



VESTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 4. juni 2020

Sag BS-2852/2019-VLR
(1. afdeling)

Scanunit ApS
(advokat Karen-Marie Hovmøller
og advokat Poul Thorup)

mod

Aalborg Kloak A/S
(advokat Anne Henriksen)

Retten i Aalborg har den 7. januar 2019 afsagt dom i 1. instans (sag BS-795/2018-ALB).

Landsdommerne Eva Staal, Hanne Harritz Pedersen og Henrik Estrup har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, Scanunit ApS, har gentaget sine påstande for byretten om, at Aalborg Kloak A/S til Scanunit ApS skal betale 537.188,31 kr., subsidiært 295.453,57 kr., alt med procesrente fra den 4. maj 2018.

Indstævnte, Aalborg Kloak A/S, har påstået dommen stadfæstet.

Supplerende sagsfremstilling

Landvæsenskommissionens kendelse af 21. november 1975 er for landsretten fremlagt i sin helhed. Af kendelsen fremgår bl.a., at sagen for landvæsenskommissionen var indbragt i medfør af vandløbslovens § 74, stk. 1, idet Aalborg Kommune havde anmodet landvæsenskommissionen om at godkende et pro-

jekt vedrørende kloakering af bebyggelsen i Mjel, Nr. Tranders. Projektet omhandlede detailkloakering af området. Området omfattede bl.a. arealet i nærværende sag, der da var ejet af Aalborg Kommune. De samlede udgifter til kloakeringens gennemførelse blev beregnet til 1.140.000 kr. Om finansieringen er i kendelsen oplyst, at samtlige de med anlægsarbejdets udførelse forbundne udgifter, herunder udgifter til bl.a. projektering og eventuelle erstatninger, foreløbigt blev afholdt af Aalborg Kommune.

Landvæsenskommissionen godkendte projektet, idet kommissionen fandt, at det var velegnet til afledning af overfladevand og spildevand fra det pågældende område, og at det anvendte beregningsgrundlag fandtes rimeligt og hensigtsmæssigt. Kommissionen bemærkede, at hvis der i anledning af arbejdets udførelse blev fremsat erstatningskrav, og forlig ikke kunne opnås, skulle spørgsmålet forelægges for kommissionen senest i forbindelse med regnskabsaflæggelsen. Af kommissionens kendelse fremgår under et afsnit om anlæggets sikring, at der i forbindelse med etablering af ledningssystemet og brønde skal tinglyses bl.a. den i sagen omhandlede deklaration i henhold til vandløbslovens § 89, stk. 1.

A har supplerende forklaret, at han i 2013 blev ansat i Aalborg Kloak A/S. Han havde dog siden 1993 været ekstern konsulent for kloakforsyningen i Aalborg. Da landvæsenskommissionen afsagde kendelsen i 1975, var Aalborg Kommune i princippet både arealejer og ledningsejer. Der var imidlertid tale om to forskellige enheder, idet der var vandtætte skotter mellem den brugerfinansierede kloakforsyning, hvor forsyningens indtægter blev placeret i en anlægsskuffond, og kommunen. Efter lighedsprincippet blev kommunen derfor som arealejer behandlet på samme måde som andre arealejere.

Han er overbevist om, at Aalborg Kommune modtog erstatning på samme måde som de andre arealejere. Han har efterhånden gennemgået en del landvæsenskommissionskendelser og tinglyste deklarationer af tilsvarende karakter som den i sagen omhandlede. I ingen af kendelserne eller deklarationerne står der noget om erstatning. Derimod fremgår det af alle kendelser, at erstatningen for ekspropriation blev henlagt til en betalingssag, hvor der skulle foretages en erstatningsberegning. Sådanne sager har fyldt meget, og det ville have været for omfattende at medtage beregningerne i selve kendelsen. Det er derfor, at erstatningsbeløbet ikke fremgår af kendelsen.

Det er hans personlige opfattelse, at der også var en interesse fra kommunens side i ikke at offentliggøre erstatningernes størrelse, da det kunne have indflydelse på størrelsen af de krav, der måtte komme i andre sager.

Begrebet gæsteprincip fremgår ikke af noget af det materiale, som han har gennemgået fra 1970'erne. Det var et begreb, der først opstod i 1990'erne i sager, hvor ledninger lå på tværs af vejarealer, der skulle etableres.

Der blev i 1970'erne etableret en hel del ledninger hen over jorden i kommunen, da man ønskede så få renseanlæg som muligt. Der blev udbetalt erstatning i cirka 90 procent af de sager, hvor landvæsenskommissionen afsagde kendelse i medfør af daværende vandløbslov § 74. Den omlagte regnvandsledning på 95 meter udgør en del af en samlet regnvandsledning på godt 2 km samt yderligere knap 2 km spildevandsledning. Den nuværende ledning går op i en eksisterende ledning.

Hvis gæsteprincippet ikke er fraveget ved landsvæsenskommissionskendelsen, vil det have store økonomiske konsekvenser for kommunen, der har over 5.000 deklARATIONER af tilsvarende karakter.

Det fremlagte bilag G om erstatningsberegning ved etablering af afskærende ledninger i Svendstrup By er ikke fremlagt i sin helhed, idet der mangler tre kolonner, hvoraf det fremgår, at der rent faktisk blev udbetalt erstatning. Af det fremlagte bilag ses alene, hvilke beløb arealejerne krævede i erstatning.

De fleste af Aalborg Kloak A/S' kloakledninger er af beton, som er et meget stærkt materiale. Det kan sammenlignes med de bunkers, der fortsat ligger ved Vesterhavet fra 2. Verdenskrig. En regnvandsledning har en længere levetid end en spildevandsledning, da den kun bliver belastet, når det regner, og den bliver ikke påvirket af organisk materiale som spildevandsledningerne. Når det i Forsyningssekretariatets notat om anlægsværdier i vand- og spildevandsforsyningerne fra 2011 står, at ledningsnettet har en levetid på 75 år, er det alene fastsat ud fra et afskrivningsmæssigt synspunkt.

Anbringender

Scanunit ApS har for landsretten anført, at den omhandlede servitut, der blev tinglyst på grundlag af landsvæsenskommissionens kendelse af 21. november 1975, ikke blev pålagt ved ekspropriation, men vedtaget ved frivillig aftale, uden at der til arealejeren blev betalt erstatning.

Scanunit ApS er ikke bundet af sin erklæring for byretten om, at det kan lægges til grund, at der til arealejeren blev betalt en erstatning efter landsaftalen mellem landbrugsorganisationerne og ledningsejerne. Man havde ikke i byretten den fulde tekst af landvæsenskommissionens kendelse, og oplysningen om erstatning kom fra Aalborg Kloak A/S, som Scanunit ApS lagde til grund. Scanunit ApS fik ved landsrettens kendelse af 25. april 2019 tilladelse til at fremsætte det

nye anbringende, som er begrundet i, at man nu har fundet landvæsenskommissionens fulde tekst.

Som det fremgår af indledningen til landvæsenskommissionens kendelse af 21. november 1975, blev sagen indbragt for kommissionen i medfør af den daværende bestemmelse i vandløbslovens § 74, som bestemte en særlig procedure ved gennemførelsen af bl.a. kloakeringsprojekter.

Der var ikke i 1975 anledning til at foretage ekspropriation af det omhandlede areal i medfør af daværende vandløbslovs § 89, stk. 1, da der var enighed mellem grundejeren og ledningsejer om, at projektet kunne gennemføres. Det forhold, at landvæsenskommissionen har afsagt en kendelse, er således alene udtryk for den procedure, som var pålagt i den daværende vandløbslovs § 74, hvor kommissionen skulle afsige kendelse, uanset om der var enighed mellem kommunen og ejeren af ejendommen om det omhandlede projekt. Landvæsenskommissionens opgave var primært at bedømme, om afvandingsprojektet var forsvarligt. Som anført af Flemming Tholstrup i Landboret 1968, side 31, nederst, og side 32 øverst, drejede en ikke uvæsentlig del af de sager, der blev forelagt landvæsensretterne, sig om udførelsen af arbejder, som parterne mere eller mindre var enige om, og i disse tilfælde var opgaven ikke at afgøre tvister, men at bedømme et projekt for at garantere, at arbejderne var forsvarlige over for omverdenen.

Der var som følge heraf ikke tale om ekspropriation, da landvæsenskommissionen i den konkrete sag afsagde kendelsen i 1975. Der skulle ifølge kendelsen kun udbetales erstatning ved en anmodning herom, og der skulle da træffes en særskilt afgørelse herom. En sådan afgørelse er ikke fremlagt i sagen.

På kendelsestidspunktet var Aalborg Kommune ejer af den ejendom, hvorpå afløbsledningen blev nedlagt, og hvorpå beskyttelsesservitutten er tinglyst. Det er derfor også usandsynligt, at det skulle have været nødvendigt at pålægge servitutten ved ekspropriation, ligesom det er usandsynligt, at grundejeren, Aalborg Kommune, skulle have modtaget erstatning fra ledningsejeren, Aalborg Kommune. Aalborg Kloak A/S har meddelt, at man ikke er i besiddelse af dokumenter, der kan dokumentere den nøjagtige størrelse af erstatningen og kan således ikke bevise, at arealejeren i 1975 har modtaget erstatning.

Aalborg Kloak har bevisbyrden for, at der er betalt erstatning for servitutpålægget og for, at gæsteprincippet skulle være fraveget. Dette bevis er ikke ført.

Når der i landvæsenskommissionens kendelse under punktet "Anlæggets sikring" står, at der kan ske tinglysning i medfør af vandløbslovens § 89, stk. 1, er dette ikke ensbetydende med, at der er sket ekspropriation. Det forhold, at der

henvises til vandløbslovens § 89, stk. 1, er alene udtryk for, at hjemlen for tinglysning fremgår af lovens § 89, stk. 1, sidste punktum.

Vejlovens § 106, stk. 1, skal ikke – som anført af Aalborg Kloak A/S – forstås således, at allerede fordi, landvæsenskommissionen har afsagt en kendelse, så er gæsteprincippet fraveget. Hovedreglen for gæsteprincippet var på tidspunktet for landvæsenskommissionens kendelse beskrevet i den dagældende vejlovs § 106 stk. 1, hvorefter ledningsejeren skal betale for flytning af en ledning, såfremt arealejeren ændrer anvendelsen af arealet. Dette gælder, medmindre andet særligt er bestemt ved overenskomst eller bestemt ved kendelse afsagt af en landvæsenskommission. Undtagelsen i vejlovens § 106 stk. 1, andet led, er en videreførelse af den retstilstand, der var gældende efter loven fra 1957. I Vejlovsudvalgets betænkning af 16. september 1954 (lovtekstforslag § 20) er beskrevet, at ledningsejeren skal betale for ledningsarbejder i forbindelse med flytning, medmindre der ved kendelse af en landvæsenskommission er truffet anden ordning. Det har ikke støtte i forarbejderne til loven, at en landvæsenskommissions kendelse i sig selv er udtryk for en fravigelse af gæsteprincippet. Gæsteprincippet gælder - også for kendelser fra landvæsenskommissionen - hvis ikke andet fremgår af kendelsen.

Aalborg Kloak A/S' synspunkt om, at gæsteprincippet ikke gælder i denne sag, fordi ledningsejer og arealejer på tidspunktet for etableringen af ledningen var én og samme person, må afvises. Det giver ingen mening og er modsigende, når Aalborg Kloak A/S under sine principale synspunkter gør gældende, at ledningsejer og arealejer i 1975 ikke var én og samme enhed, og i sine subsidiaire synspunkter gør gældende, at der er tale om en og samme enhed. Det må lægges til grund, at der var vandtætte skotter mellem Aalborg Kommune som arealejer og Aalborg Kommune som vandforsyningsenhed.

Scanunit ApS har for landsretten gentaget sine synspunkter for byretten om, at såfremt det lægges til grund, at der er betalt erstatning ved ekspropriation i forbindelse med landvæsenskommissionens kendelse af 21. november 1975, var det alene erstatning for aktuelle ulemper og ikke for varige ulemper. Scanunit ApS har endvidere gentaget sine anbringender for byretten til støtte for den subsidiaire påstand om, at Aalborg Kloak A/S skal betale en del af de afholdte udgifter efter princippet om nyt for gammelt.

Aalborg Kloak A/S har for landsretten anført, at Scanunit ApS' erklæring for byretten om, at det kunne lægges til grund, at der blev betalt en erstatning til den daværende arealejer i forbindelse med landvæsenskommissionskendelsen svarende til taksterne i landsaftalerne, er en proceserklæring, som Scanunit ApS er bundet af også for landsretten.

Hvis Scanunit ApS ikke er bundet af procesklæringen om, at der betalt erstatning, må det dog fortsat lægges til grund, at Aalborg Kloak A/S' ledninger er sikret via ekspropriation i henhold til den dagældende vandløbslovs § 89. Udgangspunktet er, at ekspropriation altid sker mod fuldstændig erstatning. Gæsteprincippet er derfor fraveget allerede som følge af landvæsenskommissionens kendelse.

Landsvæsenskommissionskendelserne indeholder som hovedregel ikke oplysninger om erstatningsfastsættelsen. Disse oplysninger vil derimod være indeholdt i den efterfølgende regnskabsopgørelse. I den i sagen omhandlede kendelse er der således henvist til, at regnskabsopgørelsen skal forelægges landvæsenskommissionen inden den 1. januar 1978. Det har ikke været muligt at fremskaffe kopi af regnskabsopgørelsen, idet Landsarkivet kun har modtaget kendelsesbøger fra område 2 til og med 1975.

Bevisbyrden for, at der i strid med ordlyden i dagældende vandløbslov § 89 ikke skulle være betalt erstatning for rådighedsindskrænkningen, påhviler Scanunit ApS som grundejer, og bevisbyrden er ikke løftet. Den fremlagte kendelse er ikke et bevis for, at der i strid med dagældende vandløbslov § 89, stk. 1, 1. punktum, ikke skulle være betalt fuld erstatning. Ekspropriationen sker, som det fremgår af såvel grundlovens § 73 som dagældende vandløbslovs § 89, mod fuld erstatning.

Det ville stride mod sædvanlige retsprincipper og læren om afgørelses retskraft, såfremt det 45 år efter en kendelses afsigelse vil være muligt at betvivle, om kendelsen er afsagt på det rigtige formelle og materielle grundlag. Ved at betvivle, at der er fastsat og udbetalt erstatning, sætter Scanunit ApS således spørgsmålstegn ved, om kendelsen er truffet på et korrekt juridisk materielt og formelt grundlag, hvilket ikke bør kunne ske, efter at fristen for anke og domstolsindbringelse for kendelsen er udløbet.

Det er ikke unormalt, at erstatningsudbetalingen i forbindelse med landvæsenskommissionskendelserne ikke er blevet gemt, og således ikke længere kan dokumenteres. Det er derfor vigtigt at få slået fast, at når der er afsagt en endelig landvæsenskommissionskendelse på baggrund af en lovhjemmel, der fordrer fuld erstatning, må det lægges til grund, at gæsteprincippet er fraveget, samt at der i overensstemmelse med lovgrundlaget er udbetalt fuld erstatning, uden at dette nødvendigvis behøver at blive dokumenteret.

Det må efter det anførte således lægges til grund, at rådighedsindskrænkningen er pålagt ved ekspropriation. Aalborg Kloak A/S har inden for sit kloakforsyningsområde omkring 5.000 ledningsstrækninger placeret på privat grund. Langt størstedelen af disse ledninger er etableret i forbindelse med rørlægning af vandløb i byområder i 1930-1960'erne, byggeboomet i 1960-1970'erne samt

som afskærende ledninger i 1970-1980'erne (afskæring af små renseanlæg i mindre bysamfund til et større renseanlæg i nabobyen). Den juridiske sikring, så disse ledninger kunne ligge uforstyrret på privat grund, skete på daværende tidspunkt ved hjælp af landvæsenskommissionskendelser.

En landvæsenskommissionskendelse var det eneste offentlige reguleringsinstrument, der fandtes og blev anvendt på daværende tidspunkt. Vandløbsloven hjemlede således ekspropriation. Det i sagen omhandlede kloakprojekt er udarbejdet og indbragt for landvæsenskommissionen af Aalborg Kommune, Stadsingeniørens kontor, idet kloakforsyningen hørte under denne afdeling af Aalborg Kommune. Aalborg Kommunes arealer blev dengang administreret under borgmesterens forvaltning, altså en anden enhed i Aalborg Kommune. Borgmesterens forvaltning er en skattefinansieret del af Aalborg Kommune, mens kloakforsyningen altid har været rent brugerfinansieret. Der var vandtætte skotter mellem skatte- og brugerfinansierede dele af kommunen. Når kloakprojekter, som det er bestemt i vedtægten, blev indbragt for landvæsenskommissionen, var det for at sikre projektet som en helhed, men også sikre, at de kommunale arealer fik samme vilkår som de private grundejere.

I 1975 afsagde Landvæsenskommissionen Nordjyllands Amt 2. område kendelse i sagen. Der er derfor ikke tale om en privatretlig aftale, uanset at Aalborg Kommune på tidspunktet for ledningernes etablering stadig var ejer af det i sagen omtvistede areal. Alle de formelle og materielle betingelser for afsigelse af kendelsen blev overholdt, og kendelsen er derfor udtryk for en ekspropriation.

Landvæsenskommissionerne har i hvert fald siden 1949 været detaljeret reguleret i diverse bekendtgørelser, således at deres virke, bl.a. grundet deres mulighed for at træffe beslutninger om ekspropriation, kunne forsvares. Der er derfor ingen tvivl om, at en landvæsenskommissionskendelse, der træffer beslutning om placering af et ledningsanlæg med hjemmel i dagældende vandløbslovs § 89, er en ekspropriation.

Det fremgår direkte af landvæsenskommissionens kendelse, at ledningerne skal sikres ved en deklaration, og denne rådighedsindskrænkning er efterfølgende tinglyst på ejendommen. Rådighedsindskrænkningen har således hjemmel i dagældende vandløbslovs § 89, stk. 1, 1. punktum. Den tinglyste servitut er en fravigelse af gæsteprincippet. Landvæsenskommissionen har i sin kendelse under afsnittet "Anlæggets sikring" besluttet, at det er forbudt i en bredde af 2 m til hver side af et lodret plan gennem kloakledningernes midtlinje 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. Landvæsenskommissionen har således i sin kendelse besluttet at sikre ledningen med en tilstedeværelsesret og derved at fravige gæsteprincippet. Scanunit ApS har ved købet af ejendommen været bekendt med den tinglyste rådigheds-

indskrænkning. I 1970'erne var der ingen, der direkte brugte ordlyden – fravigelse af gæsteprincippet – selv om gæsteprincippet blev fraveget både i forbindelse med landvæsenskommissionernes ekspropriationer og i forbindelse med privatretlige aftaler herom. Det gøres derfor gældende, at den i kendelsen truffene afgørelse om en rådighedsindskrænkning for at beskytte ledningens tilstedeværelse er en fravigelse af gæsteprincippet. Den afsagte og tinglyste landvæsenskommissionskendelse giver således ledningen en tilstedeværelsesret og er derfor en fravigelse af gæsteprincippet, uanset om der er betalt erstatning eller ej.

Mange forsyningsarter så som kloak, vandløb, vand, fjernvarme, gas og el har benyttet sig af landvæsenskommissionskendelser til at sikre deres ledninger en tilstedeværelsesret og beskyttelse. Disse forsyningsarter udgør hele grundlaget for den infrastruktur, vi har i dag i hele Danmark. Såfremt de af de daværende landvæsenskommissioner pålagte rådighedsindskrænkninger, der blev tinglyst på ejendommene, ikke længere giver ledningerne en tilstedeværelsesret og fraviger gæsteprincippet, har hele forsyningsbranchen et massivt problem, idet alle disse ledninger derfor vil være placeret på et usikret grundlag. Såfremt en landvæsenskommissionskendelse ikke fraviger gæsteprincippet, vil landets forsyningsvirksomheder således skulle sikre infrastrukturen i form af genforhandling af servitutterne, herunder på ny foranledige ekspropriation og endnu en gang betale erstatning til de berørte grundejere. Samfundsøkonomisk vil dette indebære en så voldsom udgift, at brancheomsætningen inden for kloakforsyningen i Aalborg vil være markant forringet i minimum de kommende 10 år efter genforhandlingerne opstartes. Det er således af stor samfundsmæssig vigtighed både samfundsøkonomisk og af forsyningsmæssige og miljømæssige hensyn, at datidens sikring af ledningsnettet stadig bibeholdes.

Såfremt landsretten måtte komme frem til, at landvæsenskommissionskendelsen ikke fraviger gæsteprincippet, gøres det subsidiært gældende, at gæsteprincippet ikke gælder for ledninger, hvor ledningsejer og arealejer på tidspunktet for etableringen af ledningen er én og samme person. Det giver således ingen mening at tale om, at ledningen er "gæst", når en arealejer placerer sin egen ledning på egen grund. Hertil skal bemærkes, at det i et sådant tilfælde heller ikke giver mening at fortolke den tinglyste deklaration indskrænkende, idet der jo ikke foreligger nogle gavehensyn. I den i sagen tinglyste servitut fremgår det direkte af ordlyden, at det er forbudt i en bredde af 2 m til hver side af et lodret plan gennem kloakledningernes midterlinje at bygge eller iværksætte andet, der kan være til hinder for anlæggets beståen. Der kan således ikke være tvivl om, at den af landvæsenskommissionen pålagte kendelse forbyder arealejeren at bygge oven på ledningen, hvilket netop er den situation som nærværende sag omhandler. Dette understøttes af professor dr.jur. Søren H. Mørup, der i en artikel i Tfl2010.139 anfører bl.a.: "Det kan i øvrigt være ejeren af arealet, der selv har anbragt ledningen på en ejendom, hvorefter den er blevet udstykket. Her er

det meget tvivlsomt, om gæsteprincippet kan finde anvendelse. Det giver i hvert fald ikke mening at tale om et gavemoment.”

Det skal hertil bemærkes, at Aalborg Kommune i kendelsen specifikt bad om at få tinglyst en rådighedsbegrænsning på den i sagen omhandlede ejendom, fordi Aalborg Kommune vidste, at arealet på et senere tidspunkt skulle sælges, og Aalborg Kommune ville derved sikre sin ledning.

Aalborg Kloak A/S har også for landsretten gentaget sine synspunkter for byretten om, at såfremt det lægges til grund, at der er betalt erstatning ved ekspropriation i forbindelse med landvæsenskommissionens kendelse af 21. november 1975, var det erstatning for både aktuelle og varige ulemper. Aalborg Kloak A/S har endvidere gentaget sine anbringender for byretten i relation til Scanunit ApS' subsidiære påstand om, at Aalborg Kloak A/S skal betale en del af de afholdte udgifter efter princippet om nyt for gammelt.

Landsrettens begrundelse og resultat

Indledningsvis bemærkes, at Scanunit ApS ikke for landsretten er afskåret fra at påberåbe sig, at der ikke er betalt erstatning til arealejeren efter landsaftalen i forbindelse med landvæsenskommissionens kendelse af 21. november 1975. Der er herved lagt vægt på, at landvæsenskommissionens kendelse først for landsretten er fremlagt i sin helhed, og at Scanunit ApS ved landsrettens kendelse af 25. april 2019 fik tilladelse til at fremsætte dette nye anbringende.

Ved landvæsenskommissionens kendelse af 21. november 1975 blev kommunens forslag til detailkloakering af bebyggelsen i Mjel, Nr. Tranders med regnvandsledninger og spildevandsledninger godkendt. I forbindelse med opførelsen af en tilbygning på matr.nr. ... godt 40 år senere var det nødvendigt at flytte to regnvandsledninger, som blev erstattet af én ny regnvandsledning. De udskiftede regnvandsledninger afvandede efter det oplyste vejarealer fra nord og vest, og flytningen kostede ca. 537.000 kr.

Scanunit ApS har gjort gældende, at Aalborg Kloak A/S som ledningsejer efter det såkaldte gæsteprincip skal betale for omlægningen. Aalborg Kloak A/S har heroverfor gjort gældende, at gæsteprincippet ikke gælder, da ledningerne i sin tid blev placeret på grunden efter ekspropriation og mod erstatning.

Sagen angår, om gæsteprincippet er fraveget ved landvæsenskommissionens kendelse af 21. november 1975, der i uddrag blev tinglyst servitutstiftende på den omhandlede ejendom i forbindelse med anbringelsen af kloakledninger på ejendommen.

Gæsteprincippet er betegnelsen for en udfyldende regel, der 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.

Parterne er enige om, at hvis gæsteprincippet ikke er fraveget, skal Aalborg Kloak A/S som ledningsejer betale de udgifter, der har været forbundet med omlægning af kloakledninger i november/december 2017 på den omhandlede ejendom.

Det fremgår af landvæsenskommissionens kendelse af 21. november 1975, at sagen for landvæsenskommissionen blev rejst efter den dagældende vandløbslovs § 74, stk. 1, idet Aalborg Kommune havde anmodet om landvæsenskommissionens godkendelse af projektet vedrørende kloakering af bebyggelsen i Mjel, Nr. Tranders. Bebyggelsen omfattede efter det oplyste et større areal, herunder arealet i denne sag, der da ejedes af Aalborg Kommune.

Efter den daværende bestemmelse i vandløbslovens § 74, stk. 1, skulle en kommune, som ønskede at tilvejebringe et samlet fælles spildevandsanlæg for større arealer, forelægge sagen for landvæsenskommissionen til godkendelse. Landvæsenskommissionen godkendte projektet, som kommissionen fandt velegnet til afledning af overfladevand og spildevand fra det pågældende område.

Det fremgår hverken af kendelsen eller den tinglyste servitut, at servitutpålægget skete ved ekspropriation. Det er heller ikke dokumenteret, at arealejeren fremsatte erstatningskrav i anledning af servitutpålægget, eller at der i øvrigt blev udbetalt erstatning til arealejeren. I kendelsen henvises alene til vandløbslovens § 89, stk. 1, i forbindelse med en oplysning om, at deklARATIONEN skal tinglyses i medfør af denne bestemmelse.

Under disse omstændigheder finder landsretten, at Aalborg Kloak A/S ikke har bevist, at servituten blev pålagt ved ekspropriation i forbindelse med kloakprojektet, og at der i den anledning blev betalt erstatning til arealejeren.

Efter bevisførelsen, herunder A's forklaring, må det lægges til grund, at der allerede i 1975 var vandtætte skotter mellem kommunen og vandforsyningen, og at kommunen som arealejer blev behandlet på samme måde som private arealere. Der er derfor ikke belæg for at antage, at gæsteprincippet ikke gælder i denne sag.

Herefter finder landsretten, at Aalborg Kloak A/S ikke har bevist, at gæsteprincippet blev fraveget ved landvæsenskommissionens kendelse af 21. november

1975. Aalborg Kloak A/S skal derfor som ledningsejer betale de udgifter, der har været forbundet med omlægning af kloakledningerne i sagen.

Scanunit ApS' principale påstand tages derfor til følge, således at Aalborg Kloak A/S til Scanunit ApS skal betale 537.188,31 kr. med procesrente fra den 4. maj 2018.

Efter sagens udfald skal Aalborg Kloak A/S i sagsomkostninger for begge retter betale 147.000 kr. til Scanunit ApS. 120.000 kr. af beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand ekskl. moms, og 27.000 kr. af beløbet er til dækning af retsafgift for begge retter. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb samt sagens betydning.

THI KENDES FOR RET:

Aalborg Kloak A/S skal inden 14 dage til Scanunit ApS betale 537.188,31 kr. med procesrente fra den 4. maj 2018 samt sagsomkostningerne for begge retter med 147.000 kr. Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.