

MRF 2022.28

Vestre Landsrets dom af 29. april 2022, 2. afd., sag BS-26333/2021-VLR
(Henrik Twilhøj, Hans-Jørgen Nymark Beck og Kristin Bergh (kst.))

Frederikshavn Kommune (adv. Niels Vase) mod A (adv. Peter Tornvig Fruelund)

Kommune erstatningsansvarlig over for køber af boligejendom, da spildevandsplanen fejlagtigt oplyste, at ejendommen var tilsluttet offentlig kloak, selvom kommunen siden 2005 var bekendt med, at ejendommen var tilsluttet privat fællesanlæg, hvormed kommunen ikke havde efterlevet pligten til at ajourføre spildevandsplanen.

Sagen angik en kommunes erstatningsansvar for forkerte ejendomsoplysninger om en boligejendoms spildevandstilslutning til offentlig kloak. Den nuværende ejer (A) konstaterede efter køb af boligejendommen i 2013, at ejendommen var tilsluttet et privat fællesanlæg for parcelhusene på den pågældende stikvej. Af gældende spildevandsplan og de kommunale ejendomsoplysninger fremskaffet i forbindelse med ejendomsoverdragelsen fremgik ellers, at ejendommen selvstændigt var tilsluttet offentligt spildevandsanlæg. Sagens hovedspørgsmål var, om kommunen var erstatningsansvarlig, og om tabet kunne udmåles i forhold til, at A blev stillet som om, at ejendommen var tilsluttet offentlig kloak. Under sagen kom det frem, at kommunen i 2005, da spildevandsforsyningen stadig henhørte under kommunen, ved en tv-inspektion havde konstateret, at der på den pågældende stikvej var etableret et fælles privat spildevandsanlæg. Uagtet denne konstatering undlod kommunen at tilrette spildevandsplan og øvrige ejendomsoplysninger, selvom der i bekendtgørelse om spildevandstilladelser siden 1999 havde været en forpligtelse for kommunen til at ajourføre spildevandsplanen, når der skete ændringer i forudsætningerne for de hidtidige oplysninger i spildevandsplanen. A krævede erstatning svarende til de omkostninger, der var forbundet med at bringe ejendommen i

den stand, at ejendommen selvstændigt kunne anses for tilsluttet offentligt spildevandsanlæg. Til støtte herfor gjorde A gældende, at kommunen, trods viden om de faktiske tilslutningsforhold siden 2005, havde undladt at ajourføre spildevandsplanen og i øvrigt opdatere ejendomsoplysningerne. Kommunen afviste erstatningskravet og gjorde til støtte herfor gældende, at det fremgik af spildevandsplanen, at der var usikkerhed om ejerskabet til de pågældende spildevandsledninger, og at kommunen ikke havde pligt til detaljeret at opdatere BBR-registret. Kommunen forholdt sig ikke til tv-inspektionen foretaget i 2005. Kommunen bestred endvidere tabsopgørelsen og gjorde gældende, at der alene kunne udmåles et tab svarende til en værdiforringelse på handelstidspunktet. Byretten fandt, at kommunen havde pådraget sig erstatningsansvar ved at undlade ajourføring af spildevandsplanen, herunder opdatering af øvrige ejendomsoplysninger, efter tv-inspektionen i 2005. Byretten fandt endvidere, at A skulle stilles som om, at ejendommen selvstændigt var tilsluttet offentligt spildevandsanlæg, og at tabet skulle udmåles med afsæt heri. A blev herefter på grundlag af skønserklæring tilkendt 175.000 kr. i erstatning. Kommunen ankede til landsretten, der stadfæstede dommen med fremhævelse af den offentligretlige forpligtelse til siden 1999 at ajourføre spildevandsplanen.

Kommentar: *Dommen understreger betydningen af de kommunale spildevandsplaner. Sagens faktiske omstændigheder illustrerer, at spildevandsplanens oplysning om, at en ejendom er tilsluttet offentlig kloak kan være en væsentlig oplysning i forbindelse med boligkøb, hvilket begrundes, at kommuner kan pådrage sig erstatningsansvar, hvis kommunen i en længere periode tilsidesætter pligten til at ajourføre spildevandsplanens oplysninger, når kommunen har viden. Dommen betyder næppe, at kommuner kan pådrage sig ansvar for mindre fejl i spildevandsplanen eller for fejl i spildevandsplanen, hvis kommunen ikke har kendskab til fejlen. Om offentlige myndigheders erstatningsansvar over for købere af fast ejendom for fejlagtige oplysninger om ejendommen se Pagh i Pagh m.fl. (red.): Offentlige myndigheders erstatningsansvar, 2017, s. 253 ff.*



RETEN I HJØRRING DOM

afsagt den 1. juli 2021

Sag BS-10301/2017-HJO

A
(advokat Peter Tornvig Fruelund)

mod

Frederikshavn kommune
(advokat Niels Stengaard Vase)

Denne afgørelse er truffet af dommer Mai Britt Bæk Johansen

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 13. februar 2017. Sagen drejer sig om, hvorvidt sagsøgte, Frederikshavn Kommune, er erstatningsansvarlig over for sagsøger,

A, ved at have afgivet forkerte oplysninger om kloakforholdene i forbindelse med sagsøgers køb af ejendommen vej 14, X by i november 2013.

Sagsøgeren, A har fremsat følgende påstand:
Sagsøgte tilpligtes at betale sagsøgeren kr. 175.000,00 med tillæg af Nationalbankens udlånsrente + 8 % fra sagens anlæg til betaling sker, tillige med sagens omkostninger.

Subsidiært:

Sagsøgte tilpligtes at betale sagsøger kr. 7.903,13 og tilpligtes at nedlægge det fælles kloakanlæg, der er anlagt på sagsøgers grund, samt foretage forskriftsmæssig afblænding af de kloakledninger, der er anvendt til fælles kloakanlæg

samt at sørge for at afholde omkostninger i forbindelse med tilslutning af sagsøgers ejendom til offentlig kloak samt i forbindelse med nedlægning af det fælles kloakanlæg i overensstemmelse med skønsmandens vurdering i de skønserklæringer, der er indhentet i forbindelse med sagen.

Sagsøgte, Frederikshavn Kommune, har fremsat påstand om frifindelse, subsidiært frifindelse med betaling af et mindre beløb end det påståede.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Forklaringer

A , har forklaret, at hun er uddannet bygge- og anlægsingeniør med speciale i vand og miljø. Hun arbejder med kloakering og afløbsinstallationer. Hun var ansat ved Y Vandselskab, da hun købte ejendommen. Hun fandt ejendommen via Boligsiden. Hun fik ejendommen fremvist af de jurister, der var tilknyttet tvangsauktionen, da det var tæt på auktionsdatoen. Hun interesserede sig som følge af sin erhvervs erfaring for afløbsforholdene på ejendommen. Hun søgte oplysninger i spildevandsplanen på kommunens hjemmeside, hvor den gældende spildevandsplan med tilhørende bilag og kortbilag var tilgængelig. Ejendommens status i spildevandsplanen passede med hendes forventning om, at området lå i et kloakopland, der var offentligt. Der var ikke noget, der tydede på andet. Hun interesserede sig også for, om der var separat kloakeret på ejendommen, da der i modsatte fald ville komme udgifter hertil fremadrettet. Disse udgifter vil være højere ved en fælles privat kloakanlæg end ved tilslutning til offentlig kloak. Hun afgav et bud på ejendommen på baggrund af en undersøgelse af, hvad andre ejendomme i området var solgt til. Det blev ikke accepteret, men de kom med et modbud, som hun accepterede. Hun fik således et afslag i forhold til den udbudte pris. Der var ikke noget i forbindelse med handlen, der indikerede, at ejendommen ikke var tilsluttet offentlig kloak. Der stod ikke noget i spildevandsplanen om fælles kloakledninger i baghaven. Der blev opkrævet helt almindeligt kloak- og vandbidrag. Det fremgik af BBR og ejendomsdatarapporten, at der var tilslutning til offentlig kloak. Oplysninger i ejendomsdatarapporten trækkes, så vidt hun ved, fra en række offentlige registre herunder BBR.

Hun fandt ud af, at ejendommen ikke var tilsluttet offentlig kloak i forbindelse med, at hun fik lavet en TV-inspektion for at finde ud af, hvor skelbrønden var placeret, om den interne kloak var lovlig, og om der var separat kloakeret på grunden. Det var cirka at år efter overtagelsen. Inspektionen viste, at der ikke var separat kloakeret på grunden. Der kom ikke svar på, om den interne kloak var lovlig, men det er hendes efterfølgende vurdering, at den ikke er 100 % lovlig som følge af blandt andet dybden på brøndene og afslutningen til terræn.

Hun ringede forud for inspektionen til Frederikshavn Kommunes forsyning og spurgte, om de havde kendskab til stikledning til grunden og en eventuel skelbrønd. Hun fik at vide, at de ikke havde kendskab til placering af stikledning, og at skelbrønd nok lå under belægningen i indkørslen. Hun bestilte herefter LEER oplysninger. Hun kunne ikke se noget stik her. Hun undersøgte, om der var tinglyst noget på de omkringliggende ejendomme vedrørende kloakforholdene. Det var der ikke. Hun fik ejendommens byggesag fra kommunens arkiv, men har var heller ikke noget entydigt svar.

Hun kontaktede forsyningen i efteråret 2014 efter at have fået lavet TV-inspektionen. De oplyste, at de ville undersøge sagen nærmere. I januar 2015 fik hun brev om, at det var kommunens opfattelse, at det var et fælles privat kloak-anlæg. Hun anmodede om et møde om sagens forløb. Der blev afholdt møde den 3. marts 2015. I mødet deltog udover hende, hendes kæreste. D

og J De talte om ejerforholdene. D

fremlagde diverse materiale herunder den kronologiske byggesagsgennemgang. Hun havde umiddelbart forinden hørt, at der var vedtaget en ny spildevandsplan, hvor området var ændret. Der havde ikke været gennemført en høring forud herfor. Kommunen kontaktede dem ikke om oprettelse af spildevandslaug. Det gjorde de dog efterfølgende. Ledningen er fortsat ikke tinglyst. Hun havde ikke købt ejendommen, hvis hun havde vidst, at den ikke var tilsluttet offentlig kloak, da hun ved, at det ikke er en gnidningsløs proces at være en del af en privat kloakering, da der skal være enighed i laug, og da det er forbundet med en række omkostninger. Det koster tid, penge og viden. Dertil kommer, at vedligeholdelsen ud til offentlig kloak er en ekstra økonomisk byrde.

Når hun i mail af 25 oktober 2013 skrev, at hun har forespurgt mægler om interne kloakker, så mente hun fra skel til offentlig vej. Hun vidste på det tidspunkt ikke hvorvidt, der var en skelbrønd. Det spurgte hun ikke mægleren om. Hun drøftede spørgsmålet om separat kloakering med mægleren. Han havde ikke oplysninger om hvorvidt, der var sket separat kloakering i forbindelse med renovering af bygningen, og det var derfor hans vurdering, at det ikke var sket. Hun forsøgte ikke at få dette be- eller afkræftet hos andre. Det skyldtes ikke, at hun ikke anså det for vigtigt, men at hun ikke forventede, at nogen kunne svare på det, da sælger var et konkursbo. Hun har ikke via sit arbejde kendskab til sager med tvivl om ejerforholdene.

Da hun fik kommunens afgørelse vedrørende spildevandsforholdene, afgav hun sine kommentarer hertil. Hun anerkender grundlaget for afgørelsen, men hun er ikke enig i den. Hun kunne ikke finde bilag, der understøttede et andet resultat. Kloaksystemet i området er generelt plaget af rotter.

J har forklaret, at han er uddannet miljøtekniker og laborant. Han har været ansat i Frederikshavn Kommune siden 1987. Han har arbejdet bredt indenfor miljøområdet herunder indenfor spildevand. En spildevandsplan er en lovbunden opgave. Planens indhold er detaljeret beskrevet i lovgivningen, spildevandsbekendtgørelsen og den dertilhørende vejledning. Planen er forsyningens planlægning af spildevandsbehandling og består typisk af et plandokument med tekst og et kortbilag, der viser de forskellige kloakplande og hvilken type kloak, der er de forskellige steder. Det angives på kortbilaget, hvis man har kendskab til, at der er fælles privat kloak.

Der er ikke noget krav om hvor lang en periode, en spildevandsplan skal løbe, men hvis forudsætningerne ændrer sig, så skal man ajourføre planen. Det sker typisk ved et tillæg. Man skal f.eks. ajourføre planen, hvis der kommer en lokalplan, der ændrer et område fra boligområde til butiksområde, eller hvis der sker udvidelse af havnen, da der så er nyt land. Ved fælles privat ledning ejes ledningen af grundejerne. I enden af den private ledning er der tilslutning til den offentlige ledning. Det er forsyningen, der ejer de offentlige ledninger.

Han har været med til at lave den nuværende spildevandsplan, hvor den konkrete ledning blev ændret til fælles privat. Man blev opmærksom på, at der var tale om fælles privat kloak i forbindelse med nærværende sag. Det var en fejl, at man ændrede det uden, at man gennemførte høring forud herfor, men det gjorde man efterfølgende.

Hans kollega kontaktede DANVA, og deres svar indgik i den afgørelse, som de traf om spildevandsforholdene på ejendommen. Derudover lagde de vægt på nabo- og partshøring samt oplysningerne i den kronologiske byggesagsgennemgang. Der var kun kommet bemærkninger fra sagsøgeren.

Det afgørende for, om en ledning er privat eller offentlig, er efter hans vurdering hvem, der har anlagt den og/eller drevet den. Han har ikke med administration af BBR registeret at gøre. Hvis man får ny viden, så skal der laves et tillæg. Det gælder også i den situation, hvor man bliver opmærksom på, at en ledning er fælles privat i stedet for offentlig. Det er uheldigt, at spildevandsplanen for 2012-2016 først blev vedtaget i 2015, men det skyldtes, at arbejdet trak ud. Normalt planlægger man for en længere periode, så borgerne kan indrette sig efter oplysningerne i planen.

D har som vidne forklaret, at hun er ansat i X Forsyning. Hun var indtil, at området blev overført til X Forsyning, ansat i Kloakforsyningen hos Frederikshavn Kommune. Hun har ikke arbejdet med udarbejdelse af spildevandsplaner, men hun har været med til at finde oplysninger til dem.

A , havde forud for det brev, som vidnet skrev til hende den 9. januar 2015, bedt om oplysninger om, hvor kloakstikket på hendes ejendom var. Vidnet så forud for besvarelsen på tegningsmateriale. Der er mange, der har fælles privat kloakanlæg. I så fald anbefaler hun dem at lave et spildevandslaug. Det er, så vidt hun ved, ikke noget, som kommunen kan stille krav om. Hun havde et eller to møder med A Hun mener, at L deltog i et af dem, og at A havde en kloakmester med. Hun kontaktede DANVA i april 2015, da sagen blev ved med at køre. Formålet var at få belyst, om der skulle ses anderledes på sagen. DANVA var dog også af den opfattelse, at det var et fælles privat anlæg. DANVA er deres brancheorganisation. De kontakter DANVA i mange forskellige sager.

Det er vidnet, der har tegnet kloakledningen ind i baghaven samt tilføjet tekst på det bilag, der var vedlagt brevet af 9. januar 2015. Ledningen er tegnet ind efter de kloakplaner, som hun fandt i kommunens arkiv. Hun ved ikke hvorfor, ledningen ikke er anført i spildevandsplanen.

Det er vidnet, der har skrevet det brev, der den 9. februar 2005 blev sendt til ejeren af vej 20. Der blev ikke fulgt op på, om der blev lavet et spildevandslaug.

I forbindelse med en TV-inspektion i 2015 blev hovedledningen på vej undersøgt, og der blev ikke fundet stik til spildevandsanlæggene på ejendommene vej 12-22. Hun har ikke kendskab til den TV-inspektion, der blev lavet i 2005.

M har som vidne forklaret, at hun er ansat i Frederikshavn Kommune. Hun er afdelingsleder i Byg- og Ejendomsdata. Det har hun været siden 2014. De arbejder typisk med byggesagsbehandling og ejendomsdataområdet.

BBR opstod i 1977, da man bad ejerne af samtlige ejendomme i Danmark om at afgive oplysninger om deres ejendomme. Oplysningerne blev givet på et oplysningskema, der herefter blev tastet ind. Oplysningerne var primært til brug for ejendomsvurderinger. Efter oprettelsen har man ajourført registeret på baggrund af oplysninger fra byggesagsbehandling og fra boligejerne. Hvis en boligejer kontakter dem og påpeger en fejl i registeret, så undersøger de forholdene ud fra det arkivmateriale, de har adgang til. De tager ikke ud og undersøger forholdene. Oplysningerne i BBR om den offentlige kloak på vej stammer fra oplysningskemaerne i 1977. Der har også fra ejerens side været sat kryds i kode 10, som dækker over afløb til offentlige spildevandsanlæg.

Den kodeoversigt, der er fremlagt i sagen, er den manuel, kommunerne gjorde brug af, da de brugte koderne. I Frederikshavn Kommune havde man overført

kodesystemet til byggeansøgningerne, så ejerne skulle forholde sig hertil. Når der i oversigten står, at man ved flere typer af afløb på ejendommen skal indberette typen med den laveste kode, betyder det, at hvis man har en privat ledning, der er kode 1, der løber ud til en offentlig ledning, der er kode 6, så skal man angive kode 1. Hvis en boligejer retter henvendelse og siger, at oplysningerne i registeret ikke passer, så kan man få lavet et notat i registeret. Det er en mulighed, de giver, da det er vigtig viden. Systemet gælder for hele landet.

Oplysninger i ejendomsdatarapporten kommer som udgangspunkt fra alle ejendomsdataregistrene herunder BBR. Hun ved ikke, hvor oplysningerne om spildevandsforholdene i ejendomsdatarapporten kommer fra, men hun vil tro, at de kommer fra spildevandsplanen. Oplysningerne om de aktuelle afløbsforhold kommer fra BBR.

L har som vidne forklaret, at han siden 2015 har været ansat hos J Forsyning som projektchef. Han var tidligere ansat i X Forsyning, hvor han var D nærmeste chef. Han blev bekendt med nærværende sag, da D orienterede ham om sagen. Det var forud herfor nærliggende for vidnet, at det var en fælles kloak, der var på ejendommen, da der var kloakanlæg i vej. De undersøgte det nærmere, og D fandt ud af, at der havde været kontakt til anden ejendom på vej i 2005 efter, at en TV-inspektion havde vist, at der ikke var stiktilslutning. D fandt arkivmateriale, hvor det så ud til, at ejendomme vej 12-22 var tilsluttet en kloak i baghaven. De mente herefter, at det overvejende sandsynligt var en privat kloak. De ville gerne begå sig korrekt, så de kontaktede DANVA for at få deres vurdering. Det var primært D, der stod for kommunikationen med A mindes ikke, at han har skrevet direkte til hende.

Det er vidnet, der har lavet den kronologiske gennemgang af byggesager og kloakprojekter vedrørende vej 12-22. Han lavede den på baggrund af D materiale. Det er på baggrund af oplysningerne hans indtryk, at kommunen sandsynligvis var bekendt med, at det var en privat ledning. I 2005 hvor TV-inspektionen blev lavet, var forsyningen og kommunen en enhed. Inspektionen blev lavet på baggrund af en driftshenvendelse vedrørende rotter, og det er ikke dem, men derimod planmyndighederne, der laver spildevandsplanen. Planmyndighederne sidder et andet sted i kommunen, og der var ikke nødvendigvis en kobling mellem de to enheder. Kravet om opdeling af privat og offentlig kloak i spildevandsplanen kom først i 1999. Der var mange kommuner, der ikke havde fokus på det, da det var en meget stor opgave.

Han var med, da forholdet blev ændret i spildevandsplanen i 2015. Hvis ikke de var blevet opmærksomme på den konkrete problematik i anledning af nærværende sag, så var det sikkert ikke blevet ændret. De medtog de ændringer,

som de havde kendskab til. Hvis de havde været opmærksomme på resultatet af TV-inspektionen i 2005, så burde de have ændret det, men man skal huske på afstanden mellem planmyndighederne og driftsafdelingen i kommunen.

Det er i spildevandsplanen for 2005-2016 under det aktuelle område ikke anført, at man ikke har undersøgt alt i området. Det var først i slutningen af 00'erne, at man begyndte at have fokus på, om der var offentlig eller privat kloak.

Fra 2007 til 2013 kunne man, hvis man havde haft fokus på det, have lavet et tillæg til planen om, at den konkrete kloak var privat. Vidnet tror ikke, at driftsafdelingen vidste, at oplysningen skulle videre til planafdelingen. Hvis alt havde kørt perfekt, så var det blevet registreret, og så havde køberen været vidende om, at det var et privat kloakanlæg.

R har som skønsmand forklaret, at han kan vedstå den udarbejdede erklæring. Han vil vurdere, at omkostningerne er de samme i dag. Der skal formelt set oprettes et spildevandslaug og ske tinglysning, når der er privat fælles kloak, men det er ikke altid, at det sker.

Kloakanlægget skal vedligeholdes, og han vurderer, at udgiften hertil er 2.500 kr. årligt pr. bolig. Der burde ikke være yderligere udgifter. Det er hans vurdering, at anlæggets restlevetid er 30 år. Han mener ikke, at der var andre problemer med anlægget end de forskudte samlinger under ejendommen.

Nedlægning af fællesledningen og tilslutning til offentlig kloak vil koste 121.275 kr. Der skal laves kloakanlæg på grunden, som skal køres ud til skelbrønd. Den samlede udgift vurderes at være omkring 151.000 kr. Det er dyrere at foretage separat kloakering, ved en privat fælles kloak end ved en offentlig kloak. Han kan dog ikke sige hvor meget.

F har som skønsmand forklaret, at han kan vedstå den udarbejdede erklæring. Han startede i ejendomsmæglerbranchen i 1978. Han har kendskab til det relevante område. Det er normalt, at man i forbindelse med et ejendomssalg undersøger BBR og ejendomsdatarapporten. Det er kommunen, der giver oplysninger til ejendomsdata. Han går ud fra, at oplysningerne om kloakforhold kommer fra vandforsyningen.

Det er hans vurdering, at der ud fra oplysningerne i ejendomsdatarapporten i nærværende sag ikke var anledning til at stille spørgsmål til kloakforholdene på ejendommen. Han har solgt ejendomme i landzonen, der havde privat fælles kloak. Her var der tale om en ejendom i byen. Private anlæg er noget, som giver anledning til at vurdere, hvilke omkostninger, der kan være forbundet hermed. Til brug herfor indhenter man budgetter, vedtægter og regnskaber fra spildevandslauget. Der er normalt ikke tinglyst deklARATION om privat fælles kloak,

men det er registreret i BBR og ejendomsdatarapporten. Hvis man havde vidst, at der var privat fælles kloak fremfor offentlig kloak, så ville en mulig køber nok undersøge, hvad det vil koste at få det gjort offentligt. Han anslår på baggrund af sin erfaring, at det vil medføre et nedslag i prisen på 175.000 kr. Han har heri medtaget den usikkerhed, der er ved at skulle lave noget om. Der er ikke nogen fast takst for, hvad en ansvarsfraskrivelse betyder i forhold til prisen. Det samlede nedslag i forhold til udbudsprisen i den konkrete sag, skal også ses i lyset af liggetiden. Der vil på to ejendomme, hvor den eneste forskel er, at der er foretaget separat kloakering på den ene, være en prisforskel på omkring 30.000 kr.

Han har ved sin vurdering taget udgangspunkt i de priser, der er angivet i skønserklæring fra R og herefter rundet op til 175.000 kr. på grund af usikkerheden.

Han mener ikke, at det er relevant, at en ny fælles løsning for alle ejendommene vil koste omkring 440.000 kr., da en køber formentlig vil finde et andet hus fremfor at skulle til at blande sig i, hvad de andre ejere skal gøre.

Parternes synspunkter

A har i det væsentligste procederet i overensstemmelse med sit påstandsdokument, hvori der er anført følgende:

"Hovedanbringender:

Til støtte for de nedlagte påstande gøres gældende,

- at sagsøgte er erstatningsansvarlig overfor sagsøger ved at give fejlagtige oplysninger i daværende spildevandsplan imod bedre vidende (viden fra 2005),
- at sagsøgte er og har været forpligtet til løbende at sørge for ajourføring af spildevandsplanen, jf. Spildevandsbekendtgørelsen § 5, stk. 1, nr. 2 (tidligere BEK nr. 1448 af 11/12/2007),
- at sagsøgte efter at have fået mulighed for at registrere mere detaljerede oplysninger om afløbsforholdene i december 2009 ikke forud for sagsøgerens køb af ejendommen i 2013 foretog en ajourføring af spildevandsplanen, således at disse blev mere detaljerede,
- at sagsøgte har handlet ansvarspådragende i forbindelse med udarbejdelse af den dengang gældende spildevandsplan, idet angivelsen af kloakopløsningsplan ikke var korrekt, hvilket sagsøgte burde være opmærksom på på grundlag af de registreringer, der forelå hos sagsøgte på daværende tidspunkt,

- at sagsøgte har haft positiv viden om kloakforholdene på vej 14 og på trods af dette ikke har foretaget ajourføring af spildevandsplanen, uagtet at der ad flere omgange er foretaget ændring af spildevandsplanen i perioden,
- at der er tale om særdeles relevante og væsentlige oplysninger,
- at sagsøgte er forpligtet til at ajourføre spildevandsplanen samt til at sikre videregivelse af en sådan relevante oplysning, der er af betydning for ejerne og erhververe af ejendomme,
- at sagsøgtes ved den manglende videregivelse/ajourføring af oplysningerne har handlet ansvarspådragende,
- at sagsøgte i forbindelse med ændring af ejendommens spildevandsforhold i spildevandsplanen 2012-2016 ikke har fulgt retningslinjerne i bekendtgørelsen, idet sagsøgte ikke har sikret, at der blev udarbejdet vedtægter for spildevandslauget, eller at disse vedtægter efterfølgende blev tinglyst på ejendommen.
- at sagsøgte talrige gange igennem årene har gjort ejerne opmærksomme på, at der skulle etableres et spildevandslaug, herunder at der skulle foretages tinglysning, uden at sagsøgte i den forbindelse har iagttaget de forpligtelser, der er til at sikre, at grundejerne er/bliver opmærksomme på, at der ikke er offentlig kloakering og dermed ikke ubetydelige omkostninger i forbindelse med drift af afløbsanlægget på ejendommen,
- at sagsøgte, da sagsøgte allerede i 2005 i forbindelse med tv-inspektion var opmærksom på, at der ikke var tale om tilslutning direkte til det offentlige spildevandsanlæg, burde have sikret sig ajourføring af oplysninger i forbindelse med de efterfølgende revideringer af spildevandsplanen, der er foretaget i perioden, idet det udtrykkeligt i spildevandsplanen er angivet, at der var fokus på ejerskab af ledninger.

Det gøres videre gældende,

- at såvel BBR-ejermeddelelsen, ejendomsdatarapporten og spildevandsplanen er et særdeles væsentligt dokument ved ejendomsoverdragelser,
- at kommuner - i et vist omfang - er garant for, at sådanne væsentlige oplysninger om ejendomme kommer frem i forbindelse med ejendomsoverdragelser, idet sælger ikke i enhver situation kan/vil afgive relevante oplysninger (fx dødsbo- eller konkursoverdragelser samt tvangsauktionssager).

- at sagsøgtes manglende undladelse af at ajourføre oplysningerne medfører, at sagsøger via spildevandsplanen får forkerte oplysninger om, hvorvidt ejendommen er tilsluttet direkte til offentlig kloak, og dermed påføres et tab, idet ejendommen erhverves til en højere pris end ejendommen ville være erhvervet til, hvis sagsøger havde modtaget korrekte oplysninger om ejendommens afløbsforhold.

Vedrørende tabets/erstatningskravets størrelse:

Det gøres til støtte for tabets/erstatningskravets størrelse gældende:

- at sagsøgtes manglende videregivelse af relevante og væsentlige oplysninger har medført et økonomisk tab for sagsøger,
- at der er ikke ubetydelige omkostninger forbundet med driften af et fælles privat kloakanlæg på grunden i forhold til tilslutning til offentlig kloakforsyning, og sagsøgte må således erstatte de omkostninger, der er forbundet med tilslutning til offentlig kloakforsyning, så sagsøger er stillet, som sagsøger med rette kunne forudsætte på baggrund af de spildevandsplaner, der forelå på det tidspunkt, hvor sagsøger erhvervede ejendommen,
- at tabet kunne være undgået, hvis oplysningerne var blevet afgivet i forbindelse med ejendomsoverdragelsen eller i spildevandsplanen,
- at erstatningen skal fastsættes til omkostningerne i forbindelse med tilslutning af ejendommen til offentlig kloak eller forringelsen i ejendommens handelsværdi,
- at sagsøger således som følge af fejl og forsømmelser fra sagsøgtes side er påført forøgede omkostninger i forbindelse med den løbende drift og vedligeholdelse af spildevandsanlægget, herunder omkostninger i forbindelse med udbedring af de skader, der positivt er konstateret på anlægget i form af forskudte samlinger, hvilket medfører et værditab på ejendommen, som sagsøger på baggrund af de fejlagtige oplysninger i spildevandsplanen ikke kunne forudse i forbindelse med købet af ejendommen,
- at sagsøgers tab således kan fastsættes til kr. 175.000,00. som det fremgår af skønserklæringen fra ejendomsmægleren, idet oplysning om de korrekte afløbsforhold på handelstidspunktet ville have medført en reduktion af købesummen på kr. 175.000,00 svarende til det tab, sagsøger lider som følge af de fejlagtige oplysninger i spildevandsrapporten.

Til støtte for den subsidiære påstand gøres det gældende

- at sagsøgte skal friholde sagsøger for de omkostninger, sagsøger har haft i forbindelse med konstateringen af, at kloakforholdene på ejendommen ikke var som anført i spildevandsplanen, herunder at sagsøgte tilpligtes at foranledige, at sagsøgte tilkobles til offentlig kloak,
- at der foretages behørig afblænding af det på ejendommen værende fælles private kloakanlæg, så sagsøgte stilles som forudsat i spildevandsplanen, der er gældende på det tidspunkt, hvor sagsøgte overtog ejendommen."

Frederikshavn kommune har i det væsentligste procederet i overensstemmelse med sit påstandsdocument, hvori der er anført følgende:

"ANBRINGENDER

Til støtte for de nedlagte påstande, gøres følgende anbringender gældende:

1. Sagsøgte har ikke handlet ansvarspådragende i forbindelse med videregivelse af oplysninger til Sagsøgeren, idet man blot har givet de oplysninger, der fremgik af BBR-registret.
2. Det er ikke i sig selv ansvarspådragende for Sagsøgte, at BBR-registeret indeholder fejl.
3. Det er ikke ansvarspådragende for Sagsøgte, at BBR-registret for ejendommen i 1997 og tidligere har angivet, at der var afledning til offentligt spildevandssystem, idet en mere detaljeret angivelse med oplysning om den mellemliggende fællesprivate ledning på daværende tidspunkt ikke var mulig, jfr. herved bilag E.
4. Det er ikke ansvarspådragende, at Sagsøgte efter at have fået mulighed for at registrere mere detaljerede oplysninger om afløbsforholdene i december 2009 ikke forud for Sagsøgerens køb af ejendommen i 2013 foretog systematisk gennemgang af BBR-registret med efterfølgende tilretning af registreringerne, således at disse blev mere detaljerede.
5. Sagsøgte har ikke handlet ansvarspådragende over for Sagsøgeren ved ikke – efter at være blevet opmærksom på problemet i 2015 – at have pålagt X Spildevand A/S at overtage ledningen og ændre spildevandsplanen for blandt andet Sagsøgerens ejendom, allerede fordi det må lægges til grund, at denne afgørelse var korrekt.
6. Det bestrides, at Sagsøgte har handlet ansvarspådragende i forbindelse med udarbejdelse af spildevandsplanen, dels fordi den er udarbejdet på

grundlag af de registreringer, der forelå hos Sagsøgte på daværende tidspunkt, og dels fordi planen ikke er udarbejdet med en sådan detaljeringsgrad, at det alene på baggrund af denne kan afgøres, om ledningen er privat eller offentlig.

7. Sagsøgte har i spildevandsplanerne for 2005 og 2012 gjort opmærksom på, at der var uafklarede ejerforhold for en række spildevandsledninger.
8. Med hensyn til opgørelse af kravet forstår Sagsøgte, at Sagsøgeren ikke længere kræver dækning for tilslutningsomkostninger og efterfølgende driftsomkostninger, men alene for en mulig værdiforringelse. Det bestrides, at der foreligger en værdiforringelse som beskrevet, idet
 - a. prisen på ejendommen omhandler en række forhold, hvoraf kloakforholdene kun er et blandt mange
 - b. de uafklarede ejerforhold vedrørende spildevandsledningerne medfører, at det ikke uden videre kan lægges til grund, at ledningen var offentlig
 - c. ejendommen er købt på tvangsauktion, hvor prisfastsættelsen ikke nødvendigvis sker på markedsvilkår.
9. Særligt med hensyn til den subsidiære påstand bestrides det, at der er noget grundlag for at gøre Sagsøgte ansvarlig for denne udgift.
10. Med hensyn til sagens omkostninger bemærkes, at det tekniske syn og skøn med den nu nedlagte påstand har været overflødig, hvilket der bør tages hensyn til ved Rettens omkostningsfastsættelse."

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

Rettens begrundelse og resultat

Det kan som ubestridt lægges til grund, at det forud for, at A i 2013 købte ejendommen beliggende .vej 14 i X By fremgik af såvel den dagældende spildevandsplan for Frederikshavn Kommune, Bygnings- og Boligregisteret (BBR) og ejendomsdatarapport vedrørende ejendommen, at der på ejendommen var afledning til offentligt spildevandssystem uanset, at dette ikke var tilfældet.

Det kan efter A forklaring endvidere lægges til grund, at hun forud for købet undersøgte kloakforholdene på ejendommen herunder oplysningerne herom i spildevandsplanen, og at det forhold, at der var afledning

til offentlig kloak, havde betydning for det bud, hun afgav på ejendommen, hvilket støttes af hendes profession.

Det kan endelig lægges til grund, at Frederikshavn Kommune den 19. oktober 2015 traf afgørelse om, at kloakledningen på ejendommen har status af fælles privat spildevandsanlæg, og at spildevandsplanen herefter blev ændret, for så vidt angår afløbsforholdene på ejendommen.

A har gjort gældende, at Frederikshavn Kommune er erstatningsansvarlig overfor hende ved at give fejlagtige oplysninger i daværende spildevandsplan imod bedre vidende.

Efter bevisførelsen må det lægges til grund, at kloakforsyningen i forbindelse med en TV-inspektion i 2005 blev bekendt med, at der var tale om et fælles privat anlæg.

Det følger af spildevandsbekendtgørelsens § 5, stk. 4, at kommunalbestyrelsen skal ajourføre spildevandsplanen, når der sker ændringer i forudsætningerne for planen.

Retten finder, at ændring af en kloaklednings status fra offentlig til fælles privat er en ændring af forudsætninger, der medfører, at spildevandsplanen skal ajourføres, og at Frederikshavn Kommune handlede ansvarspådragende ved at undlade at ajourføre spildevandsplanen efter, at det blev konstateret, at der var tale om et fælles privat anlæg, og det var muligt at foretage registrering herom.

Retten har i den forbindelse særligt lagt vægt på, at kloakforsyningen på daværende tidspunkt var en del af kommunen, og at det efter vidneforklaringerne må anses som ubetænkeligt at lægge til grund, at kloakforsyningen henset til deres arbejdsområde var bekendt med spildevandsplanen og oplysningens betydning herfor. Kloakforsyningen havde således en særlig anledning til at sikre sig, at oplysningen blev videregivet til den relevante del af kommunen. Den omstændighed, at det ikke var kloakforsyningen, der var ansvarlig for spildevandsplanen, kan herefter ikke føre til andet resultat.

Retten har endvidere lagt vægt på, at oplysningerne i spildevandsplanen er offentligt tilgængelige, og at der er tale om en oplysning, der er af væsentlig betydning ved ejendomshandel, og som, A havde en berettiget forventning om, var korrekt.

Det af Frederikshavn Kommune anførte om, at man blot videregav de oplysninger, der fremgik af Bygnings- og Boligregisteret (BBR), og at der i spildevandsplanerne for 2005 og 2012 var gjort opmærksom på, at der var uafklarede

forhold for en række spildevandsledninger, kan herefter ikke føre til andet resultat.

Da det efter det gennemførte syn og skøn må lægges til grund, at korrekt oplysning om ejendommens kloakforhold ville have haft indflydelse på den pris, som A skulle betale for ejendommen, er der påført hende et tab, der kan fastsættes til 175.000 kr.

Herefter og idet de øvrige erstatningsbetingelser ses at være opfyldt, er Frederikshavn Kommune erstatningsansvarlig.

A påstand tages således til følge.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 50.000 kr., af retsafgift med 6.030 kr. og af udgifter til gennemførelse af syn og skøn og afhjæmning af skønsmænd med 102.039,12 kr., i alt 158.069,10 kr. A er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Sagsøgte tilpligtes at betale sagsøgeren kr. 175.000,00 med tillæg af Nationalbankens udlånsrente + 8 % fra sagens anlæg til betaling sker.

Frederikshavn kommune skal til A betale sagsomkostninger med 158.069,10 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



VESTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 29. april 2022

Sag BS-26333/2021-VLR
(2. afdeling)

Frederikshavn Kommune
(advokat Niels Vase)

mod

A
(advokat Peter Tornvig Fruelund)

Retten i Hjørring har den 1. juli 2021 afsagt dom i 1. instans (sag BS-10301/2017-HJO).

Landsdommerne Henrik Twilhøj, Hans-Jørgen Nymark Beck og Kristin Bergh (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, Frederikshavn Kommune har gentaget sin påstand for byretten om frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb.

Indstævnte, A, har påstået dommen stadfæstet.

Supplerende sagsfremstilling

Der er under anken fremlagt bl.a. uddrag af Frederikshavns Kommunes spildevandsplaner for henholdsvis 2005-2016 og 2012-2016. Der er endvidere fremlagt ejendomsdatarapport af 18. juli 2013 vedrørende ejendommen vej 14, X By udskrift fra boligejer.dk med oversigt over kilder, hvorfra der leveres oplysninger til brug for ejendomsdatarapporter, samt e-mail af 24. januar

2022 fra projektchef [redacted] Erhvervsstyrelsen, om kilder til oplysning om spildevandsplaner i ejendomsdatarapporter i 2013.

Forklaringer

[redacted] J [redacted] og [redacted] A [redacted]; har afgivet supplerende forklaring.

J [redacted] har forklaret, at spildevandsplaner er en samlet oversigt over de eksisterende og fremtidige kloakoplande, der samtidig bl.a. har til formål at belyse de miljømæssige konsekvenser for området. Udarbejdelsen af spildevandsplanen er en lovbunden opgave, der er detaljeret beskrevet i regelgrundlaget. Oprindeligt var opgaven analog, men i dag ligger spildevandsplanen digitalt. De data, der indgår i arbejdet med spildevandsplanen, er oplysninger, der ligger hos forsyningsafdelingen/spildevandsselskaberne. De har oplysningerne fra de aktører, der har anlagt spildevandsledningerne. Der er ingen kobling til BBR-registreret.

I forbindelse med kommunesammenlægningen forestod et stort arbejde med at sammenlægge oplysningerne i spildevandsplanerne for de 3 sammenlagte kommuner. Det tog mere tid end forventet, da oplysningerne var indeholdt i forskellige systemer.

Den gule farve på kortbilag til spildevandsplanen, der f.eks. kan ses på bilag 21 (ekstrakten side 267), viser, at der er tale om fælles kloak for afledning af både spildevand og regnvand. Farven siger ikke noget i sig selv om, hvorvidt kloakledningen er offentlig eller privat. Ejerforholdene angives med en anden signatur – i hvert fald i dag. Han er ikke sikker på, at man angav ejerforholdene til private spildevandsanlæg med en signatur i 2005, for da havde man ikke meget fokus på det spørgsmål. Han havde ikke selv noget med kloakforhold at gøre i 2005. Der sad på det tidspunkt 3 til 5 medarbejdere i en afdeling på rådhuset og administrerede området. En af dem var [redacted] D [redacted]. Der var tillige ansat nogle udførende medarbejdere.

Ejerforholdene blev registreret i den nye spildevandsplan for 2012-2016 ved, at der blev oprettet et nyt kloakopland for [redacted] vej; det er det skraverede område på bilag 21 (ekstrakten side 267). Skraveringen angiver, at spildevandsanlægget er privat. Det var [redacted] A [redacted] sag, der var anledningen til ændringen. I 2005 var der som nævnt ikke meget fokus på, om kloakledningerne var private eller offentlige. Man kunne i princippet godt have lavet et tillæg til spildevandsplanen i 2011 på baggrund af den tilstandsvurdering, der er beskrevet i kloakoplandsbeskrivelsen for kloakområde 3 i spildevandsplanen for 2012-2016 (ekstrakten side 287).

Han havde ikke tidligere medvirket i behandlingen af lignende sager, da kommunen traf afgørelsen den 19. oktober 2015 i sagen om spildevandsforholdene på [redacted] vej 14 (ekstrakten side 348).

A [redacted], har forklaret, at hun bl.a. arbejdede med administreringen af spildevandsplanen, da hun var ansat i [redacted] Y Kommunes forsyningsselskab. De havde også i forbindelse med kommunesammenlægningen et arbejde med at sammenlægge planerne fra flere kommuner. Hun blev tilknyttet forsyningsselskabet i 2010, og da havde de i [redacted] Y Kommune stor fokus på, om anlæggene var private eller offentlige, da det havde stor betydning både for kommunens og grundejernes økonomi.

I forbindelse med en tilstandsvurdering af et kloakområde, som den der er beskrevet i kloakoplandsbeskrivelsen for kloakområde 3 i spildevandsplanen for 2012-2016 (ekstrakten side 287), så man i [redacted] Y Kommune på tilslutningsforholdene til hver enkelt ejendom. Der blev gennemført en TV-inspektion af hele [redacted] Y Kommunes kloakanlæg. Hun har selv arbejdet med sådanne registreringer i forbindelse med tilstandsvurderingen i [redacted] Y Kommune.

Inden hun besigtigede ejendommen i forbindelse med købet, havde hun slået op i Frederikshavn Kommunes spildevandsplan. Hun var bekendt med, at farvemarkeringen af det relevante kloakopland betød, at det var en offentlig, fælles kloak.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

Sagen angår spørgsmålet, om Frederikshavn Kommune har handlet ansvarspådragende ved ikke at ajourføre oplysninger i kommunens spildevandsplan, således at det fremgik af planen, at afledningen af spildevand fra ejendommen [redacted] vej 14 skete via et fælles privat anlæg, herunder om kommunen har handlet ansvarspådragende i forbindelse med afgivelsen af oplysninger til brug for ejendomsdatarapporten vedrørende ejendommen.

Pligten for kommunerne til at angive i kommunens spildevandsplan, om et eksisterende spildevandsanlæg er privat eller offentligt ejet, blev indføjet i den dagældende bekendtgørelse om spildevandstilladelser mv. § 5, stk. 1, nr. 2, jf. bekendtgørelse nr. 501 af 21. juni 1999. I samme bekendtgørelse blev indføjet en bestemmelse i § 5, stk. 4, om kommunernes pligt til at ajourføre spildevandsplanen, når der skete ændringer i forudsætningerne for planen.

Det fremgår af oplysningerne i sagen – herunder bl.a. Kloakforsyningens brev af 9. februar 2005 og [redacted] D [redacted] forklaring – at Kloakforsyningen i

2005 på baggrund af en henvendelse fra en borger iværksatte undersøgelser vedrørende kloakforholdene på [redacted] vej og i den forbindelse blev bekendt med, at afledningen af spildevand fra ejendommene [redacted] vej 12, 14, 16, 18, 20 og 22 til den offentlige kloakledning foregik via en fælles privat spildevandsledning, der forløb gennem ejendommens baghaver. En TV-inspektion viste, at der ikke fandtes kloakstik fra den offentlige hovedkloak i [redacted] vej til de nævnte ejendomme, og spildevandsledningen via baghaverne indgik også i oplysningerne i ejendommens byggesager. Kloakforsyningen, der på det tidspunkt endnu var en del af Frederikshavn Kommune, havde bl.a. til opgave at bidrage med oplysninger til brug for kommunens ajourføringer af den eksisterende spildevandsplan og forberedelse af kommende spildevandsplaner, og indsamlingen og registreringen af oplysningerne til brug for dette arbejde blev forestået af få administrative medarbejdere.

Uanset at Kloakforsyningen således siden 2005 har haft kendskab til, at afledningen af spildevand fra bl.a. [redacted] vej 14 skete via et fælles privat anlæg, fremgik dette ikke af den spildevandsplan, som blev vedtaget den 2. oktober 2006, hvori området fremtrådte som direkte tilknyttet offentlig kloak. Forholdet blev heller ikke berigtiget ved efterfølgende ajourføring af spildevandsplanen inden oktober 2013, hvor [redacted] A [redacted] købte ejendommen, eller i forbindelse med kommunens afgivelse af oplysninger til brug for ejendomsdatarapporten.

Landsretten tiltræder på denne baggrund og af de grunde, der i øvrigt er anført af byretten, at undladelsen heraf må anses for en ansvarspådragende fejl.

Landsretten bemærker i den forbindelse, at kommunens forbehold om uafklarede ejerforhold, der er indeholdt i sammenfatningen til spildevandsplanen for 2005-2016, og som er gentaget under flere af planens beskrivelser af de enkelte kloakoplande, ikke er gentaget for det kloakopland, hvor [redacted] vej 14 er beliggende.

Landsretten tiltræder endvidere, at erstatningen efter indholdet af skønsmand [redacted] F [redacted] besvarelse af spørgsmål 3 i skønserklæringen er fastsat til 175.000 kr.

Landsretten stadfæster derfor byrettens dom.

Efter sagens udfald skal Frederikshavn Kommune i sagsomkostninger for landsretten betale 35.000 kr. til [redacted] A [redacted] til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet taget hensyn til sagens omfang og forløb.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal Frederikshavn Kommune inden 14 dage betale 35.000 kr. til A Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.