



HØJESTERETS DOM

afsagt tirsdag den 15. februar 2022

Sag BS-47737/2020-HJR
(2. afdeling)

Aalborg Kloak A/S
(advokat Anne Henriksen)

mod

Scanunit ApS
(advokat Karen-Marie Hovmøller)

Biintervenienter til støtte for Aalborg Kloak A/S:

DANVA – Dansk Vand- og Spildevandsforening,
HOFOR Spildevand Albertslund A/S,
HOFOR Spildevand Brøndby A/S,
HOFOR Spildevand Dragør A/S,
HOFOR Spildevand Herlev A/S,
HOFOR Spildevand Hvidovre A/S,
HOFOR Spildevand København A/S,
HOFOR Spildevand Rødovre A/S og
HOFOR Spildevand Vallensbæk A/S
(advokat Kim Trenskow for alle)

Biintervenient til støtte for Scanunit ApS:

Transportministeriet
(advokat Sarah Jano)

I tidligere instanser er afsagt dom af Retten i Aalborg den 7. januar 2019 (BS-795/2018-ALB) og af Vestre Landsrets 1. afdeling den 4. juni 2020 (BS-2852/2019-VLR).

I pådømmelsen har deltaget ni dommere: Poul Dahl Jensen, Vibeke Rønne, Henrik Waaben, Lars Hjortnæs, Jan Schans Christensen, Kurt Rasmussen, Jens Kruse Mikkelsen, Jørgen Steen Sørensen og Ole Hasselgaard.

Påstande

Appellanten, Aalborg Kloak A/S, har påstået stadfæstelse af byrettens dom.

Indstævnte, Scanunit ApS, har påstået stadfæstelse af landsrettens dom.

Aalborg Kloak har opfyldt landsrettens dom og har som følge heraf i ankestævning af 4. december 2020 påstået tilbagebetaling af 775.960,96 kr. med procesrente fra denne dato. Beløbet omfatter det idømte beløb (537.188,31 kr.), procesrente af det idømte beløb (91.772,65 kr.) og sagsomkostninger for byret og landsret (147.000 kr.).

Scanunit har heroverfor påstået frifindelse.

Supplerende sagsfremstilling

Af landvæsenskommissionens kendelse af 21. november 1975 fremgår yderligere bl.a.:

”Deklarationer og erstatninger

Der skal tinglyses servitutstiftende deklaration til sikring af den uforstyrrede beliggenhed samt adgang til vedligeholdelse af de ledningsanlæg, som ikke fremtidig vil komme til at ligge i offentlige vej- og stiarealer eller på andet af Aalborg kommune ejet areal, som vil forblive i kommunens eje.”

For Højesteret er der fremlagt nye bilag, herunder en række landvæsenskommissionskendelser vedrørende godkendelse af kloakeringsprojekter på andre ejendomme.

Supplerende anbringender

Aalborg Kloak har supplerende anført bl.a., at den enkelte ledningsejers retsstilling efter landsrettens dom vil afhænge af, hvad landvæsenskommissionen i sin tid har ført til protokol om erstatning, og hvad der i øvrigt måtte være bevaret af oplysninger om dette spørgsmål. Det er ikke i overensstemmelse med hensynet til sikring af spildevandsforsyningsanlæg, og det vil få store økonomiske konsekvenser for Aalborg Kloak og en række andre forsyningsselskaber.

Scanunit har supplerende anført bl.a., at det følger af UfR 2015.2854 H, at eventuelle økonomiske konsekvenser for forsyningsselskaberne ikke skal påvirke vurderingen af, hvorvidt gæsteprincippet finder anvendelse i den foreliggende

sag. Det forhold, at Aalborg Kloak efter landsrettens dom eventuelt skal afholde betydelige udgifter som følge af gæsteprincippet, kan ikke føre til, at Aalborg Kloak skal have medhold i sagen.

Højesterets begrundelse og resultat

Sagens baggrund og problemstilling

Efter anmodning fra Aalborg Kommune godkendte Landvæsenskommissionen for Nordjyllands Amtskommunes 2. område den 21. november 1975 et projekt vedrørende kloakering af bebyggelsen i Mjel, Nr. Tranders (parcel II). I den anledning blev der tinglyst servitutbestemmelser vedrørende etablering af ledningssystem og brønde på bl.a. en ejendom, der tilhørte Aalborg Kommune (nu matr.nr. ... Aalborg Købstads Jorder).

Aalborg Kommune solgte senere ejendommen, og i 2017 fik ejeren, Saltumvej 9A ApS, ledningerne omlagt for at kunne gennemføre et ombygningsprojekt. Selskabet betalte udgifterne til omlægningen (ca. 540.000 kr.) og har overdraget sine eventuelle krav mod Aalborg Kloak A/S til det koncernforbundne selskab Scanunit ApS.

Sagen angår, om det kan pålægges Aalborg Kloak som ledningsejer endeligt at afholde de nævnte udgifter. Scanunit har herved henvist til det ulovbestemte gæsteprincip.

Gæsteprincippet

Som anført senest i Højesterets kendelse af 4. maj 2021 (UfR 2021.3472) er gæsteprincippet betegnelsen for en udfyldende regel, som finder anvendelse i tilfælde, hvor der uden vederlag er givet tilladelse til at anbringe en ledning på en ejendom. Reglen indebærer, at ledningsejeren som "gæst" skal bekoste ledningsarbejder, der er nødvendiggjort af arealejerens ændrede benyttelse af det areal, hvor ledningen er anbragt.

Det ulovbestemte gæsteprincip er udviklet i retspraksis med sigte på tilfælde, hvor tilladelsen til ledningsejeren beror på en aftale med arealejeren, og må ses i lyset af det gavemoment, der kan ligge i en sådan aftale. Som anført er gæsteprincippet en udfyldningsregel, og det finder derfor kun anvendelse, hvis andet ikke fremgår eller kan udledes af den pågældende aftale, jf. f.eks. Højesterets dom af 19. maj 2015 (UfR 2015.2854).

Anbringelsen af Aalborg Kloaks ledninger på matr.nr. ... Aalborg Købstads Jorder, beror ikke på en aftale, men på landvæsenskommissionens kendelse af 21. november 1975. Der er tale om en offentligretlig afgørelse truffet med hjemmel i lov, og de hensyn, der ved aftaler mellem ledningsejer og arealejer kan begrunde anvendelse af det ulovbestemte gæsteprincip – herunder det

nævnte gavemoment – kan ikke i almindelighed overføres på sådanne tilfælde. Højesteret finder derfor, at der i disse tilfælde er en formodning for, at arealejeren selv – på samme måde som ved andre arbejder på arealet – skal betale for ledningsomlægninger, der sker på arealejerens foranledning, og at det således må kræve særlige holdepunkter i den offentligretlige afgørelse, hvis dette udgangspunkt skal fraviges.

Det fremgår af landvæsenskommissionens kendelse bl.a., at der skal tinglyses en servitutstiftende deklARATION til sikring af den uforstyrrede beliggenhed samt adgang til vedligeholdelse af de ledningsanlæg, som ikke fremtidig vil komme til at ligge i offentlige vej- og stiarealer eller på arealer, der er ejet af Aalborg Kommune. Af de tinglyste servitutbestemmelser fremgår bl.a., at det skal tåles, at ledningssystemet etableres som vist på en vedhæftet tegning, at ledningerne skal henligge uforstyrret, og at det uden tilladelse fra byrådet er forbudt at udføre nærmere bestemte arbejder i nærheden af ledningerne.

Højesteret finder herefter, at kendelsen i mangel af særlige holdepunkter for andet – og i overensstemmelse med den ovenfor nævnte formodning – indebærer, at arealejeren selv skal afholde udgifterne til en omlægning, der sker på arealejerens foranledning. Det er uden betydning, om der i sin tid blev udbetalt erstatning i anledning af landvæsenskommissionens kendelse.

Efter det anførte har Scanunit ikke i medfør af det ulovbestemte gæsteprincip krav på betaling fra Aalborg Kloak.

Princippet om "nyt for gammelt"

Af de grunde, som byretten har anført, tiltræder Højesteret, at det ikke er godtgjort, at de ledninger, der blev etableret i forbindelse med omlægningen, har større værdi for Aalborg Kloak end de oprindelige ledninger. Allerede derfor har Scanunit ikke krav på, at Aalborg Kloak ud fra et princip om "nyt for gammelt" afholder en del af udgifterne ved omlægningen af ledningerne.

Der er herefter ikke anledning til at tage stilling til, om princippet om "nyt for gammelt" overhovedet kan finde anvendelse i tilfælde som det foreliggende, hvor der ikke er tale om erstatning, og hvor omlægningen af ledningerne er sket på arealejerens foranledning.

Tilbagebetaling

Aalborg Kloak har opfyldt landsrettens dom og har derfor krav på tilbagebetaling som påstået.

Konklusion og sagsomkostninger

Højesteret tager Aalborg Kloaks påstande til følge.

Sagsomkostninger for byret, landsret og Højesteret er fastsat til dækning af advokatudgift med 180.000 kr., retsafgift for Højesteret med 19.780 kr. og andre udgifter med 8.632,50 kr., i alt 208.412,50 kr.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

Scanunit ApS skal til Aalborg Kloak A/S betale 775.960,96 kr. med procesrente fra den 4. december 2020.

I sagsomkostninger for byret, landsret og Højesteret skal Scanunit ApS betale 208.412,50 kr. til Aalborg Kloak A/S.

De idømte beløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse.

Sagsomkostningsbeløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.