

MRF 2021.93

Vestre Landsrets dom af 19. februar 2021, sag BS-31937/2020-VLR (13. afd.)
(Ida Skouvig, Peter Buhl og Helle Søgaard Larsen (kst.))

K (adv. Stig Jørgensen) mod Provas-Haderslev Spildevand A/S (adv. Marie Bockhahn), biintervenient til støtte for sagsøgte: Danva Dansk Vand- og Spildevandsforening (adv. Marie Bockhahn)

P havde som ledningsejer ikke pligt til for tiden at fjerne en nedlagt spildevandsledning på K's ejendom, idet dette ikke var nødvendiggjort af K's benyttelse af ejendommen. Gæsteprincippet fortrængte en ekstinktionsindsigelse.

I 2013 fik K kendskab til en vandledning på sin ejendom tilhørende Provas-Haderslev Spildevand A/S (P). Ledningen var ikke længere i drift. Da K i 2006 havde erhvervet ejendommen, var ledningen ikke tinglyst. K afslog P's tilbud om at sløjfe ledningen ved betonopfyldning, hvorefter K sagsøgte P med påstand om, at P skulle tilpligtes at fjerne den udtjente vandledning og retablere K's grund, subsidiært betale 135.000 kr. P påstod frifindelse. K gjorde navnlig gældende, at denne havde været i god tro på erhvervelsestidspunktet, og at en eventuel ret for P til at have ledningen placeret på K's grund derfor var ekstingveret. P gjorde navnlig gældende, at ledningen i sin tid var blevet placeret på K's grund efter aftale med den daværende ejer, og at forholdet mellem K og P var reguleret af det ulovbestemte gæsteprincip, hvorfor P ikke kunne forpligtes til at fjerne ledningen, medmindre dette var nødvendigt af hensyn til K's anvendelse af ejendommen. Under sagen blev der indhentet en skønserklæring, hvorefter en fjernelse af ledningen ville koste 135.000 kr. Retten i Sønderborg fandt i overensstemmelse med P's synspunkter, at forholdet var reguleret af det ulovbestemte gæsteprincip, og at K ikke kunne opnå bedre ret end den forudgående ejer.

Tinglysningslovens § 1 ændrede ikke herpå. Byretten fandt derfor, at K ikke kunne kræve ledningen fjernet, før dette var konkret nødvendigt af hensyn til K's anvendelse af ejendommen. Eftersom dette ikke var tilfældet for nuværende, fandt byretten, at K ikke for tiden kunne pålægges at fjerne ledningen. P frifandt derfor. K ankede dommen til Vestre Landsret. Landsretten lagde til grund, at ledningen blev etableret på ejendommen med tilladelse fra en tidligere ejer, og at dette skete på sædvanlige vilkår i overensstemmelse med gæsteprincippet. Retten fremhævede, at P ikke længere ønskede at håndhæve sin ret. Landsretten henviste til Højesterets dom i U 2009.2978 H til støtte for, at en erhverver af fast ejendom som udgangspunkt indtræder i overdragerens retsstilling vedrørende ejendommen. K's erhvervelse af ejendommen kunne derfor ikke indebære en ændring af P's forpligtelser efter gæsteprincippet. Idet ledningen ikke var til hinder for K's aktuelle benyttelse af ejendommen, og idet P havde tilbudt at fylde ledningen op med beton, hvilket ifølge skønsmanden var den sædvanlige fremgangsmåde, tiltrådte landsretten, at P ikke havde pligt til at fjerne ledningen for tiden. Byrettens dom stadfæstedes derfor.

Kommentar: *Sagen er én blandt en lang række sager angående gæsteprincippet, der er kommet i kølvandet på Højesterets dom i den såkaldte Vintapperampe-sag (U 2015.2854 H). Flere af sagerne om gæsteprincippets anvendelse verserer for Højesteret, der senest i kendelse af 4. maj 2021 har afvist, at gæsteprincippet fandt anvendelse på et telekabel tilhørende en grundejerforening, som ejeren var medlem af, da ejeren kendte til ledningen ved indflytning i 1997. Vestre Landsrets dom angår forholdet mellem det ulovbestemte gæsteprincip og tinglysningsreglerne. Spørgsmålet var kort sagt, om det forhold, at K havde erhvervet ejendommen i god tro med hensyn til eksistensen af den omtvistede ledning, som ikke var tinglyst, indebar, at der skulle ses bort fra den retsstilling, der fulgte af gæsteprincippet, med det resultat, at P kunne tilpligtes at fjerne ledningen, skønt dette ikke var nødvendiggjort af K's ejendomsbenyttelse. Spørgsmålet knytter an til sondringen mellem obligatoriske og tinglige rettigheder. K kunne have valgt at rette et mangelskrav (fordringsret) mod sælgeren. I stedet valgte K med søgsmålet at rette et tingligt krav mod P. Udfaldet rejser en række principielle spørgsmål. Både byretten og landsretten forholdt sig kun meget kortfattet til betydningen af det*

MAD 2021.93

faktum, at ledningsservituten ubestridt ikke var tinglyst og derfor ikke – som en rettighed over fast ejendom – var beskyttet mod senere godtroende aftaleerhververe, der tinglyste sin ret (dvs. K), jf. tinglysningslovens §§ 1 og 5. Man må nærmest læse præmisserne således, at gæsteprincippet fortrænger tinglysningslovens system for tinglig beskyttelse af rettigheder over fast ejendom, uden grundlaget for denne retlige vurdering er klart. Omvendt fremstår resultatet hensigtsmæssigt ud fra de konkrete omstændigheder, herunder navnlig at ledningen ikke længere var i drift, at den ikke var til gene for K, og at P havde tilbudt at sløjfe ledningen efter sædvanlig praksis. Udfaldet kan dog vanskeligt støttes på grundsætninger om retsmisbrug (chikanehensyn), da det er oplagt, at K må have lidt et tab som følge af erkendelsen af ledningens placering, idet han vil være forpligtet til loyalt at oplyse en fremtidig køber herom – eller alternativt løbe en risiko for at blive mødt med et mangelskrav fra et senere led ved at have fortiet oplysningen. Dette tab kunne dog vanskeligt konverteres til det subsidiære erstatningskrav mod P, men kunne også overvejes rettet mod sælgeren.



RETEN I SØNDERBORG DOM

afsagt den 20. juli 2020

Sag BS-1024/2016-SON

K
(advokat Stig Jørgensen, beskikket)

mod

Provas-Haderslev Spildevand A/S
(advokat Mathias Vestergaard Christensen)

Som biintervenient til støtte for sagsøgte:
Danva Dansk Vand- og Spildevandsforening
(advokat Mathias Vestergaard Christensen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Hanne Sofie Christensen.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen drejer sig om, hvorvidt Provas-Haderslev Spildevand A/S skal tilpligtes at fjerne en udtjent vandledning, som er gravet ned på K's ejendom.

Sagen er anlagt den 11. august 2016.

Sagsøgeren, K, har fremsat følgende påstand:

Sagsøgte tilpligtes at fjerne den nedgravede ledning, som forløber i nord-sydlig retning vest for sagsøgers ejendom, matr.nr. ... Hajstrup, Øsby, beliggende Færgevej ..., Årø Sund, 6100 Haderslev, og derefter at reetablere grunden.

Arbejdet skal være udført og afsluttet senest 3 måneder efter endelig dom. I modsat fald skal sagsøgte inden 14 dage efter udløbet af 3 måneders fristen betale til sagsøger 135.000 kr. med procesrenter fra den 16. december 2019.

Sagsøgte, Provas-Haderslev Spildevand A/S, har fremsat følgende påstande:

Principal påstand:

Frifindelse.

Subsidiær påstand:

Frifindelse for tiden.

K har fri proces.

Oplysningerne i sagen

K købte ejendommen matr.nr. ... Hajstrup, Øsby, med overtagelse den 18. februar 2006.

Af det endelige skøde fremgår:

" ...

Det bemærkes, at der på den solgte ejendom er tinglyst flg. servitut:
05.04.1994 Dokument om byggelinier mv.

Sælger bekendt påhviler der ikke ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser.

..."

I forbindelse med et kloaksepareringsprojekt i området i 2013 opdagede K ledningen tilhørende Provas-Haderslev Spildevand A/S. Ledningen blev gravet ned formentlig i 1955 og er ikke længere i drift. Ledningen forløber i nord-sydlig retning i hele grundens længde og vest for K's ejendom. Ledningen er beliggende langs med huset uden for bygningen. En opmåling viste, at der er 56-57 cm's afstand fra ledningens midte og til huset ydermur samt 11 cm's afstand til trappeforløbet udenpå bygningen.

Der er foretaget syn og skøn under sagen. Af spørgsmål 3 i skønserklæringen fremgår:

"Skønsmanden bedes oplyse, hvor stor udgiften til at fjerne kloakledningen med brønde – og efterfølgende reablering af grunden – må antages at være inkl. 25% moms.

Svar på spørgsmål 3:

Fjernelse af ledningen ved anvendelse af den i besvarelsen af spørgsmål 1 beskrevne metode vurderes at andrage i størrelsesordenen kr. 135.000,-, incl. moms.

Det er forudsat, at eventuel overskydende jord kan fjernes fra grunden som uforurenet."

Af svaret på spørgsmål 1A i skønserklæringen fremgår:

"Som beskrevet i besvarelsen af spørgsmål 1, er det undertegnedes vurdering, at en fjernelse af ledningen kan finde sted og at det vil være nødvendigt at etablere en afstivet udgravning i forbindelse med arbejdet.

Det skønnes dog, at der til trods for, at der gøres tiltag for at sikre udgravningen, kan være risiko for, at sådanne tiltag svigter med en deraf følgende risiko for personskade og/eller sætningskader på ejendommen." Af spørgsmål 1B i skønserklæringen fremgår:

"Skønsmanden bedes anslå udgifterne til en betonfyldning af ledningen eller andre anbefalede tiltag i tilfælde af, at ledningen bibeholdes på ejendommen.

Svar på spørgsmål 1B:

På skønsforretningen blev det oplyst, at den omhandlede kloakledning ikke længere er i drift.

Det skønnes at være sædvanlig procedure i forbindelse med nedlægning/sløjfning af en kloakledning, når en sådan tages ud af drift, at foretage en betonfyldning og at fjerne brønde til et niveau ca. 1 m under terræn.

En sådan fremgangsmåde vælges ofte af hensyn til økonomien og det forhold, at det sjældent vil være ønskeligt at foretage opgravninger af hensyn til bevarelse af eksisterende belagte arealer, anlæg i terræn, haver, hegn o.s.v.

Det skønnes, at udgiften til sløjfning af den aktuelle ledning som overfor beskrevet andrager i størrelsesordenen kr. 50.000,-, incl. moms."

K ønsker at få ledningen fjernet og har derfor nedlagt påstand herom, subsidiært betaling af 135.000 kr. svarende til det beløb, skønsmanden har vurderet, at det vil koste.

Forklaringer

C har forklaret, at hun blev færdiguddannet som diplomingeniør inden for byggeteknisk retning ved Odense Teknikum i 2000. Hun blev ansat i

spildesvandssektoren i 2008, og hun har arbejdet 2 dage ugentligt som medhjælper ved Provas siden 2015 under en ressourceaftale.

Hun har ofte oplevet lignende problemstillinger som i nærværende sag. Det er normalt, at en ledning bliver nedlagt og taget ud af drift særligt i forbindelse med kloakseparering. Hun er bekendt med K's ledning. Ledningen blev brugt som overløbsledning for spildevand ude fra vejen. Ledningen ledte vandet hen til en brønd på K's ejendom. Ved omlægning af ledningssystemet til separat kloakering blev ledningen taget ud af drift.

Når man tager en ledning ud af drift, vil man typisk fylde den med beton, men det kommer an på ledningens størrelse og placering. Som udgangspunkt graver man ikke ledninger op. Folk vil også helst undgå at få deres have gravet op. Ledningen på K's ejendom er 25 cm og dermed af en sådan størrelse, at man normalt ville fjerne de øverste 1,5 meter af de to brønde, fylde brøndene med sand, fylde ledningen med beton og reetablere området.

Denne ledning ligger desuden op ad en bygning, og der er derfor en vis risiko forbundet med at fjerne den. Hvis man skulle fjerne ledningen helt, skulle det ske ved hjælp af afstivning for at sikre, at fundamentet ikke skrider. Rent praktisk ville man sætte en gravekasse på 10 cm ned. Man trykker den ned på ydersiden af ledningen for at holde på den omkringliggende jord og graver et lag på 10 cm op ad gangen, indtil ledningen er fri og kan tages op. Det ville være udfordrende at benytte en gravekasse på K's ejendom, da det vil være vanskeligt at få plads til den mellem bygningen og ledningen, særligt ved trappeforløbet, hvor der kun er 11 centimeters afstand ud til ledningen.

Hvis man i stedet betonfylder ledningen, vil det ikke umiddelbart have nogen konsekvenser for K's fremtidige anvendelse af ejendommen. Man kan godt bygge ovenpå den. Ledningen ligger i en dybde af 1,18 - 2,60 meter. Grunden falder svagt mod nord. Man vil derefter kunne bygge uhindret på grunden, så længe byggeriet ikke kommer ned på niveau med ledningen. Ledningen vil formentlig skulle fjernes, hvis K på sigt vil grave ud til en kælder. Hvis man skal fjerne ledningen, har det ingen praktisk betydning, om ledningen allerede er fyldt med beton.

Parternes synspunkter

K har i sit påstandsdokument anført følgende anbringender:

”Parterne er enige om, at sagsøger ved erhvervelsen af ejendommen og tinglysning af adkomst i 2006 ikke havde kendskab til den sagen vedrørende kloakledning og således var i god tro, jfr.

Tinglysningslovens § 1, stk. 2.

Der er ikke tinglyst noget dokument vedrørende kloakledningen, som er lagt på ejendommen mens tinglysningsloven har været gældende (siden 1927).

Sagsøger har således ved tinglysning af adkomst på ejendommen ekstingveret sagsøgtes ret til at have ledningen liggende på sin ejendom og kan kræve den fjernet.

Sagsøger har først fået kendskab til kloakledningens eksistens efter den – i forbindelse med et kloaksepareringsprojekt omfattende langt mere end 100 ejendomme i Årøsund – er taget ud af brug.

Sagsøgte har i forbindelse med kloaksepareringsprojektets gennemførelse og under denne sag optrådt lidet tillidsvækkende og blandt andet fremkommet med – og fastholdt – urigtige oplysninger. Sagsøger ønsker derfor ikke fremover at skulle være afhængig af at skulle forhandle med sagsøgte omkring kloakledningen, når der disponeres over ejendommen ved fx yderligere byggeri, terrænregulering eller etablering af jordvarme, lige som sagsøger vil være fri for risiko for, at for mere end 50 år siden nedgravede cementrør en dag bliver anset for at indeholde giftige eller forurenende stoffer.

På denne baggrund gør sagsøgte gældende, at det ikke er urimeligt at kræve ledningen fjernet, idet det bør ses i forhold til et meget kostbart kloaksepareringsprojekt omfattende over 100 ejendomme.

Det gøres yderligere gældende, at sagsøger ikke skal tåle, at kloakledningen ikke fjernes grundet en merudgift i forhold til at fylde den med beton, når der tænkes på, hvilke udgifter sagsøgte er villig til at påføre sig selv og andre ved i årevis at føre proces, i stedet for blot at få fjernet kloakledningen som ønsket af sagsøger.

Endelig gøres det gældende, at det af sagsøgte nævnte gæsteprincip naturligtvis forudsætter, at ledningsejeren har en ret til at have ledningen liggende og at dette princip er udviklet for at beskytte aktive og samfundsnødvendige ledninger. Retten til at have den aktuelle, nedlagte kloakledning liggende er ekstingveret og der ses ingen samfundsmæssig forsynings- eller afløbsmæssig interesse i ledningen længere.”

Sagsøger har i sin procedure yderligere anført, at anvendelsen af gæsteprincipet forudsætter, at ejeren af ledningen har ret til at have sin ledning til at ligge på ejendommen, og at dette ikke er tilfældet i nærværende

sag, idet retten er blevet ekstingveret i medfør af Tinglysningslovens § 1, og at der af samme årsag ikke gælder en hensyns- eller loyalitetsforpligtelse over for ledningsejeren.

Provas-Haderslev Spildevand A/S har i sit påstandsdokument anført følgende anbringender:

"Sagen drejer sig om, hvorvidt sagsøgte er forpligtet til at fjerne en spildevandsledning (herefter "Spildevandsledningen") etableret i 1968 på sagsøgers ejendom matr.nr. ..., Hajstrup, Østby beliggende Færgevej ..., 6100 Haderslev (herefter "Ejendommen"). Spildevandsledningen er taget ud af drift.

Det er forudsat og ubestridt i sagen, at Spildevandsledningen i sin tid er anbragt på baggrund af en tilladelse fra daværende ejer af Ejendommen. Retsforholdet mellem sagsøger og sagsøgte, herunder i forhold til sagsøgte eventuelle pligt til at fjerne Spildevandsledningen reguleres således af gæsteprincippet. Dette gælder uanset princippet i tinglysningslovens § 1, hvorefter rettigheder over fast ejendom skal tinglyses for at få gyldighed mod aftaler vedrørende ejendommen.

Da der er tale om en spildevandsledning, som ligger på privat grund, finder det ulovbestemte gæsteprincip anvendelse.

At ledningen ligger på vilkår efter det ulovbestemte gæsteprincip indebærer, at sagsøgte skal bekoste ledningsarbejder, der er nødvendiggjort af sagsøgers ændrede udnyttelse af arealet, hvor ledningen er anbragt.

Sagsøgte anerkender således, at Spildevandsledningen ligger som gæst på Ejendommen, og at sagsøgte derfor har en pligt til at fjerne ledningen, hvis det bliver nødvendigt for sagsøgers konkrete anvendelse af Ejendommen.

Nødvendighedskravet efter gæsteprincippet indebærer et krav om en reel og aktuel nødvendighed. Eksempelvis at sagsøger i forbindelse med et konkret byggeprojekt på Ejendommen har behov for at udgrave i samme dybde, som Spildevandsledningen ligger placeret, og at Spildevandsledningen i denne sammenhæng er til hinder for byggeriets gennemførelse. Spildevandsledningen er placeret i en dybde fra 1,18 meter til 2,60 meter. Det konkrete byggeprojekt må således forudsætte gravearbejde i denne dybde for, at nødvendighedskravet efter gæsteprincippet er opfyldt.

Det er herudover et krav, at der foreligger en aktuel nødvendighed – eksempelvis ved at sagsøger har fået en byggetilladelse til et konkret projekt eller lignende.

Det gøres gældende, at sagsøger ikke har konkretiseret omstændigheder, der nødvendiggør, at Spildevandsledningen fjernes fra Ejendommen.

På det foreliggende grundlag, hvor sagsøger ikke har dokumenteret eller i det mindste konkretiseret et aktuelt projekt, som nødvendiggør, at Spildevandsledningen fjernes, kan sagsøgte ikke tilpligtes at flytte Spildevandsledningen.

Det bemærkes i denne sammenhæng, at sagsøgte siden 2013 har tilbudt sagsøger at fjerne Spildevandsledningen på det tidspunkt, hvor det måtte blive nødvendigt som følge af sagsøgers konkrete anvendelse af Ejendommen jf. bilag C og D. Sagsøger har ikke været interesseret heri, hvilket understreger, at sagsøgers krav ikke er en nødvendig følge af en konkret anvendelse af Ejendommen.

Det gøres også gældende, at sagsøgers krav om at fjerne Spildevandsledningen ikke står mål med de udgifter, som vil være forbundet med at fjerne Spildevandsledningen, når sagsøger som nævnt ikke har angivet et konkret og aktuelt grundlag, der nødvendiggør, at ledningen skal fjernes, jf. bilag E.

Det bekræftes også af syn- og skønserklæringen, hvor det er vurderet, at det er muligt ved hjælp af afstivning, at fjerne Spildevandsledningen langs med huset på Ejendommen. Det bemærkes i den forbindelse, at Parterne i fællesskab har afklaret, at ledningen ikke ligger under Ejendommen, men tæt op af Ejendommen, som det fremgår af den fremlagte fotodokumentation, jf. bilag I.

Ifølge syn- og skønserklæringen er en fjernelse af Spildevandsledningen dog forbundet med visse risici, herunder uforudsete jordgrundvandsforhold samt at bygningen ikke har de forventelige, korrekte byggetekniske egenskaber.

Omkostningerne til at fjerne Spildevandsledningen er skønsmæssigt fastsat til kr. 135.000 inkl. moms i forhold til kr. 50.000 inkl. moms for en betonfyldning, som skønsmanden i øvrigt fremhæver som den sædvanlige fremgangsmåde.

Ovenstående understreger, at sagsøgers interesser i en fjernelse af Spildevandsledningen både økonomisk og praktisk ikke står mål med de omkostninger og den risiko, der vil være forbundet med at fjerne ledningen.

Vejlovens § 79, stk. 1 fastslår en forpligtelse for vejmyndigheden til at tage hensyn til ledninger i eller over vejarealet. Vejloven gælder ikke for private arealer, hvorfor bestemmelsen ikke finder direkte anvendelse i denne situation, hvor ledningen ligger på privat areal. Bestemmelsen i vejlovens § 79 er imidlertid en kodificering af den allerede eksisterende forpligtelse til at tage hensyn til eksisterende ledninger. Dette er i overensstemmelse med det almindelige obligationsretlige princip om tabsbegrænsnings- og loyalitetspligt.

Det gøres på den baggrund gældende, at sagsøger har en hensynsforpligtelse samt en loyalitetsforpligtelse i forhold til sagsøgte, som har fået tilladelse til at etablere Spildevandsledningen på Ejendommen. At sagsøger kræver, at sagsøgte skal fjerne sin ledning på ejendommen uden, at der er nogen konkret grund til dette, og at dette åbenlyst strider mod en sædvanlig, meget billigere og risikofri praksis, er ikke i overensstemmelse med den gældende hensynsforpligtelse samt tabsbegrænsnings- og loyalitetsforpligtelse.

Det fastholdes derfor, at sagsøgers krav om, at Spildevandsledningen skal fjernes, alene har et chikanøst formål, som strider imod gæsteprincippets vilkår om, hvornår en grundejer kan kræve, at en ledningsejer fjerner sin ledning på grundejers ejendom. Sammenfattende gøres det gældende,

- at** sagsøgte som følge af gæsteprincippet ikke er forpligtet til at fjerne Spildevandsledningen før, sagsøger har påvist en nødvendig og konkret saglig grund til, at ledningen ikke længere kan ligge på Ejendommen,
- at** omkostningerne og risikoen forbundet med at fjerne Spildevandsledningen ikke står mål med sagsøgers interesse i at fjerne ledningen, og
- at** sagsøger i overensstemmelse med princippet i vejlovens § 79, stk. 1 har en hensynsforpligtelse, der er i overensstemmelse med den almindelige tabsbegrænsnings- og loyalitetsforpligtelse, som ikke er iagttaget ved sagsøgers krav om fjernelse af Spildevandsledningen uden at dette er nødvendiggjort af sagsøgers anvendelse af Ejen-

dommen og at sagsøgers krav om fjernelse af ledningen alene har et chikanøst formål.”

Sagsøgte har i sin procedure yderligere anført, at selvom man erhverver en ejendom i god tro, finder gæsteprincippet fortsat anvendelse over for krav om fjernelse af ledningen. Det bestrides som udokumenteret, at ledningen skulle indeholde giftige eller forurenende stoffer.

Biintervenienten har i det hele tilsluttet sig det af sagsøgte anførte.

Retten begrundelse og resultat

Der i sagen enighed om, at K ikke var bekendt med, at der lå en nedgravet ledning fra Provas-Haderslev Spildevand A/S på hans ejendom på det tidspunkt, hvor han fik tinglyst adkomst, samt at ledningen blev taget ud af drift i forbindelse med en kloakseparering i området i 2013, hvor Provas-Haderslev Spildevand A/S tilbød at sløjfe ledningen ved betonopfyldning.

Provas-Haderslev Spildevand A/S har bestridt, at K har krav på fjernelse af ledningen, idet man gør gældende, at det ulovbestemte gæsteprincip gælder for ledninger på privat grund, uanset godtroserhvervelse for en ny ejer af ejendommen.

Det kan lægges til grund, at ledningen er nedlagt efter aftale med en tidligere ejer af ejendommen, og at den herefter har ligget på ejendommen som utinglyst brugsret og alene reguleret af det ulovbestemte gæsteprincip.

Det ulovbestemte gæsteprincip har herefter været bestemmende for, i hvilket omfang ejeren af ejendommen efter nedlæggelsen kunne stille krav til ledningsejeren om ændringer i de faktiske forhold, herunder om fjernelse af rør, og tinglysningslovens § 1 kan ikke medføre, at en ny ejer af ejendommen får bedre ret end den tidligere.

K er herefter i sine krav om ændring eller fjernelse af ledningen begrænset af gæsteprincipets krav i samme omfang som sin forgænger.

Det følger af gæsteprincippet, at der ikke kan stilles krav om fjernelse, før det konkret er nødvendigt af hensyn til ejerens egen anvendelse af ejendommen, og det følger af det oplyste, at ledningen ikke på nuværende tidspunkt er til gene for noget projekt på K's ejendom. Desuden er der ikke grundlag for at antage, at ledningen skulle indeholde giftige eller forurenende stoffer.

Det er endelig bekræftet af skønsmanden, at den sædvanlige fremgangsmåde i forbindelse med sløjfning af en ledning, er at foretage en betonfyldning, og omkostningerne og risikoen forbundet med at fjerne ledningen findes ikke at

stå mål med K's interesse heri, idet en opgravning frem for en betonfyldning af ledningen ifølge skønsmandens vurdering vil medføre en væsentlig forøgelse af udgiften.

Retten må herefter give Provas-Haderslev Spildevand A/S medhold i, at der ikke for tiden kan kræves opgravning af ledningen, og sagsøgtes subsidiære påstand kan derfor tages til følge.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 40.000 kr. og af øvrige udgifter med 7.500 kr., i alt 47.500 kr. Provas-Haderslev Spildevand A/S er momsregistreret.

Da sagsøgeren har fri proces, betales sagsomkostningerne af statskassen.

THI KENDES FOR RET:

Provas-Haderslev Spildevand A/S frifindes for tiden.

Statskassen skal til Provas-Haderslev Spildevand A/S betale sagsomkostninger med 47.500 kr.

Beløbet skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



VESTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 19. februar 2021

Sag BS-31937/2020-VLR
(13. afdeling)

K
(advokat Stig Jørgensen)

mod

Provas-Haderslev Spildevand A/S
(advokat Marie Bockhahn)

Biintervenient:
Danva Dansk Vand- og Spildevandsforening
(advokat Marie Bockhahn)

Retten i Sønderborg har den 20. juli 2020 afsagt dom i 1. instans (sag BS1024/2016-SON).

Landsdommerne Ida Skouvig, Peter Buhl og Helle Søgaard Larsen (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse. Sidstnævnte har fungeret som retsformand.

Påstande

Appellanten, K, har gentaget sin påstand for byretten om, at indstævnte, B, tilpligtes at fjerne den Provas-Haderslev Spildevand A/S tilhørende ude-af-brug

værende nedgravede kloakledning, som forløber i nord-sydlig retning vest for Ks hus på ejendommen, [udeladt], og derefter retablere grunden. Arbejdet skal være udført og afsluttet senest 3 måneder efter endelig dom. I modsat fald skal Provas-Haderslev Spildevand A/S inden 14 dage efter udløbet af 3-måneders fristen til ham betale 135.000 kr. med procesrente fra den 16. oktober 2019. har påstået stadfæstelse.

Forklaringer

C har afgivet supplerende forklaring. Endvidere har skønsmand A afgivet forklaring.

C har forklaret, at hun vil vurdere, at ledningen blev lagt på grunden, før ejendommen blev opført. Ellers ville man have placeret ledningen længere væk fra ejendommen.

Man fylder ledninger op for at undgå sætninger over ledningen, når ledningen på et tidspunkt er så svækket, at den kan falde sammen. Ledningen ligger så langt nede i jorden, at den kun ligger i vejen for nyt byggeri, såfremt der skal opføres kælder. Det vil i så fald være en lille opgave også at fjerne ledningen, og det betyder ikke noget, at den så er fyldt med beton.

Der er ikke miljømæssige konsekvenser ved at beholde ledningen på ejendommen. Den er lavet af beton ligesom ejendommens fundament.

Som forklaret i byretten kan det være en udfordring at fjerne ledningen på grund af dens beliggenhed nær ved ejendommen. Jordbundsforholdene med meget sand bidrager også til vanskeligheden.

Hun mener, at der er kælder i den nuværende ejendom. Kælderens fundament må ligge lavere end kloakledningen. Foreholdt skitsen i ekstraktens side 73 og Provas-Haderslev Spildevand A/S' tegning i ekstraktens side 81 er hun ikke bekendt med, om der er sket en omlægning af ledningen. Det var kommunen, der var kloakmyndighed.

Hun vil tro, at det er af hensyn til ejeren af bygningen, at Provas-Haderslev Spildevand A/S ønsker tinglysning af en servitut på ejendommen om, at Provas-Haderslev Spildevand A/S vil fjerne ledningen, hvis det bliver nødvendigt på grund af om- eller tilbygning.

A har forklaret, at han kan vedstå sin erklæring. De omtalte risikomomenter vedrørende jord- og grundvandsforhold kan normalt afdækkes ved at tage

graveprøver rundt om huset. En professionel entreprenør vil også kunne sørge for tilstrækkelig afstivning. Han måtte nærmest granske sit hoved for at finde risikomomenter, og han vurderer dem ikke som særligt sandsynlige. Han vil tro, at man bare vil grave ud og se, hvad der sker.

Der er kælder under ejendommen. Han ved ikke, om det er en fuld kælder.

Kældergulvet ligger ca. 1,5 meter under terræn, og fundamentet må ligge lavere og måske lidt dybere end ledningen. Det vil ikke være specielt mere vanskeligt at flytte en kloakledning, der er fyldt med beton, end en uden beton, men det vil give mere betonaffald.

Han kan ikke sige, om den beskrevne sædvanlige procedure i svaret på spørgsmål 1B skyldes, at det ofte er reguleret af servitutter. Servitutter skal vist beskytte ledningsejerens interesse.

En nedlagt ledning vil normalt ikke have nogen betydning, men man bør ikke bygge oven på ledningen. Det er ikke farligt materiale og kan vel betragtes som byggeaffald i jorden. Ledningen vil heller ikke ligge i vejen for etablering af jordvarme. Hvis hele huset rives ned, vil merprisen ved også at tage ledningen op nok kun svare til omkostningen til sortering og bortkørsel af byggeaffaldet.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

K har for landsretten sammenfattet sine anbringender således:

”At indstævnte har fortabt sin ret til at have ledningen liggende på ejendommen ved appellants erhvervelse og efterfølgende tinglysning af adkomst i god tro primo 2006, jfr. TL §1
At det ikke er godtgjort, at gæsteprincippet er gældende, og selvom det var, ændrer det ikke på det forhold, at det er reglen i TL §1, der gælder forud for ulovbestemte principper og
At indstævnte eller den vandløbsmyndighed, som indstævnte er trådt i stedet for selv har placeret ledningen som sket og bør derfor alene bære risikoen for mulig uheldig placering og det forhold, at der ikke er sket tinglysning af ledningen på appellants ejendom.”

Landsrettens begrundelse og resultat

Sagen vedrører, om Provas-Haderslev Spildevand A/S som ledningsejer har pligt til at fjerne en nedlagt spildevandsledning på K's ejendom, uanset at dette ikke er nødvendiggjort af K's benyttelse af ejendommen.

Provas-Haderslev Spildevand A/S har anerkendt, at gæsteprincippet finder anvendelse. Reglen indebærer, at ledningsejeren skal bekoste ledningsarbejder, der er nødvendiggjort af arealejerens ændrede benyttelse af det areal, hvor ledningen er anbragt. Provas-Haderslev Spildevand A/S har således erkendt at skulle fjerne ledningen, hvis den måtte komme i vejen for et konkret bygningsprojekt på ejendommen.

Der er enighed om, at ledningen er etableret på ejendommen med tilladelse fra en tidligere ejer af ejendommen. Da K ikke har godtgjort, at Provas-Haderslev Spildevand A/S' forpligtelser i forhold til denne ejer gik videre end de pligter, der følger af gæsteprincippet, lægger landsretten til grund, at ledningen blev etableret på de vilkår, som følger af gæsteprincippet. Den tidligere ejer kunne derfor alene kræve ledningen fjernet eller flyttet, hvis det var nødvendiggjort af ejerens ændrede benyttelse af ejendommen.

Der er ikke tinglyst en deklaration om ledningens tilstedeværelse på ejendommen, og der er enighed om, at K i god tro om ledningens tilstedeværelse har fået tinglyst adkomst til ejendommen, jf. tinglysningslovens § 1 og § 5.

Ledningen benyttes ikke længere, og Provas-Haderslev Spildevand A/S ønsker ikke at håndhæve en ret til ledningen. Problemstillingen er, om K's erhvervelse af ejendommen under de anførte omstændigheder betyder, at Provas-Haderslev Spildevand A/S' forpligtelse efter gæsteprincippet ændres, således at selskabet skal fjerne ledningen, selv om det ikke er nødvendiggjort af K's ændrede benyttelse af ejendommen.

Som anført af Højesteret i U2009.2978H indtræder en erhverver af fast ejendom som udgangspunkt i overdragerens rettigheder og forpligtelser vedrørende ejendommen. Når ledningsejerens benyttelse af ledningen som i dette tilfælde er reguleret af gæsteprincippet, hvorefter ledningen ikke må begrænse arealejerens konkrete råden over ejendommen, finder landsretten, at K's erhvervelse af ejendommen under de anførte omstændigheder ikke fører til en ændring af Provas-Haderslev Spildevand A/S' pligter efter gæsteprincippet.

Da ledningen ikke er til hinder for Ks aktuelle benyttelse af ejendommen, og da Provas-Haderslev Spildevand A/S har tilbudt at fylde ledningen op med beton, hvilket skønsmanden har oplyst er den sædvanlige procedure, når en spildevandsledning tages ud af drift, tiltræder landsretten, at Provas-Haderslev

Spildevand A/S ikke har pligt til at fjerne ledningen. Landsretten stadfæster derfor byrettens dom.

Efter sagens udfald skal K i sagsomkostninger for landsretten betale 30.000 kr. til B. Beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand ekskl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og forløb.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal K inden 14 dage betale 30.000 kr. til B.
Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.