

# Boligret

Børsen og førende eksperter inden for ejendomsret sætter fokus på principielle afgørelser med betydning for danske boligejere

## Oversvømmet husejer får stor erstatning fra kommunen

**En ukendt rørledning** var tæt på at koste et oversvømmet husejerpar 200.000 kr., men et næsten lige så ukendt regelsæt sendte regningen videre til kommunen



**Af Lars Bastholm,**  
advokat (H), Elvang & Partnere  
[lba@elvang.dk](mailto:lba@elvang.dk)

Retten i Helsingør har i december 2016 afgjort en noget speciel retssag angående et privat husejerpar, der i løbet af et par måneder fik deres ejendom oversvømmet flere gange. Det særligt belastende for husejerne var, at de dels havde meget svært ved at finde ud af, hvor vandmasserne kom fra, og dels ikke fik hjælp fra hverken kommune eller grundejerforening. Det endte med, at endnu en oversvømmelse trængte ind i huset og forvoldte skader på det.

Sagen tog sin begyndelse kort tid efter, at husejerne havde overtaget ejendommen. Husejernes grund blev oversvømmet flere gange. Det kunne ikke konstateres, hvorfra vandet kom, bortset fra at det tilsyneladende kom fra naboejendommen, der lå lidt højere. I de følgende to måneder skete der flere større eller mindre oversvømmelser af grunden, men vandet holdt sig dog uden for huset. Husejerne kontaktede kommunen og grundejerforeningen, men forgæves. Både kommunen og grundejerforeningen afviste, at oversvømmelserne skulle være deres problem, og kunne i

øvrigt heller ikke forklare, hvorfra vandet kom. Ejeren forsøgte derfor at forsvare sig mod vandet, ved at opsætte pumper på grunden.

Efter ejeren gentagne gange havde rettet henvendelse til kommunen rekvirerede kommunen imidlertid et kloakservicefirma. Kloakservicefirmaet konstaterede et problem med et stoppet vandafledningsrør cirka 50 meter fra ejendommen. Røret var en del af et større vandafledningssystem, der løb under hele området. Ejeren var ikke tidligere blevet gjort bekendt med dette ledningssystem.

Kloakservicefirmaet fik slået hul igennem røret, således at vandet igen kunne løbe ud og derved blive afledt, i stedet for at løbe ned på husejernes ejendom. Det blev imidlertid samtidig konstateret, at der var vokset en stor rodvækst ind i røret, der hindrede gennemstrømning og således hindrede vandet i at blive afledt. Rørledningen var ikke blevet vedligeholdt eller efterset i mange år, hvorved trærodden havde fået lov at vokse ind i røret.

Rodvæksten blev ikke fjernet med det samme dels på grund af juleferien og dels det forhold, at Kloakservicefirmaet først skulle ansøge kommunen om gravetilladelse. Kommunal gravetilla-

delse var angiveligt nødvendigt, uanset at det var kommunen, der havde ansat Kloakservicefirmaet til at løse problemet.

I mellemtiden skete der beklageligvis en større oversvømmelse af husejernes grund. I den forbindelse trængte der også vand ind i huset og forårsagede en del skader. Vandmasserne var så kraftige, at ejerens pumper ikke kunne holde vandet væk.

Kloakservicefirmaet foretog herefter opgravning og fjernede trærodden fra røret, hvilket løste problemerne med oversvømmelsen af ejerens grund. Ejeren forsikringsselskab dækkede nogle, men ikke alle skaderne i og på huset og grunden. Ejeren rejste krav om kommunens betaling af resten af erstatningsbeløbet, kr. 197.450. Dette nægtede kommunen imidlertid, idet kommunen bestred, at man i årene inden skaden skulle have tilsidesat en pligt til at vedligeholde rørledningen.

På vegne af ejeren udtog jeg herefter stævning mod kommunen. Kommunen afgav svarskrift og anførte blandt andet, at det slet ikke var kommunen, der burde have vedligeholdt rørledningen, da rørledningen var en privat rørledning. I stedet skulle vedligeholdelsespligten påhvile den private husejer, som ejede grunden, op til det sted, hvor rodvæksten havde ødelagt rørledningen.

### Husejer stævnet

På vegne min klient henvendte jeg mig derfor til nævnte private husejer, der boede cirka 50 meter fra min klient. Husejeren havde ligesom min klient heller aldrig hørt om rørledningen, og blev således noget overrasket over at høre, at han skulle have pligt til at vedligeholde nævnte rørledning.

Kommunen fastholdte imidlertid synspunktet, hvorefter jeg på vegne min klient var nødsaget til at medindstævne den anden private husejer i

sagen. Parterne fremførte flere argumenter under sagen. Blandt andet fremførte jeg, at kommunen burde have orienteret min klient og den anden parcelejer om rørledningen og vedligeholdelsespligten, da de hver især købte deres huse. Heroverfor argumenterede kommunen med, at de havde orienteret grundejerforeningen og daværende ejere om, at kommunen ikke anså sig forpligtede til at vedligeholde rørledningen.

Retten vurderede, at afgørende for om vedligeholdelsespligten påhvilede enten den anden private husejer eller kommunen var, om vejen anlagt ovenpå, hvor rørledningen i øvrigt løb, var anlagt før eller efter, at rørledningen var anlagt. Hvis vejen kom først skulle den ledningsejer, der havde fået lov at anbringe sin ledning i den offentlige vej, selv vedligeholde ledningen. Det omvendte måtte antages at gælde, såfremt rørledningen kom først.

### Rørledning kom før vej

Efter en konkret bedømmelse fandt retten, at rørledningen havde ligget i jorden siden 1800-tallet, oprindeligt med et åbent forløb. Retten fandt herefter, at rørledningen/vandløbet kom før vejen, hvorfor kommunen havde haft ansvaret for vedligeholdelsen.

Da kommunen ikke havde foretaget nævnte vedligeholdelse, blev kommunen pålagt at betale erstatning til mine klienter. Den anden private grundejer blev frifundet.

Et længere og opslidende forløb for de private husejere endte således godt. Dette ved hjælp af et regelsæt som kun de allerfærreste kender. Og det forekommer besynderligt, at der åbenbart findes underjordiske rørledninger, som ingen kender eksistensen af og/eller som ingen vedligeholder. Dette kan som det fremgår af sagen få temmelig belastende konsekvenser for private husejere.