

MRF 2022.24

Vestre Landsrets dom af 3. marts 2022, 15. afd., sag BS-16929/2021-VLR
(Olav D. Larsen, Annette Nørby og Kristin Bergh (kst.))

C ApS, D ApS, E ApS, A ApS og B ApS (adv. Søren Egede Schulz) mod Randers Kommune (adv.fm. Camilla Moe Thorup)

Efter en fortolkning af aftalegrundlaget var en række selskaber forpligtede til at betale tilslutningsafgifter vedrørende byggefelter, som de havde erhvervet fra kommunen. Kommunen kunne kræve udlagte afgifter dækket.

I 2009 betalte Randers Kommune tilslutningsafgift til kloakforsyning på byggefelterne på en vej. Efterfølgende udbød kommunen felterne til salg på sin hjemmeside. I 2019 solgte kommunen byggefelterne til en række selskaber, der indgik i samme koncern, og meddelte efterfølgende de nødvendige byggetilladelser. Efterfølgende opstod en tvist med hensyn til, hvem der skulle bære udgifterne til forskellige tilslutningsafgifter. De fem selskaber sagsøgte kommunen med påstand om at betale ca. 3,4 mio. kr. for forskellige afgifter. Selskaberne gjorde navnlig gældende, at kommunen gennem salgsmaterialet havde afgivet en garanti for, at den samlede udgift pr. byggefelt var ca. 93.000 kr. Kommunen påstod frifindelse og nedlagde selvstændig påstand om, at hvert selskab skulle betale ca. 280.000 kr. til dækning af de afgifter, som kommunen havde lagt ud for. Kommunen anførte, at den omtalte oplysning angik tilslutningsafgifter til én boligenhed pr. byggefelt, og at de samlede udgifter derfor bliver større, når der opføres flere boliger. Byretten indledte med at fastslå, at de fem selskaber var at

anse for professionelle erhvervsdrivende selskaber inden for køb og salg af fast ejendom. Retten fandt det dernæst bevist, at kommunens generelle salgsvilkår var en del af parternes aftalegrundlag. Herefter fortolkede retten parternes aftale således, at køberne ud over tilslutningsafgiften for en boligenhed, som betaltes i forbindelse med købesummen, skal betale tilslutningsafgifter efter antallet af boligenheder, som der bliver bygget på byggefelterne. Med denne begrundelse tog byretten kommunens frifindelsespåstand til følge. Idet kommunen havde betalt tilslutningsafgifter for seks boligenheder pr. byggefelt, og idet hver af selskaberne i forbindelse med købeaftalerne havde betalt tilslutningsafgift for én boligenhed, fandtes selskaberne at være forpligtede til at godtgøre kommunen den afgift, der vedrørte de resterende fem boligenheder, dvs. ca. 280.000 kr. fra hvert selskab. Byretten gav derfor kommunen medhold i sin selvstændige påstand. Selskaberne ankede til landsretten, der stadfæstede dommen i henhold til dens grunde.

Kommentar: Sagen illustrerer den slags uklarheder, som der ofte opstår ved handel med fast ejendom – også når kommunerne optræder som sælger. Dommen er på linje med øvrig retspraksis og viser dermed, at koncipistreglen ikke kan anvendes uden videre mod en sælgende kommune, når køberen anses for professionel. I U 2009.413 H (jf. Vestre Landsrets dom af 9. marts 2007, 4. afd., sag B-2178-05) blev der eksempelvis lagt vægt på, at det omtvistede vilkår om kloaktilslutning ”blev formuleret af Fredericia Kommune” og ikke blev ”drøftet nærmere mellem parterne, hverken ved forhandlingerne på mødet [...] eller forud for underskrivelsen”. Alligevel blev vilkåret fortolket til gunst for kommunen, idet ”Arla Foods må være nærmest til at sikre sig, at kommunen udtrykkeligt forpligtede sig i videre omfang, hvis dette var afgørende for Arla Foods”. I samme retning er U 2013.147 H, der angik tilslutningsbidrag vedr. kloak i forbindelse med køb af 90.000 m² råjord. Se om disse spørgsmål Grønved Nielsen: *Forvaltningskontrakter*, 2021, s. 562 ff.



RETTEEN I RANDERS DOM

afsagt den 15. april 2021

Sag BS-4525/2020-RAN

A ApS
(advokat R)

og

B ApS
(advokat R)

og

C ApS
(advokat R)

og

D ApS
(advokat R)

og

E ApS
(advokat R)

mod

Randers Kommune
(advokat Carsten Carl Jensen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Jacob Svenning Jønsson.

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen drejer sig om en tvist om vilkårene for handlen og betaling af tilslutningsafgifter vedrørende 5 byggefelter, som sagsøgte, Randers Kommune, har solgt til henholdsvis A ApS, B ApS, C ApS, D ApS og E ApS (herefter samlet benævnt som sagsøgerne).

Sagsøgerne, A ApS, B ApS, C ApS, D ApS og E ApS, har fremsat påstand om, at Randers Kommune inden 14 dage skal betale sagsøgerne 3.438.093,75 kr. med tillæg af renter fra sagens anlæg.

Sagsøgte, Randers Kommune, har overfor sagsøgernes påstand fremsat påstand om frifindelse og subsidiært frifindelse mod betaling af et af retten skønsmæssigt fastsat mindre beløb.

Randers Kommune har fremsat selvstændig påstand om,

- at A ApS inden 14 dage skal betale Randers Kommune 282.668,75 kr. med tillæg af procesrente fra den 19. marts 2019,
- at B ApS inden 14 dage skal betale Randers Kommune 282.668,75 kr. med tillæg af procesrente fra den 16. september 2019,
- at C ApS inden 14 dage skal betale Randers Kommune 282.668,75 kr. med tillæg af procesrente fra den 18. september 2019,
- at D ApS inden 14 dage skal betale Randers Kommune 282.668,75 kr. med tillæg af procesrente fra den 16. september 2019, og
- at E ApS inden 14 dage skal betale Randers Kommune 282.668,75 kr. med tillæg af procesrente fra den 19. marts 2019.

Sagsøgerne har overfor de af Randers Kommune fremsatte selvstændige påstande fremsat påstand om frifindelse.

Oplysningerne i sagen

Randers Kommune betalte i 2009 til F A/S A/S (daværende F A/S) en tilslutningsafgift til kloakforsyning på byggefelterne på Vej. Det er oplyst, at kommunen betalte 56.533,75 kr. inkl. moms (45.227 kr. ekskl. moms) pr. boligenhed, og at kommunen på Vej betalte for 6 boligenheder pr. byggefelt.

Det er oplyst, at Randers Kommunen i en årrække har haft de byggefelter, som nærværende sag omhandler, udbudt til salg på sin hjemmeside. På denne hjemmeside var der blandt andet links til matrikel – og prisoversigt, lokalplan, deklARATIONER, geotekniske rapporter, vedtægter til grundejerforening og salgsvilkår. Af disse salgsvilkår fremgår blandt andet følgende:

”...

Udover købesummen opkræver kommunen desuden følgende tilslutningsafgifter inklusive moms på overtagelsesdagen pr. boligenhed:

- tilslutningsbidrag til kloak: 56.534 kr.
- tilslutningsbidrag til el: 17.500 kr., og
- tilslutningsbidrag til vand: 24.075 kr.

I alt opkræves: 98.109 kr. (inkl. moms)

Udover ovenstående tilslutningsafgifter skal køber betale tilslutningsbidrag til fjernvarme, medmindre der bygges et lavenergihus i klasse 1 eller 2, til de på tilslutningstidspunktet gældende priser.

De ovenstående priser er lig den udgift, som Randers Kommune har haft i forbindelse med byggemodningen, og derfor uafhængig af de forskellige forsyningselskabers nu gældende priser.

På hvert af de 12 byggefelter i delområde 3 må der bygges 6-8 boliger tæt-lav bebyggelse, og der opkræves tilslutningsafgifter alt afhængigt af antallet af boliger. Ejer afregner selv, med leverandør, generelt tilslutningsafgifter udover den tilslutningsafgift for én boligenhed, som opkræves sammen med købesum.

...”

Det er oplyst i sagen, at G, som er ejendomsmægler, i februar 2019 henvendte sig til H, som ansat i sekretariatet for miljø og teknik i Randers Kommune, og oplyste, at han havde en interesseret køber til 5 byggefelter på Vej. Der var herefter en mailkorrespondance mellem G og H om køb af 5 byggefelter på Vej, og den 25. februar 2019 sendte G en mail med kontaktoplysninger på I.

Den 26. februar 2019 skrev H følgende til I:

”...

Efter aftale med mægler G, takker Randers Kommune for jeres købstilbud, og skal hermed acceptere samme vedrørende Byggefelterne Vej F, G, H, I og J, 8960 Randers SØ.

(...)

Udover købesummen, kr. 1.875.000, betales der tilslutningsafgifter kr. 98.109 pr. byggefelt, svarende til Randers kommunes udgift i forbindelse med byggemodningen.

Øvrige tilslutningsafgifter afregnes direkte med leverandør, og afhænger af antal boligenheder på byggefeltet.

..."

Den 27. februar 2019 besvarede I mailen H og sendte navnene på de købende selskaber. Advokat R og G var sat på "Cc" på denne mail.

Den 5. marts 2019 skrev G følgende i en mail til H:

"...

Jeg er i gang med køber af de 5 storparceller på Vej ift. aftaler med entreprenør, arkitekt mv. Vil du give mig besked når de 5 købsaftaler er underskrevet hos jer.

..."

Den 19. marts 2019 blev der indgået en købsaftale mellem E ApS og Randers Kommune, hvor E ApS købte byggefeltet, matr. x, Krstrup By, Krstrup, og en købsaftale mellem A ApS og Randers Kommune, hvor A ApS købte byggefeltet, matr. v, Krstrup By, Krstrup. Af købsaftalerne, som indeholdte enslydende vilkår for handlerne,

fremgår blandt andet:

"...

Overdragelsen sker på følgende vilkår.

1.

(...)

Det bemærkes, at der sammen med salgsmaterialet er udlveret geotekniske undersøgelser...

(...)

4.

Købesummen – som udgør 1.875.00 kr. inklusiv moms og 1.500.000 kr. eksklusiv moms – erlægges således, at 30.000 kr. betales ved nærværende købsaftales underskrift, mens restkøbesummen, der beløber sig til 1.845.000 kr., betales kontant på overtagelsesdagen.

Udover købesummen opkræves følgende tilslutningsafgifter til kommunen der udgør:

- Tilslutningsbidrag til kloak: 52.780,00 kr.
- Tilslutningsbidrag til el: 17.875 kr., og
- Tilslutningsbidrag til vand inklusive moms: 22.687,50 kr.

Det samlede beløb 93.342,50 kr. for ovenstående tilslutningsafgifter indbetales samtidigt med købesummen, hvorefter kommunen sørger for betalingen til forsyningsvirksomhederne.

Øvrige tilslutningsafgifter afregnes direkte med leverandør, og er afhængig af dennes gældende takster, og antal boliger som opføres på arealet.

(...)

5.

På grunden må opføres 6-8 boliger...

..."

Kommunen meddelte den 16. juli 2019 byggetilladelse til opførelse af 8 rækkehuse på E.

Den 11. september 2019 sendte J A/S en faktura til E ApS, hvor J A/S opkrævede et tilslutningsbidrag for vandforsyning til 7 boligenheder. Efter fradrag for etablering af forsyningsledninger blev der opkrævet et samlet beløb på 57.377,25 kr. inkl. moms svarende til 27.322,50 kr. pr. boligenhed inkl. moms.

Den 16. september 2019 blev der indgået en købsaftale mellem B ApS og Randers Kommune, hvor B ApS købte byggefeltet, matr. y, Kristrup By, Kristrup, og købsaftale mellem D ApS og Randers Kommune, hvor D ApS købte byggefeltet, matr. z, Kristrup By, Kristrup.

Den 18. september 2019 blev der indgået en købsaftale mellem C ApS og Randers Kommune, hvor C ApS købte byggefeltet, matr. æ, Kristrup By, Kristrup.

Vilkårene i de to købsaftaler af 16. september 2019 og i købsaftalen af 18. september 2019 var identiske med vilkårene i købsaftalerne fra den 19. marts 2019 (som gengivet ovenfor).

J A/S har ved faktura af 28. november 2019 faktureret selskabet K ApS 73.869,75 kr. inkl. moms. for vandtilslutning.

L A/S har den 7. januar 2020 faktureret A ApS 230.000 kr. inkl. moms for tilslutning af el til 16 stk. boligenheder.

Den 3. marts 2020 blev der indgået en købsaftale mellem M ApS og Randers Kommune, hvor M ApS købte byggefeltet, matr. ø, Krstrup By, Krstrup, en købsaftale mellem N ApS og Randers Kommune, hvor N ApS købte byggefeltet, matr. å, Krstrup By, Krstrup, og en købsaftale mellem O ApS og Randers Kommune, hvor O ApS købte byggefeltet, matr. 9fx, Krstrup By, Krstrup. Det er oplyst i sagen, at M ApS, N ApS og O ApS er søsterselskaber til sagsøgerne. Der er enighed mellem parterne om, at ordlyden i disse aftaler var ændret, således at det utvivlsomt var køber, som skulle betale tilslutningsafgifterne.

Sagsøgerne påstand fremkommer således:

Tilslutningsafgift el på 14.375 kr. inkl. moms pr. enhed for 7 boligenheder i alt 100.625 kr.	
på 5 byggefelter i alt	503.125,00 kr.
Tilslutningsafgift kloak på 56.533,75 kr. inkl. moms pr. enhed for 7 boligenheder i alt 395.736,25 kr.	
på 5 byggefelter i alt	1.978.681,25 kr.
Tilslutningsafgift vand på 27.322,50 kr. inkl. moms pr. enhed for 7 boligenheder i alt 191.257,50 kr.	
på 5 byggefelter i alt	956.287,50 kr.
I alt	3.438.093,75 kr.

Sagsøgerne har oplyst, at de kun er en del af tilslutningsbidragene, som på nuværende tidspunkt er betalt. Sagsøgerne har indsendt byggetilladelser, hvorefter tilslutningsbidrag forfalder til betaling ved opførelse af byggeriet.

Randers Kommunes selvstændige påstand fremkommer således:

Betaling af tilslutning til kloak på 56.533,75 kr. inkl. moms pr. enhed for 5 boligenheder i alt	282.668,75 kr.
I alt pr. selskab	282.668,75 kr.

Det er oplyst i sagen, at Randers Kommune i 2009 betalte tilslutningsbidrag til kloak for 6 boligenheder pr. byggegrund (se oven for). Den sjette boligenhed har selskaberne betalt for i forbindelse med købet af byggefeltet.

Sagen er modtaget i retten den 30. januar 2020.

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af I, H og G.

I har forklaret, at han er direktør i en virksomhed, som bygger specialkøretøjer. Virksomheden har 2 afdelinger med i alt 75 medarbejdere. Dette arbejde er hans daglige og primære beskæftigelse. Han er tillige direktør i de sagsøgende selskaber, som han ejer via sine holdingselskaber. Han var ikke vant til at handle med ejendomme, og da han købte de første byggefelter, havde han ikke erfaring med ejendomsudvikling. Det var første gang, at han involverede sig i et større byggeprojekt. Han tænkte, at det var fornuftigt at investere i ejendomme. Han vidste, at kommunen havde grunde til salg på Vej, fordi han selv boede i nærheden, og fordi han havde en kammerat, som boede lige ved siden af området. Han ringede til G fra P A/S og spurgte ind til projektet. G kontaktede herefter kommunen, og på den måde kom der en aftale i stand med kommunen. Aftalen indebar, at han (I) via nogle nystiftede selskaber skulle købe 5 byggefelter. Han boede tæt på stedet, og derfor var projektet oplagt for ham. G rådgav ham ikke om selve købet. G rådgav ham alene om salgspriser og lejeindtægter fra det færdige byggeri. G har ikke været involveret i byggeriet, men G står i dag for formidling af salg og udlejning af de færdigbyggede huse. Der blev udarbejdet købsaftaler, hvor han købte byggefelter "eller ordre". Efterhånden som han fik stiftet byggeselskaberne, blev der lavet og underskrevet nye købsaftaler, hvorpå de enkelte selskabers navne fremgik. Han fik en mail fra H, hvor det fremgik, at han alene skulle betale kommunen en tilslutningsafgift på 98.109 kr. pr. byggefelt. Dette beløb stemte nogenlunde overens med det, som der stod i kontrakterne. Det fremgik af købskontrakterne, at det samlede beløb, som et købende selskab skulle betalt i tilslutningsafgift, udgjorde 93.342,50 kr. Det var det tal, som han forholdt sig til og budgetterede efter. Der stod også i købskontrakterne, at han måtte opføre 6-8 boliger pr. byggefelt. Han gjorde sig ikke overvejelser om, at der skulle betales tilslutningsafgift pr. boligenhed. Han har først i dag set salgsvilkårene, som ligger på kommunens hjemmeside. Han har aldrig været inde og kigge på den hjemmeside, hvorpå kommunen havde annonceret ejendomme til salg (ekstrakten side 176). Salgsvilkårene var ikke vedlagt købsaftalerne, og hverken H eller G gjorde ham opmærksom på salgsvilkårene. Han (I) er vant til at skrive og læse kontrakter, ligesom han er vant til at gennemgå udbudsmateriale og deltage i offentlige udbud. Han ved, at bilag og standardvilkår altid bør være vedlagt kontrakten.

Han er vant til at holde sig til det, som står i kontrakten. Det var kommunen, som havde skrevet købsaftalerne, og heri stod det ikke noget om, at der skulle betales yderligere tilslutningsafgifter. Hans selskaber lavede selv alt det, der foregik inde på byggefeltet. De lavede selv kloakeringsarbejde og lagde ledningerne inde på matriklen. Han har ansat en formand, som står for den daglige drift af selskaber, og som styrede byggerierne. Han modtog den 11. september 2019 en faktura fra J A/S vedrørende tilslutning af vand (ekstrakten side 118). Han tror, at der gik et stykke tid, førend han så fakturaen. Han tænkte, at fakturaen var sendt til ham ved en fejl. Han bad sin formand om at tale med J A/S og få styr på tingene. De gjorde indsigelse imod fakturaen, men det endte med, at de 3-4 måneder senere alligevel valgte at betale fakturaen. I modsat fald kunne de ikke blive tilsluttet vandforsyningen. Han var ikke bekymret for at lægge pengene ud, fordi han gik ud fra, at kommunen ville betale. Da han den 16. og 18. september indgik yderligere tre købsaftaler, var han fortsat i den tro, at kommunen ville betale tilslutningsafgifterne. De to første byggefelter er i dag færdigbygget og udlejet. Det tredje byggefelt er i dag næsten færdigbygget, og det står efter planen indflytningsklart om ca. 1 måned. På de to sidste byggefelter er der bygget henholdsvis 40% og 20%. Selskaberne betaler løbende tilslutningsbidrag, da projekterne ellers går i stå. Stævningsbeløbet på 3.438.093,75 kr. er det beløb, som han forventer, at selskaberne i sidste ende vil komme til at betale i tilslutningsafgifter. Indtil videre har selskaberne alene betalt en mindre del af dette beløb. Han har ikke styr på størrelsen af det beløb, som selskaberne på nuværende tidspunkt har betalt til tilslutningsafgifter. Da han læste købsaftalen, studsede han ikke over "salgsmaterialet", som er nævnt under punkt 1. Han gik ud fra, at kommunen ville have vedlagt det, hvis kommunen syntes, at det var vigtigt. Han rekvirerede senere hen de geotekniske undersøgelser, fordi han skulle bruge dem. Han har i marts 2020 købt yderligere 3 byggefelter. På dette tidspunkt var nærværende sag startet. Kommunen ændrede købsaftalerne, således at han skulle betale alle tilslutningsafgifterne.

H₂ har forklaret, at hun administrativt uddannet, og at hun har arbejdet i en kommune siden 1998. Hun blev i 2007 ansat i Randers Kommune, og hun har siden 2017 siddet i den afdeling, som varetager kommunens grundsalg. Hun varetog kommunens salg af byggefelterne på Vej. Randers Kommune havde igennem en længere årrække haft byggefelterne udbudt til salg på kommunens hjemmeside (ekstrakten side 176). Kommunen har også solgt andre byggefelter til andre "eksterne" selskaber på Vej, og på disse byggefelter er der også opført 6-8 boligenheder.

Selvom der i disse handler har været anvendt samme koncept til købsaftaler, har køberne her ikke stillet spørgsmålstegn ved, at de skulle betale tilslutningsafgifter. I februar 2019 blev hun ringet op af ejendomsmægler G fra P A/S, som spurgte på de byggefelter, som kommunen havde til salg på Vej, og han henviste til kommunens hjemmeside (ekstrakten side 176). G sagde, at han havde været inde på kommunens hjemmeside og kigge på grundstykkerne, og at han havde kontakt med en potentiel køber. Det var hendes opfattelse, at G havde et samarbejde med den potentielle køber. G spurgte efter et henvisningssalær, og det endte med at kommunen indvilligede i, at give G et henvisningssalær for at få handlen i stand. Hun havde herefter den mailkorrespondance, som ses på ekstrakten side 62-67. Korrespondancen var først med G, og dernæst med I og G. Hun bemærkede, at I havde sin advokat på som "Cc". I spurgte ikke ind til salgsmaterialet, og han efterspurgte ikke salgsvilkårene. Det var hendes opfattelse, at der ikke var uklarheder om salgsmaterialet, og at I, som virkede professionel, havde sat sig ind i materialet sammen med sin advokat og ejendomsmægleren. Konceptet til den købsaftale, som blev brugt, blev udarbejdet i 2009 af kommunens chefjurist. Konceptet er beregnet til salg af byggefelter, og kommunen har solgt mange byggefelter, hvor dette koncept er anvendt. Efter at denne sag var startet op, henvendte I sig til kommunen med at ønske om at købe yderligere 3 byggefelter på Vej. Da der nu verserede en retssag, og da man fra kommunens side ikke ønskede yderligere misforståelser, ændrede man ordlyden på de nye købekontrakter. Kontrakterne fik derfor den ordlyd, som ses på ekstrakten side 133-138. Randers Kommune betalte i forbindelse med byggemodningen tilbage i 2009 den faktura, som ses på ekstrakten side 60. Kommunen betalte dengang for tilslutningsafgift for 6 boligheder pr. byggefelt. Kommunen kan først opkræve dette beløb hos køberne af grundene, når der foreligger en bindende købsaftale. Det er ekspeditionsfejl fra kommunens side, at man ikke tidligere har opkrævet alle 6 tilslutningsafgifter hos hver af de køvende selskaber.

G har forklaret, at han arbejder som ejendomsmægler hos P A/S i Randers. I nogle sager har han en formidlingsaftale med kunden, og i andre sager – som f.eks. i nærværende sag – får han et henvisningshonorar, fordi han kommer med kunden. Ved sådanne aftaler henviser han kunden til kommunen, og herefter tager kunden og kommunen det selv derfra. Han har ofte været inde og kigge efter byggegrunde på kommunens hjemmeside, og forud for, at han i februar 2019 tog kontakt til H, var han inde og kigge på materialet på den side, hvor kommunen havde annonceret byggefelterne til salg (ekstrakten side 176). Han kender kommunens salgsvilkår, som ligger på hjemmesiden, og som sædvanligvis var gældende, når kommunen solgte byggegrunde. I kontaktede ham, fordi I gerne ville

investere nogle penge i ejendomsudvikling. De talte om kommunens udstykning på Vej. Han (G) kontaktede i herefter H, fordi han var lidt usikker på, hvilke byggefeltet på Vej, som endnu ikke var solgt. Nogle af byggefeltene havde et større areal end andre, og det var det, som han den 22. februar 2019 spurgte ind til i mailen (ekstrakten side 62). Herefter havde han en dialog med H om køb af byggefeltet. Sidenhen overtog I selv dialogen med kommunen. Han har ikke været rådgiver for I i forbindelse med købet. Han har alene rådgivet I om salgs- og lejepriser på de boliger, som I agtede at opføre på grundene. Han har ikke fået salgsmaterialet, som lå på hjemmesiden, tilsendt. Han har kun leveret et navn på en kunde til kommunen, og det var hans del af opgaven. Han rådgav ikke I omkring tilslutningsafgifter. Han bistår i dag I med salg og udlejning af de boliger, som I har opført på Vej. Han har sendt den mail, som ses på ekstrakten side 67. Han vidste, at I var ny i branchen, og derfor hjalp han I med at finde entreprenører, arkitekter, mv.

Parternes synspunkter

Sagsøgerne har i sit påstandsdokument anført følgende:

" ...

At Randers Kommune er erstatningsansvarlig for det tab sagsøgerne lider ved, at kommunen ikke vedstår sin aftaleretlige forpligtigelse, der fremgår af købsaftalerne bilag 5, 6, 7, 8 og 9. Randers Kommune har afgivet en garanti for, at den samlede udgift pr. byggefelt er kr. 93.342,50. Det er således et ansvarsgrundlag garanti eller minimum culpa og det samlede tab som følge af at man fragår aftalepunktet er kr. 3.438.093,75.

Direktør, I, blev i januar/februar 2019 kontaktet af erhvervsmægler, G, fra Q A/S vedrørende køb af grunde som Randers Kommune havde til salg. Q A/S havde en aftale om at henvise kunder til kommunen mod et henvisningshonorar. Der forelå ikke en egentlig formidlingsaftale mellem Randers Kommune og Q A/S. Ejendommene var ikke sat til salg på ejendomsmæglerens hjemmeside og køber modtog ikke af ejendomsmægler salgsmateriale. G henviste den potentielle køber, I, til kommunen i mail af 22. februar 2019, bilag 1. Hvorefter Randers Kommune den 25. februar 2019, bilag 2, anmodede om kontaktoplysninger på køber til fremsendelse af købsaftaler. Købers hensigt var formueplacering og investering med intention om at købe byggefeltene med henblik på opførelse af lejeboliger.

G fremsendte købers kontaktoplysninger i mail af 25. februar 2019, bilag 3. Køber modtog herefter, fra Randers Kommune, en mail af 26. februar 2019 bilag 4, der bekræftede tilbud om køb.

Randers Kommune fremsendte herefter købsaftale, bilag 5, 6, 7, 8 og 9. Køber modtog ikke juridisk rådgivning i forbindelse med købet og blev ej heller af Randers Kommune opfordret hertil. Købsaftalerne var ens i udformning og udarbejdet af Randers Kommune.

Fortolkning af købsaftalerne:

Forholdet omkring tilslutningsafgifter findes i købsaftalernes, pkt. 4 og pkt. 7

Pkt. 4 formuleret således:

Købesummen – som udgør 1.875.00 kr. inklusive moms og 1.500.000 kr. eksklusive moms – erlægges således, at 30.000 kr. betales ved nærværende købsaftales underskrift, mens restkøbesummen, der beløber sig til 1.845.000 kr., betales kontant på overtagelsesdagen. Udover købesummen opkræves følgende tilslutningsafgifter til kommunen der udgør:

- Tilslutningsbidrag til kloak: 52.780,00 kr.*
- Tilslutningsbidrag til el: 17.875 kr., og*
- Tilslutningsbidrag til vand inklusive moms: 22.687,50 kr.*

Det samlede beløb 93.342,50 kr. for ovenstående tilslutningsafgifter indbetales samtidigt med købesummen, hvorefter kommunen sørger for betalingen til forsyningsvirksomhederne.

Øvrige tilslutningsafgifter afregnes direkte med leverandør, og er afhængig af dennes gældende takster, og antal boliger som opføres på arealet.”

Pkt. 7 formuleret således:

Udover købesummen betaler køber tilslutningsafgifter til kommunen, jf. pkt. 4 samt tilslutningsbidrag til J A/S, hvortil der er tilslutningspligt. Køber fritages ved dispensation for tilslutningspligt til fjernvarme, hvis bebyggelsen opføres som et lavenergihus i henhold til gældende bygningsreglement.

Det fremgår af købsaftalens pkt. 4, at køber skulle betale tilslutningsafgift kr. 93.432,50 for tilslutning af el, vand og kloak. Øvrige tilslutningsafgifter skulle iht. pkt. 4 afregnes direkte med leverandør og afhængig af dennes gældende takster og antal boliger, der opføres på arealet. Øvrige tilslutningsafgifter må opfattes som tilslutningsafgift for varme, da denne tilslutningsafgift ikke er nævnt opkrævet i det samlede beløb.

Dette bestyrkes af at man har skrevet "efter dennes gældende takster". Taksterne fremgår for så vidt angår el, vand og kloak netop af afsnittet.

En sproglig fortolkning af aftalerne kan ikke føre til andet resultat end at Randers Kommune er bundet af sin garanti for, at tilslutningsbidraget er begrænset til kr. 93.342,50 pr. byggefelt.

Randers Kommune har udarbejdet aftalegrundlaget. Randers Kommune har valgt at opkræve tilslutningsafgifter hos køberne. Det gøres gældende, at sagsøgte har forpligtet sig til at friholde køberne for ethvert tilslutningsbidrag mod betaling af kr. 93.432,50 pr. byggefelt jf. Købsaftalen pkt. 4 og 7, bilag 5-9. Sagsøgte overholder ikke denne forpligtigelse, hvorved sagsøger lider et tab på i alt kr. 3.438.093,75. Hver købsaftale vedrører et byggefelt. Det fremgår af aftalerne, at der skal betales kr. 93.342,50 pr. byggefelt og ikke pr. boligenhed. Det gøres gældende, at Randers Kommune er bundet af købsaftalens vilkår og skal friholde køberne for yderligere afgifter end det aftalte. Det gøres gældende, at Randers kommune er ansvarlig for de i købsaftalen afgivne oplysninger. Det gøres gældende, at Randers Kommune er erstatningspligtig overfor køberne, da der er indgået en endelig og bindende aftale om omkostninger udover købesum. Randers Kommune må opfattes som professionel ejendomsudbyder og enhver fortolkningstvivil eller uklarhed i kontrakterne må fortolkes mod kommunen, som er koncipist. Såfremt Randers Kommune ønskede tilslutningsbidrag på kr. 93.342,50 pr. bolig kunne man have skrevet det direkte i aftalen. Det har man ikke. Randers Kommunes udgifter til tilslutning eller etablering er køberne uvedkommende.

Sagsøgerne har dokumenteret ved byggetilladelse og byggeansøgninger at der opføres 8 boligenheder pr. byggefelt, jf. bilag 10-14. Sagsøgerne har dokumenteret de størrelsen på betalingsforpligtigelsen pr. enhed for hver tilslutningsafgift jf. bilag 15 og bilag G. Sagsøgerne har betalt for tilslutningsafgift på flere byggefelter. Sagsøgerne har en betalingsforpligtigelse overfor forsyningsselskaberne på de byggefelter der ikke er faktureret til sagsøgerne endnu. På baggrund af betalingsforpligtigelsen lider sagsøgerne et tab for de endnu ikke fakturerede tilslutningsafgifter.

Supplerende gøres følgende gældende:

Sagsøgte gør i duplikken gældende, at sagsøgerne har haft rådgivende bistand i forbindelse med købet. Sagsøgerne bestrider, at dette var tilfældet. R har ikke rådgivet sagsøgerne i forbindelse med nærværende handler. R rådgav udelukkende sagsøgerne vedrørende stiftelse af

de købende selskaber. Det forhold om køberne fik - eller ikke fik - juridisk rådgivning ved køb ændrer i øvrigt ikke ved indholdet af købsaftalen. Formuleringer og indhold af købsaf- talerne er bindende.

Salgsvilkår:

Sagsøgte har gjort gældende, at der i salgsvilkår, bilag A, er gjort køberne opmærksom på tillægsbetaling af tilslutningsafgifter. Det fremgår af salgsvilkår side 5, at der betales for tilslutningsafgifter pr. boligenhed. Det bestrides ikke af sagsøgerne, at det klart fremgår af salgsvilkår, at betaling af de anført tilslutningsbidrag er pr. boligenhed. Det gøres af sagsøgerne gældende, at salgsvilkårene ikke blev udleveret til sagsøgerne i forbindelse med indgåelse af købsaftalen. Sagsøgerne har ikke i forbindelse med købet modtaget salgsvilkårene direkte eller blevet henvist til Randers Kommunes hjemmeside, hvor salgsvilkår angives at ligge. Der er ikke i købsaftaler henvist til salgsvilkår. Sagsøger var således ikke bekendt med indholdet af disse salgsvilkår. Indholdet af salgsvilkår er derfor uden betydning for sagen, da de ikke er en del af salgsvilkårene.

Sagsøgte fastholder i sin duplik, at det af vilkårene i købsaftalen fremstår med tilstrækkelig klarhed, at der alene i købesummen var indeholdt tilslutningsafgifter til én boligenhed. Dette begrundes bl.a. med, at det fremgår med tilstrækkelig klarhed af sagsøgtes salgsvilkår, der er fremlagt som bilag A. Dette bestrides.

Ændringer af købsaftalernes formulering:

Randers Kommune har ved salget af yderligere byggefeltet ændret formulering af købsaftaler. Sagsøgerne gør i den forbindelse opmærksom på, at sagsøgte i efterfølgende kontraheringer har valgt at ændre kontrakterne. De ændrede købsaftalevilkår fremlægges som bilag 16-18. Det bemærkes, at ordlyden i købsaftalens vilkår 4 vedr. berigtigelse af købesummen, er blevet ændret. Formuleringen i den oprindelige købsaftale var:

De nye købsaftaler formuleres således:

"Købesummen – som udgør 1.875.000 kr. inklusive moms og 1.500.000 kr. eksklusive moms – erlægges således, at 30.000 kr. betales ved nærværende købsaftales underskrift, mens restkøbesummen, der beløber sig til 1.845.000 kr., beta- les kontant på overtagelsesdagen.

Udover købesummen opkræves følgende tilslutningsafgifter, svarende tilslutningsafgift for én boligenhed (min fremhævning):

- Tilslutningsbidrag til kloak: 52.780,00 kr.
- Tilslutningsbidrag til el: 17.875 kr., og
- Tilslutningsbidrag til vand inklusive moms: 22.687,50 kr.

Det samlede beløb 93.342,50 kr. for ovenstående tilslutningsafgifter indbetales samtidigt med købesummen, hvorefter kommunen sørger for betalingen til forsyningsvirksomhederne.

Øvrige tilslutningsafgifter til el, vand og kloak (min fremhævning) afregnes direkte med leverandør, og er afhængig af dennes gældende takster, og antal boliger som opføres på arealet. Tilslutning til fjernvarme afregnes direkte med leverandør og er afhængig af antal boligenheder som opføres (min fremhævning)

I tilfælde af at kommunen på et senere tidspunkt som følge af købers forhold skal generhverve grunden, fastsættes købesummen til den oprindelige udbudspris, der beløber sig til 1.875.000 kr.”

Der er således sket markante ændringer i købsaftalens vilkår 4, hvilket indikerer, at det må være sagsøgte bekendt, at ordlyden i det oprindelige vilkår 4 ikke fremstod med tilstrækkelig klarhed.

...”

Randers Kommune har i sit påstandsdokument anført følgende:

” ...

Denne sag omhandler i hvilken udstrækning, sagsøger skal betale tilslutningsafgifter for el, vand og kloak. Parterne er uenige om, hvordan vilkåret herom i de fem identiske købsaftaler fra marts 2019 skal fortolkes.

Det er sagsøgers opfattelse, at vilkåret herom skal fortolkes således, at sagsøger alene skal betale kr. 93.342,50 pr. byggefelt, hvorefter sagsøger er friholdt for yderligere betaling.

Det er sagsøgte opfattelse, at vilkåret fremstår således, at der alene er indeholdt tilslutningsafgifter til én boligenhed pr. byggefelt, og at de samlede tilslutningsafgifter vil afhænge af antallet af boliger, der opføres på byggefelterne. Sagsøger er derfor ikke friholdt for yderligere betaling i det tilfælde, at der opføres mere end én boligenhed pr. byggefelt.

Retten skal derfor først og fremmest tage stilling til, hvorledes vilkåret om betaling af tilslutningsafgifter skal fortolkes. Måtte retten nå frem til, at sagsøgte skal friholde sagsøger for yderligere udgifter, der overstiger kr. 93.342,50 pr. byggefelt, skal retten tage stilling til, om sagsøger har dokumenteret et sådant krav.

Endelig skal retten tage stilling til sagsøgtes selvstændige påstand, der omhandler tilbagebetaling af tilslutningsbidrag til kloakforsyning.

(...)

Sagsøgte gør overordnet gældende, at vilkåret om tilslutningsafgifter i parternes købsaftale er tilstrækkelig klart, og at sagsøger må anses for at være bekendt med indholdet, herunder også salgsbetingelserne (sagens bilag A). Dette understøttes af følgende:

1. Salgsvilkårene samt øvrigt salgsmateriale er altid tilgængeligt på sagsøgtes hjemmeside under de udbudte byggefelt (sagens bilag F), hvilket i øvrigt anses som værende generel og sædvanlig praksis for kommunalt salg af byggefelt og derved almindeligt kendt for potentielle købere.
2. Sagsøger er selv professionel erhvervsdrivende, hvorfor der ikke er tale om et haltende retsforhold mellem sagens parter.
3. Der kan efter sagsøgtes opfattelse ikke ud fra ordlyden af købsaftalernes pkt. 4 og 7 sluttes, at øvrige tilslutningsafgifter omfatter varme. Havde dette været tilfældet, ville det have været oplagt at henvide hertil i netop købsaftalernes pkt. 4. Dette er dog ikke meningen med formuleringen, hvilket dels fremgår af købsaftalernes §§ 5 og 6, dels i særdeleshed af sagsøgtes salgsbetingelser (bilag A).

Af købsaftalens §§ 4 og 5 fremgår det:

”§ 4. [...] Øvrige tilslutningsafgifter afregnes direkte med leverandør, og er afhængig af dennes gældende takster, og antal boliger som opføres på arealet [...].

§ 5. På grunden må opføres 6-8 boliger [...].”

Af salgsvilkårene, bilag A, fremgår følgende på side 6:

”På hvert af de 12 byggefelt i delområde 3 må der bygges 6-8 boliger tæt-lav bebyggelse, og der opkræves tilslutningsafgifter alt afhængigt af antallet af boliger. Ejer afregner selv, med leverandør, generelt tilslutningsafgifter udover den tilslutningsafgift for én boligenhed, som opkræves sammen med købesum.”

Og videre af sagsøgtes mail til sagsøger af 26. februar 2019 (sagens bilag 4):

”Udover købesummen, kr. 1.875.000, betales der tilslutningsafgifter kr. 98.109 pr. byggefelt, svarende til Randers kommunes udgift i forbindelse med byggemodningen. Øvrige tilslutningsafgifter afregnes direkte med leverandør, og afhænger af antal boligenheder på byggefeltet.”

Køber har således været bekendt med, at der skal betales tilslutningsafgift efter antallet af boliger, som der bliver bygget på byggefelterne og at der kun i forbindelse med købsaftalerne er betalt én tilslutningsafgift for én bolig pr. byggefelt. Koncipistreglen finder derfor ikke anvendelse i nærværende sag.

Sagsøger har ikke på tidspunktet for købsaftalernes indgåelse haft nogen viden om antallet af boliger, som skulle opføres.

4. Sagsøgers henvendelse vedrørende køb af 5 byggefelter skete gennem ejendomsmægler G fra P A/S, der til sagsøgte oplyste, at denne var "i gang med køber" i forhold til købet af de fem byggefelter. Sagsøger fremstod således som værende repræsenteret af en professionel rådgiver, jf. sagens bilag 4, B, D og E. Det gøres gældende, at særligt en ejendomsmægler er bekendt med kommunal salgspraksis og de dertil hørende salgsvilkår.
5. Det faktum, at sagsøger i senere købsaftaler, hvor sagsøger også er køber, har omformuleret indholdet, kan ikke føre til andet resultat. De ændrede købsaftaler, der er fremlagt som sagens bilag 16-18, afspejler ikke en generel omformulering af salgsvilkårene, men derimod en særlig og mere udførlig service for sagsøgerne henset til forløbet i nærværende sag.

På ovenstående baggrund bør sagsøgte derfor frifindes.

Til støtte for den subsidiære påstand gør sagsøgte følgende gældende: Det gøres overordnet gældende, at det er sagsøger, der har bevisbyrden for, at den nedlagte betalingspåstand svarer til, hvad sagsøger reelt har betalt af tilslutningsafgifter. Det er sagsøgte opfattelse, at sagsøger ikke har løftet denne bevisbyrde.

Sagsøgers besvarelse af sagsøgte opfordring C – rettelig B – ses ikke at dokumentere, at sagsøger har afholdt udgifter svarende til det påstævnte beløb. Herudover er det uklart, hvor mange boligenheder faktura vedrørende byggemodning/rentvandsledning dækker over (sagens bilag 15). Endelig gøres det gældende, at sagsøgers påstand som minimum bør reduceres med et beløb på kr. 1.130.675, idet sagsøgte allerede har betalt dette beløb, jf. sagens bilag G.

Måtte retten finde, at sagsøgte skal betale tilslutningsafgifter på trods af købsaftalernes ordlyd og det faktum, at sagsøger har haft rådgivende bistand i forbindelse med købet, gøres det gældende, at disse tilslutningsafgifter ikke kan opgøres til kr. 653.397,50 for hvert byggefelt, idet sagsøger da vil opnå en berigelse.

For så vidt angår sagsøgers rentepåstand, gør sagsøgte tillige følgende gældende:

Sagsøger har krævet procesrente fra sagens anlæg den 30.januar 2020. Sagsøgte bestrider denne rentepåstand.

Sagsøgers advokat har anført i processkrift 1, at tilslutningsbidrag som udgangspunkt forfalder til betaling ved opførelse af byggeriet. Sagsøger havde alene ved sagens anlæg fået byggetilladelse, for så vidt angår matr.nr. v, A og matr. x, E, jf. sagens bilag 10 og 14.

For så vidt angår D er der først indsendt byggeansøgning den 5. marts 2020, jf. sagens bilag 13, og meddelt byggetilladelse den 6. november 2020. For så vidt angår C (matr.nr. æ) er der først indsendt byggeansøgning den 18.marts 2020, jf. sagens bilag 12, og meddelt byggetilladelse den 9. november 2020, og vedrørende Vej 50-64 (matr.nr. y) er der først indsendt byggeansøgning den 17.juli 2020, jf. sagens bilag 11, og meddelt byggetilladelse den 9. november 2020.

På ovenstående baggrund gøres det gældende, at sagsøger ikke kan kræve rente som gjort i den nedlagte påstand, jf. rentelovens § 2.

Til støtte for sagsøgtes selvstændige påstand gøres følgende gældende: Sagsøgte gør gældende, at sagsøgte har et tilbagebetalingskrav mod sagsøger på i alt kr. 1.130.675, der forfalder ved købsaftalernes indgåelse.

Sagsøger har oprindeligt betalt tilslutningsbidrag for i alt 6 boligenheder pr. byggefelt (sagens bilag G). Der er efterfølgende i forbindelse med købsaftalernes indgåelse (sagens bilag 5-9) af sagsøger betalt et tilslutningsbidrag for én boligenhed pr. byggefelt, hvorfor der resterer en

betaling for 5 boligenheder pr. byggefelt, som sagsøgte ved ekspeditionsfejl ikke har fået opkrævet.

Det gøres derfor gældende, at der skal ske tilbagebetaling til sagsøgte i henhold til reglerne om *condictio indebiti*, idet det fremgår af parternes aftale, at det er sagsøger, der skal betale for denne tilslutningsafgift til kloakforsyningen. Sagsøger kan derfor ikke have været i god tro om ekspeditionsfejlen.

..."

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

Rettens begrundelse og resultat

De sagsøgende selskaber, som alle er søsterselskaber, og som alle er ejet og drevet af I, driver alle virksomhed med det formål at opkøbe byggefelter med henblik på at opføre boliger til udlejning eller videresalg. Under disse omstændigheder og efter de oplysninger, som i øvrigt foreligger i sagen, må sagsøgerne alle anses som professionelle erhvervsdrivende selskaber inden for køb og salg af fast ejendom.

Byggefelterne, som kommunen har solgt til sagsøgerne, har i en årrække været udbudt til salg på kommunens hjemmeside. På denne hjemmeside var der adgang til salgsmaterialet, herunder kommunes generelle salgsvilkår. Salgsmaterialet er nævnt under købsaftalens punkt 1, og ejendomsmægler G, som henviste I til kommunen, og som i forbindelse med kø-bene rådgav I om salgspriser og lejeindtægter, har forklaret, at han var bekendt med kommunes generelle salgsvilkår, som sædvanligvis var gældende, når kommunen solgte byggegrunde. Under disse omstændigheder må kommunens salgsvilkår anses som værende en del af aftalegrundlaget.

Når salgsvilkårene sammenholdes med ordlyden i købsaftalerne, må aftalegrundlaget forstås således, at køber udover tilslutningsafgiften for en boligenhed, som er betalt i forbindelse med købesummen, skal betale tilslutningsafgifter efter antallet af boligenheder, som der bliver bygget på byggefelterne. Kommunen frifindes derfor for den påstand, som sagsøgerne har fremsat.

Randers Kommune har i 2009 betalt tilslutningsafgifter til kloakforsyning for 6 boligenheder pr. byggefelt. Hver af de sagsøgende selskaber har i forbindelse med købsaftalernes indgåelse betalt tilslutningsafgift for 1 boligenhed til kommunen. Efter det, som fremgår oven for, er hver af de sagsøgende selskaber herefter forpligtiget til at betale kommunen 282.668,75 kr., som anført neden for, svarende til tilslutningsafgiften inkl. moms for yderligere 5 boligenheder.

Randers Kommune fremsatte første gang kravene over for sagsøgerne i proceskriftet den 11. januar 2021. Da kommunen ikke tidligere fremsat påkrav over for sagsøgerne, skal kravene forrentes med procesrente fra den 10. februar 2021, jf. rentelovens § 3, stk. 2.

Da de sagsøgende selskaber i et procesfællesskab sammen har sagsøgt Randers Kommune, som nu har vundet sagen, skal sagsøgerne in solidum betale sagsomkostninger til kommunen. Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift inkl. moms med 225.000 kr., og af retsafgift med 34.240 kr. i alt 259.240 kr.

THI KENDES FOR RET:

Sagsøgte, Randers Kommune, frifindes.

A ApS skal betale Randers Kommune 282.668,75 kr. med tillæg af procesrente fra den 10. februar 2021.

B ApS skal betale Randers Kommune 282.668,75 kr. med tillæg af procesrente fra den 10. februar 2021.

C ApS skal betale Randers Kommune 282.668,75 kr. med tillæg af procesrente fra den 10. februar 2021.

D ApS skal betale Randers Kommune 282.668,75 kr. med tillæg af procesrente fra den 10. februar 2021.

E ApS skal betale Randers Kommune 282.668,75 kr. med tillæg af procesrente den 10. februar 2021.

Sagsøgerne, A ApS, B ApS, C ApS, Grin- den 82-96 ApS og E ApS, skal in solidum til Randers Kommune betale sagsomkostninger med 259.240 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



VESTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 3. marts 2022

BS-16929/2021-VLR
(15. afdeling)

C ApS

D ApS

E ApS

A ApS

og

B ApS
(advokat Søren Egede Schul[®] for alle)

mod

Randers Kommune
(advokatfuldmægtig Camilla Moe Thorup, prøve)

Retten i Randers har den 15. april 2021 afsagt dom i 1. instans (BS-4525/2020-RAN).

Landsdommerne Olav D. Larsen, Annette Nørby og Kristin Bergh (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanterne, C ApS, D ApS, E ApS, A ApS og B ApS, har for landsretten nedlagt påstand om betaling af 1.533.803,75 kr. med procesrente af 612.515 kr.

fra den 30. januar 2020, af 192.596,25 kr. fra den 9. december 2020, af 385.192,50 kr. fra den 15. april 2021, af 229.000 kr. fra den 7. april 2021 og af 114.500 kr. fra den 3. december 2021.

Påstandsbeløbet på 1.533.803,75 kr. angår tilslutning til el (573.500 kr.) og tilslutning til vand (960.303,75 kr.).

Appellanterne har desuden gentaget påstanden om frifindelse i forhold til den selvstændige påstand, som indstævnte, Randers Kommune, har nedlagt.

Randers Kommune har påstået dommen stadfæstet.

Supplerende sagsfrestilling

Der er for landsretten yderligere fremlagt to fakturaer udstedt af L A/S til K ApS vedrørende tilslutningsafgift for el til adresserne Vej 66-96 og Vej 50-64 samt to fakturaer udstedt af J A/S til henholdsvis B Aps og C ApS vedrørende tilslutningsafgift for vand.

Der er desuden fremlagt blandt andet en bekræftelse fra F A/S på Randers Kommunes betaling af kloakbidrag for det boligområde, hvor de fem storparceller er beliggende, yderligere mailkorrespondance i februar og marts 2019 mellem I og H samt fem fakturaer fra Q A/S til Randers Kommune vedrørende henvisningshonorar for salg af de fem storparceller.

Det fremgår af mail af 5. marts 2019 fra chefkonsulent S, Randers Kommune, til blandt andet Q A/S, at det på et byrådsmøde aftenen før er blevet godkendt, at en eksisterende ordning med henvisningshonorar ved salg af erhvervsgrunde udvides, således at den fremover også gælder salg af storparceller til boligformål.

Forklaringer

I, ejendomsmægler G og H har afgivet supplerende forklaring.

I har supplerende forklaret, at han ikke betalte ejendomsmægler G salær for bistand i forbindelse med købet af grundene. Han har efterfølgende betalt G for formidling af udlejning og salg af de færdigbyggede huse.

G hjalp ikke med at finde arkitekter og entreprenører til byggeprojektet. Han fandt selv frem til en arkitekt i Aarhus, og det er primært hans egen koncern, der har stået for byggeriet. Advokat Mikkel Johannsen, der er cc på hans mail af 27. februar 2019 til kommunen, har kun bistået med stiftelsen af selskaberne.

Der blev ændret i formuleringen af de kontrakter, der senere blev indgået i marts 2020. Det skete for at sikre, at der ikke længere var uenighed om forståelsen. Han har været nødt til at ændre på disse efterfølgende byggeprojekter for at få økonomien til at hænge sammen.

De fremlagte fakturaer er betalt. Alle boliger er færdige, og de har alle adgang til el og vand.

De fradrag, der fremgår af fakturaerne fra J A/S, skyldes, at hans koncern selv har stået for dele af entreprenørarbejdet i forbindelse med tilslutningerne.

To af fakturaerne for tilslutning til el er udstedt til K ApS. Dette kan skyldes, at der har været korrespondance med L A/S via dette selskab. Fakturaerne er nok blevet viderefaktureret.

G har supplerende forklaret, at han har modtaget henvisningshonorar fra kommunen for de 5 storparceller. Han har ikke faktureret I for noget i forbindelse med køb af grundene. Han opfattede sig i den sammenhæng som kommunens mand.

Han har fået salær for udlejning og salg af de opførte boliger. Den første faktura vedrørende dette blev udskrevet primo 2020.

Det er ikke usædvanligt, at han først hjælper kommunen med at få grunden solgt og dernæst hjælper køberen med udlejning og salg.

Han har sparret med I om boligernes indretning med henblik på udlejning. Han kan godt have foreslået nogle entreprenører. Han har et godt netværk. Det er ikke ham, der har foreslået arkitekten.

Det er sædvanligt, at kommunen bekræfter købet af en grund over for ham. Han kan herefter anmode om henvisningshonorar. Han husker ikke, hvornår aftalen om henvisningshonorar vedrørende storparceller til boligformål blev indgået med kommunen.

H har supplerende forklaret, at kommunen betalte de samlede tilslutningsafgifter vedrørende kloak den 29. december 2009. De kunne have opkrævet hele beløbet for kloaktilslutning allerede, da købsaftalerne blev indgået. Det er en fejl fra kommunens side, at det først skete senere.

Da ejendomsmægler G tog kontakt til hende, havde kommunen ikke en aftale med byens ejendomsmæglere om henvisningshonorar for salg af byggegrunde til boligformål. Det nævnte hun udtrykkeligt for ham under den indledende samtale. Hun lovede dog også at undersøge, om der var mulighed for en sådan ordning.

Hun har ikke sendt de almindelige salgsvilkår til I. Det var hendes opfattelse, at G havde givet oplysningerne fra hjemmesiden videre til I.

Det salgsmateriale, der er henvist til i kontrakternes pkt. 1, er det materiale, der fremgår af kommunens hjemmeside. Det står ikke i kontrakterne, at salgsmaterialet kan findes på hjemmesiden, men dette har altid ligget implicit i den måde, kommunen sælger byggegrunde på.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

Landsretten er enig i byrettens begrundelse og resultat. Det, der er fremkommet for landsretten, kan ikke føre til et andet resultat. Landsretten stadfæster derfor byrettens dom.

Efter sagens udfald skal C ApS, D ApS, E ApS, A ApS og B ApS i sagsomkostninger for landsretten solidarisk betale 175.000 kr. til Randers Kommune. Beløbet angår advokatudgifter (ekskl. moms). Der er ved fastsættelsen af beløbet taget hensyn til sagens værdi og forløb.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal C ApS, D ApS, E ApS, A ApS og B ApS solidarisk betale 175.000 kr. til Randers Kommune.

Det idømte skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.