

MRF 2023.128

Vestre Landsrets dom af 30. juni 2023, 8. afd., sag BS-17292/2022-VLR
(Thomas Klyver, Torben Geneser og Chris Olesen)

Den almennyttige boligforening DOMI Bolig (adv. Camilla Sand Fink) mod Malling Varmeværk A.m.b.a. (adv. Malene Blom Sillesen)

Arealejer skulle i henhold til varmeværks almindelige leveringsbetingelser betale for omlægning af fjernvarmeledninger, der måtte karakteriseres som stikledninger og alene var etableret i arealejerens interesse. Gæsteprincippet fandt ikke anvendelse i dette tilfælde. Afvist, at ledningsejeren opnåede ugrundet berigelse på arealejerens bekostning.

Sagen angik, hvem der skulle betale for omlægning og udskiftning af fjernvarmeledninger beliggende på en almennyttig boligforenings ejendom i forbindelse med et fornyelsesprojekt i boligforeningen. Som led i fornyelsesprojektet skulle en række eksisterende rækkehuse nedrives og genopføres, og det var i den forbindelse nødvendigt at fjerne fjernvarmeledningerne fra rækkehusenes kældre og nedgrave nye ledninger uden for bygningsarealerne, hvorfra der skulle føres stikledninger ind til de genopførte rækkehuse. Fjernvarmeledningerne tilhørte Malling Varmeværk, der i henhold til en aftale fra 1972 med boligforeningen leverede varme til 66 boliger og et vaskeri. Af aftalen fremgik bl.a., at ”ejeren tillader, at der vederlagsfrit føres varmeledninger gennem kælder og grund til forsyning af andre ejendomme”. Parterne var enige om, at varmeværkets almindelige bestemmelser for fjernvarmelevering gjaldt ved siden af aftalen fra 1972. Af leveringsbestemmelserne fremgik bl.a., at såfremt forbrugeren ønskede at foretage til- eller nybygning på en sådan måde, at de eksisterende fjernvarmeledninger til forsyning af andre fjernvarmeforbrugere var til hinder herfor, skulle værket udføre og bekoste de herved nødvendige ændringer (pkt. 2.5). Det fremgik videre, at såfremt forhold hos forbrugeren gav anledning til flytning af stikledninger, skulle arbejdet udføres af varmeværket for forbrugers regning (pkt. 2.14). Da parterne ikke kunne blive enige om, hvem der skulle afholde udgifterne til ledningsarbejderne, anlagde boligforeningen sag mod varmeværket med påstand om betaling af ca. 2,5 mio. kr. svarende til udgifterne til de omtvistede ledningsomlægninger. Til støtte herfor gjorde boligforeningen navnlig gældende, at ledningerne var omfattet af gæsteprincippet, idet boligforeningen bl.a. henviste til § 4 i aftalen fra 1972 og pkt. 2.5 i de almindelige leveringsbestemmelser. Varmeværket påstod frifindelse og gjorde navnlig gældende, at de omhandlede ledninger var stikledninger, som alene var

etableret i boligforeningens interesse, hvorfor ledningerne hverken var omfattet af § 4 i aftalen fra 1972 og pkt. 2.5 i de almindelige leveringsbestemmelser eller af det ulovbestemte gæsteprincip. Derimod måtte ledningsarbejderne bekostes af boligforeningen efter pkt. 2.14 i de almindelige leveringsbestemmelser. For byretten blev der afholdt syn og skøn, der bl.a. angik karakteren af de omhandlede fjernvarmeledninger, herunder om der fagteknisk var tale om stikledninger. Med henvisning til skønserklæringen lagde byretten til grund, at de omhandlede ledninger ikke var beregnet til at forsyne andre ejendomme end boligforeningens. Byretten fandt derfor, at ledningerne ikke var omfattet af § 4 i aftalen fra 1972 og pkt. 2.5 i de almindelige leveringsbestemmelser, men at de i stedet var omfattet af de leveringsbestemmelsernes pkt. 2.14, uanset at de forsynede flere lejemaal beliggende på boligforeningens matrikler. Byretten fandt ikke, at gæsteprincippet fandt anvendelse i dette tilfælde. På grundlag af skønserklæringen lagde byretten endvidere til grund, at ledningerne var i god stand, og at de ville kunne holde i en lang periode, ligesom varmeværket ikke havde haft planer om at udskifte ledningerne. Den varmebesparelse, som de nye varmforsyningsledninger medførte, ville komme forbrugere hos varmeværket til gode, herunder beboerne på boligforeningens ejendom. Byretten fandt det herefter ikke bevist, at varmeværket opnåede en besparelse eller en uberettiget vinding ved, at boligforeningen selv skulle betale for udskiftning af ledningerne. På den baggrund blev varmeværket frifundet. Boligforeningen ankede dommen til landsretten, der efter bevisførelsen lagde til grund, at ledningerne var etableret i boligforeningens interesse med henblik på kun at forsyne dens ejendomme, og at omlægningen af ledningerne skete på boligforeningens foranledning. Efter aftalegrundlaget mellem parterne måtte fjernvarmeledningerne karakteriseres som stikledninger. Herefter og i øvrigt af de grunde,

som byretten havde anført, tiltrådte landsretten, at de almindelige leveringsbestemmers pkt. 2.14 fandt anvendelse, at gæsteprincippet ikke fandt anvendelse i det foreliggende tilfælde, og at var-

meværket ikke havde opnået en ugrundet berigelse på boligforeningens bekostning. På den baggrund stadfæstede landsretten byrettens dom og frifandt varmeværket.

Kommentar: Dommen berører flere interessante spørgsmål om anvendelsen af det ulovbestemte gæsteprincip ved fordelingen af udgifter til omlægning af ledninger på fremmed grund. Med dommen blev det fastslået, at det ulovbestemte gæsteprincip ikke fandt anvendelse i dette tilfælde, hvilket dels blev begrundet med, at spørgsmålet om betaling var reguleret i varmeværkets almindelige leveringsbestemmelser, dels at ledningerne var ”etableret i boligforeningens interesse med henblik på kun at forsyne dens ejendomme”. Dommen viser dermed, at gæsteprincippet er en udfyldende regel, der alene finder anvendelse i tilfælde, hvor andet ikke er aftalt, jf. ligeledes **MRF 2022.3 H**. Som fastslået af Højesteret i U 2015.2854 H (Vintapperrampen), må aftaler om anbringelse af ledninger på et areal imidlertid som udgangspunkt undergives en indskrænkende fortolkning i lighed med gaveløfter, når arealejeren ikke har modtaget vederlag. I dette lys forekommer det tvivlsomt, om et varmeværks almindelige leveringsbestemmelser kan anses for en aftale, der indebærer, at gæsteprincippet ikke finder anvendelse, hvortil kommer, at fjernevarmeforsyning etableres på grundlag af en kommunal varmeforsyningsplan, hvorfor der efter præmisserne i **MRF 2022.1 H** om Aalborg Kloak gælder en præsumption for, at gæsteprincippet ikke finder anvendelse, jf. Pagh og Haugsted, Fast ejendom – regulering og køb, 4. udg., 2022, s. 242 ff. samt Pagh og Grønved Nielsen, Gæsteprincippets rækkevidde, U 2022B.232 (s. 239 f.) om offentlige spildevandsledninger. I forhold til sagen om Malling Varmeværk må dette dog sammenholdes med dels, at der var enighed mellem parterne om, at de almindelige leveringsbestemmelser gjaldt ved siden af parternes aftale fra 1972, og dels at ledningerne alene var etableret i boligforeningens interesse. De hensyn, der ved aftaler mellem ledningsejer og arealejer kan begrundelse anvendelse af gæsteprincippet – herunder det gavemoment, som kan ligge i en sådan aftale – kan givetvis ikke overføres på et sådant tilfælde, sml. Højesterets ræsonnement i **MRF 2022.3 H** om Holstebromotorvejen.



RETEN I AARHUS DOM

afsagt den 6. april 2022

Sag BS-35363/2020-ARH

Den almennyttige boligforening Domi Bolig
(advokat Camilla Sand Fink)

mod

Malling Varmeværk A.m.b.a.
(advokat Pernille Brandhøj Truelsen)

Denne afgørelse er truffet af dommer Dot Buchtrup.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagen den 11. september 2020.

Sagen er en tvist om, hvorvidt det er varmekædet eller grundejeren, der skal betale for udskiftning af varmeledninger.

Sagsøger, Den almennyttige boligforening Domi Bolig, har nedlagt følgende påstand:

1

Sagsøgte, Malling Varmeværk A.m.b.a, tilpligtes til den almennyttige boligforening DOMI Bolig at betale 303.053,69 kr. med tillæg af procesrente fra sagens anlæg til betaling sker.

2

Malling Varmeværk A.m.b.a tilpligtes at anerkende, at Malling Varmeværk A.m.b.a uden omkostninger for den almennyttige boligforening Domi Bolig er forpligtet til at udføre de for den almennyttige boligforening Domi Boligs fornyelsesprojekt nødvendige ændringer af fjernvarmeledningerne på ejendommen beliggende matr.nr. 16 c.n. og matr.nr. 16 c.o., Stenhøjgårdsvej, 8340 Malling, beliggende Stenhøjgårdsvej i Malling.

Malling Varmeværk A.m.b.a. har påstået frifindelse.

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

Oplysningerne i sagen

Det fremgår af sagen, at Malling Varmeværk leverer varme til en række boliger, der er en del af Den almennyttige boligforening Domi Bolig (herefter kaldet Domi Bolig). Boligerne blev oprindeligt opført i 1972 på matr.nr. 16 cn og 16 co, Malling by og sogn.

Der blev i 1972 indgået en kontrakt mellem Malling Varmeværk og Domi Bolig om varmeleveringen. Det fremgår af kontrakten, at den vedrører levering af varme til 66 boliger og et vaskeri fra varmekædet til Stenhøjgårdsvej.

Af kontraktens § 3 og § 4 fremgår:

" ...

§ 3

Ejeren stiller den fornødne plads til rådighed til forbindelse mellem stikledningen og ejendommens varmeanlæg med dertil hørende ventil- og målerarrangement. Værket skal til enhver tid have uhindret adgang til dette rum, som ejeren sørger for renholdelse og belysning af. *Værkets eventuelle plomber på ventiler og målere må under ingen omstændigheder brydes.*

Hovedledninger, stikledninger, hovedstopventiler og fjernvarmeunits ejes og vedligeholdes af værket, mens det påhviler ejeren af den tilsluttede ejendom at holde de dele af disse installationer, der findes indenfor ejendommens område, forsikrede mod brandskade samt mod skader, der falder ind under den almindelige, kombinerede hus- og grundejerforsikring, til et beløb af 1000 kr. pr. unit, der kræves forhøjet med eventuelle prisstigninger.

§ 4

Ejeren tillader, at der vederlagsfrit føres varmeledninger gennem kælder og grund til forsyning af andre ejendomme, for så vidt der ikke derved skabes væsentlige hindringer for rummets eller pladens benyttelse.

Værket forpligter sig til at retablere forholdene bedst muligt.

Dersom ejeren ønsker at foretage væsentlige bygningsforandringer, tilbygning eller nybygning, skal værket uden udgift for ejeren udføre de herved nødvendiggjorte, uundgåelige ændringer af de nævnte værket tilhørende varmeledninger.

Uanset at varmforsyningen til ejendommen måtte ophøre, skal værket have adgang til at lade de pågældende ledninger forblive liggende samt til uhindret at foretage reparation og eftersyn.

..."

Af kontraktens § 5 fremgår blandt andet, at ejeren skulle betale en engangsafgift i form af en tilslutningsafgift og stikledningsafgift for 24 stik. Engangsafgiften dækkede, at varmeværket førte stikledninger umiddelbart indenfor grundmuren i kælder og opsatte hovedventiler.

Parterne er enige om, at der ved siden af kontrakten gælder "Almindelige bestemmelser for fjernvarmelevering".

Af de almindelige bestemmelser fremgår det blandt af afsnit 2 om "Etablering/ændring af fjernvarmeforsyning":

" ...

2.5

VÆRKET er berettiget til at føre Fjernvarmeledninger gennem ejendommens grund, kælder m.v. til forsyning af andre ejendomme, for så vidt der dermed ikke skabes væsentlige hindringer for rummenes eller grundens udnyttelse. Kun i særlige tilfælde kan VÆRKET yde ulempegodtgørelse.

VÆRKET etablerer og vedligeholder dette ledningsnet. VÆRKET er ansvarlig for skader, der sker som følge af dette ledningsnets etablering, drift og vedligeholdelse, hvorfor VÆRKET til enhver tid

skal have adgang til at foretage de nødvendige eftersyn og reparationer.

Hvis FORBRUGEREN ønsker at foretage til- eller nybygning på en sådan måde, at de eksisterende fjernvarmeledninger, til forsyning af andre fjernvarmeforbrugere er til hinder herfor, skal VÆRKET udføre og bekoste de herved nødvendige ændringer, med mindre der er ydet ulempegodtgørelse for ledningernes tilstedeværelse. FORBRUGEREN er i alle tilfælde forpligtet til at anvise en anden egnet placering på ejendommen.

...

Stikledning/stikledningsafgift

2.11

Det ledningsnet, der etableres fra hovedledningen/fordelingsledningen til ejendommens hovedhaner benævnes i det følgende som "stikledningen".

Forbrugerens betaling for etablering af stikledninger fremgår af værkets tarif.

VÆRKET fastsætter stikledningens placering efter aftale med FORBRUGEREN, dog under hensyntagen til tekniske forhold i hoved- eller fordelingsnettet.

2.12

Stikledningen afsluttes umiddelbart inden for ejendommens ydermur med hovedhaner i ejendommens varmerum eller et andet let tilgængeligt rum.

Stikledningen incl. hovedhaner etableres, ejes og vedligeholdes af VÆRKET.

...

2.14

Giver forhold hos FORBRUGEREN anledning til flytning af stikledningen udføres arbejdet af VÆRKET for forbrugerens regning (jf. 2.11).

2.15

Hvis en stikledning ved forøget varmebehov bliver for lille, omlægges den af VÆRKET. Udgifterne betales efter samme retningslinjer som ved etablering af en ny stikledning.

..."

Der har været afholdt syn og skøn under sagen, og skønsmand Allan Jessen er fremkommet med skønserklæring af 16. juni 2021.

Følgende fremgår blandt andet:

" ...

Spørgsmål 1:

- Med henvisning til Almindelige bestemmelser for fjernvarmelevering, herunder særligt pkt. 2.11 (bilag 3), bedes skønsmanden redegøre for, hvordan henholdsvis I) en hovedledning, II) en fordelingsledning og III) en stikledning fagteknisk defineres.

•

Svar på spørgsmål 1:

En hovedledning føre hoved vandmængder frem til fordelings ledningerne.

Fordelingsledningerne føre en mindre vandmængde frem til stikledningerne.

Stikledningerne føre vandmængde ind til den enkelte bolig.

Spørgsmål 2:

- Med henvisning til Varmeværkets optegninger af ledningsnettet på ejendommen (bilag A og bilag C) samt de i sagen fremlagte kortrids (bilag 1) anmodes skønsmanden om at redegøre for:

- hvordan de på ejendommen matr. 16.c.n og matr. 16.c.o, Stenhøjgårdsvej, 8340 Malling gennemgående ledninger fagteknisk, efter skønsmandens vurdering, defineres?

- hvordan de ledninger, som tilkobler de enkelte rækkehuses hovedhaner til de gennemgående forsyningsledninger fagteknisk, efter skønsmandens vurdering, defineres?

- Skønsmanden bedes begrunde besvarelsen.

Svar på spørgsmål 2:

De på ejendommen matr. 16.c.n. og matr. 16.c.o, Stenhøjgårdsvej 8340 Malling skal efter min vurdering betegnes som fordelingsledninger.

De enkelte ledninger der tilsluttes de enkelte rækkehuse skal efter min vurdering defineres som stikledninger.

Dimensionen på ledningerne angive på de eftersendte tegninger afd_35_udsnit-5 og Stenhøjgårdsvej 1-81 ---2-48 betyder at de skal defineres som fordelingsledninger.

...

Spørgsmål 4:

- Skønsmanden anmodes om at redegøre for, om fjernvarmeledningerne på ejendommen har været ført på en sådan måde, at det var teknisk muligt at videreføre ledningerne til forsyning af andre ejendomme på det tidspunkt fjernvarmeledningerne blev etableret? Besvarelsen bedes begrundet.

Svar på spørgsmål 4:

Efter at have gennemgået de eftersendte tegninger afd_35_udsnit-5 og Stenhøjgårdsvej 1-81 ---2-48 er det min vurdering at de udførte fjernvarmeledninger ikke kan videreføres som ledninger der kan anvendes til forsyning af flere boliger end de boliger der er udført på Stenhøjgårdsvej.

...

Spørgsmål IB:

Skønsmanden anmodes om at redegøre for, om fjernvarmeledningerne, der er placeret på DOMI's ejendom matr. 16c.n og matr.nr. 16 c.o, er dimensioneret således, at de vil kunne forsyne de tilstødende matrikler. Og i sammenhæng hermed om de tilstødende matrikler på tidspunktet for etableringen af de i sagen omhandlede fjernvarmeledninger allerede var tilsluttet fjernvarmeforsyningen via anden rørføring.

Svar på spørgsmål IB:

Efter en gennemgang af de eftersendte tegninger Stenhøjgårdsvej afd_35_udsnit-5 og Stenhøjgårdsvej 1-81 ---2-48 er det min klare vurdering at de etablerede fjernvarmeledninger ikke kan forsyne andre boliger end de beliggende boliger på Stenhøjgårdsvej.

..."

Forklaringer

A , D , B og skønsmand Allan Jessen har afgivet forklaring.

A har forklaret, at ham er direktør ved Domi Bolig, afdeling 35. Før var der 66 boliger. Nu er der 68 boliger. Renoveringen af boligerne startede i 2015 med støtte fra landsbybyggefonden. I 2016 konstaterede de, at det var nødvendigt at renovere i betydeligt større omfang end forudsat. De var i tæt dialog med landsbybyggefonden. Det blev overvejet af frasælge afdelingen, fordi renoveringen ville blive så dyr. I renoveringsperioden var der ledige lejeboliger for ca. 2 mio. kr. om året. De kom frem til en løsning med en renovering og en fortætning på den nordlige side af bebyggelsen. Der var en aftale fra 1972, hvoraf fremgik, at varmeværket skulle betale. De havde en dialog med Malling Varmeværk om sagen. De sagde til varmeværket, at de ikke var sikre på, at de skulle betale det fulde beløb for udskiftningen af rørene. I dag ville rørene være 50 år gamle. Der var desuden en varmetabsbesparelse for værket. De kunne ikke få en aftale med varmeværket. Hvis de skulle afvente afgørelsen af denne tvist, ville det give et meget stort tab i forhold til mistede lejeindtægter. Regnin-

gen er betalt med forbehold for denne tvist. Aftaleforholdet ligger med den enkelte afdeling.

Der er skiftet rørledninger i afdelingen i Tværgade. Der var en dialog mellem den tidligere driftschef og varmekædet om en mindre reovering, hvor der alene skulle ske udskiftning af stien. Det blev ikke til noget, og fjernvarmekædet måtte skifte ledningerne. Der kom en servitut fra fjernvarmekædet vedrørende afdeling 36.

Der er 32 boliger på den gamle cirkelparkeringsplads. Der er en matrikelændring på vej, sådan at cirklen får en selvstændig matrikulering.

Han er ret sikker på, at de har betalt tilslutningsbidraget, hvis de er blevet afkrævet det.

D har forklaret, at han er driftsleder ved Malling Varmekæde. Han har været ansat siden 2006 heraf i 14 år som driftsleder. Varmekædet er et A.m.b.a. og er forbrugerejet. Han har været involveret i sagen i 2 år. Malling Varmekæde ejer 35 km hovedledninger og det samme antal stikledninger. De har en reoveringsplan for at få belyst rørens tilstand. Planene vedrører alle ledninger. De overvåger tilstanden ved besigtigelse og efter behov. Ca. en gang om året gennemgår de rørene med et varmesøgende kamera. De kan på den måde se, om der er brud eller dårlig isolering. Stikledningerne udskiftes ud fra brudhistorikken. Hvis der ikke er noget, der indikerer, at det er en dårlig stikledning, vil de ikke udskifte. De budgetterer årligt med, at der er nogle områder, som de mener står for tur til udskiftning.

De har hovedledninger, der transporterer varme til fordelingsledninger. Fordelingsledningen ender med at blive stikledning, så snart den krydser matrikelgrænsen.

Deres samarbejdspartner Thvilum har den 30. september 2020 udarbejdet et kort over husene. Det er udarbejdet til brug for fremtidige tiltag, f.eks. ledningsreovering. Den lilla farve viser en stikledning, men signaturforklaringen siger "hovedledning". Når en ledning passerer matrikelgrænsen, er den en stikledning. Den, der har lavet signaturforklaringen, har ikke været stringent. Ledningerne, der er fremført på Domi Boligs matrikler kan ikke forsyne andre matrikler på grund af dimensioneringen. De boliger, der ligger til højre for afdeling 35, havde deres egen forsyning.

Stikledningerne ved Domi Boligs ejendomme, afdeling 35, indgik ikke i deres plan for udskiftning. Ledningerne lå i kældre på matr.nr. 16 cn og hang tørt og godt i krybekældre på matr.nr. 16 co.

Ledningerne blev udskiftet, fordi det var et ønske fra Domi Bolig. Stikledningerne kunne ikke blive på grund af den måde, som Domi Bolig valgte at lægge boligerne. Kapaciteten til ledningerne var til de eksisterende boliger. Da de valgte at lave flere boliger, var der desuden heller ikke længere kapacitet.

Den nye ledning, der fremgår af kort fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, har en kapacitet, der svarer til de to eksisterende stikledninger og yderligere kapacitet.

Hvis der ikke var sket ændringer, ville der ikke være kapacitet nok. Man ville have fremført en ny stikledning til matriklen. Stikledningen har kun kapacitet til at forsyne matrikel 16 cn. De tilpasser kapaciteten til det aktuelle behov for at reducere varmetabet.

Når en stikledning skal flyttes på grund af grundejerens forhold, afholder grundejeren selv udgifterne, jf. pkt. 2.14. i almindelige bestemmelser for fjernvarmelevering. Tilsvarende gælder, hvis der er et forøget varmebehov, jf. 2.15.

Der er ingen tilfælde, hvor varmeværket afholder udgiften til udskiftning bortset fra, hvis der er tale om renovering af ledningerne.

Hvis en grundejer ønsker at opføre nye boliger, har bygherren udgiften til varemåleretablering. Byggemodningsbidrag vedrører etablering af nye boliger.

Han har lavet notatet af 5. september 2019. Der er tale om et overslag, der, jf. 4. afsnit, også vedrører de 32 nye boliger, og de 2 nye boliger som er en fortætning. I fakturaen af 3. juli 2020 opkrævede Malling Varmeværk byggemodningsbidrag, fordi renoveringen svarer til et helt nyt byggeri. Domi Bolig spurgte, om Malling Varmeværk midlertidigt kunne forsyne de ejendomme, der ikke skulle nedrives. De talte om, at det var mange penge at bruge til at etablere en midlertidig forsyning til nogle få boliger. Han foreslog, at de lavede en ny ledning, der kunne forsyne det hele.

Malling Varmeværk har ikke modtaget reklamationer fra Domi vedrørende ledningsbrud.

På Tværgade 25 ligger præisolerede rør. Når man går over en skelgrænse, er det en stikledning. Ledningerne på Tværgade 25 ligger indenfor skelgrænsen. De var en del af en renoveringsplan fra 2013. Der var brudhistorik. Halvdelen af ledningerne lå i jord og halvdelen lå i bygninger. Malling Varmeværk afholdt udgifter til renovering. Stikledningerne er ikke sammenlignelige med denne sag. Størsteparten af ledningerne i afdeling 35 ligger i kældre.

Han sendte mailen af 2. juli 2020 med aftalen om fravigelse af gæsteprincippet for at få Domi Boligs accept af, at der lå rør inde på området. Hvis der kom nye ejere på matriklen, ville de også have kendskab til rørene.

Det var efter anbefaling fra deres rådgiver, at der blev lavet en servitut om at fravige gæsteprincippet.

Det er godt spørgsmål, hvem der har lavet definitionen om, at en ledning bliver til en stikledning, når matrikelgrænsen nås. Der er ingen forskel på, om det er en parcel beregnet til et enfamilieshus eller en storparcel.

For så vidt angår hovedledninger, fordelingsledninger og stikledninger kan man ikke nøjes med at se på dimensioneringen. En afgrening fra en fordelingsledning bliver til en stikledning. Han kan ikke svare på, om der er forskel, hvis matrikuleringen bliver ændret.

Kontrakten, der gælder i sagen, var så vidt han ved en standard på det tidspunkt. Det er hans indtryk, at kontrakten er forhandlet individuelt med Malling Varmeværk. De laver ikke kontrakter i dag. De laver aftaler med de enkelte bygherrer. Hvis det er et parcelhus, laver de en aftale med den enkelte forbruger. De henviser til de almindelige bestemmelser.

Malling Varmeværk kontaktede sin rådgiver, som sagde, at de skulle lave den formulering, der fremgår af "Aftale om tinglysning af fjernvarmeledninger", Ad. 1. Så vidt han er orienteret, er det praksis. Som udgangspunkt bruger de ikke servitutten i forhold til en enkelt bygherre. De gør det, hvis der er nogle rør, der krydser hinanden i et område. Beskaffenheden i et område kan gøre, at det giver rigtig god mening at lave sådan en servitut.

De regninger, der er fremlagt under sagen, som vedrører andre boliger end dem, sagen handler om, er ikke egentlige regninger, men hans oplæg, som varmeværkets fakturaer bliver lavet ud fra. Hans notat af 5. september 2019 er et overslag.

Omlægning af ledninger på Domi Boligs ejendomme har ikke krævet projektsøgning, fordi der er tale om stikledninger.

B har som vidne forklaret, at han er i bestyrelsen for Malling Varmeværk. Han har været næstformand side maj 2020. Bestyrelsesformanden er valgt ind i bestyrelsen af Domi Bolig, og derfor er formanden inhabil i denne sag.

Malling Varmeværk lavede i 2013 en 5-årsplan for renovering af ledningsnettet. De laver en plan hvert år, og der afsættes penge til vedligeholdelsesarbejder.

Det er vedligeholdelsesstand, alder og brudhistorik, der indgår i deres vurdering af, hvornår en ledning skal renoveres. Som grundejer kan man frit få skiftet ledningen, hvis man selv betaler. Varmeværket betaler, hvis ledningen trænger til vedligeholdelse. Hvis en grundejer til enhver tid kan komme og bede om omskiftning, vil det være uoverskueligt for varmekædet. Vedligeholdelsen finansieres over driften. Forbedringer budgetteres der med et år ad gangen. De afskriver forbedringerne over 5 år.

Ledningerne, der ligger på matr.nr 16 cn og 16 co er stikledninger, fordi de ligger indenfor matrikelgrænsen og alene forsyner de beboere, der er der. Ledningerne indgik ikke i deres plan for udskiftning, for de var i god stand. De laver løbende kontrol med kameraer og rørene på stedet fejlede ikke noget. Stikledningerne er udskiftet, fordi Domi Bolig har ønsket at ændre på bebyggelsen.

I Malling Varmeværks almindelige betingelser for fjernvarmelevering, pkt. 2.14, fremgår det, at udgiften skal afholdes af forbrugeren, når en stikledning skal flyttes på grund af forbrugers forhold. Der har ikke været reklamationer om fugt og ledningsbrud på Stenhøjgårdsvej.

Tværgade 25 har stikledninger indenfor matrikelgrænsen. Ledningerne indgik i deres plan for udskiftning på grund af deres vurdering af tilstanden i 2013. Omkostningerne blev afholdt af varmekædet. De havde en anden brudhistorik end ledningerne på Stenhøjgårdsvej.

Servitutens pkt. 7 er en praksis, der er blevet rådgivet om som supplement til oplysninger i Ledningsejerregisteret. Han tror, at det er varmekædet's rådgiver fra Cowi, der har formuleret teksten. Servitutten regulerer, at de kan få lov til at have ledningerne liggende, og hvis en grund skifter ejer. Fjernvarmeledninger ligger normalt under jorden.

En stikledning starter ved en matrikelgrænse. Han kan ikke sige, hvor den definition kommer fra, men det er sådan, de administrerer det.

Skønsmand Allan Jessen har forklaret, at han har været i besiddelse af nogle ekstra tegninger efter enighed mellem parterne.

På besigtigelsen gennemgik han de eksisterende fjernvarmeledninger, der lå under bygningerne. Fjernvarmeledningerne var ført i kælderen. De var ført ind gennem endegavlen og var isoleret med cellebetonkanaler, som er et materiale, der blev brugt for mange år siden til isolering af fjernvarmerør. Han har kun koncentreret sig om det, der lå under bygningerne.

Ud fra den tommelfingerregel, som anvendes af fjernvarmekædet, tolker han de ledninger, der ligger under hver bolig som fordelingsledninger og de lednin-

ger, der går op i boligen som stikledninger. Hvis man ser på tegningen over bebyggelsen fra 19. september 1969, viser markeringen med rødt fordelingsledninger og de små sorte kroge er stikledninger. Det er ud fra dimensionering af ledningerne. Ledningerne leverer varme til flere boliger. Definitionen er anerkendt af danske fjernvarmeværker.

For så vidt angår hans besvarelse af spørgsmål 5, vil han mene, at det er op til hvert varmeværk at vurdere, om det varmetab, der er, medfører, at der skal ske udskiftning af ledninger. Rent økonomisk har det aldrig kunne betale sig at skifte rørene ud af hensyn til varmetabet. Det afhænger af brudfrekvensen og kvaliteten i øvrigt.

Om svaret på spørgsmål 6 forklarede skønsmanden supplerende, at han vurderer levetiden til at være 23 år. De anførte 20 mm. vedrører de rør, der ligger i kælderen. I dag skal der skal der være isolering med 70 – 80 mm. Det er kun fjernvarmerør udenfor, der har cellebeton som isolering.

Om spørgsmål 8 forklarede skønsmanden supplerende, at selve betonen var tør, der hvor han så det. De kunne sagtens fungere de næste 10 år og fremefter. Hvis kælderen er fugtig, kan det have betydning for levetiden. En bygning, der er nedrivningsklar på grund af fugt, kan give ledningerne en kortere levetid.

I forbindelse med hans definition af stikledninger er han ikke opmærksom på matrikelgrænsen. Han ved ikke, hvordan der er matrikuleret i denne sag.

Parternes synspunkter

Domi Bolig har i sit påstandsdokument anført:

" ...
PÅSTANDE

Påstand 1

Malling Varmeværk A.m.b.a tilpligtes til den almennyttige boligforening DOMI Bolig at betale kr. 303.053,69 med tillæg af den til enhver tid gældende procesrente fra sagens anlæg til betaling sker.

Påstand 2

Malling Varmeværk A.m.b.a tilpligtes at anerkende, at Malling Varmeværk A.m.b.a. uden omkostninger for den almennyttige boligforening DOMI Bolig er forpligtet til at udføre de for den almennyttige boligforening DOMI Boligs fornyelsesprojekt nødvendige ændringer af fjernvarmeledningerne på ejendommen beliggende matr.nr. 16 c.n. og matr.nr. 16 c.o., Stenhøjgårdsvej, 8340 Malling.

SAGSFREMSTILLING

Indledende bemærkninger

DOMI's Afdeling 5, Stenhøjgårdsvej blev opført i 1972, og i den forbindelse blev der efter aftale mellem DOMI og Varmeværket indlagt fjernvarme i afdelingens 66 rækkehuse.

Forholdet mellem DOMI og Varmeværket i forbindelse med disse oprindelige fjernvarmeledninger (herefter "fjernvarmeledningerne") er dels reguleret af en kontrakt mellem Varmeværket og DOMI (herefter "Kontrakten") (bilag 2) og dels af Varmeværkets almindelige bestemmelser for fjernvarmelevering (herefter "Almindelige bestemmelser") (bilag 3).

Fjernvarmeledningerne ejes og vedligeholdes af Varmeværket.

Fjernvarmeledningerne blev placeret således, at der fra hovedledningen, som er placeret uden for matriklerne, løb større fordelingsledninger gennem rækkehusenes kældre. De enkelte rækkehuse var tilkøbt disse fordelingsledninger med mindre stikledninger i rækkehusenes kældre.

Korttrids og optegninger over fjernvarmeledningerne findes i bilag 1, A og C.

Grundet omfattende udfordringer med blandt andet fugt og skimmel i rækkehusenes kældre, har DOMI iværksat et omfattende fornyelsesprojekt af afdelingen, som blandt andet indebærer nedrivning af de eksisterende rækkehuse og genopførelse af tilsvarende nye rækkehuse på samme placering.

Som led i dette fornyelsesprojekt skulle fjernvarmeledningerne i rækkehusenes kældre fjernes, og i stedet skulle der i overensstemmelse med nugældende forskrifter nedgraves nye fjernvarmeledninger uden for bygningsarealerne på matriklerne, hvorfra der føres stikledninger ind til de enkelte rækkehuse, som tilkøbes rækkehusenes hovedhaner.

Varmeværket har med udgangspunkt i Varmeværkets tariffer for tilslutningsbidrag og tilslutning af fjernvarme opgjort de samlede omkostninger til de nødvendige ændringer til i alt kr. 3.223.088,97 + moms (bilag 4-5).

Med henblik på at undgå forsinkelse af fornyelsesprojektet på grund af denne sag, har DOMI i henhold til Varmeværkets opkrævning af 3. juli 2020 udlagt kr. 303.053,69 til Varmeværket med forbehold om tilbagebetaling. Dette beløb svarer til den af DOMI nedlagte betalingspåstand.

Fornyelsesprojektet blev sideløbende med denne sag påbegyndt i august 2020.

Syn og skøn

Der har under sagen været afholdt skønsforretning, hvor skønsmand, Allan Jessen, har besigtiget det for sagen relevante fjernvarmeledningsnet og på baggrund heraf besvaret de af parterne spørgsmål 1-8 og IA-IB i skønstemaet.

Ved besvarelse af DOMI's spørgsmål 1 om den fagtekniske definition af henholdsvis en hovedledning, en fordelingsledning og en stikledning, anfører skønsmanden, at:

"En hovedledning fører hoved-vandmængder frem til fordelingsledningerne.

Fordelingsledningerne fører en mindre vandmængde frem til stikledningerne.

Stikledningerne fører vandmængde ind til den enkelte bolig".

Ved besvarelse af DOMI's spørgsmål 2 om, hvordan de for sagen relevante fjernvarmeledninger fagteknisk skal defineres, anfører skønsmanden:

"De [...] efter min vurdering skal betegnes som fordelingsledninger.

De enkelte ledninger der tilsluttes de enkelte rækkehuse skal efter min vurdering defineres som stikledninger.

Dimensionen på ledningerne angiver på de eftersendte tegninger afd._35_udsnit-5 og Stenhøjgårdsvej 1-81.-2-48 betyder at de skal defineres som fordelingsledninger".

Ved besvarelse af DOMI's spørgsmål 4 og Varmeværkets spørgsmål IB om, hvorvidt fjernvarmeledningerne er ført på en sådan måde, at det er muligt at videreføre ledningerne til forsyning af andre ejendomme, anfører skønsmanden, at:

"Det er min vurdering, at de udførte fjernvarmeledninger ikke kan videreføres som ledninger der kan anvendes til forsyning af flere boliger end de boliger der er udført på Stenhøjgårdsvej".

Ved besvarelse af DOMI's spørgsmål 8 om fjernvarmeledningernes forventede levetid, anfører skønsmanden blandt andet:

"De fremviste fjernvarmerør var i god stand. Selvom de fremviste fjernvarmerør var i god stand er det min klare vurdering at isoleringen ikke er i optimal stand, som lever op til de standarder vi har i 2021. Der vil være en stor energibesparelse ved udskiftning af fjernvarmeledningsnettet.

Det er min vurdering at levetiden for fjernvarmeledninger udlagt i cellobeton har en levetid på ca. 23 år, såfremt de ligger tørt og godt".

Ved besvarelse af Varmeværkets spørgsmål IA om, hvorvidt det er sædvanligt, at omkostningerne til flytning af stikledninger afholdes af

den enkelte grundejer af den pågældende matrikel, hvis flytningen skyldes lodsejerens ønske, anfører skønsmanden:

”Ja, der er sædvane for at der er fjernvarmeværkernes almindelige bestemmelser for fjernvarmelevering, at omkostningerne for omlægning eller flytning af fjernvarmestik afholdes af den pågældende lodsejer”.

Sagens tvistepunkter

Sagen drejer sig således overordnet om, hvem af parterne der skal afholde udgifterne til omlægning af Varmeværkets fjernvarmeledninger beliggende på matr.nr. 16 c.n og mat.nr. 16 c.o, Stenhøjgårdsvej, 8340 Malling i forbindelse med DOMI's fornyelse af afdelingen 5, Stenhøjgårdsvej.

Til støtte for de af DOMI nedlagte påstande, gør DOMI gældende, at Varmeværket er forpligtet til at afholde udgifterne til omlægningen i henhold til Kontraktens § 4.

DOMI gør endvidere gældende, at fjernvarmeledningerne skal kategoriseres som fordelingsledninger, og at fjernvarmeledningerne er placeret på gæstevilkår, idet parterne ikke har aftalt en undtagelse af gæsteprincippet i hverken Kontrakten eller de almindelige bestemmelser, ligesom parterne ikke på anden måde har indgået en aftale om fravigelse af gæsteprincippet.

Endelig gør DOMI gældende, at Varmeværket opnår en væsentlig og uberettiget berigelse, såfremt DOMI tilpligtes at afholde omkostningerne til omlægningen, idet fjernvarmeledningerne må betragtes som udtjente og dermed alligevel skulle udskiftes inden for en kort årrække.

Til støtte for den af Varmeværket nedlagte frifindelsespåstand, gør Varmeværket overordnet gældende, at fjernvarmeledningerne ikke er omfattet af Kontraktens § 4, idet fjernvarmeledningerne ikke kan forsyne andre ejendomme, og at fjernvarmeledningerne skal kategoriseres som stikledninger, og at gæsteprincippet er fraveget i de almindelige bestemmelser.

ANBRINGENDER

Parternes aftale

Det gøres principalt gældende, at etableringen af fjernvarmeledningen er sket på de i Kontraktens § 4 anførte vilkår, og i overensstemmelse med de almindelige bestemmelsers pkt. 2.5, hvorefter ledninger, som vederlagsfrit er etableret på de anførte vilkår, er placeret på ”gæstevilkår”, og at Varmeværket derfor er forpligtet til uden udgift for DOMI at udføre de nødvendige og uundgåelige ændringer af fjernvarmeledningernes placering i forbindelse med DOMI's fornyelsesprojekt.

Det gøres endvidere gældende, at parternes aftale i Kontraktens § 4 omfatter de på ejendommen placerede ledninger, uanset om disse retteligt kategoriseres som ”fordelingsledninger” eller ”stikledninger”.

Varmeværkets almindelige bestemmelser er i overensstemmelse med den forsyningsretlige lovgivning godkendt af forsyningsmyndighederne, jf. også de Almindelige bestemmelser pkt. 7.1. Der er tale om generelle bestemmelser, som i et vist omfang kan fraviges eller suppleres ved aftale.

Varmeværket og DOMI har forud for etableringen af fjernvarmeledningerne i 1972 og med forrang for de Almindelige bestemmelser indgået en Kontrakt til nærmere regulering af forholdet mellem parterne.

Såvel de Almindelige bestemmelser som Kontrakten er udarbejdet ensidigt af Varmeværket, hvorfor Varmeværket som koncipist er ansvarlig for eventuelle fortolkningstvivelser.

Det følger direkte af Kontraktens § 4, at parterne har indgået en aftale om, at Varmeværket vederlagsfrit kan placere fjernvarmeledninger gennem rækkehusenes kældere:

”Ejeren tillader, at der vederlagsfrit føres varmeledninger gennem kældere og grund til forsyning af andre ejendomme, for så vidt der ikke derved skabes væsentlige hindringer for rummets eller pladsens benyttelse. Værket forpligter sig til at retablere forholdene bedst muligt.

Dersom ejeren ønsker at foretage væsentlige bygningsændringer, tilbygning eller nybygning, skal værket uden udgift for ejeren udføre de herved nødvendiggjorte, uundgåelige ændringer af de nævnte værket tilhørende varmeledninger”.

Varmeværket har etableret fjernvarmeledningerne på ejendommen i overensstemmelse med denne aftale.

Det bestrides, at det har betydning for parternes forudgående aftale, at Varmeværket ikke har udnyttet muligheden for at videreføre forsyningen til andre ejendomme.

Det bestrides endvidere, at det har betydning for parternes forudgående aftale, om fjernvarmeledningernes dimensionering og kapacitet giver Varmeværket en mulighed for at udnytte den mellem parterne aftalte ret til at videreføre fjernvarmeledningerne til forsyning af andre ejendomme.

Kategorisering af fjernvarmeledningerne

Det gøres endvidere gældende, at fjernvarmeledningerne skal kategoriseres som ”fordelingsledninger”, og at fjernvarmeledningerne derfor ikke er omfattet af de Almindelige bestemmelser fravigelse af gæstprincipet i pkt. 2.14, som udelukkende omfatter stikledninger, jf. de almindelige bestemmelser pkt. 2.11.

Forsyningsledningerne er placeret på ejendommen med henblik på at fordele forsyningen mellem flere boliger, som blot er beliggende på samme matrikel i stedet for særskilte matrikler.

Forsyningsledningerne udgøres således af en række større fordelingsledninger, som fordeler fjernvarmen ud til mindre stikledninger, som er tilkøbt hovedhanerne i de enkelte rækkehuse.

Fordelingen af fjernvarmen på ejendommen sker således på præcis samme måde, som hvis der var tale om fordeling af fjernvarme til tilsvarende særskilt matrikulerede rækkehuse blot med den enkelte undtagelse, at fordelingsledningerne er placeret gennem rækkehusenes kældre med korte stikledninger, som forbinder forsyningen til de enkelte rækkehuse i stedet for, at fordelingsledningen er placeret langs rækkehusene med en længere stikledning, som forbindelser forsyningen til de enkelte rækkehuses hovedhaner.

At fjernvarmeledningerne skal kategoriseres som fordelingsledninger understreges i øvrigt af Varmeværkets egne optegninger af forsyningsledningerne (bilag A). Det fremgår heraf, at "stikledninger" er optegnet med blå, mens "hovedledninger" er optegnet med pink.

Det følger af Varmeværkets optegning, at ingen af de på ejendommen beliggende forsyningsledninger er optegnet med blå, og at Varmeværket dermed ikke selv har kategoriseret ledningerne på ejendommen som stikledninger.

Der henvises endvidere til bilag C, hvoraf det også fremgår tydeligt, at Varmeværket ikke kategoriserer forsyningsledningerne på ejendommen som stikledninger.

Varmeværket definerer således selv forsyningsledningerne på ejendommen som hovedledninger.

Endelig konkluderer skønsmanden ved besvarelse af spørgsmål 2, at fjernvarmeledningerne retmæssigt skal kategoriseres som fordelingsledninger.

Varmeværket gør gældende, at begrebet "fordelingsledninger" ikke indgår som et selvstændigt begreb i de Almindelige bestemmelser eller Kontrakten, men at begrebet blandt andet kendes fra vandforsyningsområdet, og anvendes til betegnelse af ledninger, som forsyner flere matrikulære ejendomme.

Dette bestrides, idet det følger direkte af leveringsbestemmelsernes pkt. 2.11, at en stikledning defineres som "det ledningsnet, der etableres fra hovedledningen/fordelingsledningen til ejendommens hovedhaner".

Det bestrides endvidere, at det er afgørende for kategoriseringen af fjernvarmeledningerne, om disse forsyner en eller flere matrikulære ejendomme.

Det gøres i den forbindelse gældende, at definitionen af, hvornår en fjernvarmeledning kan kategoriseres som en fordelingsledning, retmæssigt skal tage sit udgangspunkt i ledningens funktion og ikke lednin-

gens placering på en eller flere matrikulære grunde, hvilket også understøttes af skønsmandens besvarelse af DOMI's spørgsmål 1.

I nærværende sag er der tale om en større fjernvarmeledning, som fordele fjernvarme ud til flere boliger, som hver især er tilkoblet fjernvarmeforsyningen med en stikledning, og såfremt boligerne havde været særskilt matrikuleret, havde der således ikke været tvivl om, at også Varmeværket ville definere fjernvarmeledningen som en fordelingsledning.

Gæsteprincippet

Det gøres endvidere gældende, at fjernvarmeledningerne er placeret på ejendommen på gæstevilkår, idet parterne ikke har aftalt at fravige gæsteprincippet, og at Varmeværket derfor for egen regning skal udføre de nødvendige ændringer af de på ejendommen placerede fordelingsledninger, som er forårsaget af DOMI's fornyelsesprojekt.

Det følger af det i praksis udviklede gæsteprincip, at forsyningsledninger, som er ejet af forsyningsselskabet og placeret på privat ejendom, som udgangspunkt er gæst på ejendommen, og at forsyningsselskabet for egen regning skal flytte/ændre ledningen, selvom flytningen/ændringen af ledningen skyldes grundejerens ændrede brug af arealet, medmindre forsyningsselskabet og grundejeren ved direkte aftale har fraveget dette. Hertil kommer, at forsyningsselskabet som klart udgangspunkt skal have betalt erstatning til grundejeren for placeringen af sådanne ledninger, før gæsteprincippet kan betragtes som fraveget.

Varmeværkets placering af fjernvarmeledningerne er hverken undtaget gæsteprincippet generelt i de Almindelige bestemmelser eller specifikt i Kontrakten med DOMI.

Parterne har i øvrigt ikke på anden måde aftalt, at gæsteprincippet er fraveget, ligesom Varmeværket ikke har ydet ulempegodtgørelse eller betalt anden kompensation eller erstatning til DOMI i forbindelse med etableringen af fjernvarmeledningerne.

Det bestrides, at Varmeværkets udskiftning af forsyningsledninger på de i bilag F fremlagte ejendomme kan anvendes som sammenligningsgrundlag i nærværende sag, idet der på disse ejendomme er sket udskiftning af stikledninger som direkte fra hovedledningen forsyner enkeltstående villaer på særskilt matrikulerede ejendomme og ikke fordelingsledninger, til forsyning af flere boliger, som er tilfældet i nærværende sag.

Det bemærkes i den forbindelse, at det faktum, at en boligejer ikke har påberåbt Varmeværkets forpligtelse til at bekoste udskiftningen af Varmeværkets forsyningsledninger, ikke i sig selv er ensbetydende med, at Varmeværket ikke reelt er forpligtet til at bekoste sådanne udskiftninger.

At gæsteprincippet finder anvendelse på fjernvarmeledningerne, medmindre andet er aftalt, understreges endvidere af, at Varmeværket har

anmodet DOMI om at tiltræde en aftale om tinglysning for så vidt angår de som følge af fornyelsesprojektet nyetablerede fjernvarmeledninger (bilag 10).

Det fremgår direkte af denne aftale om tinglysning, at Varmeværket ønsker at sikre en aftale om fravigelse af gæsteprincippet, og det må på denne baggrund lægges til grund, at Varmeværket er af den opfattelse, at de nye forsyningsledninger bliver placeret på ejendommen med en fravigelse af gæsteprincippet, hvorfor der ikke betales erstatning, fordi ledningerne alene skal forsyne DOMI's ejendom, og altså at gæsteprincippet finder anvendelse, medmindre andet er aftalt.

Varmeværkets besparelse og uberettiget berigelse

Endelig gøres det gældende, at Varmeværket opnår en væsentlig og uberettiget berigelse på DOMI's bekostning, såfremt DOMI tilpligtes at afholde udgifterne til omlægningen af fjernvarmeledninger.

Fjernvarmeledningerne er 48 år gamle og etableret på en måde, som ikke lever op til gældende forskrifter. Når der sker en skade på fjernvarmeledningerne, eller når fjernvarmeledningerne har udtjent deres levetid, er Varmeværket forpligtet til at afholde udgifterne til udskiftning og/eller reparation af ledningerne.

Varmeværket har i overensstemmelse hermed netop for egen regning udskiftet samtlige fjernvarmeledninger på en af DOMI ejet ejendom beliggende på Tværgade 25, 8340 Malling, idet disse 41 år gamle fjernvarmeledninger havde udtjent deres levetid, og idet Varmeværket vil opnå en betragtelig varmetabsbesparelse ved udskiftningen.

De for nærværende sag relevante fjernvarmeledninger har både i forhold til materialer og etableringsmetode udtjent deres levetid, hvilket bekræftes af skønsmanden ved besvarelsen af spørgsmål 5-8.

Varmeværket ville således inden for en kort årrække for egen regning alligevel skulle foretage en udskiftning af fjernvarmeledningerne svarende til den i forbindelse med DOMI's fornyelsesprojekt planlagte udskiftning, hvilket betyder, at Varmeværket opnår en væsentlig uberettiget berigelse, såfremt DOMI pålægges at afholde denne udgift.

Hertil kommer, at Varmeværket efter Varmeværkets egne beregninger opnår en væsentlig varmetabsbesparelse på 64,3 % ved udskiftningen af fjernvarmeledningerne. Dette er en besparelse, som udelukkende kommer Varmeværket til gode.

UOPFYLDTE PROVOKATIONER

Varmeværket har ikke besvaret følgende af DOMI's processuelle opfordringer:

Varmeværket opfordres (provokation 2) til at oplyse og dokumentere, hvilken varmetabsbesparelse Varmeværket har opnået ved udskiftning-

gen af fjernvarmeledningerne på DOMI's ejendom beliggende Tværgade 25, 8340 Malling.

Varmeværket anfører i svarskriftets pkt. 2.4., at Varmeværket ikke kan opfylde DOMI's provokation 2. Varmeværket anfører dog samtidig, at ISOPLUS har udarbejdet den som bilag 6 fremlagte beregning i forbindelse med udskiftningen af forsyningsledningerne på Stenhøjgårdsvej, og at ISOPLUS altid laver en sådan beregning til Varmeværket, når Varmeværket bestiller nye fjernvarmerør.

Varmeværket bør således være i besiddelse af en tilsvarende varmetabsberegning for så vidt angår forsyningsledningerne beliggende på ejendommen Tværgade, og det gøres derfor gældende, at det skal tillægges processuelt skadevirkning for Varmeværket, at Varmeværket ikke ønsker at opfylde DOMI's provokation 2, således at det må lægges til grund, at Varmeværket har opnået en væsentlig varmetabsbesparelse.

..."

Malling Varmeværk A.m.b.a. har i sit påstandsdokument anført:

" ...

Påstand

1.1. Over for DOMI's påstand 1:

Frifindelse.

1.2. Over for DOMI's påstand 2:

Frifindelse.

Sagens parter

Sagens parter er henholdsvis Malling Varmeværk og DOMI.

Malling Varmeværk er et forbrugerejet varmeværk, der leverer varme til de tilsluttede forbrugere på i alt 2.084 i Malling. Malling Varmeværk er underlagt varmforsyningsloven, og levering af varme til de tilsluttede forbrugere skal efter varmforsyningsloven ske til kostpris, således at værkets indtægter og udgifter årligt hviler i sig selv. Malling Varmeværk har ingen egenkapital.

DOMI er en almennyttig boligforening med i alt 2.080 lejeboliger fordelt på 37 afdelinger i området fra det sydlige Aarhus til Odder og omegn. DOMI er underlagt lov om almene boliger og lov om leje af almene boliger.

DOMI ejer ejendommene af matr.nr. 16cn og matr.nr. 16co, Malling By, Malling, beliggende Stenhøjgårdsvej, 8340 Malling. Kopi af matrikelkort fremlægges som bilag A.

På ejendommene matr.nr. 16cn og matr.nr. 16co, har Malling DOMI iværksat et projekt med fornyelse af boligerne i afdeling 35, Steenhøjgaardvej, som følge af fugt og skimmelsvamp i bygningsmassen. Projektet er omfattende og indebærer reelt nedrivning af størstedelen af bygningsmassen og etablering af en række nye boligenheder. Projektbeskrivelsen fremlægges som bilag B.

3. Sagens genstand og hovedproblemstilling

Sagens hovedproblemstilling er, hvorvidt det er DOMI eller Malling Varmeværk, som skal afholde omkostningerne til omlægning af de eksisterende stikledninger på matr.nr.16cn og matr.nr. 16co, Malling By, Malling som forsyner DOMIS boliger på ejendommene. Omlægningen gennemføres fordi det er nødvendigt for DOMI for at kunne gennemføre byggeriet med tilknytning til projektet om fornyelse af afdeling 35, Stenhøjgårdsvej.

Der er mellem sagens parter enighed om:

- At det i sagen omhandlende aftalegrundlag er Kontrakt mellem Malling Varmeværk og DOMI af 4. august 1972 (herefter "kontrakten"), jf. bilag 2, og Malling Varmeværks Almindelige bestemmelser for fjernvarmelevering (herefter "leveringsbestemmelserne"), jf. bilag 3.
- At samtlige stikledninger på ejendommene matr.nr.16cn og matr.nr. 16co, Malling By, Malling, ejes og vedligeholdes af Malling Varmeværk, jf. § 3 i kontrakten.
- At Malling Varmeværk ikke forsyner andre ejendomme via stikledninger placeret på matr.nr.16cn og matr.nr. 16co, Malling By, Malling, herunder i kælderen på bygninger på matr.nr. 16cn og matr.nr. 16co, Malling By, Malling.

Det er mellem sagens parter ikke enighed om:

- at parterne har aftalt, at stikledningerne skal placeres med henblik på at kunne "videreføre forsyningen til tilstødende ejendommen", jf. kontrakten § 4 og pkt. 2.5 i leveringsbestemmelserne.
- hvorvidt ledningerne der leder fjernvarme skal kategoriseres som stikledninger eller som hovedledninger/fordelingsledninger.

Retten i Aarhus skal dermed overordnet tage stilling til følgende spørgsmål:

1. Hvorvidt stikledningerne på ejendommene matr.nr. 16cn og matr.nr. 16co, Malling By, Malling, er placeret med henblik på at videreføre forsyningen til tilstødende ejendomme, jf. § 4 i kontrakten og pkt. 2.5 i leveringsbestemmelserne.

2. Såfremt retten ikke finder, at stikledningerne er placeret med henblik på at videreføre forsyningen til tilstødende ejendomme, vil tvisten dreje sig om, hvorvidt DOMI efter pkt. 2.14 i leveringsbestemmelserne er forpligtet til at afholde omkostninger til flytning af stikledningerne.

3. Såfremt retten ikke finder, at DOMI efter pkt. 2.14 i leveringsbestemmelserne er forpligtet til at afholde omkostninger til flytning af stikledningerne, vil tvisten dreje sig om, hvorvidt stikledningerne på DOMI's ejendom matr.nr. 16cn og matr.nr. 16co, Malling By, Malling er placeret på gæstevilkår.

4. Hvis retten finder, at DOMI er forpligtet til at afholde omkostningerne til flytning af ledningerne, drejer tvisten sig om, hvorvidt Malling Varmeværk opnår en væsentlig og uberettiget berigelse på DOMI's bekostning.

4. Anbringender

4.1. Overordnede anbringender

Til støtte for Malling Varmeværks påstande om frifindelse gøres det overordnet gældende at ledningerne, der er placeret på ejendommene matr.nr. 16cn og matr.nr. 16co, er stikledninger.

Desuden gøres det gældende, at DOMI efter pkt. 2.14 i leveringsbestemmelserne er forpligtet til at afholde omkostninger til flytning af stikledningerne, som en følge af DOMI's renoveringsprojekt på ejendommene.

Det gøres endvidere gældende, at de eksisterende stikledninger på ejendommene matr.nr. 16cn og matr.nr. 16co, ikke er beliggende på gæstevilkår, da ledningerne alene er etableret i DOMI's interesse for at kunne forsyne DOMI's ejendomme med fjernvarme.

Endelig gøres det gældende, at Malling Varmeværk ikke opnår en væsentlig og uberettiget berigelse på DOMI's bekostning, hvis DOMI afholder udgifterne til ændring af fjernvarmeledningerne på ejendommen, da varmforsyningsloven og leveringsbestemmelserne ikke indeholder et princip om omkostningsbestemte priser for den enkelte forbruger, men krav om omkostningsbestemte priser for fællesskabet.

Malling Varmeværks overordnede anbringender til støtte for påstandene om frifindelse uddybes i det følgende.

4.2. Aftalegrundlaget

DOMI gør gældende, at de ledninger, som denne sag angår, er etableret i overensstemmelse med pkt. 2.5 i Malling Varmeværks almindelige leveringsbestemmelser og § 4 i kontrakten.

Malling Varmeværk bestrider dette anbringende.

Bestemmelsen i pkt. 2.5 i leveringsbestemmelserne og § 4 i kontrakten angiver, at "ejereren tillader, at der vederlagsfrit føres varmeledninger gennem kælder og grund til forsyning af andre ejendomme".

Bestemmelserne angår ikke en videreførelse af de stikledninger, der allerede er placeret på matr.nr. 16cn og matr.nr. 16co, til forsyning af andre ejendomme. Derimod henviser bestemmelsen i pkt. 2.5 i leveringsbestemmelserne og § 4 i kontrakten til den mulighed, som Malling Varmeværk har for at føre en ny og selvstændig stikledning gennem matr.nr. 16cn og matr.nr. 16co til forsyning af bygninger på andre ejendomme.

Pkt. 2.5 i leveringsbestemmelserne og § 4 i kontrakten giver derved alene Malling Varmeværk en ret, og ikke en pligt, til at føre en ny og selvstændig stikledning gennem ejendommene matr.nr. 16cn og matr.nr. 16co til forsyning af bygninger på andre ejendomme. Denne ret har Malling Varmeværk ikke udnyttet.

De stikledninger, der er placeret på DOMI's ejendomme matr.nr. 16cn og matr.nr. 16co, er placeret på ejendommene for lige netop at kunne forsyne de bygninger, der er på matr.nr. 16cn og matr.nr. 16co.

Andre ejendomme kan ikke forsynes via disse stikledninger. Dels er der ikke kapacitet i ledningerne, dels er ledningernes placering ikke anvendelig for de bagvedliggende ejendomme. Desuden var de bagvedliggende ejendomme allerede forsynet, da matr.nr. 16cn og matr.nr. 16co blev fjernvarmeforsynet. Der har således ikke været et behov for at videreføre forsyningen til de tilstødende ejendomme. Med andre ord kan andre ejendomme via stikledninger, der går over matr.nr. 16cn og matr.nr. 16co, kun forsynes ved etablering af særskilte stikledninger herfor. Til illustration fremgår stikledningernes placering på vedlagte luftfoto, som også viser placering af bygningerne på dels matr.nr. 16cn og matr.nr. 16co, dels de bagvedliggende ejendomme. Luftfotoet vedlægges som bilag C.

Malling Varmeværk skal til støtte herfor desuden henviser til syn- og skønserklæringens svar nr. 4 og svar IB, hvor skønsmanden vurderer, at de udførte ledninger på DOMI's ejendom alene kan forsyne boligerne på DOMI's ejendom, og derfor ikke kan videreføres som ledninger, der kan anvendes til forsyning af boliger på andre ejendomme.

Endelig skal Malling Varmeværk bemærke, at stikledninger almindeligvis dimensioneres i samråd med bygherre i forhold til ejendommens samlede bygningsmasse, således at stikledningernes varmetab begrænses mest muligt.

Malling Varmeværk gør gældende, at stikledningerne på matr.nr. 16cn og matr.nr. 16co er placeret i overensstemmelse med § 3 i kontrakten, der angiver følgende:

"Ejereren stiller den fornødne plads til rådighed til forbindelse mellem stikledning og ejendommens varmeanlæg med dertil hørende ventil og målerarrangement. Værket skal til enhver

tid have uhindret adgang til dette rum, som ejeren sørger for renholdelse og belysning af.”

Malling Varmeværk gør videre gældende, at DOMI efter bestemmelsen i pkt. 2.14 i leveringsbestemmelserne er forpligtet til at afholde omkostninger til flytning af stikledningen, da det er DOMI, der ønsker stikledningen flyttet for at kunne gennemføre det omfangsrige renoveringsprojekt på Stenhøjgårdsvej.

Bestemmelsen i pkt. 2.14 i Malling Varmeværks leveringsbetingelser har følgende ordlyd:

”Giver forhold hos FORBRUGEREN anledning til flytning af stikledningen, udføres arbejdet af VÆRKET for forbrugerens regning (jf. 2.11)”

Leveringsbestemmelsernes pkt. 2.11 indeholder en definition af en stikledning:

”Det ledningsnet, der etableres fra hovedledningen/fordelingsledningen til ejendommens hovedhaner benævnes i det følgende som ”stikledningen”. Forbrugerens betaling for etablering af stikledningen fremgår af værket's tarif. Værket fastsætter stikledningens placering efter aftale med FORBRUGEREN, dog under hensyntagen til tekniske forhold i hoved- eller fordelingsnettet.”

Bestemmelsen om forbrugerens betaling for flytning af stikledning er en sædvanlig bestemmelse i fjernvarmeselskabers leveringsbestemmelser. Bestemmelsen indgår f.eks. også i pkt. 2.13 i Dansk Fjernvarmes standardleveringsbestemmelser, der er godkendt af Forsyningstilsynet. Dansk Fjernvarmes standardleveringsbestemmelser er vedlagt som bilag D.

Malling Varmeværk skal bemærke, at skønsmanden i svar IA bekræfter, at det er sædvanligt for fjernvarmeværkers almindelige bestemmelser for fjernvarmelevering, at omkostningerne til flytning af stikledninger afholdes af den enkelte ejer af den pågældende matrikel (lodsejeren), hvis flytningen af stikledningen skyldes dennes ønske.

Det bestrides, at ledningens alder kan føre til andet resultat.

4.2.1. Ad Kategorisering af fjernvarmeledninger

DOMI nedlægger påstand om at fjernvarmeledninger kategoriseres som hovedledninger/fordelingsledninger.

Malling Varmeværk skal bestride, at de i sagen omhandlede ledninger skal betragtes som hovedledninger/fordelingsledninger, som er undtaget leveringsbestemmelsernes pkt. 2.14.

Hovedledninger er ledninger, der står for den overordnede forsyning. Fordelingsledninger forbinder de enkelte geografiske områder med hovedledningen. En stikledning er hovedsageligt beliggende inden for

ejendommens matrikelgrænse, og løber fra fordelingsledningen til hovedhanerne på boliger, der er beliggende på ejendommen. Det gælder uanset om der er etableret én eller flere hovedhaner. Flere hovedhaner kan f.eks. være etableret som led i opfyldelse af varmforsyningslovens krav om direkte kundeforhold til lejerne, jf. varmforsyningslovens § 20, stk. 6.

DOMI anfører endvidere til støtte for deres påstand om fjernvarmeledningernes kategorisering, at Malling Varmeværk i de fremlagte bilag A og bilag C har optegnet fjernvarmeledningerne som hovedledninger. DOMI's oplysning er ikke korrekt.

Farveinddelingen viser ikke fjernvarmeledningernes juridiske kategorisering. Eksempelvis er stikledningerne på matr.nr. 13dg og 13dh i bilag A også optegnet med farven pink. Endelig bemærkes det, at Malling Varmeværk ikke har været stringent i anvendelsen af farveinddelingen, da der er tale om et internt arbejdsdokument, som ikke indgår som en del af leveringsbestemmelserne.

Malling Varmeværk skal fastholde, at der ved en stikledning juridisk set forstås en ledning beliggende hovedsageligt inden for ejendommens matrikelgrænse, der er etableret med henblik på forsyning af den pågældende matrikel. Dette gælder uanset den pågældende ejendoms størrelse.

Vurderingen af ledningens kategorisering skal derfor ikke tage udgangspunkt i ledningens funktion, som angivet af DOMI.

Endelig skal Malling Varmeværk bemærke, at man forbeholder sig ret til i egne processkrifter fortsat at anvende begrebet "stikledninger", når der henvises til de for sagen relevante ledninger. Det bør derfor ikke tillægges Malling Varmeværk processuel skadevirkning, at DOMI's provokation (3) ikke opfyldes.

4.2.2. Ad udskiftning af stikledninger på andre ejendomme

DOMI bestrider, at udskiftningen af stikledninger på de af Malling Varmeværk oplyste ejendomme i bilag F er sammenlignelige med ejendommene i nærværende sag.

Malling Varmeværk skal bestride dette.

Malling Varmeværk har foretaget en udskiftning af stikledninger på følgende ejendomme:

- Egeskellet 18
- Malling Kirkevej 6
- Sønderengen 105
- Nyløkkevej 40
- Nyløkkevej 66
- SFO Malling
- Teglvangen 27

Udskiftningen er sket efter grundejerens ønske i forbindelse med byggeri og dermed også for grundejerens egen regning efter pkt. 2.14 i Malling Varmeværks leveringsbetingelser. Kopi af regninger vedlægges som bilag F.

Malling Varmeværk bemærker, at det ikke er afgørende, om udskiftningen af stikledningen er sket til forsyning af en matrikulær ejendom med én bolig eller en matrikulær ejendom med flere boliger. Det er derimod afgørende, om ledningen forsyner én eller flere selvstændig matrikulære ejendomme.

Da stikledningerne i nærværende sag på matr.nr. 16cn og matr.nr. 16co, Malling går fra én matrikulær ejendom og ud til fordelingsledningen i vejarealret, er de oplyste ejendomme i bilag F sammenlignelige.

4.3. Gæsteprincippet

DOMI gør gældende, at ledningerne på ejendommen er placeret på gæstevilkår, idet parterne ikke har aftalt at fravige gæsteprincippet.

Det bestrides af Malling varmeværk, at gæsteprincippet finder anvendelse i denne sag.

De eksisterende stikledninger er alene etableret i DOMI's interesse for at kunne forsyne DOMI's ejendom med fjernvarme, hvorfor Malling Varmeværk gør gældende, at gæsteprincippet ikke finder anvendelse på de eksisterende stikledninger.

Malling Varmeværk skal også bemærke, at U 2015.2854 H, som DOMI henviser til, angår Energinets flytning af elkabler i forbindelse med Vejdirektoratets ønske om ændret benyttelse af arealet. Elkablerne blev anvendt til forsyning af det kollektive elnet og ikke til forsyning af den enkelte ejendom. Herved adskiller dommen sig afgørende fra denne sag. I denne sag er stikledningen alene etableret i DOMI's interesse for at kunne forsyne DOMI's ejendom med fjernvarme.

4.3.1. Ad aftale om tinglysning af nye fjernvarmeledninger på ejendommen

DOMI bemærker, at Malling Varmeværket har ændret praksis for tinglysning af fjernvarmeledninger på private grunde.

Malling Varmeværk skal hertil oplyse, at tinglysning af stikledningerne på matriklerne sker som en serviceoplysning til tredjemand, således at denne er bekendt med at ejendommen er fjernvarmeforsynet. Malling Varmeværk kan f.eks. kun kræve udtrædelsesgodtgørelse af ejeren af ejendommen, der udtræder af fjernvarmeforsyningen, hvis denne er bekendt med, at ejendommen er fjernvarmeforsynet. For at sikre dokumentation for at køber af en ejendom er bekendt med, at ejendomme er fjernvarmeforsynet har Malling Varmeværk valgt at tinglyse stikledninger på ejendomme. Det bemærkes tillige, at tinglysning er en sikringsakt, som ikke stifter selvstændige rettigheder og forpligtigelser for ejeren af ejendommen.

Endelig skal Malling Varmeværk også bemærke, at selskabets ændrede praksis for tinglysning af fjernvarmeledninger på private grunde ikke er relevant for nærværende sag. De eksisterende stikledninger er alene etableret i DOMI's interesse for at kunne forsyne DOMI's ejendom med fjernvarme, hvorfor Malling Varmeværk skal fastholde, at gæsteprincippet ikke finder anvendelse på de eksisterende stikledninger.

DOMI bemærker, at tinglysning af en aftale er en sikringsret, som sikrer gyldigheden af parternes rettigheder efter denne aftale. Malling Varmeværk skal bestride dette anbringende, da en aftale mellem to parter har gyldighed uden tinglysning.

4.4. Varmeværket opnår ikke en besparelse og uberettiget berigelse
DOMI gør gældende, at Malling Varmeværk opnår en væsentlig og uberettiget berigelse på DOMI's bekostning, såfremt DOMI afholder udgifterne til ændring af fjernvarmeledningerne på ejendommen.

Denne påstand bestrides af Malling Varmeværk.

4.4.1. Ad varmforsyningsloven og Forsyningstilsynets godkendelseskompetence

Malling Varmeværk er underlagt varmforsyningsloven.

Varmeforsyningslovens prisregulering med krav om, at selskabets årlige indtægter og udgifter skal hvile i sig selv betyder, at det er fællesskabet, det vil sige samtlige forbrugere, der får fordel af, at varmetabet mindskes i stikledningen på DOMI's ejendom. En fordel som DOMI som forbruger dermed også selv får andel i. Ligeledes har DOMI også tidligere fået del i den besparelse, der har været, når andre forbrugere i Malling Varmeværks forsyningsområde for egen regning har omlagt stikledningen, jf. bilag F og dermed mindsket varmetabet.

Malling Varmeværks leveringsbestemmelser er underlagt Forsyningstilsynets godkendelseskompetence.

Malling Varmeværks leveringsbestemmelser giver ikke mulighed for, at Malling Varmeværk kan fratække en besparelse for varmetab, når forbrugeren efter pkt. 2.14 i leveringsbestemmelserne ønsker stikledninger omlagt.

Leveringsbestemmelserne kan ikke fraviges af Malling Varmeværk ved enkeltstående aftaler med forbrugerne om bedre vilkår, når først leveringsbestemmelserne er godkendt af Forsyningstilsynet.

Varmeforsyningsloven og Malling Varmeværks leveringsbestemmelser indeholder ikke et princip om at priser for den enkelte forbruger, økonomisk skal hvile i sig selv, men et princip om at økonomien for fællesskabet samlet skal hvile i sig selv.

4.4.2. Ad beløbsmæssig besparelse ved udskiftning af stikledninger Stenhøjgårdsvej

DOMI har i forbindelse med stævningen oplyst, at Malling Varmeværk på DOMI's opfordring har foretaget en beregning af varmeværkets formodede besparelse ved udskiftning af stikledningen på Stenhøjgårdsvej, og som bilag 6 fremlagt en beregning. DOMI's oplysning er ikke korrekt.

Beregningen, der er fremlagt som bilag 6, er ikke udarbejdet på DOMI's opfordring. Det er en beregning, som ISOPLUS, der leverer fjernvarmerørene, altid laver til varmeværkerne, når varmeværkerne bestiller nye fjernvarmerør. Beregningen er så at sige en beregning, der altid følger med i forbindelse med bestilling af fjernvarmerør

I forhold til provokation nr. 1 har DOMI har opfordret Malling Varmeværk til at oplyse den årlige beløbsmæssige besparelse ved udskiftning af stikledningen. Malling Varmeværks beregning fremlægges som bilag E, hvorfor provokation nr. 1 hermed anses som opfyldt.

Beregningen viser en årlig varmetabsbesparelse på cirka 77.000 kr. på baggrund af ISOPLUS' beregning af varmetab.

4.4.3. Ad beløbsmæssig besparelse ved udskiftning af stikledninger på Tværgade

DOMI anfører, at Malling Varmeværk bør være i besiddelse af en varmetabsberegning, for så vidt angår DOMIs ejendom på Tværgade 25, når ISOPLUS udarbejder en sådan ved bestilling af nye fjernvarmerør.

Malling Varmeværk skal hertil bemærke, at man ikke er i besiddelse af ISOPLUS' varmetabsberegning.

I øvrigt skal Malling Varmeværk bemærke, at ISOPLUS' varmetabsberegning er baseret på en række generelle og teoretiske beregningsforudsætninger, som anvendes ved alle ISOPLUS' leverancer af fjernvarmerør trods de enkelte projekters forskellighed. ISOPLUS' varmetabsberegning kan derfor ikke anvendes til at dokumentere eller sandsynlig-

gøre den faktuelle reduktion af varmetabet ved udskiftningen af stikledningerne på ejendommen Tværgade 25.

ISOPLUS' varmetabsberegning vurderes ikke at være præcis nok eller egnet til at fastslå den faktuelle reduktion af varmetabet.

Det bør derfor ikke tillægges Malling Varmeværk processuel skadevirkning, at DOMI's provokation (2) ikke kan opfyldes.

Malling Varmeværk har ikke faktisk målt, hvor meget varmetabet er reduceret med ved udskiftning af stikledninger på DOMI's ejendom beliggende Tværgade 25, Malling. Malling Varmeværk har ikke placeret varmemåler på hver ende af stikledningen.

4.4.4. Ad udskiftning af ledninger

DOMI henviser til, at stikledninger på DOMI's ejendom Stenhøjgårdsvej er etableret i 1972, og Malling Varmeværk under alle omstændigheder ville stå overfor at udskifte ledninger inden for en kort årrække.

DOMI's oplysning er ikke korrekt.

Malling Varmeværks udskiftning af stikledninger sker ikke ud fra ledningens alder, men ud fra historik og ledningsbrud og varmetab i ledningen. Stikledningerne på DOMI's ejendom på Stenhøjgårdsvej har ikke haft nævneværdige ledningsbrud eller varmetab. Hertil kommer, at stikledningerne som følge af, at disse i vidt omfang er placeret i kælderen, er let tilgængelige ved ledningsbrud.

Endvidere har der ikke været nævneværdigt varmetab forbundet med stikledningerne, netop fordi de i vidt omfang er placeret i kælderen.

DOMI henviser også til, at Malling Varmeværk netop har foretaget en udskiftning af alle stikledninger på en anden ejendom ejet af DOMI, fordi ledningerne var udtjent. Ejendommen er beliggende Tværgade 25, Malling.

Malling Varmeværk skal hertil bemærke, at Malling Varmeværk ikke mener, at udskiftningen af stikledninger på Tværgade 25, Malling har betydning for denne sag. Endvidere skal Malling Varmeværk bemærke, at årsagen til, at der skete en udskiftning af stikledninger på Tværgade 25, Malling var, at der var mange brud på stikledningerne, en større andel af stikledningerne var placeret i jord, og der dermed også var et større varmetab på stikledningerne.

Malling Varmeværk kan bekræfte, at udskiftningen af stikledningerne på Tværgade 25, Malling skete for Malling Varmeværks regning. Årsagen til, at det var Malling Varmeværk, der betalte for udskiftningen af ledningerne på Tværgade 25, Malling var, at udskiftningen skete, fordi Malling Varmeværk vurderede, at der var behov herfor, og ikke fordi DOMI ønskede stikledningerne udskiftet i forbindelse med en ombygning.
...”

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

Rettens begrundelse og resultat

Domi Bolig ejer og udlejer samtlige boliger på matr.nr. 16. cn og 16 co Malling by og sogn. Det fremgår af sagen, at Domi Bolig i større og mindre omfang har renoveret boligerne beliggende på de to matrikelnumre, og der er opført yderligere boliger på stedet. Malling Varmeværk har i samme forbindelse lagt nye varmforsyningsledninger til de to matrikelnumre. Spørgsmålet er, hvem der skal betale for etableringen af de nye varmforsyningsledninger.

Skønsmanden har i besvarelsen af spørgsmål 4 og IB oplyst, at de varmforsyningsledninger, der løb under boligerne på matr.nr. 16 cn og 16 co Malling by og sogn, ikke var dimensioneret til at forsyne andre ejendomme end de allerede eksisterende. Retten lægger derfor til grund, at de ikke var beregnet til at forsyne andre ejendomme. Retten finder herefter ikke, at varmforsyningsledningerne på matriklerne er omfattet af aftalens § 4 eller de almindelige bestemmelser for fjernvarmelevering pkt. 2.5. Der er således ikke tale om flytning af varmeledninger, som efter disse bestemmelser skal betales af varmeværket og Domi Bolig kan ikke kræve, at Malling Varmeværk betaler med henvisning til hertil. Ledningerne må i stedet anses for at være omfattet af de almindelige betingelsers pkt. 2.14. Den omstændighed, at ledningerne forsyner flere lejemål beliggende på matriklerne, kan ikke føre til andet resultat.

Retten finder ikke, at gæsteprincippet finder anvendelse i det foreliggende tilfælde.

Retten lægger efter skønsmandens besvarelse af spørgsmål 8 og hans forklaring i retten til grund, at varmforsyningsledningerne var i god stand, og at de ville kunne holde i en lang periode. Efter forklaringerne fra D og B lægger retten desuden til grund, at Malling Varmeværk ikke havde planer om at udskifte ledningerne. Den varmebesparelse, som de nye varmforsyningsledninger medfører, vil komme forbrugerne hos Malling Varmeværk til gode, her-

under beboerne på matr.nr. 16 cn og 16 co Malling by og sogn. Retten finder det herefter ikke bevist, at varmeværket opnår en besparelse eller en uberettiget vinding ved at Domi Bolig selv skal betale for udskiftning af ledningerne.

Retten tager på den baggrund Malling Varmeværks påstand om frifindelse til følge.

Sagsomkostninger

Domi Bolig har tabt sagen og skal betale 133.581,00 kr. i sagsomkostningerne til Malling Varmeværk. Beløbet er fastsat med udgangspunkt i de vejledende satser ud fra en sagsgenstand i intervallet 2.300.000 – 5.750.000 kr. Der er taget hensyn til sagens karakter, omfang og forløb, herunder, at der har været afholdt syn og skøn. 3.581,00 kr. af sagsomkostningerne vedrører dækning af udgiften til syn og skøn. 130.000,00 kr. er fastsat som et passende beløb til dækning af udgiften til advokat (ekskl. moms).

Malling Varmeværk A.m.b.a. er momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Malling Varmeværk A.m.b.a. frifindes.

Den almennyttige boligforening Domi Bolig skal til Malling Varmeværk A.m.b.a. betale sagsomkostninger med 133.581,00 kr.

Beløbene skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.



VESTRE LANDSRET
DOM
afsagt den 30. juni 2023

Sag BS-17292/2022-VLR
(8. afdeling)

Den almennyttige boligforening DOMI Bolig
(advokat Camilla Sand Fink)

mod

Malling Varmeværk A.m.b.a.
(advokat Malene Blom Sillesen)

Retten i Aarhus har den 6. april 2022 afsagt dom i 1. instans (sag BS-35363/2020-ARH).

Landsdommerne Thomas Klyver, Torben Geneser og Chris Olesen har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, den almennyttige boligforening DOMI Bolig, har nedlagt følgende påstande:

1) Malling Varmeværk A.m.b.a tilpligtes til den almennyttige boligforening DOMI Bolig at betale 2.539.057,13 kr. med tillæg af procesrente af 303.053,69 kr. fra sagens anlæg, af 697.919,83 kr. fra den 18. december 2020, af 674.127,43 kr. fra den 22. april 2021 og af 863.956,18 kr. fra den 30. november 2021, til betaling sker.

2) Malling Varmeværk A.m.b.a tilpligtes at anerkende, at Malling Varmeværk A.m.b.a uden omkostninger for den almennyttige boligforening DOMI Bolig er

forpligtet til at udføre de for den almennyttige boligforening DOMI Boligs fornyelsesprojekt nødvendige ændringer af de forud for fornyelsesprojektets igangsættelse eksisterende fjernvarmeledninger på ejendommen beliggende matr.nr. 16 cn og matr.nr. 16 co, Stenhøjgårdsvej, 8340 Malling.

Indstævnte, Malling Varmeværk A.m.b.a., har påstået dommen stadfæstet.

Supplerende sagsfremstilling

Boligforeningen DOMI Bolig opførte i 1972 i alt 66 rækkehuse på matr.nr. 16 cn og matr.nr. 16 co i Malling. I forbindelse med gennemførelsen af et fornyelsesprojekt blev disse gamle rækkehuse nedrevet, og der blev genopført tilsvarende nye rækkehuse samme sted. Derudover blev der opført 32 nye rækkehuse.

Boligforeningen har i forbindelse med fornyelsesprojektet betalt regninger fra varmeværket på i alt 3.388.775,88 kr., hvoraf 849.718,75 kr. angår fjernvarmeledninger til de 32 nye rækkehuse. Boligforeningen kræver i påstand 1 tilbagebetaling af differencen på 2.539.057,13 kr., der angår omlægningen af de fjernvarmeledninger, der forsynede de 66 gamle rækkehuse.

Formuleringen af påstand 2 er ændret for at præcisere, at den ikke angår de fjernvarmeledninger, der blev etableret til forsyning af de 32 nye rækkehuse.

Anbringender

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

Landsrettens begrundelse og resultat

Landsretten lægger efter bevisførelsen til grund, at fjernvarmeledningerne på de to matrikler var etableret i boligforeningens interesse med henblik på kun at forsyne dens ejendomme, og at omlægningen af fjernvarmeledningerne skete på boligforeningens foranledning. Efter aftalegrundlaget mellem parterne må fjernvarmeledningerne karakteriseres som stikledninger. Landsretten tiltræder herefter og i øvrigt af de grunde, som byretten har anført, at de almindelige bestemmelser punkt 2.14 finder anvendelse, at gæsteprincippet ikke finder anvendelse i det foreliggende tilfælde, og at varmeværket ikke har opnået en ugrundet berigelse på boligforeningens bekostning. Den omstændighed, at de nye fjernvarmeledninger har et mindre varmetab end de gamle, kan heller ikke begrunde et krav mod varmeværket.

Landsretten tiltræder herefter, at varmeværket er frifundet, og stadfæster derfor byrettens dom.

Efter sagens udfald skal boligforeningen i sagsomkostninger for landsretten betale 110.000 kr. til varmeværket til dækning af udgifter til advokatbistand

ekskl. moms. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet taget hensyn til sagens omfang og hovedforhandlingens varighed.

THI KENDES FOR RET:

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal den almennyttige boligforening DOMI Bolig inden 14 dage betale 110.000 kr. til Malling Varmeværk A.m.b.a. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.