

## MRF 2022.1

Højesterets dom af 15. februar 2022, 2. afd., sag BS-47737/2020-HJR (Poul Dahl Jensen, Vibeke Rønne, Henrik Waaben, Lars Hjortnæs, Jan Schans Christensen, Kurt Rasmussen, Jens Kruse Mikkelsen, Jørgen Steen Sørensen og Ole Hasselgaard)

*Aalborg Kloak A/S (adv. Anne Henriksen) mod Scanunit ApS (adv. Karen-Marie Hovmøller). Biintervenienter til støtte for Aalborg Kloak A/S: DANVA og HOFOR (adv. Kim Trenskow for alle), biintervenient til støtte for Scanunit ApS: Transportministeriet (adv. Sarah Jano)*

***Etablering af kloakledning i 1975 på grundlag af landvæsenskommissionskendelse var ikke omfattet af det ulovbestemte gæsteprincip, uden det kunne tillægges betydning, om der i anledning af kendelsen var udbetalt erstatning til den daværende arealejer.***

Scanunit ApS købte i 2017 af Aalborg Kommune en ejendom med henblik på at opføre 39 boliger. På ejendommen lå tre spildevandsledninger tilhørende Aalborg Kloak A/S i henhold til en tinglyst servitut. I forbindelse med byggeriet var det nødvendigt at flytte den ene kloakledning, hvilket havde kostet lidt over 500.000 kr. Tvisten drejede sig om, hvorvidt det var Aalborg Kloak A/S eller bygherren som arealejer, der skulle betale for flytning af spildevandsledningen, der sammen med de to andre spildevandsledninger var nedlagt på grundlag af en landvæsenskommissionskendelse fra 1975 efter dagældende vandløbslovs § 89 om etablering af offentlige spildevandsanlæg (nu miljøbeskyttelseslovens §§ 58-61). Landvæsenskommissionskendelsen var tinglyst på ejendommen. Kendelsen angav ikke, at gæsteprincipet var fraveget. Bygherren anlagde sag mod Aalborg Kloak A/S med påstand om, at Aalborg Kloak A/S skulle betale for flytning af ledningen, idet bygherren henviste til, at gæsteprincipet ikke var fraveget, mens Aalborg Kloak A/S bestred, at gæsteprincipet fandt anvendelse. Byretten gav Aalborg Kloak A/S medhold med henvisning til den dagældende vandløbslov § 89, og at der var betalt erstatning til arealejer for etablering af ledningen. Landsretten gav modsat bygherren medhold med henvisning til, at gæsteprincipet fandt anvendelse. Landsretten henviste herved til, at det ikke af landvæsensretskendelsen fremgik, at servitutpålæg var sket ved ekspropriation, og at

det ikke var godtgjort, at arealejeren havde modtaget erstatning. Højesteret gav Aalborg Kloak A/S medhold og afviste, at gæsteprincipet fandt anvendelse med den begrundelse, at ledningen var etableret på grundlag af en offentligretlig afgørelse truffet med hjemmel i lov, hvor de hensyn til bl.a. gavemomentet, der ved aftaler mellem ledningsejer og arealejer kan begrunde anvendelse af det ulovbestemte gæsteprincip (som anført i U 2015.2854 H), ikke i almindelighed kan overføres på tilfælde, hvor en ledning er etableret på grundlag af offentligretlig afgørelse. Når ledningen er etableret ved en offentligretlig afgørelse, gælder der i stedet en formodning for, at arealejeren selv skal betale for ledningsomlægninger, der sker på arealejerens foranledning. Der må derfor kræves særlige holdepunkter i den offentligretlige afgørelse, hvis dette udgangspunkt skal fraviges. I denne sag fremgik det, at ledningerne skulle henligge uforstyrret, og at det uden tilladelse fra byrådet var forbudt at udføre nærmere bestemte arbejder i nærheden af ledningerne. I mangel af særlige holdepunkter for andet, og i overensstemmelse med den opstillede formodning, skulle bygherren derfor som arealejer selv afholde udgifterne til en ledningsomlægning, der skete på arealejerens foranledning, uden det kunne tillægges betydning, om der i sin tid blev udbetalt erstatning i anledning af landvæsenskommissionens kendelse.

***Kommentar:*** Dommen gør mere principielt op med en del af den usikkerhed om gæsteprincipets anvendelse, som Højesterets dom i U 2015.2854 H (Vintapperampe-sagen) gav anledning til. Med dommen fastslås, at hvis forsyningsledninger er placeret på grundlag af en offentligretlig afgørelse, er der en formodning for, at den ulovregulerede gæsteprincip ikke gælder, da der ikke foreligger det gavemoment, som begrundes, at forsyningsledningen anses for "gæst". Udtrykt mere generelt er anbringelsen af en forsyningsledning på privat ejendom på baggrund af en offentligretlig afgørelse fra en myndighed normalt ikke udtryk for den frivillighed, som kendetegner gavemomentet, hvorfor der

## MAD 2022.1

ikke er en formodning for, at ledningen kan anses som gæst. Og efter dommen gælder dette, uanset om der er betalt erstatning for placering af ledningen. Dommen har umiddelbar betydning for alle spildevandsledninger nedlagt på grundlag af landvæsenkendelser efter den før miljøbeskyttelsesloven gældende vandløbslovs § 89, men rækkevidden kan næppe begrænses hertil. Efter miljøbeskyttelsesloven forudsætter etablering af offentlig kloak således, at dette fremgår af den kommunale spildevandsplan vedtaget efter miljøbeskyttelseslovens § 32. Herefter er der to muligheder for at placere en offentlig spildevandsledning på arealer, som spildevandsselskabet ikke ejer. Den ene er, at placering sker på grundlag af ekspropriation efter miljøbeskyttelseslovens § 58. I så fald indgår det blandt gyldighedsbetingelserne, at den kommunale spildevandsplan i sig selv er gyldig, og at det med tilstrækkelig tydelighed fremgår af spildevandsplanen, at spildevandledningen skal placeres det pågældende sted, jf. **MRF 2021.124 Mfk**, hvor klagenævnet ophævede ekspropriation til et regnvandsbassin, da det ikke fremgik af spildevandsplanen, at ejeren vil blive pålagt en ledningsservitut. Den anden mulighed for at placere en offentlig spildevandsledning på privat grund er, at spildevandsselskabet indgår en frivillig aftale om placering af ledningen med arealejeren, og at denne aftale herefter tinglyses på arealejerens ejendom. En sådan aftale må i relation til gæsteprincippet formentlig sidestilles med spildevandsledninger etableret på grundlag af ekspropriation, hvilket også kan underbygges med, at ledningens placering skal fremgå af spildevandsplanen. Der foreligger således næppe (uden videre) et gavemoment, hvis arealejeren med stor sandsynlighed kan forvente at blive udsat for ekspropriation, såfremt arealejeren ikke indgår en frivillig aftale med spildevandsselskabet om spildevandsanlæggets tilstedeværelse. Se generelt om dette "subordinationselement", der er almindeligt i forvaltningskontrakter mellem forvaltningsmyndigheder og private, Grønved Nielsen, Forvaltningskontrakter, 2021, s. 233 ff. Det er derfor nærliggende at antage, at den af Højesteret anførte formodning for, at gæsteprincippet ikke gælder ved offentligretlige afgørelser, også vil komme til anvendelse i dette tilfælde. Foreløbigt har Højesteret dog ikke taget stilling hertil, hvilket bl.a. må ses i lyset af, at et sådant anbringende ikke blev gjort gældende i Højesterets dom i **MRF 2022.3 H** om Holstebro-motorvejen.

I øvrigt må det antages, den konkrete sag om Aalborg Kloak var endt med det samme resultat, uanset om den pågældende lednings anbringelse ikke havde beroet på en offentligretlig afgørelse, men derimod på en aftale, og uanset om der i den forbindelse var blevet udbetalt erstatning. På tidspunktet for tinglysning af den pågældende ledningsservitut var areal- og ledningsejer nemlig den samme (Aalborg Kommune), og i disse tilfælde gælder der efter Højesterets dom i **MRF 2022.3 H** tilsvarende en formodning for, at ledningsejeren ikke skal betale for ledningsomlægninger, uanset om arealet efterfølgende overtages af en ny ejer.

---



# RETTEEN 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 lodsejeren 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.



**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 anlægsskatsfond, 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 trufne 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.



# 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.