeholde det fælles drænsystem må altså forstås i overensstemmelse med vandløbslovens § 35, stk. 1, ifølge hvilken den vedligeholdelsespligtige skal sørge for, at drænet har gennemløb og er funktionsdygtigt. Hertil kan endvidere henvises til det af Flemming Tolstrup og Jørgen Barfod i den kommenterede ”Vandløb- og vandforsyningslove” af 1975, side 156, pkt. 2, anførte om vedligeholdelse efter § 35, stk. 1, at:

”Vedligeholdelsen skal svare til sit navn og altså ikke gå videre end anført. Skal der opnås forbedrede afvandingsforhold, må reglerne i kap. VI anvendes ...”

Måtte det blive lagt til grund, at grundejerforeningen har pligt at sikre fx forbedringer og udvidelser, vil der være tale om en vandløbsregulering, jf. vandløbslovens § 16, hvilket falder uden for vedligeholdelsesbegrebet, og det vil i øvrigt forudsætte vandløbsmyndighedens tilladelse, jf. vandløbslovens § 17. Der kan herom også henvises til bilag G, som knytter sig til et møde, og hvor kommunens sagsbehandler oplyste, at:

” ... kommunen skal bruge en ansøgning, hvis de vil lave nye dræn eller ændre på de eksisterende. Projektet skal som udgangspunkt betales af dem, som ønsker projektet. Man kan derudover inddrage flere, som har nytte af det.”

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

### **Rettens begrundelse og resultat**

Det fremgår af deklARATION af 22. marts 1963 om udstykning af en del af Matrikel nr. 5, at udstykningen skete i henhold til en af lan-dinspektør udarbejdet udstykningsplan af juni 1962. Det fremgår også af deklARATIONEN, at parcellerne har pligt til at være medlem af en grundejerforening for udstykningsarealet, såfremt en sådan dannes.

På udstykningsplanen fra juni 1962 er der markeret tre hoveddrænledninger, der leder vand ud i Område 1. Der er ikke angivet nogen sidedræn.

Af sagens oplysninger fremgår, at Sagsøgte Grundejerforening blev stiftet på en generalforsamling den 14. september 1969. Et af foreningens formål er efter vedtægternes § 2 at vedligeholde foreningens fælles drænsystem.

På baggrund af de fremlagte referater fra Sagsøgte Grundejerforenings generalforsamlinger og bestyrelsesmøder, en besigtigelsesrapport fra den 24. juli 1995 og bestyrelsens brev af 1999 til den tidligere ejer af Adresse lægges det til grund, at



grundejerforeningen gennem årene har sondret mellem hoveddræn, som henhører under foreningen, og private sidedræn, som henhører under de enkelte parcelejere. Om drænledningen under Sagsøgers egen-dom – parcel 46 – er det således i besigtigelsesrapporten fra 24. juli 1995 anført, at der er tale om en privat drænledning fra parcel 50 og indover bl.a. parcel 46.

Retten finder efter sammenhængen mellem deklarationen og udstykningsplanen og etableringen af en grundejerforening for det udstykkede areal, at forpligtelsen i Sagsøgte Grundejerforenings vedtægter til at vedligeholde det fælles drænsystem må forstås som en forpligtelse til at vedligeholde de hovedledninger, der er angivet på udstykningsplanen fra juni 1962 samt eventuelle senere ledninger, som måtte være etableret eller overtaget af grundejerforeningen. Denne vurdering understøttes også af referaterne fra Sagsøgte Grundejerforenings general-forsamlinger og bestyrelsesmøder, besigtigelsesrapporten fra den 24. juli 1995, og bestyrelsens brev af 1999 til den tidligere ejer af Adresse, hvori der skelnes mellem foreningens fælles hoveddræn og private sidedræn.

Den drænledning, som går under Sagsøgers matrikel fremgår ikke af udstykningsplanen fra juni 1962, og det er ikke dokumenteret, at denne ledning er etableret eller overtaget af grundejerforeningen efterfølgende. Det er således ikke godtgjort, at dette sidedræn er en del af det i vedtægterne omtalte fælles drænsystem.

Det følger af det ovenfor anførte, at der ikke kan gives Sagsøger medhold i, at Sagsøgte Grundejerforenings vedligeholdelsespligt omfatter samtlige drænledninger, der er markeret med rødt på bilag 1.

Sagsøgte Grundejerforening frifindes derfor for påstand 1.

Med påstand 2 søger Sagsøger reelt grundejerforeningen pålagt en videregående forpligtelse, der om nødvendigt omfatter en udvidelse af det eksisterende drænsystem. En sådan videregående forpligtelse har ikke støtte i vedtægterne for foreningen, der må forstås som en pligt til at vedligeholde de fælles hoveddræn som anført ovenfor. En formålsfortolkning kan ikke føre til en ændret vurdering af vedligeholdelsespligtens omfang.

Grundejerforeningen frifindes derfor for påstand 2.

Sagsøger, der har retshjælpsdækning, har tabt sagen og skal derfor betale sagsomkostninger til Sagsøgte Grundejerforening. Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 55.000 kr. Sagsøgte Grundejerforening er ikke momsregistreret.

**THI KENDES FOR RET:**

Sagsøgte Grundejerforening frifindes.

Sagsøger skal inden 14 dage til Sagsøgte Grundejerforening betale sagsomkostninger med 55.000 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.