



# RETEN I AALBORG DOM

afsagt den 7. januar 2019

---

Sag BS-795/2018-ALB

Scanunit ApS  
(advokat Karen-Marie Hovmøller)

mod

Aalborg Kloak A/S  
(advokat Anne-Katrine Vilsbæk Henriksen)

## Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 10. januar 2018. Sagen drejer sig om, hvorvidt det er lodsejeren, eller det er ledningsejeren, der skal betale de udgifter, der er forbundet med omlægning af kloakledninger gennemført i november/december 2017 på adressen Saltumvej 9A, Aalborg.

Sagsøgeren, Scanunit ApS, herefter Scanunit, har fremsat følgende påstand: Aalborg Kloak A/S, herefter Aalborg Kloak, skal til Scanunit betale 537.188,31 kr. med procesrente fra den 4. maj 2018.

Subsidiært:

Aalborg Kloak skal til Scanunit betale 295.453,57 kr. med procesrente fra den 4. maj 2018.

Den principale påstand er opgjort til den udgift Scanunit har afholdt til omlægning af kloakledninger på matr.nr. ..., Saltumvej, 9220 Aalborg Øst.

Den subsidiære påstand er opgjort til 55% af udgiften til omlægning af kloakledninger, ud fra princippet om nyt for gammelt.

Sagsøgte, Aalborg Kloak, har fremsat påstand om frifindelse.

Denne sag indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218a, stk. 3.

### **Oplysningerne i sagen**

Ved skøde af den 28. februar 2017 overtog Saltumvej ApS ejendommen beliggende Saltumvej, 9220 Aalborg Øst inklusiv et ombygningsprojekt vedrørende den på grunden værende ejendom.

I forbindelse med ombygningen viste det sig, at nogle kloakledninger på grunden var til hinder for den forudsatte placering af bygningen.

Da der ikke var enighed om, hvem der skulle afholde udgiften til omlægning af kloakledninger, flyttede Aalborg Kloak som ledningsejer ledningerne, mod at Saltumvej ApS stillede sikkerhed for udgiften, indtil sagen var afgjort i retten. Ved aftale af 17. november 2017 erhvervede Scanunit retten til, at sagsøge Aalborg Kloak og indtrådte i Saltumvej ApS' sted med hensyn til rettigheder og forpligtelser vedrørende retssagen. Sikkerhedsstillelsen er efterfølgende frigivet, idet udgiften til omlægningsarbejdet, der blev opgjort til 537.188,31 kr., er betalt af Scanunit.

Af Landvæsenskommisionskendelse af 21. november 1975, som er tinglyst på ejendommen den 18. februar 1976, fremgår:

" ...

Anlæggets sikring.

I forbindelse med etablering af ledningssystemet og brønde skal der på matr.nr. ... lægges følgende servitutbestemmelser med prioritet forud for pantegæld i henhold til vandløbslovens § 89, stk. 1:

1. Det skal tåles, at ledningssystemet med brønde etableres som vist på en vedhæftet tegning.
2. Ledninger og brønde skal henligge uforstyrret, og der skal gives de til enhver tid berettigede adgang til eftersyn og rensning samt til at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder i det omfang, byrådet skønner det nødvendigt.
3. Uden forud indhentet tilladelse fra byrådet det der forbudt i en bredde af 2 m til hver side af et lodret plan gennem kloakledningernes midtlinie at bygge, foretage større træplantninger eller overhovedet iværksætte noget, der kan være til hinder for adgangen til anlægget, åbent som lukket, eller for dets beståen eller til hinder eller skade for eftersyn, reparations- og vedligeholdelsesarbejder. Der må til enhver tid tåles de ulemper, der kan være forbundet med eventuelle fremtidige eftersyn eller reparationsarbejder. Erstatning for eventuel herved forvoldt skade fastsættes i mangel af mindelig overenskomst af uvildige mænd udmeldt af retten.
4. Med hensyn til de ejendommene påhvilende byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.
5. Påtaleret tilkommer Aalborg byråd.  
..."

Der er under sagen uenighed om, hvorvidt det ulovbestemte gæsteprincip er gældende for ledningerne. Parterne er dog enige om, at såfremt gæsteprincipet finder anvendelse påhviler omlægningsudgifterne ledningsejeren og i modsat fald lodsejeren. Der er imidlertid uenighed om, hvorvidt lodsejeren kan kræve et fradrag som følge af princippet om nyt for gammelt. Der er i den forbindelse fremlagt materiale vedrørende kloakledningers forventet levetider og anlægsværdier.

## **Forklaringer**

Der er afgivet forklaringer af A og B.

A har som vidne forklaret, at han er ansat som planlægningschef i det sagsøgte selskab. Vidnet er uddannet civilingeniør, og han har desuden en ph.d grad. Der er tre spildevandsledninger på stedet, herunder to regnvandsledninger. Spildevandet stammer fra blandt andet husholdninger, og der er organisk materiale i vandet. Regnvandsledningerne bortleder overfladevand fra blandt andet veje, og dette vand indeholder ikke organisk materiale. Spildevandet ledes til Renseanlæg Øst, medens overfladevandet ledes til Limfjorden. De to ledninger er etableret ad to gange. Den østlige ledning modtager vand fra blandt andet parcelhusene i Tranumparken. Kloakledninger kan i princippet placeres hvor som helst, men der er et ønske om at transportere vandet via gravitation, således at rørene hælder en lille smule. Når man placerer en

rørledning, tager man hensyn til topografien, da man ellers kan risikere at skulle grave dybt for at placere rørene, hvilket er u hensigtsmæssigt i forbindelse med reparation. Det er ikke nemt at foretage en reparation af ledningerne, hvis de placeres under en bygning. Kloakforsyningen har en forsyningsforpligtelse over for borgerne, der betaler for disse ydelser, ligesom borgerne har en tilslutningsret. Vidnet har i øvrigt forklaret, at det sagsøgte aktieselskab blev etableret i 2010. Efter vandsektorloven skal der være vandtætte skotter mellem kommune og vandforsyningen, der er brugerfinansieret. Med hensyn til den aktuelle sag har vidnet forklaret, at sagen går tilbage til 1976. Der er blevet betalt erstatning i forbindelse med pålæg af servitutten, selv om det var kommunen, der var ejer af arealet. Erstatningen blev fastsat af landvæsenskommissionen. Det sagsøgte selskab er ejet af Aalborg Kommune, og kommunen må ikke tage et overskud ud selskabet. Driften skal i øvrigt hvile i sig selv. Hvis sagsøgte skal betale for omlægningen, er det brugerne, der i sidste ende skal betale. Der kan eventuelt ske en forhøjelse af spildevandsafgiften som et alternativ, men der vil herefter være færre penge til at udbedre kloaksystemet. Der er blevet omlagt 95 meter af kloakledningen. Sagsøgte har ikke derved fået et bedre kloaksystem. Den hidtidige tracé var optimal. Sagsøgte er ikke interesseret i en omlægning. Sagsøgte har heller ingen fordel ved, at to ledninger er samlet i et rør. Denne løsning er valgt af økonomiske årsager, da det er billigere at nedlægge et rør i stedet for to. Vidnet vil anslå, at levetiden for de gamle rør er 200 år. Betonrørene fra 1970 har en stor styrke og bæreevne. Når de ikke længere har den fornødne styrke, kan de strømpefores, hvorved der anbringes nye rør inde i de gamle. Hvis rørene skulle strømpefodres, ville det skete på en gang. Kloakrørene udskiftes hvis man kan mærke, at de er ved at være slidt op. Rørene kan undersøges med tv-inspektion. Der har ikke været funktionelle eller driftsmæssige problemer i området. På spørgsmål fra sagsøgerens advokat har vidnet yderligere forklaret efter at være foreholdt kortbilag - ekstraktens side 42 - at spildevandsledningerne blevet etableret i henholdsvis 1975 og 1976. Tinglysningen skete først i slutningen af anlægsfasen. Vidnet var ikke i 2010 ansat i kommunen eller det sagsøgte selskab. Vidnet har udøvet bistand af teknisk karakter. Vidnet har på supplerende spørgsmål fra sagsøgerens advokat forklaret, at han kender landvæsenskommissionens kendelse. Spildevandsledninger er underlagt vandløbsloven. Ledningen løber på privat grund, og tinglysningen skulle sikre tilstedeværelsen af ledningen fremadrettet. Stisystemet i området er etableret efterfølgende. Sagsøgte forsøger generelt at nedlægge rørledningerne, således at det generer mindst muligt.

B har som vidne forklaret, at han er ansat i Niras A/S. Han er uddannet som teknikumingeniør og har arbejdet i 30 år med kloakker. Foreholdt det fremlagte bilag A har vidnet forklaret, at han har været med til at omlægge ledningsstykket. De to regnvandsledninger er blevet lagt sammen til en. Der har i 2009 været tv-inspektion af rørene, hvor de fremtrådte i fin stand. Der var kun mindre skader, der ikke har betydning for driften eller levetiden. På

spørgsmål fra sagsøgerens advokat har vidnet yderligere forklaret, at han har set ledningerne, da de blev frigravet, hvor han kun så ubetydelige skader.

### **Parternes synspunkter**

**Scanunit** har i sit påstandsdokument anført følgende:

"...

#### **ANBRINGENDER:**

Til støtte for den nedlagte principale påstand gøres det gældende, at gæsteprincippet, der har fundet udtryk i Vejlovens § 106, stk. 1, finder anvendelse, hvorfor Aalborg Kloak A/S som ledningsejer skal bekoste ledningsarbejder, der er nødvendiggjort af arealejerens ændrede benyttelse af det areal, hvorpå ledningen er nedlagt.

Gæsteprincippet kan ikke anses for fraveget som følge af, at ledningerne er nedlagt efter en Landvæsenskommissionskendelse, der har hjemmel i den nu ophørte Vandløbslov § 89, stk. 1.

Det fremgår ikke af den tinglyste ekstraktudskrift, at gæsteprincippet er fraveget.

Det kan lægges til grund, at Landvæsenskommissionen har sikret, at der til arealejeren er betalt en erstatning efter Landsaftalen mellem landbrugsorganisationerne og ledningsejerne.

Med denne erstatning er der alene betalt for aktuelle gener og ikke for upåregnelige fremtidige hændelser som nødvendiggør, at ledningerne engang i fremtiden eventuelt skal flyttes.

Landvæsenskommissionen kunne ikke i 1979 tilkende anden erstatning end for de aktuelle ulemper.

Formålet med tinglysning af kendelsen (bilag 2) er en beskyttelsesdeklaration, som skal sikre, at ledninger og brønde skal henligge uforstyrret, samt at sikre, at ledningsejeren kan foretage eftersyn, reparations- og vedligeholdelsesarbejder. Jordejeren har ikke, jf. Højesterets flertals præmis i U2015.2854 p. 2868 herved påtaget sig at bekoste ledningsarbejder i form af flytning, som er nødvendiggjort af en ændret arealanvendelse.

Som følge af ovenstående forhold er gæsteprincippet fortsat gældende for den pågældende kloakledning, og ledningsejeren Aalborg Kloak A/S skal derfor betale samtlige udgifter til omlægning af kloakledningen.

Bevisbyrden for, at gæsteprincippet er fraveget, påhviler ledningsejeren, og denne bevisbyrde ses ikke at være løftet.

For det tilfælde, at Retten måtte frifinde Aalborg Kloak A/S for den principale påstand, hvorefter jordejeren skal betale for ledningsomlægningen, gøres det til støtte for den nedlagte subsidiære påstand gældende, at Aalborg Kloak A/S skal betale en del af de afholdte udgifter ud fra princippet om nyt for gammelt. En sædvanlig levetid for en kloakledning er 75 år, hvorfor Aalborg Kloak A/S ved en udskiftning af kloakledningen i 2017 skal afholde  $41 / 75 \sim 55\%$  af de samlede udgifter svarende til kr. 295.453,57.

...".

**Aalborg Kloak** har i sit påstandsdokument anført følgende:

" ...

**ANBRINGENDER:**

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at sagsøgtes ledning er sikret via ekspropriation i henhold til dagældende vandløbslov § 89. Det ulovbestemte gæsteprincip er ikke gældende for ledninger, hvis etablering er sikret ved en landvæsenskommissionskendelse.

Det gøres hertil tillige gældende, at der i forbindelse med ekspropriationen blev betalt en fuldstændig erstatning, bade for den varige ulempe samt rådighedsindskrænkningen. Bevisbyrden for, at der i strid med ordlyden i dagældende vandløbslovs § 89, ikke skulle være betalt erstatning for rådighedsindskrænkningen påhviler sagsøgeren som grundejer, og den er ikke løftet.

Den afsagte og tinglyste landvæsenskommissionskendelse giver således ledningen en tilstedeværelsesret, og er derfor en fravigelse af det ulovbestemte gæsteprincip.

For så vidt angår sagsøgerens påstand om, at der skal ske fradrag ud fra princippet nyt for gammelt, gøres det gældende, at dette princip ikke kan finde anvendelse i nærværende sag. Der kan alene gives fradrag efter princippet nyt for gammelt, såfremt der opnås en fordel for ledningsejeren. Sagsøgte har ingen fordel ved, at en del af en ledning udskiftes. Endvidere gælder princippet ikke, når arbejderne er påtvunget af grundejerens forhold.

Sagsøgte vil ikke få en fordel ved, at en del af en ledning udskiftes. Det vides således ikke om ledningen til sin tid skal udskiftes med en ledning i samme trace eller i samme størrelse. Ligeledes medfører ledningernes lange levetid, at der ved levetidens udløb er kommet nye materialer og processer, og benyttes disse, vil der ske en udskiftning af hele ledningen. For tiden udskiftes de gamle led-

ninger med ledninger med andre dimensioner og i andre materialer. I nogle tilfælde vælger sagsøgte at strømpefore en ledning i stedet for at udskifte ledningen, og i en sådan situation har sagsøgte heller ingen fordel af det nyere stykke ledning.

Det bestrides, at ledningernes levetid alene er 75 år. Denne levetid er alene fastsat ud fra et afskrivningsmæssigt synspunkt, hvilket ikke har betydning for ledningens fysiske levetid. Sagsøgte har en reel levetid på minimum 100 år. De opgravede ledninger havde en god kvalitet, og derfor en holdbarhed på langt mere end 100 år. ...”.

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

### **Rettens begrundelse og resultat**

Retten skal indledningsvis bemærke, at Scanunit under hovedforhandlingen har gjort gældende, at deklARATIONEN ikke var pålagt lodsejeren ved ekspropriation, og at Landvæsenskommissionen ikke i 1974 eller 1975 havde kompetence til at ekspropriere til etablering og drift af spildevandsanlæg. Aalborg Kloak har gjort gældende, at der er tale om nye anbringender og protesteret herimod, jf. retsplejelovens § 363, stk. 1. Scanunit har ikke forud for hovedforhandlingen bestridt, at servitutpålægget var pålagt lodsejeren ved ekspropriation eller gjort gældende, at Landvæsenskommissionen ikke havde kompetence til at ekspropriere, og anbringenderne herom må derfor anses for nye. Det findes ikke imod Aalborg Kloaks indsigelse at burde tillades Scanunit at fremsætte disse anbringender.

Det er i retspraksis antaget, at der gælder et gæsteprincip, der indebærer, at den ledningsejer, der som ”gæst” har fået tilladelse til vederlagsfrit at anbringe sin ledning på en ejendom, skal bære ledningsarbejder, herunder flytning af ledningen, der er nødvendiggjort af lodsejerens ændrede benyttelse af det areal, hvor ledningen er anbragt. Gæsteprincippet har fundet udtryk i dagældende vejlovs § 106, stk. 1, hvoraf blandt andet fremgår, at gæsteprincippet finder anvendelse, medmindre andet særligt er bestemt ved overenskomst eller kendelse afsagt af en landvæsenskommission eller ekspropriationskommission nedsat i henhold til lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom eller afgørelse truffet af en kommunalbestyrelse efter vandforsyningslovens §§ 37 og 38, jf. § 40.

Landvæsenskommissionen for Nordjyllands Amtskommunes 2. område traf den 21. november 1975 i henhold til den dagældende vandløbslovs § 89, stk. 1, kendelse om ret til at anbringe og opretholde en kloakledning på Aalborg Kommunes ejendom, der blandt andet omfattede ejendommen beliggende Saltumvej

9A. Kendelsen er lyst som en servitut på ejendommen. Det er ubestridt, at der er betalt erstatning i anledning af servitutpålægget, mens størrelsen og sammensætningen af erstatningen er uoplyst.

Det fremgår af den dagældende vandløbslovs § 89, stk. 1, at lodsejeren kan pålægges rådighedsindskrænkninger mod "fuldstændig af retten fastsat erstatning". Da det under sagen er ubestridt, at der er betalt erstatning, må det antages, at lodsejeren således har modtaget fuldstændig erstatning. Da lodsejeren herefter har modtaget et vederlag for at blive pålagt indskrænkningerne i benyttelsen af arealet, finder retten, at servitutpålægget indebærer, at gæsteprincippet ikke finder anvendelse. Det påhviler derfor Scanunit som lodsejer at afholde de udgifter til flytningen af ledningerne, som er nødvendiggjort af ombygningen.

Retten finder ikke, at det på baggrund af det fremlagte materiale om kloakledningers levetid og forklaringerne er bevist, at kloakledningernes levetid er 75 år, eller at ledningerne havde skader, som havde betydning for deres levetid. Det er endvidere ikke ved bevisførelsen godtgjort, at den tekniske udvikling eller Aalborg Kloaks fremtidige behov medfører, at de nye ledninger er af større værdi end de gamle. Retten finder herefter ikke, at det er godtgjort, at den ny kloakledning har en sådan større værdi for Aalborg Kloak, at selskabet skal betale en del af udgifterne ud fra et princip om nyt for gammelt.

Aalborg Kloak frifindes herefter for Scanunits påstand.

Efter sagens udfald, begrænsede omfang, men på den anden side principielle karakter skal Scanunit betale sagsomkostninger til Aalborg Kloak med 65.080 kr.

Sagsomkostningerne dækker advokatudgift med 65.000 kr. og udgifter til vidneførelser med 80 kr., i alt 65.080 kr. Det er oplyst, at Aalborg Kloak er momsregistreret.

#### **THI KENDES FOR RET :**

Aalborg Kloak A/S frifindes.

Scanunit ApS skal inden 14 dage til Aalborg Kloak A/S betale sagsomkostninger med 65.080 kr. Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.