

## MRF 2022.36

Østre Landsrets dom af 5. maj 2022, 25. afd., sag BS-23357/2021-OLR  
(Mette Lyster Knudsen, Mikael Friis Rasmussen og Casper Klindt Sølbeck (kst.))

*Handels og Ejendomfirma v/A (adv. Lasse Møller) mod SK Spildevand A/S (adv. Søren Stenderup Jensen)*

***Der kan opkræves supplerende tilslutningsbidrag, når en allerede tilsluttet erhvervsejendom i landzone overgår til byzone, jf. spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 5. Opkrævningen skal dog ske i tidsmæssig sammenhæng med ændringen af ejendommens zonestatus, hvilket ikke var sket i den konkrete sag. Påstand om, at regnvandsledning var omfattet af det ulovbestemte gæsteprincip, afvist, da der ikke forelå en konkret og aktuel tvist om faktiske arbejder vedr. ledningen.***

Sagen angik navnlig, om spildevandsselskabet SK Spildevand A/S (SK) var berettiget til at opkræve tilslutningsbidrag for en ejendom ejet af HE efter reglerne i spildevandsbetalingslovens § 2. Efter lovens § 2, stk. 1 og 2, pålignes et standardtilslutningsbidrag på 30.000 kr. pr. boligenhed ved tilslutning af ejendomme, der ikke tidligere har været tilsluttet et spildevandsselskab, hvorimod der ikke kan opkræves tilslutningsbidrag fra ejendomme, der allerede er tilsluttet eller er pålignet tilslutningsbidrag. Efter § 2, stk. 5, kan der dog opkræves et supplerende tilslutningsbidrag, når der sker en ændring i beregningsgrundlaget for tilslutningsbidraget for en erhvervsejendom, herunder udstykning af en ejendom. Den omhandlede ejendom havde oprindeligt været en del af en større erhvervsejendom i landzone, som i 1978 var blevet tilsluttet Hashøj Kommunes spildevandsanlæg. I forbindelse med tilslutningen havde den daværende grundejer og kommunen indgået aftale om, at kommunen ikke ville opkræve tilslutningsbidrag, såfremt grundejeren afholdt omkostningerne til anlæg af stikledninger og brønde på ejendommen. I 1982 blev der tinglyst en servitut vedrørende en allerede eksisterende regnvandsledning på ejendommen med kommunen som påtaleberettiget, der bl.a. udlagde et beskyttelsesbælte omkring ledningen. Den 1. juli 2006 var ejendommen ved lokalplan blevet overført fra landzone til byzone, og i august 2006 skete der udstykning fra stamparcellen. I 2019 erhvervede HE en af de udstykkede matrikler som en ubebygget grund med henblik på opførelse af 36 boliger. Efter at fem boliger var blevet opført, opkrævede SK tilslutningsbidrag for disse boliger efter reglerne for boligejendomme i byzone, jf. spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 2, jf. stk. 9. HE betalte bidraget, men bestred at være forpligtet hertil, idet HE gjorde gældende, at arealet var udstykket fra en allerede

tilsluttet erhvervsejendom i byzone, og at SK ikke i en sådan situation kunne opkræve tilslutningsbidrag. HE anlagde derfor sag mod SK med påstand om, at SK skulle anerkende, at der ikke kunne opkræves tilslutningsbidrag, og at det allerede betalte tilslutningsbidrag skulle tilbagebetales. HE nedlagde endvidere påstand om, at regnvandsledningen på HE's ejendom, som nu var ejet af SK, var omfattet af det ulovbestemte gæsteprincip. SK påstod frifindelse og nedlagde en række selvstændige påstande, herunder at HE skulle betale yderligere tilslutningsbidrag efter § 2, stk. 2, jf. stk. 9, subsidiært et supplerende tilslutningsbidrag efter principperne i § 2, stk. 5, jf. stk. 3. Til støtte herfor gjorde SK navnlig gældende, at det tilslutningsbidrag, der i 1978 var blevet betalt, var opkrævet for en erhvervsejendom i landzone, og at bidragets størrelse derfor var beregnet ud fra et fiktivt tillagt grundareal og ikke ud fra ejendommens faktiske areal, jf. spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 3. Dette betød ifølge SK, at bidraget ikke omfattede hele stamparcellens oprindelige areal og dermed ikke den matrikel, der nu var ejet af HE, og som derfor ikke kunne anses for allerede at være tilsluttet. SK gjorde endvidere gældende, at Hashøjs Kommune havde befundet sig i en retsvildfarelse, da kommunen i sin tid indgik aftale med den daværende grundejer om, at kommunen afstod fra at opkræve tilslutningsbidrag, når grundejeren selv bekostede stikledninger mv., idet disse omkostningerne under alle omstændigheder skulle have været afholdt af ejeren selv. Ifølge SK indebar dette, at der for ejendommen reelt var opkrævet et tilslutningsbidrag på 0 kr. Endelig gjorde SK gældende, at der i alle tilfælde skulle betales supplerende tilslutningsbidrag, idet Højesterets dom i U 2013.1332 H (Kolding Business Park) angik en situation, hvor der var betalt tilslutningsbidrag efter reglerne om erhvervsejendomme i byzone, hvilket ifølge SK ikke kunne

sammenlignes med betaling af bidrag for en erhvervsjendom i landzone. Byretten fandt, at eftersom HE's ejendom var tilsluttet, da den var udstykket fra en allerede tilsluttet erhvervsjendom, var der ikke grundlag for at opkræve tilslutningsbidrag efter spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 2, jf. stk. 9. For så vidt angik opkrævning af supplerende tilslutningsbidrag bemærkede byretten, at bidraget for erhvervsjendomme i landzone beregnes på baggrund af et fiktivt tillagt grundareal ud fra bebygget areal og en skønnet bebyggelsesprocent, hvorfor der ikke var risiko for dobbeltbetaling for det samme areal ved opkrævning af supplerende tilslutningsbidrag. På den baggrund – og med henvisning til en vejledende udtalelse fra Miljøstyrelsen – fandt byretten, at SK som udgangspunkt kunne opkræve supplerende tilslutningsbidrag efter spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 5, eller principperne heri, hvilket endvidere blev støttet af reale grunde. Byretten afviste herefter, at SK's krav på supplerende tilslutningsbidrag var bortfaldet ved forældelse eller passivitet, ligesom byretten var enig i SK's opgørelse af bidragets størrelse, herunder at det tidligere betalte bidrag efter ældre regler måtte fastsættes til 0 kr. For så vidt angik SK's regnvandsledning gav byretten HE medhold i påstanden om, at ledningen var omfattet af det ulovbestemte gæsteprincip. HE ankede dommen til landsretten, der som byretten fandt, at SK ikke var berettiget til at opkræve tilslutningsbidrag for ejendommen efter spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 2, jf. stk. 1. For så vidt angik spørgsmålet om supplerende tilslutningsbidrag bemærkede landsretten, at det fremgår af forarbejderne til lovens § 2, stk. 5, at ”der i forbindelse med ændringer i

beregningsgrundlaget for en erhvervsjendom opkræves supplerende tilslutningsbidrag”, og at denne formulering må forstås således, at det i § 2, stk. 5, er forudsat, at opkrævning af et supplerende tilslutningsbidrag skal ske i tidsmæssig sammenhæng med ændringen i beregningsgrundlaget for den pågældende ejendom. Landsretten fandt, at der ved overførslen af stamparcellen til byzone i 2006 var sket en ændring i beregningsgrundlaget for tilslutningsbidraget for ejendommen efter § 2, stk. 5, jf. herved § 2, stk. 3, og SK havde derfor på tidspunktet for ændringen af matriklens zonestatus været berettiget til at opkræve et supplerende tilslutningsbidrag hos den daværende ejer af stamparcellen, hvilket imidlertid ikke skete. Under disse omstændigheder, og da der efter det oplyste ikke efterfølgende var sket ændringer i beregningsgrundlaget for tilslutningsbidraget, fandt landsretten, at SK ikke var berettiget til at opkræve supplerende tilslutningsbidrag for HE's ejendom. Med hensyn til parternes påstande om, hvorvidt regnvandsledningen var omfattet af det ulovbestemte gæsteprincip, bemærkede landsretten, at det måtte lægges til grund, at der mellem parterne ikke på nuværende tidspunkt var nogen tvist, herunder af økonomisk art, om faktiske arbejder vedrørende regnvandsledningen. Da der dermed ikke forelå en sådan konkret og aktuel retstvist angående regnvandsledningen, havde parterne ikke retlig interesse i at få prøvet, om regnvandsledningen var eller ikke var omfattet af gæsteprincipet. Landsretten afviste på den baggrund de påstande, der angik gæsteprincipet, ligesom landsretten afviste tre yderligere påstande, der reelt udgjorde anbringender til støtte for parternes øvrige påstande.

**Kommentar:** Sagens væsentligste spørgsmål var, om et spildevandsselskab kan opkræve supplerende tilslutningsbidrag efter spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 5, fra ejeren af en erhvervsjendom, når ejendommen overgår fra landzone til byzone, og der senere opføres boliger på ejendommen. Dette blev besvaret bekræftende af landsretten, idet bidraget dog skal opkræves i tidsmæssig sammenhæng med ændringen af ejendommens zonestatus. Opkrævningen kan således ikke som i den foreliggende sag først ske i forbindelse med den senere opførelse af boliger eller udstykning af ejendommen i mindre parceller. Under sagen procederede parterne på U 2013.1332 H om Kolding Business Park, hvor Højesteret afviste, at der med hjemmel i spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 4, kan opkræves tilslutningsbidrag i forbindelse med udstykning af parceller fra en allerede tilsluttet erhvervsjendom, som der var betalt tilslutningsbidrag for efter reglerne om erhvervsjendomme i byzone, idet der i så fald ville være tale om dobbeltbetaling. I den ovenstående sag var grundlaget for opkrævningen af supplerende tilslutningsbidrag imidlertid ikke udstykningen af stamparcellen, men derimod ejendommens overførsel fra landzone til byzone, som netop udgør en ændring i beregningsgrundlaget for

## MAD 2022.36

*tilslutningsbidraget, jf. herved spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 3. Sml. Puggaard og Moe: Spildevandsbetalingsloven med kommentarer, 2. udg., 2015, s. 63, der bl.a. antager, at der ikke kan opkræves supplerende tilslutningsbidrag, når en erhvervsjendom i landzone ved lokalplan overføres til byzone, såfremt man følger tankegangen i praksis efter spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 4. Om forholdet mellem spildevandsselskabets forsyningspligt i miljøbeskyttelsesloven og spildevandsbetalingsreglerne henvises til **MRF 2021.201 H** om Grønttorvet og **MRF 2021.209 Ø**.*

---



# RETEN I NÆSTVED DOM

afsagt den 3. juni 2021

---

Sag BS-2377/2020-NAE

Handels og Ejendomfirma v/A  
(advokat Lasse Møller)

mod

SK SPILDEVAND A/S  
(advokat Søren Stenderup Jensen)

Denne afgørelse er truffet af kst. dommer Christian Ankerstjerne Rønneberg.

## Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen er anlagt den 20. januar 2020. Sagen drejer sig om grundlaget for opkrævning af spildevandstilslutningsbidrag og om vilkårene for en regnvandsledning på sagsøgerens ejendom.

Sagsøgeren, Handels og Ejendomfirma v/A, har fremsat følgende påstand:

### Påstand 1:

SK Spildevand A/S skal anerkende, at der ikke kan opkræves spildevandstilslutningsbidrag for ejendommen matr.nr. 6i, Flakkebjerg By, Flakkebjerg.

### Påstand 2:

SK Spildevand A/S skal betale 322.981,25 kr. til Handels og Ejendomfirma v/A, med tillæg af procesrente fra sagens anlæg til betaling sker.

### Påstand 3:

SK Spildevand A/S skal anerkende, at SK Spildevand A/S' regnvandsledning på ejendommen matr.nr. 6i, Flakkebjerg By, Flakkebjerg, er omfattet af det ulovbestemte gæsteprincip.

Over for SK Spildevand A/S' selvstændige påstande:

Frifindelse.

Sagsøgte, SK SPILDEVAND A/S, har fremsat følgende påstande:

Frifindelse

Herudover nedlægger SK Spildevand følgende selvstændige påstande:

### Påstand A

*Principalt:* Handels og Ejendomfirmaet skal anerkende, at SK Spildevand er berettiget til at opkræve tilslutningsbidrag for tilslutning af ejendommen matr. nr. 6i, Flakkebjerg By, Flakkebjerg, efter reglerne om boligejendomme i spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 2.

For det tilfælde, at SK Spildevand ikke får medhold i den nedlagte påstand A, gøres følgende subsidiære anerkendelsespåstand med tilhørende betalingspåstand gældende.

### Påstand B

*Subsidiær anerkendelsespåstand:* Handels og Ejendomfirmaet skal anerkende, at SK Spildevand er berettiget til at opkræve tilslutningsbidrag for tilslutning af ejendommen matr. nr. 6i, Flakkebjerg By, Flakkebjerg, efter reglerne om supplerende tilslutningsbidrag for erhvervsejendomme i spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 5.

*Subsidiær betalingspåstand:* Handels og Ejendomfirmaet skal betale 968.943,75 kr. til SK Spildevand med tillæg af

procesrente fra sagens anlæg og til betaling sker.

#### Påstand C

Handels og Ejendomfirmaet skal anerkende, at regnvandsledningen på ejendommen matr. nr. 6i, Flakkebjerg By, Flakkebjerg, ikke er omfattet af gæsteprincippet.

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

#### **Oplysningerne i sagen**

Sagen omhandler et areal, der i dag er udstykket til tre separate matrikler i form af matr.nr. 6a, nr. 6i og nr. 6k.

I 1978 blev stamparcellen tilsluttet daværende Hashøj Kommunes spildevandsanlæg, og tilslutningsafgiften blev anset for betalt ved, at den daværende grundejer betalte de faktiske omkostninger ved anlæggelsen af stikledninger og brønde på egen ejendom i overensstemmelse med overenskomst indgået mellem grundejeren og Hashøj Kommune, som havde følgende ordlyd:

*"Ejeren af matr.nr. 6a bekoster selv anlæg af ca. 170 m dobbelt stikledning med tilhørende brønde. Endvidere tillader Kaj Jespersen, at de fornødne ledninger i det offentlige kloaksystem kan udføres og sikres ved tinglysning. Der skal ydes normal erstatning for markskade i forbindelse med kloakprojektets gennemførelse, men der skal ikke ydes erstatning for tinglysningen.*

*Hashøj kommune undlader at opkræve det normale anlægsbidrag for matr.nr. 6a, idet dette regnes betalt ved anlæg af stikledningerne. Der skal dog betales normalt driftsbidrag for ejendommen, når ejendommen til sin tid tilsluttes det offentlige kloaksystem"*

På daværende tidspunkt var ejendommen en erhvervsejendom beliggende i landzone.

Den 22. marts 1982 blev følgende deklaration vedrørende den allerede eksisterende regnvandsledning på ejendommen tinglyst på ejendommen:

*"Ejendommen skal respektere de etablerede kloakledninger; som er vist på vedhæftede deklarationsrids. Ledningerne skal henligge uforstyrret, og kommunen skal til enhver tid have ret til eftersyn og rensning samt til at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder. Det er forbudt inden for en afstand af 1,5 m til hver side af ledningernes midterlinie at foretage bebyggelse eller beplantning af træer eller buske med dybtgående rødder.*

*Eventuel erstatning for ulemper eller skader hidrørende fra fremtidige eftersyns- og reparationsarbejder fastsættes i mangel af mindelig overenskomst af landvæsenkommissionen.*

*Med hensyn til de ejendommen påhvilende byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.*

*Påtaleberettiget er kommunalbestyrelsen i Hashøj."*

Den 1. juli 2006 blev ejendommens areal overført fra landzone til byzone ved en lokalplan. Den 11. august 2006 skete der udstykning fra stamparcellen,

I 2019 købte Handels- og Ejendomfirmaets indehaver A matr.nr. 6i som en ubebygget grund med henblik på opførelse af i alt 36 boliger. Heraf er 5 boliger opført og taget i brug, og yderligere 10 boliger er under opførelse.

SK Spildevand har opkrævet tilslutningsbidrag for de 5 boliger efter reglerne for boligejendomme beliggende i byzone, nærmere bestemt spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 2, jf. stk. 9. Beløbet er betalt af Handels- og Ejendomfirmaet.

For så vidt angår de sidste 31 boliger, som A planlægger at opføre på ejendommen, har Parterne indgået en henstandsftale vedrørende betaling af tilslutningsbidrag, men da de 10 boliger er under opførelse, har SK Spildevand den 9. marts 2021 faktureret tilslutningsbidrag for disse boliger.

## **Forklaringer**

Der er afgivet forklaring af B.

B har forklaret, at han er direktør for SK Forsyning. Han er uddannet på Danmarks Forvaltningshøjskole og har derudover blandt andet en mastergrad. Han har været i SK Forsyning i 13 år. SK Forsyning er 100% ejet af Slagelse Kommune. SK Forsyning beskæftiger sig med levering af varme, vand, el og gas samt håndtering af spildevand. SK Spildevand er et datterselskab til SK Forsyning og ejet af dette. SK Spildevand får sine indtægter ud fra et "hvile i sig selv-princip", idet der er tale om en kollektiv forsyning, der finansieres af kunderne, og som ikke driver kommerciel forretning. Finansieringen kommer fra tilslutningsbidrag og løbende bidrag, som er deres løbende indtægter. Der er fastsat et prisloft fra centralt hold, hvilket er med til, at man hele tiden må sikre, at man får alle de indtægter, som man har krav på. Man bliver derfor nødt til at tænke i stordrift. Hvis en grundejer ikke betaler, kommer de andre til at betale, da det er et lukket system. Da der er tale om offentlig virksomhed, hviler de på et lighedsprincip, og de handler derfor ikke med kunderne om betaling, der hviler på takster fastsat af byrådet. Han hørte første gang om sagen, da en kloakmester hørte om påbegyndelsen af et byggeri. Der blev indledt en dialog mel-

lem bygherren og deres anlægsafdeling. Den kontakt til bygherren stod C for. Der var et vist tidspres i efteråret 2019, da der skulle ske indflytning i de nye bygninger pr. 1. januar 2020. De var ikke blevet orienteret af kommunen om byggeprocessen, hvilket heller ikke normalt sker. De henvendte sig til kommunen, der bekræftede byggeriet, og at man havde givet en byggetilladelse. Tilladelsen var vist betinget, da der forefandtes spildevandsledninger på matriklen. Der blev bygget hen over deres regnvandsledning. Det tillader de normalt ikke, da de så ikke kan komme til ledningen. Her var der bygget oven på den. Han var ikke involveret i drøftelserne om, hvorvidt ledningen skulle flyttes. C var inddraget i nogle forhandlinger om omlægning af ledningen på bygherrens foranledning. Drøftelserne endte resultatløse. Betaling af tilslutningsbidrag blev aktualiseret i det sene efterår 2019, da de nye indflyttende jo ville have behov for, at der kunne afledes spildevand. Bygherren var ikke indstillet på at betale tilslutningsbidrag for boligerne. Der betaltes derfor under protest for de fem første ejendomme. De penge har de modtaget. De var pragmatiske og lavede en aftale, så de fik bidrag for de fem første. Det har formodningen imod sig, at man vederlagsfrit skulle kunne tilkoble 31 ejendomme uden at betale. Den ejendom, som i sin tid var tilsluttet, lå i landzone og var ikke en del af nye matrikel. Overgang fra landzone til byzone sker jævnlige, og der opkræves altid tilslutningsbidrag, uden at det ender i retssager. Han har ikke hørt om andre, der ikke har villet betale i tilsvarende sager. Udviklere vil naturligvis gerne slippe så billigt som muligt, men han har ikke hørt om andre sager af denne karakter. I denne sag er der tale om 36 boligenheder, der muligvis er sammatrikuleret, hvilket jo veksler fra sag til sag. Selvom der er tale om sammatrikuleret, er der stadig et antal boliger, der skal tilsluttes. Han er ikke klar over, hvor mange brønde der blev sat, da de første 5 boliger blev forbundet eller efterfølgende. I udgangspunktet er det heller ikke antallet af brønde, som de sætter prisen efter, da prisen fastsættes efter takstbladet. Grundejeren står altid for kloakering inde på egen matrikel. De etablerer en tilslutningsmulighed inden for skel. Han ved ikke, om der er etableret flere tilslutningsmuligheder i den konkrete sag. De opkræver ikke supplerende tilslutningsbidrag, når der blot sker ændring fra landzone til byzone. De ved jo ikke, hvad der skal tilsluttes i forbindelse med ændring af zonestatus. Han har ikke kendskab til, at andre forsyninger skulle gøre dette.

### **Parternes synspunkter**

**Handels og Ejendomfirma v/A** har i sit påstandsdokument anført følgende:

"...

#### **1. Tilslutningsbidrag**



SK Spildevand A/S har ikke grundlag for at opkræve tilslutningsbidrag for sagsøgerens ejendom, matr.nr. 6i, Flakkebjerg By, Flakkebjerg, da arealet er udstykket fra en allerede tilsluttet erhvervsejendom i byzone, og således allerede skal anses for at være tilsluttet.

At sagsøgerens ejendom allerede er tilsluttet, ses også i bilag 10, hvor Slagelse Kommune, som i henhold til miljøbeskyttelsesloven er tilsynsmyndighed med ansvar for tilslutninger og udtrædelser, anså ejendommen som værende tilsluttet forud for, at de nye boliger blev færdiggjort og tilkoblet.

Lov om betalingsregler for spildevandsforsyningsselskaber (spildevandsbetalingsloven) § 2 giver ikke mulighed for at kræve tilslutningsbidrag i den foreliggende situation.

Spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 1 indeholder et hovedprincip om, at der skal betales tilslutningsbidrag for ejendomme, der tidligere har været tilsluttet eller pålagt tilslutningsbidrag.

Spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 4 og 5 angiver udtømmende, i hvilke tilfælde der kan opkræves tilslutningsbidrag for ejendomme, der udstykkes fra en allerede tilsluttet ejendom.

Stamparcellen er en erhvervsejendom i spildevandsbetalingslovens forstand, idet ejendommen ikke udelukkende kan henregnes til beboelse. Dette fremgår eksempelvis af Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/2001 om betalingsregler for spildevandsanlæg, side 21, pkt. 2.2.1.

Højesteret har afgjort (U 2013.1332 H), at der ikke er hjemmel i spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 4 til at kræve tilslutningsbidrag for ejendomme, der udstykkes med henblik på opførelse af boliger, når udstykningen sker fra en erhvervsejendom.

Et supplerende tilslutningsbidrag i henhold til § 2, stk. 5 forudsætter, at der sket en ændring i beregningsgrundlaget for tilslutningsbidraget.

Bidraget efter § 2, stk. 5 beregnes som forskellen på det bidrag, der efter stk. 3 kan beregnes for den nye ejendom eller de samlede nye ejendomme, og det bidrag, der efter stk. 3 kunne være opkrævet for ejendommen eller de samlede ejendomme før ændringen.

Eftersom tilslutningsbidraget for erhvervsejendomme i byzone opgøres på baggrund af ejendommens areal, jf. § 2, stk. 3, har sagsøgerens opførelse af boliger ikke medført ændringer i beregningsgrundlaget.

SK Spildevand A/S har på denne baggrund ikke grundlag for at kræve tilslutningsbidrag for sagsøgerens ejendom, og skal derfor tilbagebetale det opkrævede beløb.

#### Ejendomsbegrebet

Det er ikke korrekt, at udstykningslovens ejendomsbegreb medfører, at sagsøgerens ejendom ikke skal anses for tilsluttet.

SK Spildevands anbringender om, at sagsøgerens ejendom er en ny ejendom i udstykningslovens forstand, og at den derfor ikke allerede skal anses for at være tilsluttet, er udtryk for en forældet retsopfattelse.

Spildevandsbetalingslovens § 2 blev ændret i 2000. Ved lovændringen blev det udtømmende reguleret i § 2, stk. 4 og 5 i hvilke tilfælde, der kan opkræves supplerende tilslutningsbidrag i forbindelse med matrikulære ændringer af en ejendom.

I forarbejderne til lovændringen (lovforslag nr. 182 af 3. februar 2000, ad § 1, nr. 4) er anført følgende:

*”Den gældende lov er på baggrund af udstykningslovens definition af en ejendom blevet fortolket således, at der i forbindelse med udstykninger af såvel bolig- som erhvervsejendomme skal opkræves tilslutningsbidrag for de frastykkede ejendomme, der er nye ejendomme i udstykningslovens forstand, når der er ført stik frem til grundgrænsen, forudsat at de frastykkede ejendomme ikke er tilsluttet det offentlige spildevandsanlæg.*

[...]

*Med forslaget til § 2, stk. 5, fastsættes, at der ved udstykning af en erhvervsejendom, der har betalt tilslutningsbidrag for hele arealet, normalt ikke kan opkræves tilslutningsbidrag for de frastykkede ejendomme.”*  
(min understregning)

Vurderingen af, om der kan opkræves supplerende tilslutningsbidrag for sagsøgerens ejendom, der er udstykket fra en allerede tilsluttet erhvervsejendom, skal således foretages på baggrund af spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 5.

Højesteret har i U 2013.1332 H fastslået, at reglen om supplerende tilslutningsbidrag for erhvervsejendommen i spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 5 – og ikke § 2, stk. 4 om »udstyknings fra en boligejendom« – skal anvendes, når udstykningen sker fra en erhvervsejendom.

Der er betalt tilslutningsbidrag for (hele) den oprindelige ejendom

SK Spildevands argumentation vedrørende sontringen mellem reglerne om tilslutningsbidrag for erhvervsejendomme i henholdsvis landzone og byzone, tager ikke højde for, at reglerne var anderledes da den oprindelige ejendom (stamparcellen) blev tilsluttet i slutningen af 1970'erne.

På tidspunktet for stamparcellens tilslutning, blev tilslutningsbidraget opkrævet på baggrund af § 27 i den daværende miljøbeskyttelseslov fra 1974. Denne bestemmelse sondrede ikke mellem ejendomme i landzone og byzone.

Spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 3, hvorefter tilslutningsbidraget for erhvervsejendomme i landzone beregnes på baggrund af det bebygge-

de areal og en skønnet bebyggelsesprocent, blev først indsat med ikrafttrædelse den 1. juni 2000.

Stamparcellen blev således pålignet tilslutningsbidrag uden hensyntagen til om ejendommen var beliggende i landzone eller byzone. Situationen er dermed fuldt ud sammenlignelig med sagen i U 2013.1332 H.

Ikke særregler for ejendomme, der tidligere har ligget i landzone

Spildevandsbetalingslovens § 2 indeholder en udtømmende regulering af de tilfælde, hvor SK Spildevand kan opkræve tilslutningsbidrag.

Lovgivningen indeholder ikke særlige regler om udvidet adgang til at opkræve tilslutningsbidrag for ejendomme, der tidligere har ligget i landzone, men som nu ligger i byzone.

Højesteret udtalte i U 2013.1332 H følgende:

*”Herefter finder Højesteret, at der ikke er hjemmel i betalingslovens § 2, stk. 4, til at kræve tilslutningsbidrag for de frastykkede parceller i et tilfælde, hvor der sker udstykning af parceller med henblik på opførelse af boliger, når udstykningen sker fra en ejendom, på hvilken der ikke er boliger, og for hvilken der ved tilslutning til et spildevandsanlæg er betalt tilslutningsbidrag beregnet på grundlag af areal efter reglerne om erhvervsejendomme.”*

Højesteret har således slået fast, at adgangen til at opkræve tilslutningsbidrag i en situation som den foreliggende, skal vurderes på baggrund af spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 5.

Spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 5 giver ikke mulighed for at opkræve supplerende tilslutningsbidrag i den foreliggende situation, da der ikke sker en ændring i beregningsgrundlaget for tilslutningsbidraget.

Selv hvis det var korrekt, at det betalte tilslutningsbidrag for stamparcellen ikke var opgjort på baggrund af ejendommens fulde areal, ville dette ikke medføre, at SK Spildevand endnu en gang kunne opkræve tilslutningsbidrag for ejendommen. Dette skyldes, at spildevandsbetalingsloven ikke giver mulighed for at anse erhvervsejendomme i landzone for »delvist tilsluttede«. Endvidere ville det ikke være muligt at fastslå hvilke områder af ejendommen, der i givet fald skulle anses for at have været tilsluttet og ikke-tilsluttet.

Hvis der for en ejendom, der tidligere er pålignet tilslutningsbidrag efter reglerne for erhvervsejendomme i landzone, på ny kunne opkræves fuldt tilslutningsbidrag, ville der være tale om en (delvis) dobbeltbetaling af tilslutningsbidrag.

En sådan dobbeltbetaling ville være i modstrid med det overordnede princip i spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 1, hvorefter der ikke kan opkræves tilslutningsbidrag for ejendomme, der tidligere er pålignet tilslutningsbidrag.

Reglerne om tilslutningsbidrag hviler endvidere på et princip om, at størrelsen af det oprindeligt betalte tilslutningsbidrag er uden betydning for adgangen til at opkræve tilslutningsbidrag. Dette er beskrevet på følgende måde i Miljøstyrelsens vejledning om Betalingsregler for spildevandsanlæg, side 22 (bilag 14):

*”Der kan således ikke opkræves yderligere tilslutningsbidrag fra ejendomme, der er tilsluttet eller er pålignet tilslutningsbidrag til et offentligt spildevandsanlæg. Der kan således heller ikke opkræves yderligere tilslutningsbidrag fra ejendomme, der tidligere har betalt, da der altid sker en påligning forud for betaling. Det fremgår af afsnit 10.5, hvornår et tilslutningsbidrag kan anses for at være pålignet.*

*At der ikke kan opkræves yderligere tilslutningsbidrag i disse situationer gælder uanset størrelsen af det tidligere betalte tilslutningsbidrag, ligesom det gælder for tilsluttede ejendomme, selvom der ikke er opkrævet tilslutningsbidrag i forbindelse med tilslutningen.*

*En ændret anvendelse af en ejendom, f.eks. opførelse af flere boligenheder eller en forøgelse af afledningen, udløser ikke et nyt tilslutningsbidrag.”*  
(min understregning)

SK Spildevand kunne eventuelt have opkrævet et supplerende tilslutningsbidrag fra den daværende grundejer, i forbindelse med ejendommens overgang fra landzone til byzone i 2006, da der herved sket en ændring i grundlaget for beregningen af tilslutningsbidraget. Dette følger tillige af Miljøstyrelsens vejledende udtalelse af 4. juli 2007 (bilag 15).

Såfremt ejendommens overgang fra landzone til byzone udløste et supplerende tilslutningsbidrag, kunne bidraget opkræves fra tidspunktet hvor zoneændringen blev gennemført. Eftersom sagsøgerens ejendom overgik til byzone i 2006, vil et sådant krav under alle omstændigheder være forældet på nuværende tidspunkt.

Endvidere ville SK Spildevand skulle rette et sådant krav om supplerende tilslutningsbidrag i anledning zoneændringen mod ejendommens ejer på det tidspunkt hvor ændringen skete. Det bemærkes, at sagsøgeren erhvervede ejendommen i 2019.

Sagsøger har ikke kendskab til, om SK Spildevand opkrævede supplerende tilslutningsbidrag fra den daværende grundejer, i forbindelse med, at ejendommen i 2006 blev overført fra landzone til byzone.

#### **Ad SK Spildevands subsidiære betalingspåstand B**

Det fastholdes, at spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 5 ikke giver mulighed for at opkræve supplerende tilslutningsbidrag i den foreliggende situation, da der ikke sker en ændring i beregningsgrundlaget for tilslutningsbidraget.

Selv hvis det var muligt at opkræve et supplerende tilslutningsbidrag i den foreliggende situation, ville størrelsen af det oprindeligt betalte tilslutningsbidrag være uden betydning for størrelsen af det supplerende tilslutningsbidrag, da dette ifølge spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 5 "*... beregnes som forskellen på det bidrag, der efter stk. 3 kan beregnes for den nye ejendom eller de samlede nye ejendomme, og det bidrag, der efter stk. 3 kunne være opkrævet for ejendommen eller de samlede ejendomme før ændringen*".

Størrelsen af de det oprindeligt betalte tilslutningsbidrag indgår således ikke ved beregning af et supplerende tilslutningsbidrag.

I den aktuelle situation er det ikke muligt at beregne et supplerende tilslutningsbidrag, da der ikke er sket en ændring i beregningsgrundlaget siden ændringen i zonestatus i 2006.

Overgangen fra landzone til byzone i 2006 skete med lokalplan nr. 213 (bilag 7), med virkning fra bekendtgørelsen af lokalplanen den 1. juli 2006.

På dette tidspunkt var stamparcellen (bestående af de samnoterede matrikler 6a, 6e og 6f, Flakkebjerg) fysisk tilsluttet spildevandsnettet, og havde været det i mange år.

Hvis SK Spildevand kunne have opkrævet supplerende tilslutningsbidrag som følge af overgangen fra landzone til byzone, kunne SK Spildevand således have opkrævet beløbet overfor den daværende grundejer allerede i juli 2006, hvor ændringen trådte i kraft, og hvor ejendommen var tilsluttet.

Først på et senere tidspunkt, den 11. august 2006, blev sagsøgerens ejendom udstykket fra stamparcellen, jf. bilag 8.

Det er således forkert, når SK Spildevand lægger til grund, at arealet ikke var fysisk tilsluttet, på tidspunktet hvor arealet overgik fra landzone til byzone.

Et eventuelt supplerende tilslutningsbidrag i anledning af overgangen fra landzone til byzone, er således forældet, og skulle i givet fald have været opkrævet hos den daværende grundejer.

SK Spildevand har i sit Processkrift A nævnt en undtagelsesregel, som i et særligt tilfælde giver mulighed for at inddrage størrelsen af det oprindeligt betalte tilslutningsbidrag, ved beregningen af et supplerende tilslutningsbidrag.

Reglen fremgår af Spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 5, 3. pkt., som har følgende ordlyd (mine understregninger):

*"Hvis en ejendom, der udstykkes, før udstykningen er blevet pålignet tilslutningsbidrag efter en betalingsvedtægt udarbejdet efter 1. juli 1997, og der ved påligning af bidraget er gjort brug af lovens mulighed for at dispensere fra standardtilslutningsbidraget, jf. stk. 8, beregnes*

*det supplerende tilslutningsbidrag på baggrund af dette lavere bidrag.”*

Som det udtrykkeligt fremgår af lovteksten, er det en forudsætning for at undtagelsen kan anvendes, at den pågældende ejendom er blevet på-lignet tilslutningsbidrag efter en betalingsvedtægt udarbejdet efter 1. juli 1997, og at der ved påligningen er gjort brug af dispensationsreglen i § 2, stk. 8.

Sagsøgers ejendom blev tilsluttet i slutningen af 1970'erne, og er derfor ikke pålignet tilslutningsbidrag efter en betalingsvedtægt udarbejdet ef-ter 1. juli 1997.

Desuden eksisterede dispensationsreglen i spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 8 ikke, da sagsøgerens ejendom blev tilsluttet.

Undtagelsesreglen i spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 5, 3. pkt. er så-ledes ikke relevant i den aktuelle sag.

Hvis der var mulighed for at opkræve supplerende tilslutningsbidrag for sagsøgerens ejendom, skulle bidraget således beregnes ud fra den almindelige regel i spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 5, 2. pkt., hvor-efter et supplerende tilslutningsbidrag udgør forskellen på det bidrag, der kan beregnes før og efter ændringen i beregningsgrundlaget.

## **2. Gæsteprincippet**

Gæsteprincippet er betegnelsen for en udfyldende regel, der finder an-vendelse i tilfælde, hvor der uden vederlag er givet tilladelse til at an-bringe en ledning på en ejendom.

Reglen indebærer, at ledningsejeren som »gæst« skal bekoste lednings-arbejder, der er nødvendiggjort af arealejerens ændrede benyttelse af det areal, hvor ledningen er anbragt.

SK Spildevand A/S ejer regnvandsledningen på sagsøgerens ejendom, matr.nr. 6i, Flakkebjerg, Flakkebjerg By.

Det vides ikke hvornår regnvandsledningen blev anbragt på ejendom-men, men den var placeret der forud for august 1978, jf. bilag 1.

Den tinglyste deklaration (bilag 4) blev tinglyst på ejendommen i 1982, med henblik på at beskytte ledningen og give adgang til ledningen, som på det pågældende tidspunkt allerede var anbragt på ejendom-men.

Højesteret har fastslået (U 2015.2851 H), at en deklaration, som efter sit indhold alene sigter på at beskytte en ledning, ikke i sig selv udgør en fravigelse af gæsteprincippet.

Det fremgår ikke af den tinglyste deklaration (bilag 4) at den daværen-de grundejer har påtaget sig pligten til at betale udgifterne ved en nød-vendig flytning som følge af en ændret arealanvendelse.

Det ville ellers have været nærliggende, at ledningsejeren som koncipist af deklARATIONEN havde angivet en sådan betalingspligt, når henses til, at betalingspligten ville være byrdefuld for grundejeren.

Det ville også være naturligt, når henses til, at der i givet fald ville være tale om en fravigelse af den sædvanlige ordning på området, som er, at ledningsejeren betaler for en nødvendig flytning.

At gæsteprincippet ikke er fraveget underbygges også af, at det ikke fremgår af deklARATIONEN eller andet tilgængeligt materiale, at der skulle være ydet grundejeren en erstatning, som modsvarer en fravigelse af gæsteprincippet.

Eftersom SK Spildevand A/S som ledningsejer ikke har opnået en bedre retsstilling end den sædvanlige ordning på området, er regnvandsledningen fortsat omfattet af det ulovbestemte gæsteprincip.

Den indgåede overenskomst (bilag 3) giver ikke grundlag for at antage, at gæsteprincippet er fraveget.

Synspunktet om, at der er ydet en betaling ved ledningsanbringelsen, som modsvarer en fravigelse af gæsteprincippet, i kraft af at daværende Hashøj Kommune undlod at opkræve det sædvanlige tilslutningsbidrag, er i direkte modstrid med overenskomstens indhold.

Det følger derimod udtrykkeligt af overenskomsten, at *"Hashøj Kommune undlader at opkræve det normale anlægsbidrag for matr.nr. 6a, idet dette regnes betalt ved anlæg af stikledningerne."*

Uanset om den daværende Hashøj Kommune var i en vildfarelse omkring hvem der reelt havde pligt til at afholde udgifterne til stikledningerne eller ej, fremgår det således utvetydigt af overenskomsten, at den manglende opkrævning af tilslutningsbidraget ikke modsvarede en fravigelse af gæsteprincippet.

At den manglende opkrævning af tilslutningsbidrag ikke har betydning for vilkårene for anbringelsen af regnvandsledningen på ejendommen, ses endvidere ved, at ledningen allerede var anbragt på ejendommen på tidspunktet hvor ejendommen blev tilsluttet. Dette fremgår af Hashøj Kommunes skrivelse af 29. august 1978 (bilag 1):

*"Så vidt vides er afløbsledningen fra skolen til Longrenden ikke sikret ved tinglysning, så det vil være passende at få det bragt i orden ved samme lejlighed."*

..."

**SK SPILDEVAND A/S** har i sit påstandsdokument anført følgende:

" ...

## Principal påstand A

- 3.1 Det gøres gældende, at SK Spildevand er berettiget til at opkræve tilslutningsbidrag som sket, jf. spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 2, jf. § 2, stk. 9, hvorefter der opkræves ét standardbidrag pr. bolig-enhed.
- 3.2 I modsætning til, hvad Handels og Ejendomfirmaet gør gældende, er der ikke tidligere betalt tilslutningsbidrag for det udstykkede areal på ejendommen med matr.nr. 6i.
- 3.3 Til støtte herfor gøres det gældende:
- 1) at det bidrag, der kan opkræves for erhvervsejendomme i landzone efter nugældende regler, ikke omfatter hele ejendommens faktiske areal og dermed ikke matr.nr. 6i og
  - 2) at det bidrag, som ejendommen ifølge overenskomsten fremlagt som bilag 3 (ekstrakten, s. 67) har betalt, reelt kan opgøres til 0 kr., da det beror på en retsvildfarelse hos den daværende Hashøj Kommune eller et ønske om at omgå de dagældende regler hos den daværende Hashøj Kommune, at kommunen undlod "at opkræve det normale anlægsbidrag for matr.nr. 6a, idet dette regnes betalt ved anlæg af stikledningerne", idet udgiften til stikledningerne på egen grund under alle omstændigheder skulle betales af den daværende grundejer.

### Bidrag for erhvervsejendomme i landzone

- 3.4 Det tilslutningsbidrag, som i sin tid blev anset for betalt for stammatriklen nr. 6a, Flakkebjerg By, Flakkebjerg (jf. bilag 3), er betalt for en erhvervsejendom i landzone.
- 3.5 Betaling af tilslutningsbidrag for erhvervsejendomme i landzone er kendetegnet ved at blive beregnet fiktivt i den forstand, at bidraget ikke beregnes på baggrund af ejendommens faktiske areal. Derimod beregnes et fiktivt tillagt grundareal ud fra det bebyggede areal og en skønnet bebyggelsesprocent, jf. spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 3.
- 3.6 Det fiktive grundareal for erhvervsejendomme i landzone anvendes for at tage højde for, at der ofte er tilknyttet store grundarealer til erhvervsejendomme i landzone. Ved at anvende et fiktivt grundareal undgås det, at tilslutningsbidraget bliver uproportionalt stort i forhold til den afledte mængde spildevand, idet der ikke betales tilslutningsbidrag for ejendommens driftsarealer. Resultatet er, at der alene opkræves tilslutningsbidrag for en mindre del af ejendommens reelle areal.
- 3.7 Spildevandsbetalingslovens § 2 tager ikke udtrykkeligt stilling til en situation som den foreliggende, hvor en ejendom, som er opkrævet tilslutningsbidrag efter reglerne om erhvervsejendomme i landzone, overgår til byzone med henblik på opførelse af boliger.



Retspraksis har heller ikke forholdt sig til en situation som den foreliggende.

- 3.8 Kolding-dommen (U.2013.1332H (materialesamlingen, s. 156)), som Handels og Ejendomfirmaet påberåber sig, er ikke direkte anvendelig i denne sag, fordi sagen ikke vedrørte en ejendom beliggende i landzone.
- 3.9 Det gøres gældende, at det tilslutningsbidrag, som spildevands-selskaber opkræver for erhvervsejendomme i landzone, ikke udgør betaling for senere frastykkede ejendomme, der overgår til byzone, idet reglerne om tilslutningsbidrag indebærer, at der – i modsætning til Kolding-dommen - ikke er betalt tilslutning for ejendommens samlede areal.
- 3.10 Det modsatte resultat ville indebære, at et tilslutningsbidrag opkrævet på baggrund af en fiktiv beregning, som forudsatte etablering af én stikledning på én erhvervsejendom i landzone (eller baseret på kloakafledning fra én lade beliggende ved en mark), nu vil skulle dække omkostningerne til samtlige nye bygninger på de arealer, der overgår til byzone med betydelige udgifter for spildevandsforsynings-selskaberne til følge. I dette tilfælde drejer det sig som nævnt om 36 individuelle stikledninger til individuelle boliger i byzone.
- 3.11 En sådan retstilstand vil stride imod hvile-i-sig-selv-princippet, som SK Spildevand er underlagt som offentligt forsynings-selskab.
- 3.12 I replikken anfører sagsøger, at den oprindelige stamparcel blev pålignet tilslutningsbidrag uden hensyntagen til, om ejendommen var beliggende i landzone eller byzone, og at det af denne årsag ikke kan forudsættes, at der er opkrævet tilslutningsbidrag efter spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 3.
- 3.13 Der er SK Spildevand bekendt aldrig blevet opkrævet tilslutningsbidrag for et markareal som matr.nr. 6i i 1978, og som forblev markareal frem til 2009.
- 3.14 Af åbenlyse årsager skal der ikke afledes spildevand fra en mark, hvor vandet normalt afledes ved nedsivning eller ved dræning efter vandløbslovens regler, og hvor der af gode grunde ikke forekommer spildevand, som skal afledes.
- 3.15 At tilslutningsbidrag i 1978 skulle opkræves på baggrund af § 27 i den daværende miljøbeskyttelseslov, som ifølge Handels og Ejendomfirmaet ikke sondrer mellem ejendomme i landzone og i byzone, ændrer ikke på dette. Derudover kan det ikke udledes af den dagældende miljøbeskyttelseslovs § 27's ordlyd, at dette skulle være tilfældet, idet bestemmelsen blot angav:

*”Udgifterne ved udførelse og drift af spildevandsanlæg, herunder udgifterne til fælles ledninger, afskærende ledninger, rensningsanlæg, ejendomserhvervelser og rådighedsindskrænkninger, afholdes*

*og fordeles efter regler, der fastsættes af kommunalbestyrelsen, jfr. dog § 28."*

- 3.16 Anbringendet må også på denne baggrund afvises i dets helhed.
- 3.17 Når dette er sagt, er det som nævnt SK Spildevands opfattelse, at Handels og Ejendomfirmaet overhovedet ikke har betalt tilslutningsbidrag for tilslutningen til det offentlige spildevandsanlæg ved tilslutningen, hvorfor hele diskussionen om, hvilke regler der gjaldt ved tilslutningen, ingen betydning har for sagen.

#### Bidrag betalt i henhold til overenskomst

- 3.18 Ifølge overenskomsten fremlagt som sagens bilag 3 (ekstrakten, s. 67) blev den daværende ejer af matr.nr. 6a fritaget for betaling af tilslutningsbidrag mod selv at bekoste "anlæg af ca. 170 m dobbelt stikledning/med tilhørende brønde" på egen grund.
- 3.19 Det har imidlertid aldrig været hverken spildevandsforsyningens ret eller pligt at etablere stikledninger på privat grund. Udgifter forbundet med etablering af private stikledninger har altid påhvilet indehaveren af ejendommen.
- 3.20 Af samme årsag må det bero på en retlig vildfarelse eller et ønske om at omgå de dagældende regler hos den daværende Hashøj Kommune, at den daværende indehaver af ejendommen blev fritaget for betaling af tilslutningsbidrag mod selv at afholde en udgift, som han under alle omstændigheder selv skulle have afholdt.
- 3.21 Udgifter til anlæg af stikledninger og brønde inde på ejendommen skulle under alle omstændigheder have været afholdt af ejeren selv, og dette forhold indebærer, at ejendommen reelt er blevet opkrævet 0 kr. for tilslutningen til det offentlige spildevandsanlæg. Der er med andre ord aldrig afholdt udgifter til et tilslutningsbidrag hverken for stammatrikel nr. 6a eller for matr.nr. 6i.
- 3.22 På baggrund af ovenstående gøres det sammenfattende gældende at ejendommen på matr.nr. 6i skal betale tilslutningsbidrag efter de gældende regler, hvilket indebærer, at SK Spildevand kan opkræve tilslutningsbidrag i overensstemmelse med spildevandbetalingslovens § 2, stk. 2, som sket.
- 3.23 Af samme årsag skal SK Spildevand frifindes for de af sagsøger nedlagte påstand 1 og påstand 2.

#### **Subsidiær påstand B**

##### Retligt grundlag for opkrævning af supplerende tilslutningsbidrag

- 3.24 Som redegjort for ovenfor vil der - når der sker udstykning af en grund beliggende i landzone, som derefter overgår til byzone - være betydelige arealer af ejendommen, som der ikke er betalt tilslutningsbidrag for.

- 3.25 Såfremt retten måtte komme frem til, at SK Spildevand ikke har været berettiget til at opkræve fuldt tilslutningsbidrag for boligerne på matr.nr. 6i efter reglen i spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 2, gøres det subsidiært gældende, at SK Spildevand er berettiget til at opkræve supplerende tilslutningsbidrag efter principperne i spildevandsbetalingslovens § 2 stk. 5, jf. stk. 3, hvorefter der ved ændring i beregningsgrundlaget for tilslutningsbidraget for en erhvervsejendom, herunder udstykning af en ejendom, opkræves et supplerende tilslutningsbidrag.
- 3.26 Til støtte for, at det supplerende tilslutningsbidrag skal beregnes efter principperne i § 2, stk. 5, vedrørende erhvervsejendomme, henvises der til Mogens Moe og Alex Puggaard i: "Spildevandsbetalingsloven med kommentarer", 2. udgave (materialesamlingen, s. 294), hvori forfatterne blandt andet udtaler:

*"Et uafklaret spørgsmål er stillingen for en erhvervsejendom i landzone, der ved en planændring bliver til en boligejendom i byzone. Følger man tankegangen i praksis efter § 2, stk. 4, kan der ikke for en sådan ejendom opkræves tilslutningsbidrag. På den anden side kunne der argumenteres for, at ejendommen i hvert fald burde betale det supplerende tilslutningsbidrag, som en erhvervsejendom i byzonen skulle betale ved en arealudvidelse" (min understregning).*

- 3.27 Til yderligere støtte for, at SK Spildevand er berettiget til at opkræve supplerende tilslutningsbidrag, henvises der til Koldingdommen (U.2013.1332H (materialesamlingen, s. 156)). Dommen vedrørte en erhvervsejendom, som der var betalt kloaktilslutningsbidrag for efter reglerne om erhvervsejendomme i byzone, og som blev udstykket i parceller med henblik på opførelse af boliger, hvilket gav spildevandsforsyningselskabet anledning til at opkræve kloaktilslutningsbidrag for de nye parceller efter spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 4.
- 3.28 Højesteret fandt ikke, at der var hjemmel i § 2, stk. 4, til at opkræve nye tilslutningsbidrag, fordi der potentielt ville blive betalt tilslutning for det samme areal to gange. Højesteret begrundede resultatet sådan:

*"Optrævning af nyt tilslutningsbidrag i medfør af betalingslovens § 2, stk. 4, ved udstykning af parceller til opførelse af nye boliger fra en ejendom, for hvilken der er betalt tilslutningsbidrag efter eksisterende boligenheder, medfører ikke dobbeltbetaling, fordi den allerede pålignede betaling er sket i forhold til de eksisterende boliger og ikke tager højde for de nye. Ved udstykning fra en ejendom, for hvilken der er betalt tilslutningsbidrag efter areal, medfører beregningen af supplerende tilslutningsbidrag efter § 2, stk. 5, heller ikke dobbeltbetaling, da arealet af de samlede ejendomme efter udstykningen jo ikke er større end det areal, ejendommen havde før udstykningen, og som der allerede er betalt tilslutningsbidrag for. Hvis der i sidstnævnte tilfælde kunne kræves nyt tilslutnings-*

bidrag i medfør af betalingslovens § 2, stk. 4, ved udstykning af parceller, ville der derimod blive tale om dobbelthetaling” (min understregning).

- 3.29 Højesteret begrundede således dommens resultat med, at der vil ske dobbeltbetaling for det samme areal, hvis der skulle opkræves tilslutningsbidrag for boligejendomme beliggende på et areal på en udstykket grund, som der tidligere var betalt tilslutningsbidrag for efter reglerne om tilslutningsbidrag for erhvervsejendomme i byzone.
- 3.30 I modsætning til erhvervsejendomme i byzone beregnes tilslutningsbidraget for ejendomme i landzone ikke på baggrund af ejendommens faktiske areal, men derimod på baggrund af et fiktivt tillagt grundareal ud fra bebygget areal og en skønnet bebyggelsesprocent. Det betyder, at der ikke er risiko for dobbeltbetaling for det samme areal, som tilfældet er for erhvervsejendomme beliggende i byzone, hvor der betales pr. påbegyndt 800 m<sup>2</sup>. Det gøres på den baggrund gældende, at Kolding-dommens præmisser understøtter, at SK Spildevand er berettiget til at opkræve supplerende tilslutningsbidrag i den foreliggende sag.
- 3.31 Til yderligere støtte for den subsidiære påstand B bemærkes det, at konsekvensen af at afskære spildevandsselskaber fra at opkræve tilslutningsbidrag enten efter spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 4, eller efter principperne i § 2, stk. 5, vil være, at ejendomme beliggende i landzone, som skifter zonestatus til byzone og efterfølgende byggemodnes med henblik på opførelse af stort antal boliger eller mange m<sup>2</sup> erhverv, ikke vil kunne opkræves tilslutningsbidrag, hvis ejendommen tidligere har været tilsluttet, til trods for at spildevandsforsyningsselskaberne vil afholde betydelige udgifter hertil som følge af pligten til at fremføre stik til boligerne. En sådan retstilstand vil stride mod det grundlæggende hvile-i-sig-selv princip, som spildevandsselskaberne er underlagt.

#### Opgørelse af supplerende tilslutningsbidrag

- 3.32 Et supplerende tilslutningsbidrag vil ifølge vejledningen ”Betalingsregler for spildevandsanlæg”, nr. 3, 2001, s. 28, afsnit 3.4.3 vedrørende ”Ændringer af bebygget af areal hos erhvervsejendomme i landzone” skulle opgøres uafhængigt af efter hvilke regler, der tidligere er benyttet for opkrævningen af tilslutningsbidrag.
- 3.33 For matr.nr. 6i indebærer det, at det supplerende tilslutningsbidrag skal opgøres efter de nugældende regler om supplerende tilslutningsbidrag for erhvervsejendomme i byzone, dvs. der skal betales ét standardtilslutningsbidrag pr. påbegyndt 800 m<sup>2</sup> areal med fradrag af det allerede betalte tilslutningsbidrag.
- 3.34 Matr.nr. 6i har et areal på i alt 15.430 m<sup>2</sup>. SK Forsynings supplerende tilslutningsbidrag kan herefter opgøres i overensstemmelse med SK Forsynings taksblad pr. 1. januar 2019 (bilag A (ekstrak-

ten, s. 134)):

$15430 \text{ m}^2 / 800 \text{ m}^2 = 19,3 \approx 20$  standardtilslutningsbidrag.

$20 \times 64.596,25 \text{ kr.} = 1.291.925,00 \text{ kr. inkl. moms.}$

Herfra skal fratrækkes det beløb, som SK Forsyning foreløbigt har opkrævet overfor Handels og Ejendomfirmaet i tilslutningsbidrag:

$1.291.925 \text{ kr.} - 322.981,25 \text{ kr.} = 968.943,75 \text{ kr. inkl. moms.}$

- 3.35 Som redegjort ovenfor i afsnit 3.19-3.22, beror overenskomstens bestemmelse om "betaling" af tilslutningsbidrag ved afholdelse af udgiften til etablering af stikledningerne mellem daværende Hashøj Kommune og den tidligere indehaver af stammatriklen nr. 6a på en retlig vildfarelse.
- 3.36 Udgifter til anlæg af stikledninger og brønde inde på ejendommen skulle under alle omstændigheder have været afholdt af den daværende ejer selv, og dette forhold indebærer, at ejendommen reelt er blevet opkrævet 0 kr. for tilslutningen til det offentlige spildevandsanlæg.
- 3.37 Den subsidiære betalingspåstand B kan derfor herefter opgøres således:

Supplerende tilslutningsbidrag opgjort efter nugældende takst	kr.	1.291.925,00
Allerede opkrævet og betalt tilslutningsbidrag	kr.	322.981,25
Tidligere betalt tilslutningsbidrag efter ældre regler	kr.	0,00
I alt (inkl. moms)	kr.	968.943,75

#### Passivitet og forældelse

- 3.38 I replikken medgiver Handels og Ejendomfirmaet, at SK Spildevand eventuelt kunne have opkrævet supplerende tilslutningsbidrag i forbindelse med ejendommens overgang fra landzone til byzone i 2006. Ifølge Handels og Ejendomfirmaet ville et sådant krav dog være forældet på nuværende tidspunkt henset til, at bidraget kunne opkræves fra tidspunktet, hvor zoneændringen blev gennemført, dvs. i 2006. Dette bestrides.
- 3.39 Det fremgår af spildevandbetalingslovens § 2, stk. 10, at:

*"Tilslutningsbidraget forfalder, når en ejendom tilsluttes eller kan tilsluttes et spildevandsforsyningsselskab, medmindre andet følger af regler fastsat i medfør af stk. 11."*

3.40 Spildevandsselskaber har således to muligheder for at fastsætte forfaldstidspunktet.

3.41 SK Spildevands betalingsvedtægt af 1. juli 2018 (og de tidligere versioner heraf) angiver følgende om tilslutningsbidragets forfaldstidspunkt:

*"Tilslutningsbidraget forfalder til betaling, når der foreligger mulighed for fysisk tilslutning af ejendommen."*

3.42 Der er mulighed for fysisk tilslutning af en ejendom, når spildevandsforsynings-selskabet har ført stik frem til grundgrænsen, og der dermed kan føres stik fra ejendommen (herunder ubebyggede grunde) til kloaknettet.

3.43 Muligheden for fysisk tilslutning af ejendommen matrikel nr. 6i blev først etableret i forbindelse med byggemodningen af ejendommen i 2019, og af samme årsag er kravet derfor ikke forældet.

3.44 Det bestrides, at SK Spildevand skulle have fortabt sin ret til at opkræve det supplerende bidrag som følge af passivitet, som anført af Handels og Ejendomfirmaet.

### **Påstand C**

3.45 Til støtte for den nedlagte frifindelsespåstand 3 og SK Spildevands selvstændige påstand C gøres det gældende, at gæsteprincippet ikke finder anvendelse på den regnvandsledning, der er placeret på ejendommen matr.nr. 6i, Flakkebjerg By.

3.46 Det følger af U.2015.2854H, at gæsteprincippet er en udfyldende regel, som finder anvendelse, hvor andet ikke er aftalt. Det fremgår af dommens præmisser, at:

*"[...] når arealejeren ikke har modtaget vederlag, må aftaler om anbringelse af ledninger på et areal som udgangspunkt undergives en indskrænkede fortolkning i lighed med gaveløfter."*

3.47 Modsætningsvist kan det udledes, at der ikke skal fortolkes indskrænkende, når arealejeren har modtaget vederlag.

3.48 Vestre Landsret har i en dom af 29. januar 2021 (sag BS-44722/2018-VLR (7. afdeling)) fundet, at hvis en arealejer med en deklARATION har påtaget sig en begrænsning i den faktiske adgang til at råde over et areal, som skal henligge uforstyrret, så er den aftalte rådighedsbegrænsning af en sådan karakter, at gæsteprincippet er fraveget.

3.49 Til støtte for, at gæsteprincippet er fraveget, henvises der til den på ejendommen tinglyste deklARATION (bilag 4 (ekstrakten, s. 70)), hvoraf det fremgår, at:

*"Ejendommen skal respektere de etablerede kloakledninger; som er vist på vedhæftede deklarationsrids. Ledningerne skal henligge uforstyrret, og kommunen skal til enhver tid have ret til eftersyn og rensning samt til at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder. Det er forbudt inden for en afstand af 1,5 m til hver side af ledningernes midterlinie at foretage bebyggelse eller beplantning af træer eller buske med dybtgående rødder.*

*Eventuel erstatning for ulemper eller skader hidrørende fra fremtidige eftersyns- og reparationsarbejder fastsættes i mangel af mindelig overenskomst af landvæsenskommissionen.*

*Med hensyn til de ejendommen påhvilende byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.*

*Påtaleberettiget er kommunalbestyrelsen i Hashøj."*

- 3.50 Heraf kan det udledes, at der er indgået en aftale vedrørende kloakledningen. Deklarationen fastslår, at (i) ledningerne ikke må fjernes, (ii) at der skal tages højde for ledningernes placering ved anvendelsen af ejendommen, samt (iii) at eventuelle påførte ulemper i forbindelse med eftersyn og reparation af ledningen vil blive erstattet.
- 3.51 SK Spildevand gør principalt gældende, at gæsteprincippet med den tinglyste deklARATION (bilag 4 (ekstrakten, s. 70) er fraveget, således at Handels og Ejendomfirmaet selv skal afholde udgifterne ved omlægning af ledningen.
- 3.52 Det gøres subsidiært gældende, at gæsteprincippet her er fraveget ved aftale, for så vidt angår ledningen placeret på matr.nr. 6i, og at der er betalt vederlag til arealejeren i den forstand, at han i 1978 blev fritaget for at betale anlægsbidrag (i dag kaldet "tilslutningsbidrag") på et forkert grundlag, hvorfor han har modtaget et vederlag for at påtage sig ledningsdeklarationen, som størrelsesmæssigt svarer til det anlægsbidrag, som han sparede i 1978.
- 3.53 Deklarationen skal læses i sammenhæng med den underliggende overenskomst indgået mellem den daværende ejer af matrikel nr. 6a og Hashøj Kommune (bilag 3 (ekstrakten, s. 67)), hvoraf det fremgår:

*"Ejeren af matr.nr. 6a bekoster selv anlæg af ca. 170 m dobbelt stikledning med tilhørende brønde. Endvidere tillader D, at de fornødne ledninger i det offentlige kloaksystem kan udføres og sikres ved tinglysning. Der skal ydes normal erstatning for markskade i forbindelse med kloakprojektets gennemførelse, men der skal ikke ydes erstatning for tinglysningen.*

*Hashøj kommune undlader at opkræve det normale anlægsbidrag for matr.nr. 6a, idet dette regnes betalt ved anlæg af stikledningerne. Der skal dog betales normalt driftsbidrag for ejendommen, når*

*ejendommen til sin tid tilsluttes det offentlige kloaksystem”*

- 3.54 Som det fremgår af overenskomsten, undlod Hashøj kommune i sin tid at opkræve det normale anlægsbidrag i forbindelse med anlæg af stikledningen på matriklen.
- 3.55 Udgifterne til etablering af en stikledning på egen grund skal – i modsætning til etablering af en stikledning ved matrikelgrænsen – afholdes af grundejeren selv. Uanset at formuleringen af overenskomsten er uhensigtsmæssig i den forstand, at det ikke eksplicit fremgår, at der er tildelt erstatning til grundejeren som følge af ledningens placering, er det de facto det, der er sket ved, at der ikke blev opkrævet anlægsbidrag. Hashøj Kommune har således afholdt et vederlag overfor grundejeren i forbindelse med ledningernes etablering, og af samme årsag skal aftalen (deklarationen) modsætningsvist ikke fortolkes indskrænkende, jf. U.2015.2854H (materialesamlingen, s. 144).
- 3.56 Henset til deklarationens ordlyd og det de facto betalte vederlag må gæsteprincippet anses for fraveget, hvorfor SK Spildevand skal frifindes i overensstemmelse med frifindelsespåstanden, og Handels og Ejendomfirmaet skal anerkende, at gæsteprincippet ikke finder anvendelse i overensstemmelse med påstand C.

...”

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

### **Rettens begrundelse og resultat**

#### *Ad spørgsmålet om betaling af tilslutningsbidrag*

Denne del af sagen omhandler spørgsmålet om, hvorvidt sagsøgte er berettiget til at opkræve spildevandstilslutningsbidrag eller supplerende spildevandstilslutningsbidrag i medfør af spildevandslovens § 2.

Af spildevandslovens § 2, stk. 1, følger, at der ved tilslutning af ejendomme, der ikke tidligere har været tilsluttet et spildevandsforsyningsselskab, pålignes et standardtilslutningsbidrag. Standardtilslutningsbidraget fremgår af § 2, stk. 2. Det fremgår endvidere af stk. 1, at der ikke kan opkræves tilslutningsbidrag fra ejendomme, der er tilsluttet eller er pålignet tilslutningsbidrag til et spildevandsforsyningsselskab, jf. dog stk. 4, 5 og 7.

Retten lægger til grund, at den i sagen omhandlede ejendom, er tilsluttet, da den er udstykket fra en allerede tilsluttet erhvervs ejendom. Slagelse Kommune har da også betragtet ejendommen som værende tilsluttet, idet den ved skrivel-



se af 8. november 2019 har meddelt A afslag på delvis udtræden af SK Spildevand A/S for regnvandsdelen.

På denne baggrund finder retten, at der ikke er grundlag for sagsøgtes opkrævning af tilslutningsbidrag efter betalingslovens § 2, stk. 2, jf. stk. 9.

Spørgsmålet er herefter, om der er grundlag for at opkræve supplerende tilslutningsbidrag efter betalingslovens § 2, stk. 5. Af denne bestemmelse følger, at der ved ændring i beregningsgrundlaget for tilslutningsbidraget for en erhvervsejendom, herunder udstykning af en ejendom, opkræves et supplerende tilslutningsbidrag.

Miljøstyrelsen har i vejledende udtalelse af 4. juli 2007 udtalt vedrørende en situation, hvor en del af en erhvervsejendom i landzone overføres til byzone, at man vil mene, at en sådan situation falder ind under betalingslovens § 2, stk. 5, idet beregningsgrundlaget ændres ved en sådan overførsel.

For erhvervsejendomme i landzone beregnes tilslutningsbidraget, i modsætning til hvad der gælder for erhvervsejendomme beliggende i byzone, ikke på baggrund af den enkelte ejendoms faktiske areal, men derimod med baggrund af et fiktivt tillagt grundareal ud fra bebygget areal og en skønnet bebyggelsesprocent. Dette indebærer, at der ikke er risiko for dobbeltbetaling for det samme areal ved opkrævning af supplerende tilslutningsbidrag.

På denne baggrund finder retten, at sagsøgte som udgangspunkt kan opkræve supplerende tilslutningsbidrag for den omhandlede ejendom i medfør af betalingslovens § 2, stk. 5, eller principperne heri. Dette resultat støttes endvidere af reale grunde.

Herefter skal retten tage stilling til spørgsmålet om, hvorvidt sagsøgte er afskåret fra at opkræve supplerende tilslutningsbidrag hos sagsøgeren som følge af forældelse på baggrund af, at sagsøgte ikke opkrævede supplerende tilslutningsbidrag i forbindelse med ejendommens overgang til byzone i 2006.

Det fremgår af betalingslovens § 2, stk. 10, at tilslutningsbidraget forfalder, når en ejendom tilsluttes eller kan tilsluttes et spildevandsforsyningselskab, med mindre andet følger af regler fastsat i medfør af stk. 11.

Af sagsøgtes betalingsvedtægt af 1. juli 2018 fremgår, at tilslutningsbidraget forfalder til betaling, når der foreligger mulighed for fysisk tilslutning af ejendommen.

Da der er mulighed for *fysisk* tilslutning, når spildevandsforsyningselskabet har ført stik frem til grundgrænsen, og da denne mulighed for den omhandlede

grund først blev etableret i forbindelse med byggemodningen i 2019, er sagsøgtes ret til at opkræve betaling af supplerende tilslutningsbidrag hos sagsøgeren ikke forældet, og sagsøgte har ikke fortabt sin ret hertil som følge af passivitet.

Retten finder endelig, at den af sagsøgte foretagne beregning af det supplerende tilslutningsbidrag efter betalingslovens § 2, stk. 5 eller principperne heri, er foretaget korrekt, herunder at det tidligere betalte tilslutningsbidrag efter ældre regler må fastsættes til 0 kr.

Sagsøgte frifindes herefter for sagsøgerens påstand 1 og 2. Sagsøgeren frifindes for sagsøgtes selvstændige påstand A, men der gives sagsøgte medhold i den subsidiært nedlagte selvstændige anerkendelses- og betalingspåstand B.

#### Ad spørgsmålet om regnvandsledningen og det ulovbestemte gæsteprincip

Gæsteprincippet er en udfyldende regel, der finder anvendelse i tilfælde, hvor der uden vederlag er givet tilladelse til at anbringe en ledning på en ejendom. Reglen indebærer, at ledningsejeren som gæst skal bekoste ledningsarbejder, der er nødvendiggjort af arealejerens ændrede benyttelse af det areal, hvor ledningen er anbragt.

Højesteret har i U2015.2854H fastslået, at gæsteprincippet finder anvendelse, hvor andet ikke er aftalt, og at en fravigelse af dette princip, der kan være byrdefuldt for arealejeren, må forudsætte klare holdepunkter, hvor bevisbyrden for, at der er aftalt en fravigelse, må påhvile ledningsejeren. Når arealejeren ikke har modtaget vederlag, fastslog Højesteret, at aftaler om anbringelse af ledninger på et areal som udgangspunkt må undergives en indskrænkende fortolkning i lighed med gaveløfter.

Sagsøgte ejer regnvandsledningen på sagsøgerens ejendom, som har været placeret der forud for 1. august 1978.

Deklarationen fra 1982 giver ledningsejeren adgang til ledningen og fastslår, at den skal henligge uforstyrret.

Det fremgår ikke af deklARATIONEN eller af andet materiale i sagen, at der skulle være ydet arealejeren erstatning. Retten finder, at Hashøj Kommunes undladelse af opkrævning af anlægsbidrag i 1978 ikke kan anses som betaling for ledningsanbringelsen, da ledningen allerede var anbragt på ejendommen forud for dette tidspunkt, og da det udtrykkeligt fremgår af overenskomsten, at man undlod at opkræve anlægsbidrag, idet man anså dette for betalt ved grundejerens anlæg af stikledninger. At kommunen ikke med føje kunne undlade at opkræve anlægsbidraget, eftersom grundejeren efter reglerne under alle omstændigheder selv skulle anlægge stikledningerne, ændrer ikke herpå.

Ud fra deklARATIONENS ordlyd finder retten endvidere, at den aftalte rådighedsbegrænsning for arealejeren ikke er af en sådan karakter, at gæsteprincippet er fraveget.

På denne baggrund gives der sagsøgeren medhold i den nedlagte påstand 3.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb og udfald fastsat til dækning af advokatudgift med 69.000 kr. og af retsafgift med 17.820 kr., i alt 86.820 kr. SK SPILDEVAND A/S er momsregistreret.

### **THI KENDES FOR RET:**

Sagsøgeren, Handels og Ejendomfirmaet, skal anerkende, at sagsøgte, SK Spildevand, er berettiget til at opkræve tilslutningsbidrag for tilslutning af ejendommen matr. nr. 6i, Flakkebjerg By, Flakkebjerg, efter reglerne om supplerende tilslutningsbidrag for erhvervsejendomme i spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 5.

Sagsøgeren, Handels og Ejendomfirmaet, skal betale 968.943,75 kr. til sagsøgte, SK Spildevand, med tillæg af procesrente fra sagens anlæg og til betaling sker.

Sagsøgte, SK Spildevand A/S, skal anerkende, at SK Spildevand A/S' regnvandsledning på ejendommen matr. nr. 6i, Flakkebjerg By, Flakkebjerg, er omfattet af det ulovbestemte gæsteprincip.

Sagsøgeren, Handels og Ejendomfirmaet v/A, skal til sagsøgte, SK SPILDEVAND A/S, betale sagsomkostninger med 86.820 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.



# ØSTRE LANDSRET DOM

afsagt den 5. maj 2022

---

Sag BS-23357/2021-OLR  
(25. afdeling)

Handels og Ejendomfirma v/A  
(advokat Lasse Møller)

mod

SK Spildevand A/S  
(advokat Søren Stenderup Jensen)

Retten i Næstved har den 3. juni 2021 afsagt dom i 1. instans (sag BS-2377/2020-NAE).

Landsdommerne Mette Lyster Knudsen, Mikael Friis Rasmussen og Casper Klindt Sølbeck (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

## **Påstande**

Parterne har gentaget de for byretten nedlagte påstande, dog har appellanten, Handels og Ejendomfirma v/A, ikke gentaget påstand 3.

## **Supplerende sagsfremstilling**

Af Slagelse Kommunes afgørelse af 8. november 2019 fremgår blandt andet:

### **"Afgørelse tilslutningspligt**

Ved mail og telefonisk henvendelse af 29. oktober 2019 er der ansøgt om fritagelse for tilslutningspligt til SK Spildevands regnvandssystem for ejendommen matrikel 6i, Flakkebjerg By, Flakkebjerg.

...

På den baggrund kan Slagelse Kommune ikke meddele tilladelse til delvis udtræden af SK Spildevand A/S for regnvandsdelen. ..."

## **Forklaringer**

B har afgivet supplerende forklaring.

B har forklaret blandt andet, at SK Spildevand A/S ikke modtager nogen orientering, hvis et jordareal i forsyningsområdet ændrer status fra landzone til byzone. Som forsyningselskab har SK Spildevand A/S da heller ikke anledning til på dette tidspunkt at foretage sig noget, da man ikke kan vide, hvad arealet skal bruges til. Typisk bliver SK Spildevand A/S først involveret, når en bygherre henvender sig vedrørende afledning af spildevand.

SK Spildevand A/S varetager sin forsyningspligt ved nærmere at undersøge forholdene i forbindelse med konkrete ejendomsprojekter, herunder antallet af påtænkte boligenheder eller selvstændige parceller, idet SK Spildevand A/S skal sikre, at afledning af spildevand kan finde sted. Spildevandsselskabet etablerer til brug herfor en skelbrønd ved den matrikel – i dette tilfælde matr.nr. 6i – der er forsyningspligt til, jf. Entreprenørfirmaet Peter E. Andersen ApS' faktura af 30. december 2019 vedrørende udgiften på knap 30.000 kr. Hertil kommer typisk også andre omkostninger, eksempelvis vedrørende regnvandsafledning. Der er ikke nødvendigvis sammenhæng mellem SK Spildevand A/S' faktiske omkostninger i den forbindelse og tilslutningsbidraget, som typisk ikke dækker de faktiske udgifter.

Det er SK Spildevand A/S' opfattelse, at der i denne sag skal betales tilslutningsbidrag for hver af de 36 boliger, som bliver opført på ejendommen. Tilslutningsbidrag forfalder til betaling på det tidspunkt, hvor tilslutningsmuligheden er etableret, hvilket i denne sag var ultimo 2019. I forbindelse med en besigtigelse for nylig konstaterede han, at der på ejendommen nu er opført 15 boligenheder, hvoraf de 10 er taget i brug.

SK Spildevand A/S tillader normalt ikke, at der bygges lige over regnvandsledninger. At det skete på den omhandlede ejendom, var spildevandsselskabet ikke klar over, før byggeriet var i gang. Når der foreligger en deklaration om spildevandsledning(er) på en ejendom, beder SK Spildevand A/S ved byggeri på ejendommen normalt bygherren om at flytte ledningen. Dette bliver sædvanligvis efterlevet, da det er i bygherrens egen interesse.

Blandt andet i regi af interesseorganisationen DANVA har han kontakt til andre spildevandsselskaber i Danmark, og han har ikke hørt, at de andre steder i landet har haft en sag som den foreliggende.

## **Anbringender**

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Handels og Ejendomfirma v/A har yderligere anført, at det supplerende tilslutningsbidrag, som SK Spildevand A/S blev tilkendt ved byrettens dom, ikke er beregnet korrekt.

Det fremgår af spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 5, at et supplerende tilslutningsbidrag skal beregnes som forskellen mellem det tilslutningsbidrag, der efter § 2, stk. 3, kan beregnes før og efter den ændring i beregningsgrundlaget, der giver anledning til at opkræve et supplerende tilslutningsbidrag.

Hvis arealets overgang fra landzone til byzone udløste pligt til at betale supplerende tilslutningsbidrag, skal dette beregnes som forskellen mellem det tilslutningsbidrag, der efter spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 3, kunne beregnes for den pågældende ejendom efter reglerne for erhvervsejendomme i landzone, og efter reglerne om erhvervsejendomme i byzone.

Undtagelsesreglen i spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 5, 3. pkt., finder ikke anvendelse i denne sag, idet ejendommen blev tilsluttet i slutningen af 1970'erne, hvorfor der ikke er pålignet et tilslutningsbidrag efter en betalingsvedtægt udarbejdet efter den 1. juli 1997.

SK Spildevand A/S har heroverfor anført, at det supplerende tilslutningsbidrag er beregnet korrekt.

Det følger af principperne bag spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 5, 3. pkt., at der skal ske fradrag af det allerede betalte tilslutningsbidrag, således at der ved opkrævning af supplerende tilslutningsbidrag for de frastykkede ejendomme "fyldes op", således, at det samlede tilslutningsbidrag, der herefter er betalt for hele arealet, svarer til lovens standardtilslutningsbidrag, jf. herved også forarbejderne til spildevandsbetalingsloven.

Såfremt landsretten måtte være uenig i opgørelsen, vil kravet skulle opgøres efter de nugældende regler om erhvervsejendomme i landzone, hvor tilslutningsbidraget beregnes på baggrund af et tillagt grundareal ud fra det bebyggede areal og en skønnet bebyggelsesprocent.

I 1978 var det bebyggede areal på stammatriklen en stald på 1.397 m<sup>2</sup>, og en tilsvarende erhvervsejendom i byzone vil skønsmæssigt have en bebyggelsesprocent på 25 %, svarende til et fiktivt beregnet areal på 5.588 m<sup>2</sup>.

For erhvervsejendomme fastsættes standardtilslutningsbidraget pr. påbegyndt 800 m<sup>2</sup> grundareal, dvs.  $5.588 \text{ m}^2 / 800 \text{ m}^2 = 6,9 \sim 7$ . Beløbet kan herefter opgøres som  $7 \times 64.596,25 = 452.173,75$  kr.

Forskellen mellem det tilslutningsbidrag, der efter spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 3, kan beregnes for ejendommen efter reglerne for erhvervsejendomme i landzone og efter reglerne om erhvervsejendomme i byzone, kan derfor opgøres til 968.943,75 kr. inkl. moms – 452.173,75 kr. inkl. moms = 516.770 kr.

Spildevandsselskabet har vedrørende spørgsmålet, om gæsteprincippet finder anvendelse, supplerende anført, at Højesteret i UfR 2022.1635 har fastslået, at de hensyn, der ved aftaler mellem ledningsejer og grundejer kan begrunde anvendelsen af det ulovbestemte gæsteprincip, ikke i almindelighed kan overføres på tilfælde, hvor der er tale om en offentligretlig afgørelse med hjemmel i lov. Tilsvarende principper må anses at udgøre grundlaget for den overenskomst og den deklaration, der er indgået mellem daværende ejer af ejendommen og daværende Hashøj Kommune vedrørende regnvandsledningen. Hertil kommer, at ordlyden af deklarationen i Højesterets dom og deklarationen i nærværende sag er næsten identisk.

### **Landsrettens begrundelse og resultat**

Sagens hovedspørgsmål er, om SK Spildevand A/S er berettiget til at opkræve et spildevandstilslutningsbidrag for Handels og Ejendomfirma v/A's (Handels og Ejendomfirmas) ejendom matr.nr. 6i, Flakkebjerg By, Flakkebjerg, herunder i givet fald hvordan bidraget skal beregnes. Det er under sagen endvidere rejst som spørgsmål, om gæsteprincippet finder anvendelse på en regnvandsledning, der er beliggende på den omhandlede ejendom.

#### *Tilslutningsbidrag*

Landsretten finder, at en afgørelse om Handels og Ejendomfirmas påstand 1 ikke har betydning for denne virksomheds retsstilling i andre henseender end vedrørende virksomhedens påstand 2 og påstanden om frifindelse for SK Spildevand A/S' påstande vedrørende tilslutningsbidrag. Handels og Ejendomfirmas påstand 1 udgør således reelt et anbringende til støtte for virksomhedens øvrige påstande. Det samme er tilfældet med hensyn til SK Spildevand A/S' subsidiære anerkendelsespåstand B, som reelt udgør et anbringende til støtte for spildevandsselskabets betalingspåstand.

Landsretten afviser derfor Handels og Ejendomfirmas påstand 1 og SK Spildevand A/S' subsidiære anerkendelsespåstand B. Det bemærkes herved, at disse påstande vil blive prøvet som anbringender i forbindelse med landsrettens stilningtagen til sagens øvrige påstande.

Landsretten tiltræder af de grunde, der er anført af byretten, at SK Spildevand A/S ikke er berettiget til at opkræve tilslutningsbidrag for den omhandlede ejendom efter reglerne om boligejendomme i spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 2, jf. stk. 1.

Landsretten tager derfor Handels og Ejendomfirmas påstand om frifindelse for SK Spildevand A/S' principale påstand til følge.

Efter spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 5, kan der opkræves et supplerende tilslutningsbidrag, når der sker en ændring i beregningsgrundlaget for tilslutningsbidraget for en erhvervsejendom. Af forarbejderne til bestemmelsen (jf. lovforslag nr. L 182 af 3. februar 2000) fremgår af de specielle bemærkninger blandt andet, at "Forslaget til § 2, stk. 5, fastsætter, at der i forbindelse med ændringer i beregningsgrundlaget for en erhvervsejendom opkræves supplerende tilslutningsbidrag..." Landsretten finder, at denne formulering må forstås således, at det i spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 5, er forudsat, at opkrævning af et supplerende tilslutningsbidrag skal ske i tidsmæssig sammenhæng med ændringen i beregningsgrundlaget for den pågældende ejendom.

Den stamparcel, hvorfra matr.nr. 6i, Flakkebjerg By, Flakkebjerg, kort tid efter blev udstykket, blev ved lokalplan nr. 213 overført fra landzone til byzone pr. 1. juli 2006. Landsretten finder, at der i forbindelse med denne ændrede status skete en ændring i beregningsgrundlaget for tilslutningsbidraget for ejendommen, jf. spildevandsbetalingslovens § 2, stk. 5, jf. herved § 2, stk. 3.

Spildevandsselskabet var derfor på tidspunktet for ændringen af matriklens zonestatus berettiget til at opkræve et supplerende tilslutningsbidrag hos den daværende ejer af stamparcellen, hvilket imidlertid ikke skete.

Under disse omstændigheder, og da der efter det oplyste ikke efterfølgende er sket ændringer i beregningsgrundlaget for tilslutningsbidraget, finder landsretten, at SK Spildevand A/S ikke er berettiget til at opkræve supplerende spildevandstilslutningsbidrag for ejendommen matr.nr. 6i, Flakkebjerg By, Flakkebjerg, hos Handels og Ejendomfirma. Det, som SK Spildevand A/S har anført, kan ikke føre til en anden bedømmelse.

Som følge af det anførte tager landsretten Handels og Ejendomfirmas påstand 2 til følge, ligesom Handels og Ejendomfirma frifindes for SK Spildevand A/S' betalingspåstand.

#### *Gæsteprincippet*

Som anført senest i Højesterets dom af 14. marts 2022 (Sag BS-8087/2021-HJR m.fl.) er gæsteprincippet betegnelsen for en udfyldende regel, som finder anvendelse i tilfælde, hvor der uden vederlag er givet tilladelse til at anbringe en ledning på en ejendom. Reglen indebærer, at ledningsejeren som "gæst" skal bekoste ledningsarbejder, der er nødvendiggjort af arealejerens ændrede benyttelse af det areal, hvor ledningen er anbragt.



Som sagen er forelagt for landsretten, må det lægges til grund, at der mellem parterne ikke på nuværende tidspunkt er nogen tvist, herunder af økonomisk art, om faktiske arbejder vedrørende den regnvandsledning, der er beliggende på den omhandlede ejendom. Landsretten finder derfor, at der ikke foreligger en sådan konkret og aktuel retstvist angående regnvandsledningen, at parterne har retlig interesse i at få prøvet, om regnvandsledningen er eller ikke er omfattet af gæsteprincippet.

Landsretten afviser derfor de påstande, der under sagen er nedlagt vedrørende gæsteprincippet.

Efter sagens udfald skal SK Spildevand A/S i sagsomkostninger for begge instanser betale 300.000 kr. til Handels og Ejendomfirma. Heraf er 69.900 kr. til dækning af retsafgift. Resten af beløbet er til dækning af udgifter til advokatbi-stand inkl. moms og er fastsat under hensyn til sagens omfang og karakter.

#### **THI KENDES FOR RET:**

Handels og Ejendomfirma v/A's påstand 1 afvises.

SK Spildevand A/S' subsidiære anerkendelsespåstand B afvises.

De påstande, der under sagen er nedlagt vedrørende gæsteprincippet, afvises.

SK Spildevand A/S skal inden 14 dage til Handels og Ejendomfirma v/A betale 322.981,25 kr. med procesrente fra den 20. januar 2020.

I sagsomkostninger for begge instanser skal SK Spildevand A/S inden 14 dage betale 300.000 kr. til Handels og Ejendomfirma v/A. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.