

MRF 2025.37

Københavns Byrets dom af 6. januar 2025, sagerne BS-46078/2021-KBH og BS-46079/2021-KBH

Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S (adv. Jakob Anker Lentz) mod HOFOR Vand København A/S og HOFOR Spildevand København A/S (adv. Anders Amstrup Fournais for begge)

Aftale mellem HOFOR og byudviklingsselskab om byudviklingsselskabs etablering af spildevands- og vandforsyningsanlæg og efterfølgende vederlagsfri overdragelse til HOFOR var gyldige og bindende, bl.a. fordi miljøbeskyttelseslovens § 32 b ikke har karakter af en præceptiv regel. Spørgsmålet om spildevandsselskabs betaling for overdragelse af spildevandsanlæg blev afvist, da dette forhold først skal forelægges taksationskommission, jf. betalingsvedtægtslovens § 6, stk. 2.

I 2006 besluttede bryggeriet Carlsberg at flytte sine bryggeriaktiviteter fra København til Fredericia. I 2008 og 2009 undersøgte Carlsberg Ejendomme A/S ("Ejendomsselskabet") mulighederne for at udvikle den tidligere bryggeriejendom i København og indledte i den forbindelse drøftelser med HOFOR (tidligere Københavns Energi) om forsyning af ejendommen med vand og spildevand. Af mødereferater fra juni, august og september 2008 fremgik det, at HOFOR skulle overtage forsyningsanlæggene vederlagsfrit, men at Ejendomsselskabet skulle afholde de faktiske omkostninger til etablering samt vedligeholdelse frem til overdragelsen. Som følge af finanskrisen blev projektet sat i bero i 2009, men blev i 2012 genoptaget af Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S ("Udviklingsselskabet"). Ved genoptagelsen af forhandlingerne var parterne enige om at videreføre de oprindelige hovedprincipper. I perioden maj 2013 til februar 2015 blev der forhandlet og udarbejdet udkast til aftaler om etablering og overdragelse af henholdsvis spildevands- og vandforsyningsanlæg. I begge aftaleudkast og i de senere endelige aftaler fremgik det, at Udviklingsselskabet skulle afholde alle udgifter til etablering og vedligeholdelse af forsyningsanlæggene frem til overdragelsen, og at HOFOR vederlagsfrit kunne få overdraget forsyningsanlæggene. Bestemmelserne om vederlagsfri overdragelse blev ikke ændret, kommenteret eller problematiseret af parterne, ligesom der ikke før i november 2021 blev rejst indsigelser herimod. I november 2021 bestred Udviklingsselskabet gyldigheden af aftalerne. Udviklingsselskabet anlagde herefter retssag mod HOFOR Spildevand København A/S ("HOFOR Spildevand") med principal påstand om betaling af ca. 42 mio. kr. og subsidær anerkendelsespåstand om at være forpligtet til at betale for overtagelsen og mod HOFOR Vand København A/S ("HOFOR Vand") med påstand om betaling af ca. 9,5 mio. kr. Byretten

afviste indledningsvist Udviklingsselskabets principale betalingspåstand overfor HOFOR Spildevand, da det efter betalingslovens § 6, stk. 2, var taksationsmyndighederne, som var enekompetente til at afgøre, om HOFOR Spildevand skulle kompensere Udviklingsselskabet for overtagelse af spildevandsanlægget med det anførte beløb. Byretten fandt herefter i forhold til Udviklingsselskabets subsidiære anerkendelsespåstand overfor HOFOR Spildevand og betalingspåstand overfor HOFOR Vand, at der hverken indenfor spildevandsområdet (miljøbeskyttelseslovens § 32b, dens forarbejder, Højesterets kendelse i U 2021.4674 H eller betalingslovens § 6, stk. 1) eller indenfor vandområdet (miljøbeskyttelseslovens § 45 og dens forarbejder) var grundlag for at fastslå, at der på aftaletidspunktet gjaldt en præceptiv regel, som medførte, at HOFOR-selskaberne ikke gyldigt kunne indgå aftaler med private byudviklingsselskaber om, at byudviklingsselskabet selv skulle stå for etablering af forsyningsanlæg, og derefter overdrage det vederlagsfrit til HOFOR-selskaberne. Byretten fandt dernæst, at Udviklingsselskabet ikke i øvrigt havde påvist omstændigheder omkring aftaleindgåelsen, der kunne begrunde, at aftalernes økonomiske bestemmelser skulle tilsidesættes, og lagde vægt på, at HOFOR-selskaberne indgik aftaler, som var i overensstemmelse med HOFOR-selskabernes almindelige praksis på aftaletidspunktet, og som var udslag af den forståelse, HOFOR-selskaberne havde af forsyningspligtens omfang på dagældende tidspunkt, at aftalerne var indgået efter langvarige forhandlinger mellem professionelle parter, hvor Udviklingsselskabet var repræsenteret af advokat, at HOFOR-selskaberne ikke havde tilbageholdt væsentlige oplysninger for Udviklingsselskabet, og at HOFOR-selskaberne heller ikke kunne anses for at have misbrugt en monopolstilling i forbindelse med aftaleindgåelsen. Parterne havde dermed indgået gyldige og

bindende aftaler. Da der ikke var påvist forhold i det efterfølgende forløb, som gjorde, at aftalernes bestemmelser om de økonomiske forhold skulle tilsidesættes, frifandt byretten HOFOR

Spildevand for Udviklingsselskabets subsidære anerkendelsespåstand og HOFOR Vand for Udviklingsselskabets betalingspåstand.

Kommentar: Dommen vedrører delvist de samme retlige spørgsmål som Højesterets kendelse i U 2021.4674 H (MRF 2021.201 H), nemlig om spildevandselskabets forsyningspligt henholdsvis grundejeres tilslutningspligt medfører, at spildevandsselskabet skal betale for overtagelse af grundejers spildevandsanlæg, men med den forskel, at der i dette tilfælde var indgået en forudgående aftale mellem byudviklingsselskabet og HOFOR, hvor byretten i nærværende sag fandt aftalen gyldig. De hensyn, som byretten lagde vægt på i den vurdering, herunder bl.a. at der var tale om professionelle parter, at aftalen var i overensstemmelse med fast praksis, og at HOFOR-selskaberne ikke havde tilbageholdt væsentlige oplysninger, er velkendte på området for offentligretlige kontrakter, jf. Grønved Nielsen, *Forvaltningskontrakter*, 2021, s. 322 ff., 326 ff. og 439 ff. Dommens konklusion efterlader et ubesvaret spørgsmål, nemlig om HOFOR Spildevandsselskab skal betale for overtagelse af det af byudviklingsselskabet etablerede spildevandsanlæg, og hvor meget der i givet fald skal betales, da dette først skal afgøres af taksationskommission, jf. betalingsvedtægtslovens § 6, stk. 2. Dommen fastslår ganske vist, at aftalerne mellem byudviklingsselskabet og HOFOR om vederlagsfri overdragelse af anlæggene er gyldige efter almindelig aftaleret og ikke hindres af præceptive regler i betalingsvedtægtslovens § 6, stk. 1 og 2, hvilket derfor præjudicielt skal lægges til grund af taksationskommission. Det er derfor noget uklart, hvad taksationskommissionen kan tage stilling til, når byretten har afgjort, at aftalen om vederlagsfri overdragelse er gyldig. Problemer forbundet med aftalers (præjudielle) betydning for taksationsmyndigheder og andre administrative myndigheder er ganske velkendte, jf. Grønved Nielsen, a.st., s. 718 ff.



KØBENHAVNS BYRET DOM

afsagt den 6. januar 2025

Sag BS-46078/2021-KBH

Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S
(advokat Jakob Anker Lentz)

mod

HOFOR Vand København A/S
(advokat Anders Amstrup Fournais)

og

Sag BS-46079/2021-KBH

Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S
(advokat Jakob Anker Lentz)

mod

HOFOR Spildevand København A/S
(advokat Anders Amstrup Fournais)

Denne afgørelse er truffet af dommerne Martin Nyvang, Mads Pedersen og Mette Koue med førstnævnte som retsformand.

Sagens baggrund og parternes påstande

Retten har modtaget sagerne den 1. december 2021.

Sagerne drejer sig om, hvorvidt HOFOR Vand København A/S og HOFOR Spildevand København A/S er forpligtet til at betale de omkostninger, som Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S har afholdt til projektering og etablering af spildevands- og vandforsyningsanlæg i Carlsberg Byen i København.

Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S har nedlagt følgende påstande:

Over for HOFOR Spildevand (BS 46079/2021-KBH):

Principal

HOFOR Spildevand København A/S tilpligtes til Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S at betale 42.053.965 kr. med tillæg af procesrente fra den 31. marts 2023.

Subsidiært

HOFOR Spildevand København A/S skal anerkende at være forpligtet til at betale for overtagelse af det spildevandsanlæg, som Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S har etableret frem til grundgrænsen af ejendommene med matrikelnumrene 19l, 20a, 20aa, 20ab, 20ac, 20b, 20c, 20d, 20e, 20f, 20g, 20h, 20n, 20p, 20q, 20t, 20v, 20y, 20z, 20ø, 2155b, 2155d, 2155f, 2155h, 2155i, 2373a og 2373b, alle Valby, København, samt matrikelnumrene 44h, 1218a, 1218aa, 1218ab, 1218b, 1218e, 1218f, 1218g, 1218h, 1218k, 1218m, 1218n, 1218p, 1218s, 1218t, 1218u, 1218v, 1218x, 1218z, 1218æ, 1218ø, 1653a, 1706 og 1707, alle Udenbys Vester Kvarter, København.

Over for HOFOR Vand (BS 46078/2021-KBH):

HOFOR Vand København A/S tilpligtes til Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S at betale 9.574.422 kr. med tillæg af procesrente fra sagens anlæg.

HOFOR Spildevand København A/S har overfor den principale påstand nedlagt påstand om frifindelse, subsidiært at Københavns Byret skal afvise at pådømme udmålingen af Carlsberg Byens betalingspåstand og mere subsidiært frifindelse.

HOFOR Spildevand København A/S har overfor den subsidiaire påstand nedlagt påstand om frifindelse.

HOFOR Vand København A/S har nedlagt påstand om frifindelse.

Oplysningerne i sagen

I forbindelse med, at Carlsberg A/S i 2006 besluttede at flytte sine bryggeriaktiviteter fra det gamle bryggeri i København til Fredericia, afsøgte virksomheden

Carlsberg Ejendomme A/S i 2008 og 2009 mulighederne for at udvikle bryggerigrunden. I den forbindelse indledte man drøftelser med Københavns Energi (nu HOFOR) om forsyningen af vand og spildevand til det, der senere blev Carlsberg Byen. Der blev i den forbindelse afholdt en række møder mellem på den ene side Carlsberg Ejendommens rådgivere; Rambøll Danmark A/S og Michael Bang Construction Management ApS, og på den anden side Københavns Energi Afløb og Københavns Energi Vand.

Af referat af møde den 25. juni 2008 mellem blandt andre ^F fra Københavns Energi Afløb (KEA), Michael Bang og ^I fra Rambøll fremgår:

"1. Orientering om udbygningen af Carlsberg grunden

Mødet var indkaldt for dels at orientere Københavns Energi, Afløb (KEA) om den forestående ændring af Carlsberg grunden fra industri til bolig og erhverv og dels for at aftale hvordan den fremtidige afledning af regn- og spildevand skal ske.

Formålet med mødet er ligeledes at klarlægge ejerforhold vedr. eksisterende og fremtidige afløbsledninger, anlægskrav og krav til overtagelse.

...

3. Villkår for fremtidig afledning

I Spildevandsplan 2008 for Københavns Kommune, som netop er godkendt af Borgerrepræsentationen, er Carlsberg grunden nævnt. I kapitel 3.5.3 er det angivet om Carlsberg grunden at "Kloakeringen udføres som privat bygge-modning med efterfølgende tilbud om offentlig overtagelse". Det betyder at der ikke skal betales tilslutningsbidrag da der i forvejen er kloak på grunden, men Carlsberg skal i stedet betale for etablering af det fulde anlæg.

...

Overdrages kloakanlægget til KEA sker dette vederlagsfrit, men Carlsberg Ejendomme skal dog betale de faktiske udgifter der er ved KEAs behandling af sagen inkl. KEAs tilsyn under arbejdet udførelse.

Alle anlæg som Carlsberg Ejendomme overdrager til KEA, skal fremstå som nye, eller ny renoverede og overdrages til KE efter betalingsvedtægt § 4. stk 3. og skal udføres efter KEA's krav.

Når anlæggene er overdraget til KEA, har KE drift og vedligeholdelse af anlæggene. Dette gælder for anlæg der ligger i offentlig vej samt ledninger der betjener flere matrikler.

Det fremtidige anlæg skal udføres som fællessystem. Al spildevand og regnvand fra trafikbelastede arealer skal opsamles og ledes væk. Ledningsanlæggene skal dimensioneres efter skrift 27 og Københavns Kommunes Spildevandsplan af 2008.

..."

Af referat af møde den 20. august 2008 mellem blandt andre Anders Trautner (ANTR) fra Københavns Energi Vand (KEV), Michael Bang og Ib Winther Hamborg fremgår:

"1. Orientering om udbygningen af Carlsberg grunden

Mødet var indkaldt for dels at orientere Københavns Energi, Vand (KEV) om den forestående ændring af Carlsberg grunden fra industri til bolig og erhverv, og dels for at aftale hvordan den fremtidige vandforsyning kan oprettholdes.

Formålet med mødet er ligeledes at klarlægge ejerforhold vedr. eksisterende og fremtidige vandledninger, anlægskrav og krav til overtagelse.

...

3. Vilkår for fremtidig forsyning

Carlsberg området ligger i et område hvor KE har forsyningspligt. KE anlægger og driver normalt ledninger i offentlig vej. Der er dog flere eksempler på, at der ved nyanlæg kan være flere fordele, at bygherre selv projekterer og anlægger ledningsnettet efter KE. forskrifter, og efterfølgende overdrages anlægget til KE. CHHA undersøger KE's holdning i forbindelse med Carlsberg grunden.

ANTR undersøger hvilke vilkår der gælder med hensyn til tilslutningsbidrag, hvis Carlsberg selv anlægger ledningsnettet og overdrager det til KE.

..."

Den 27. august 2008 sendte Anders Trautner en mail til blandt andre Michael Bang. Af mailen fremgår blandt andet:

"I fortsættelse af vores møde den 20. august vender jeg tilbage til spørgsmålet vedrørende, hvilke vilkår der gælder med hensyn til tilslutningsbidrag for vand, hvis Carlsberg selv anlægger ledningsnettet og overdrager det til KE. KE er indforstået med, at Carlsberg selv vil anlægge ledningsnettet. Det kræver, at der skal udformes en skriftlig aftale, der beskriver vilkår for godkendelse, overdragelse og økonomiske forhold.

..."

Samme dag videresendte Michael Bang mailen til blandt andre N
fra Carlsberg Ejendomme med følgende besked:

"Vi kontakter KE og får lavet oplæg til aftale som gerne skulle resultere i at Carlsberg anlægger ledningsnettet og undgår betaling af tilslutningsafgifter."

Af referat af møde den 25. september 2008 mellem blandt andre A fra
Københavns Energi Vand (KEV), Michael Bang og I frem-
går:

"1. Indledning

Mødet var indkaldt for at afklare de overordnede økonomiske forhold vedr. den fremtidige vandforsyning på Carlsberg i Valby. Det eksisterende vandforsyningssystem på Carlsberg er ejet af Carlsberg, men forsynes fra Københavns Energi Vands (KEV) system i henholdsvis Vester Fælledvej og Valby Langgade. I Ny Carlsberg Vej ligger en enkelt ledning der ejes af KEV, og enkelte af Carlsbergs ejendomme kan være forsynet fra denne ledning.

...

2. Økonomi

Den ansvarlige for udbygningen er Carlsberg området bliver Carlsberg Ejendomme A/S. Da Carlsberg Ejendomme skal forestå etablering af infrastrukturen vil man også gerne etablere forsyningssystemet for vand. Da Carlsberg Ejendomme ikke har en egentlig driftsorganisation skal forsyningssystemet når det er etableret kunne overdrages til KEV.

Skal forsyningssystemet kunne overdrages til KEV, skal det projekteres og anlægges jf. KEV vilkår. En kopi af disse fremsendes.

KEV vil kun overtage ledningsanlæg der ligger i vejarealer, eller hvor der ligger en deklaration der giver ret dels til at ledningen ligger hvor den ligger og dels ret til at vedligeholde ledningen. Hvis ledningen ligger i et fremtidigt vejareal, skal der indtil arealet er udlagt som vejareal ligeledes udarbejdes en deklaration. Dette er for at sikre KEV for en økonomisk udgift, hvis vejarealet flyttes.

KEV kan godt overtage delområder, men ikke før samtlige føringsveje frem til området enten er sikret ved at de ligger i vejarealer eller der er en tinglyst deklaration.

Etableres anlægget som ovenfor anført vil KEV ikke opkræve anlægsbidrag for den enkelte tilslutning. Til dækning af KEV udgifter i forbindelse med godkendelse af projekt, tilsyn samt håndtering af vandbegæringerne pr. matrikel samt udlevering og registrering af målere, vil der blive opkrævet et be-

løb for hver enkelt tilslutning svarende til 15 % af bidraget til stikledning jf. vedlagte bilag A.

For sprinklerstik betales ikke fast afgift - alle KEV's omkostninger til registrering m.v. skal dækkes. Efterfølgende betales en årlig afgift for at have sprinkleranlægget tilsluttet. Dette beløb er afhængig af sprinkleranlæggets dimensionerede størrelse - antal dyser.

Inden den egentlige projektering og anlæg af ledningssystemet påbegyndes skal der udarbejdes en egentlig projektering- og anlægsaftale. KEV har oplæg til en sådan aftale.

..."

Den 27. marts 2009 blev der holdt et møde mellem blandt andre H
fra Center for Park og Natur, F og I Af refe-
ratet af mødet fremgår blandt andet:

"4. Aftale.

På forrige møde fik Rambøll udleveret et paradigma til en aftale vedr. privat byggemodning og overtagelse af private ledninger. "Aftale om udførelse og overdragelse af spildevandsanlæg udført som privat byggemodning", hvilket CE havde kommentar til i forhold til især § 4.2 og 5.1. CE kan ikke acceptere at KE kan nægte at overtage anlægget, i stedet skal det sikres i forløbet at anlægget udføres med en sådan standard at anlægget kan overtages. Med hensyn til tilsyn ønsker CE at der i aftalen indarbejdes et budget for dette. Aftalen skal ligeledes l udarbejdes decideret for Carlsberg området.

H ønsker at aftalen skal indebære en overordnet plan for området, hvor der skal være beskrevet nogle sigtelinier og et mål for hvad der skal ske på de enkelte områder."

Som følge af blandt andet finanskrisen blev udviklingsprojektet efterfølgende sat i bero og først genoptaget i 2012 af det i 2011 stiftede selskab; Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S, der var ejet af Carlsberg, PFA Nordea Pension og PenSam.

Den 19. december 2012 blev der afholdt et møde mellem Udviklingsselskabet Carlsberg Byen og Rambøll om infrastrukturen i Carlsberg Byen, hvor blandt andre N og I (IWH) deltog. Af referatet af mødet fremgår blandt andet:

"1. Forudsætninger/ændringer

Der er enighed om at hovedprincipperne og de oprindelige tanker bag dispositionsforslaget. Der arbejdes videre med disse hoved linjer.

...

3. Myndigheder

Der blev i sidste omgang i 2008-2009 tilsendt et aftaleoplæg fra Københavns Energi-Afløb, nu Hofo. Denne aftale er en generel aftale og ikke specifikt til Carlsberg.

IWH gennemser aftalen, inden udlevering til Carlsberg, som derefter skal have jurister til at se på den.

Der skal afholdes mødes med Københavns Kommune og HOFOR vedr. overtagelse af afløbssystemet.

...

5. Vand

...

KE-vand har tidligere fremsendt oplæg til aftale til IWH. IWH tjekker op på tidligere korrespondance."

Der blev herefter i perioden fra januar til juli 2013 afholdt yderligere møder mellem Udviklingsselskabet Carlsberg Byen og HOFOR med henblik på indgåelse af aftaler for overtagelse af henholdsvis vandforsyning, regn- og spildevandssystemerne. Drøftelserne på møderne var af teknisk karakter, og de økonomiske vilkår blev ikke drøftet.

I perioden fra maj 2013 til februar 2015 drøftede parterne et udkast til aftale om etablering og overdragelse af spildevandsanlæg udført som privat byggemodning (spildevandsaftalen) samt et udkast til aftale om etablering og overdragelse af vandforsyningsledninger (vandaftalen). Af punkt 5.1 i udkastet til spildevandsaftalen og punkt 8.1 i vandaftalen fremgik, at HOFOR vederlagsfrit skulle overtage spildevandsanlægget henholdsvis ledningsanlægget for vand. Bestemmelserne om vederlagsfri overdragelse blev uændret og uden bemærkninger fra nogen af parterne medtaget i de endelige aftaler, der blev indgået den 18. marts 2015.

I den endelig aftale mellem Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S (CBY) og HOFOR Spildevand om etablering og overdragelse af spildevandsanlæg udført som privat byggemodning (spildevandsaftalen) hedder det blandt andet:

"Aftalen er resultatet af Parternes forhandling og kan ikke fortolkes til skade for en Part, som følge af at den pågældende Part har udarbejdet en eller flere af Aftalens bestemmelser.

...

1. Baggrund

...

1.5 Aftalen regulerer CBY's etablering af spildevandsanlægget med stik- og regnvandsledninger i Carlsberg Byen og den efterfølgende overdragelse af anlægget til HOFOR.

1.6 Aftalen er indgået i overensstemmelse med HOFORs betalingsvedtægt, vedlagt som Bilag 4.

1.7 Spildevandsanlægget med stik- og regnvandsledninger overdrages efter etableringen deraf til HOFOR til eje iht. nærmere aftale derom, jf. pkt. 5.

1.8 CBY er vidende om, at HOFOR A/S driver og vedligeholder HOFORs forsyningsnet.

...

2.2 CBY afholder samtlige omkostninger ved projektering og anlæg af spildevandsanlæg med stik- og regnvandsledninger samt til driften af anlægget, indtil dette helt eller delvist overdrages til HOFOR.

...

3. Betaling

3.1 CBY afholder samtlige omkostninger til etablering af spildevandsanlæg med stik og regnvandsledninger i overensstemmelse med bilag 3 og til driften af anlægget ind til der er sket overdragelse til HOFOR.

3.2 Der skal af CBY ikke betales tilslutningsafgift til HOFOR for tilslutning af spildevandsanlægget med stik- og regnvandsledninger til det offentlige spildevandssystem.

3.3 CBY afholder alle omkostninger i forbindelse med projektets gennemførelse, herunder HOFORs projektgodkendelse, HOFORs tilsyn med udførelsen, indlæggelse i GIS samt afleveringsforretningen. HOFOR afregner løbende arbejdet på grundlag af medgået tid, efter de i bilag 7 indeholdte takster. CBY kan maksimalt blive faktureret i alt DKK 500.000 ekskl. moms for HOFORs ydelser efter denne bestemmelse under forudsætning af, at det overordnede spildevandsanlæg med stikledninger og regnvandsledninger, jf. bilag 3, ikke ændres væsentligt efter underskrift af denne aftale.

...

5. Overdragelse af ledningsnet til HOFOR

5.1 Spildevandsanlægget med stik- og regnvandsledninger overdrages vederlagsfrit til HOFOR til eje enten helt eller delvist efter påkrav fra CBY derom, når

- HOFOR har godkendt hovedprojekt for de enkelte afløbsprojekter jf. punkt 2.4 og 2.5.
- Spildevandsanlægget med stik- og regnvandsledninger er etableret i overensstemmelse med punkt 2 i Aftalen
- HOFOR har modtaget kopi af samtlige godkendelser og tilladelser til spildevandsanlægget
- Den i punkt 5.3 nævnte deklaration er tinglyst på det deklarerede areal uden præjudicerende retsanmærkninger
- Afvanding sker direkte til offentligt system.

5.2 CBY er forpligtet til for egen regning at vedligeholde og renholde spildevandsanlægget med stik- og regnvandsledninger indtil overtagelsesdagen i overensstemmelse med lovgivningens krav herom. Efter overtagelse har HOFOR drifts- og vedligeholdspligten for spildevandsanlægget med stik- og regnvandsledninger i henhold til den til enhver tid gældende betalingsvedtægt.

...

7. Øvrige bestemmelser

7.2 Parterne forpligter sig til at genforhandle nærværende aftale, såfremt en Part vurderer, at fremtidig lovgivning eller fremtidige ændringer i HOFORs almindelige leveringsbestemmelser og prisfastsættelse gør dette nødvendigt.

7.3 Idet nærværende aftale løber over en nærmere udefineret periode, har Parterne til hensigt jævnlige at være i dialog omkring aftalens kommercielle vilkår. Der ligger ikke deri en genforhandlingspligt, men alene et gensidigt ønske om at vilkårene i aftalen er rimelige og på markedskonforme vilkår, og at parterne jævnlige er pligtige til at indgå i dialog derom.

..."

Af betalingsvedtægt for HOFOR Spildevand København A/S, der trådte i kraft den 1. januar 2014 og er godkendt af Københavns Kommune den 6. februar 2014, og som er vedlagt som bilag 4 til spildevandsaftalen, fremgår blandt andet:

"§ 8 ANDRE SPILDEVANDSANLÆG

...

Overtagelse af Andre Spildevandsanlæg udført som privat byggemodning

I det omfang, spildevandsplanen giver mulighed for det, kan Selskabet overtage Andre Spildevandsanlæg, udført som privat byggemodning.

I forbindelse med udførelse af privat byggemodning, hvor anlægget forudsættes overtaget af Selskabet, kræver dette forudgående aftale med Selskabet, herunder aftale om

- de tekniske krav til anlægget, som er en betingelse for, at Selskabet vil overtage anlægget,
- vilkårene for den økonomiske godtgørelse for anlægget og afregningen af tilslutningsbidrag,
- selskabets godkendelse af spildevandsprojektet, inden projektet gennemføres, og
- selskabets godkendelse af anlægget efter udførelsen, inden Selskabet overtager anlægget.

Ved privat byggemodning af allerede tilsluttede ejendomme anlægger ejer for egen regning det Spildevandsanlæg, som er nødvendigt for ejendommens nye anvendelse og tilslutter det til det eller de eksisterende stik.

Forudsat at anlægget er udført i overensstemmelse med anvisninger fra Selskabet, kan Selskabet i overensstemmelse med den indgåede aftale overtage de dele af anlægget, som naturligt kan udgøre en del af Selskabets system. Der ydes ikke vederlag for overtagelsen, men Selskabet afholder fremtidige udgifter til drift og vedligeholdelse af de pågældende ledningsstrækninger.

Efter Selskabets overtagelse af Spildevandsanlægget betaler de berørte ejendomme vandaflædningsbidrag efter denne vedtægt.

..."

Den endelige aftale mellem Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S (CBY) og HOFOR Vand om etablering og overdragelse af vandforsyningsledninger (vandaftalen) indeholder i det væsentlige de samme bestemmelser om overdragelse som fremgår af spildevandsaftalen. Af vandaftalen fremgår således blandt andet:

"Aftalen er resultatet af Parternes forhandling og kan ikke fortolkes til skade for en Part, som følge af at den pågældende Part har udarbejdet en eller flere af Aftalens bestemmelser.

...

1. Baggrund

...

1.5 Aftalen regulerer CBY's etablering af vandforsyningsledninger i Carlsberg Byen og den efterfølgende overdragelse af ledningsnettet til HOFOR.

1.6 Vandforsynings- samt stikledninger overdrages vederlagsfrit til HOFOR til eje iht. nærmere aftale derom, jf. pkt. 8.

1.7 CBY er vidende om, at HOFOR A/S driver og vedligeholder HOFORs forsyningsnet.

2. Generelt om etablering af vandforsynings- og stikledninger

2.1 CBY projekterer og forpligtes til at anlægge vandforsyningsledninger og stikledninger i Carlsberg Byen i henhold til HOFORs til enhver tid gældende projekterings- og anlægsforskrifter. De på Aftalens underskriftstidspunkt gældende OmrådekraV for Vandledninger vedlægges Aftalen som Bilag 4 og suppleres af HOFORs tekniske kravsspecifikationer på www.hofortekniskdesign.dk.

2.2 CBY afholder samtlige omkostninger ved projektering og anlæg af ledningsnettet samt til driften af anlægget, indtil dette helt eller delvist overdrages til HOFOR.

...

6. Betaling

6.1 CBY afholder samtlige omkostninger ved projektering og etablering af vandforsyningsledninger, stikledninger og sprinklerstik samt til driften af anlægget indtil der er sket overdragelse til HOFOR.

6.2 CBY afholder alle omkostninger i forbindelse med projektets gennemførelse, herunder HOFORs projektgodkendelse, HOFORs udgifter til løbende tilsyn, deltagelse i byggemøder m.v., projektgranskning, administrativ håndtering samt håndtering af malerudlevering. HOFOR afregner løbende arbejdet på grundlag af medgået tid, efter de i bilag 8 indeholdte takster. CBY kan maksimalt blive faktureret i alt DKK 500.000 ekskl. moms for HOFORs ydelser efter denne bestemmelse under forudsætning af, at ledningsnettet, jf. bilag 3, ikke ændres væsentligt efter underskrift af denne aftale. Betalingsbetingelser er løbende måned + 30 dage. Fakturaen skal være CBY i hænde senest den 25. i måneden.

...

8. Overdragelse af ledningsnet til HOFOR

8.1 Ledningsnettet overdrages vederlagsfrit til HOFOR til eje enten helt eller delvist efter påkrav fra CBY derom, når

- HOFOR har godkendt hovedprojekt for de enkelte dele af ledningsnettet, jf. punkt 2.4 og 2.5
- Ledningsnettet er etableret i overensstemmelse med punkterne 2-5 i Aftalen
- HOFOR har modtaget kopi af samtlige godkendelser og tilladelser til ledningsnettet
- Den i punkt 8.2 nævnte deklaration er tinglyst på det deklarerede areal uden præjudicerende retsanmærkninger.

8.2 Efter overtagelse har HOFOR drifts- og vedligeholdspigten for forsyningsledninger og tilhørende stikledninger i henhold til de til enhver tid gældende almindelige leveringsbestemmelser for vand.

...

9. Øvrige bestemmelser

9.1 Parterne forpligter sig til at genforhandle nærværende aftale, såfremt en Part vurderer, at fremtidig lovgivning eller fremtidige ændringer i HOFORs almindelige leveringsbestemmelser og prisfastsættelse gør dette nødvendigt.

9.2 Idet nærværende aftale løber over en nærmere udefineret periode, har Parterne til hensigt jævnlige at være i dialog omkring aftalens kommercielle vilkår. Der ligger ikke deri en genforhandlingspligt, men alene et gensidigt ønske om at vilkårene i aftalen er rimelige og på markedskonforme vilkår, og at parterne jævnlige er pligtige til at indgå i dialog derom."

Ved brev af 18. november 2021 bestred Udviklingsselskabet Carlberg Byen P/S gyldigheden af de indgåede aftaler, og den 1. december 2021 udtog selskabet stævning mod HOFOR.

Spildevands- og vandforsyningsanlæggene blev ved overdragelsesprotokoller af 26. maj 2023 overdraget til HOFOR. Det fremgår af overdragelsesprotokollerne, at der verserer en tvist ved domstolene om omkostningsfordelingen forbundet med etableringen og overdragelsen af anlæggene, og at der ved overdragelsen af anlæggene ikke er taget stilling til denne tvist.

Af et notat fra Dansk Vand- og Spildevandsforening (DANVA) af 27. marts 2018 angående undersøgelse af omfanget vedrørende omdannelse af allerede tilsluttede erhvervsejendomme til boliganvendelse fremgår blandt andet:

”DANVA har undersøgt omfanget af omdannelse vedr. allerede tilsluttede erhvervsejendomme til boliganvendelse samt spildevandsselskabernes afgræsning af forsyningspligten.

Undersøgelsen bygger på svar fra 57% af spildevandsselskaberne i Danmark. På baggrund af nærværende undersøgelse fremgår det, at 58% af spildevandsselskaberne afgrænser forsyningspligten som opfyldt, når der er fremført stik til den samlede ejendom, hvorfor interne ændringer på ejendomme ikke udløser krav på yderligere fremføring af stik til nye udstykninger. Det er derfor bygherrer, der opfører og bekoster det nødvendige kloakanlæg til forsyning af nye boligparceller.

Undersøgelsen konstaterer endvidere, at omkostningerne for etablering af stik ved omdannelse af erhvervsejendomme til boliganvendelse på landsplan vil ligge mellem 90.000.000 kr. 110.000.000 kr. i år 2017. For årrækken 2012-2017 vil dette på landsplan ligge mellem 770.000.000-860.000.000 kr.

...

Konklusion

Opsummerende viser DANVAs nærværende undersøgelse, at majoriteten af spildevandsselskaber afgrænser forsyningspligten som opfyldt, når der er fremført stik til den samlede ejendom. Derfor udløser interne ændringer på ejendomme ikke krav på yderligere fremføring af stik til nye udstykninger. Derved er det de pågældende bygherrer, der opfører og bekoster det nødvendige kloakanlæg til forsyning af nye boligparceller. Endvidere kan det konstateres, at omkostninger til byggemodning på allerede tilsluttede erhvervsarealer til bolig anvendelse var mellem 90.000.000-110.000.000 Kr. i år 2017. For årrækken 2012-2017 var disse omkostninger på landsplan mellem 770.000.000-860.000.000 kr.”

Forklaringer

Der har under hovedforhandlingen været afgivet forklaring af

N	I	B	E	A
	Ø	F	C	D
,	K	S	R	T
og	L			

J har forklaret, at han er uddannet jurist. Han startede den 1. april 2014 som chefjurist i Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S. Han har som chefjurist ansvaret for alt, der vedrører jura i udviklingsselskabet.

Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S er moderselskabet og ejer 100 % af alle de andre selskaber i koncernen, som fremgår af koncernoversigten af 8. maj

2024. Struktur-mæssigt så koncernen ud på samme måde i 2015, men der er kommet flere selskaber i koncernen. Formålet med koncernen er at eje og udvikle den gamle Carlsberg bryggerigrund til et bydelsområde. Selskabet skal udvikles, når projektet er færdigt. Grunden var tidligere ejet af Carlsberg, der i 2008 flyttede deres produktion fra Valby til Fredericia. Det var oprindeligt planen, at Carlsberg selv ville stå for at udvikle den gamle bryggerigrund, men Carlsberg valgte siden hen at danne Carlsberg Byen P/S primært i samarbejde med Realdania.

Der er færdigudviklet 3.100 boliger i Carlsberg Byen, og fordelingen mellem bolig og anden anvendelse er ca. fifty-fifty. Der er fortsat tre projekter under opførelse, som forventes at være færdige i 2024 og hen over årsskiftet. Herudover mangler der færdiggørelse af to bygninger med almennyttige boliger. Det er fortsat selskabets forventning, at området vil tiltrække ca. otte millioner årlige besøgende, ca. 8.000 beboere, ca. 12.000 arbejdspladser og ca. 11.000 studerende, som anført i selskabets ledelsesberetning i årsrapporten for 2021.

Carlsberg Byen var i drift allerede i 2018, da de første beboere flyttede ind i byen i 2017. Byen har udviklet sig successivt fra 2017 og frem til i dag. Det første, der blev taget i brug, var byggeafsnit 8, der er et stort boligområde med plads til studerende.

Der er mange projektselskaber i koncernen, da Carlsberg Byen ikke er finansieret af ejerkredsen, men af fremmed kapital for at indkapsle risikoen og for at kunne håndtere en stor låneportefølje. Det er sædvanligt at indrette sig med en koncernstruktur, når der er tale om et udviklingsprojekt af denne størrelse.

Selskabets udgifter på koncernniveau er købet af grunden samt udgifter til at udvikle og opføre ejendomme i Carlsberg Byen, mens indtægterne kommer fra salg af ejendomme. Selskabet har tjent penge på at sælge ejendomme i Carlsberg Byen, ellers ville selskabet ikke have haft en lang levetid. Der er pt. 35 enheder tilbage, som delvist stadig er under opførelse og som mangler at blive solgt. Selskabet har indtil den 1. november 2024 haft egne ejendomsmæglere til at forestå salget af ejerlejligheder, men opgaven er nu overgået til en ekstern ejendomsmægler ved Home. Salget af ejerlejligheder foregår på markedsvilkår og sker i konkurrence med de øvrige ledige lejligheder, der er på markedet. Da det er markedsprisen, der styrer prissætningen af de enkelte boliger, belastes købere af boliger i Carlsberg Byen ikke af de udgifter til forsyning, som selskabet har afholdt.

Hans arbejdsmail er _____, og han har modtaget mail af 18. august 2014 fra selskabets eksterne advokat Pernille Guld fra Accura Advokatpartnerselskab med reviderede aftaler for spildevandsanlæg og vandforsyninger. Hovedvilkårene i aftalerne med HOFOR var forhandlet på plads, da han

tiltrådte sin stilling i april 2014. Han har derfor ikke været involveret i fastlæggelsen af betalingsvilkårene i aftalerne. Han fik en kort introduktion til hovedvilkårene, herunder at Carlsberg Byen selv skulle forestå og bekoste nedlægning af ledningerne, og at HOFOR efterfølgende skulle overtage anlægget. Han havde ingen bemærkninger hertil, og han har ikke på noget tidspunkt drøftet spørgsmålet om betalingsvilkårene med HOFOR. Han gennemgik aftalerne og kunne konstatere, at der ikke var fokus på, hvem der styrede Carlsberg Byen i den blivende by, og grundejerforeningen var tillagt en meget lille rolle. Han havde derfor fokus på, at grundejerforeningen kunne indtræde i de rettigheder, der tilkom selskabet. Dengang han tiltrådte, gennemgik han aftalerne og kommenterede dem telefonisk med Pernille Guld. Han fik ikke dengang oplyst af sine kollegaer, hvad der var drøftet i forbindelse med forhandlinger om spørgsmålet om betaling. Det er noget, som han efterfølgende har sat sig ind, da sagen blev anlagt. Der blev ikke foretaget særlig mange ændringer, selvom det var et langstrakt forhandlingsforløb med HOFOR. Pernille Guld var tilknyttet sagen, før han tiltrådte i selskabet. Han kan forestille sig, at de indledende drøftelser er sket mellem medarbejdere ved Carlsberg Byen og HOFOR. Pernille Guld blev antaget til at medvirke til at koncipere aftalerne, men han mener ikke, at advokatfirmaet fik til opgave at se nærmere på indholdet af aftalerne. Det var forhandlet på plads, da advokatfirmaet blev inddraget, og det er ikke hans indtryk, at advokatfirmaet har rådgivet Carlsberg Byen om betalingsvilkårene.

Han har ikke kunne konstatere, at der skulle være en sammenhæng mellem byggetilladelserne og aftalerne med HOFOR. Det fremgår ikke af byggetilladelserne, der blev udstedt, efter aftalerne med HOFOR var indgået, at det var en betingelse, at der var indgået aftaler om etablering af vand- og spildevandsanlæg. Selskabet har ikke orienteret Københavns Kommune om, at sådanne aftaler var indgået, og det er ikke noget, som kommunen har efterspurgt.

Mange af vejmatrakerne ejes af Grundejerforeningen Carlsberg Byen, der har til formål at drifte og stå for infrastrukturen i Carlsberg Byen.

Han har den 29. maj 2024 underskrevet erklæring mellem Carlsberg Byen Ejendomme 1 P/S og Carlsberg Byen BA 17 P/S ekstraktens side 1987 sammen med ^U der er direktør for Carlsberg Byen. De to selskaber har forestået og afholdt udgifterne til infrastrukturen i Carlsberg Byen.

Han har endvidere den 4. oktober 2024 underskrevet "erklæring fra selskaber i CBY-koncernen" sammen med ^U vedrørende 16 projektspecifikke selskaber, som stod for udviklingen med at opføre ejendomme.

Forevist årsrapport for 2023 vedrørende Carlsberg Byen Ejendomme 1 P/S har han forklaret, at der er afsat et beløb til infrastruktur (note 9), der dækker over ikke afholdte udgifter vedrørende infrastruktur. Det skyldes, at der forventes at

komme yderligere udgifter til infrastrukturen i Carlsberg Byen. Der er lavet et fordelingsselskab, således at hver etagemeter i Carlsberg Byen betaler samme bidrag til infrastrukturen internt i koncernen. Byggeafsnit 12 [BA 12 P/S] er blevet likvideret og forpligtelsen herfra er flyttet til Carlsberg Byen Ejendomme 1 P/S.

Forevist årsrapport for 2023 vedrørende Carlsberg Byen BA 17 P/S har han forklaret, at hensatte gældsforpligtelser (note 6) på samme måde som oven for dækker over ikke afholdte infrastrukturudgifter.

Han blev opmærksom på en kendelse af 13. august 2021 fra Højesteret, da han læste en artikel i et fagblad. Han drøftede herefter problemstillingen med selskabets eksterne advokat fra Bruun og Hjejle, som udarbejdede et responsum om konsekvenserne af afgørelsen. Ledelsen i selskabet besluttede herefter at rejse et krav mod HOFOR og udtage stævning. Afgørelsen fra Højesteret fra 2013 vedrørende Kolding Erhvervspark siger ham ikke umiddelbart noget.

Han ved ikke, om omkostningerne til kloakker og vandforsyning er afskrevet. Han ved ikke, hvordan kravet er behandlet regnskabsmæssigt. Han kan dog forestille sig, at udgifterne til spildevandsanlægget indgår i selskabets regnskab, da det vil være logisk at medtage alle omkostninger, inden resultatet opgøres.

N har forklaret, at hun er uddannet bygningsingeniør. Hun blev ansat i Carlsberg Ejendomme A/S i 2006 og sidenhen som projektdirektør, da Carlsberg Byen blev stiftet i 2012. Hun havde som projektdirektør det overordnede ansvar for byggeprojekterne, infrastruktur og landskabsprojekterne mv. Hun var med til at indgå kontrakter på et overordnet niveau. Hun var ikke med til selve udførelsen af projekterne, men hun var tilknyttet dem på et overordnet niveau.

Michael Bang var byggeherrerådgiver og fungerede som hendes højre hånd. Han døde for fire til fem år siden. Michael Bang var eksternt ansat, og han var hyret til at hjælpe hende blandt andet med infrastrukturen i Carlsberg Byen. Der blev udarbejdet en infrastrukturrapport for hele Carlsberg Byen for at få fastlagt et forsyningsnetværk for den fremtidige by. I og

B fra Rambøll var ansat som tekniske rådgivere på infrastrukturrapporten. Hun var involveret i de drøftelser, som Michael Bang havde med Københavns Energi. Den model, der er opridset i referatet fra et møde den 25. juni 2008 med Københavns Energi om vilkår om fremtidig afledning, var den model, som Michael Bang præsenterede for hende. Hun blev ikke introduceret for andre modeller. Det var også den model, der var anført i Spildevandsplanen for 2008. Der blev derfor ikke stillet spørgsmål til denne model, da Carlsberg Byen opfattede det som et politisk besluttet vilkår, som selskabet skulle efterleve. Hun drøftede kravsspecifikationen fra Københavns Energi med sin rådgiver.

ver og Københavns Energi, da selskabet skulle opfylde disse krav til spildevandsanlægget for, at dette kunne overdrages til Københavns Energi. Selskabet skulle blandt andet opfylde diverse krav til etablering af anlægget, materialevalg og godkendelsesprocedure mv., og Københavns Energi skulle godkende anlægget.

Selskabet modtog kopi af aftale om udførelse og overdragelse af spildevandsanlæg udført som privat byggemodning, der er nævnt i et referat under punkt 4 fra et møde med Københavns Energi den 27. marts 2009. Selskabet fik at vide, at de skulle bekoste anlægget og videreoverdrage det til Københavns Energi. Det var deres forståelse, at det var et vilkår, der ikke var til forhandling. Byggeriet blev sat i bero under finanskrisen i 2009, og Carlsberg besluttede at sælge projektet. Carlsberg Byen P/S blev herefter stiftet i 2012, og dialogen om forsyningssiden blev genoptaget. Spørgsmålet om betalingen blev ikke drøftet på ny i den forbindelse. De valgte at arbejde videre med de oprindelige hovedprincipper bag dispositionsforslaget.

Hun kan ikke huske, hvem der på et møde den 15. marts 2013 førte ordet fra HOFOR. Ole Kristensen var ansvarlig for fjernvarme, og Kim Cecilia Zambrano var ansvarlig for spildevand. Under mødet orienterede Carlsberg Byen om, hvad der var sket i forbindelse med etablering af Carlsberg Byen, og hvilke projekter der skulle igangsættes. Spørgsmålet om økonomi og betalingsmodel blev ikke drøftet, da det i 2008 var konkluderet, at Carlsberg Byen selv skulle afholde udgiften til forsyningsanlægget. På mødet blev håndtering af projektet drøftet, herunder blandt andet godkendelsesprocedure og overdragelsesforløb, idet HOFOR skulle føre tilsyn og godkende projektet. Bygningsafsnit 8 blev ligeledes drøftet, da det skulle have forsyninger forud for alt andet.

A fra HOFOR var overordnet ansvarlig for spildevand. Hun havde en del dialog med A telefonisk og skriftligt. D var ansvarlig for spildevand. Det hastede med at få forhandlet aftalerne med HOFOR på plads, da HOFOR ikke kunne godkende en enkeltstående aftale på byggeafsnit 8. Det pressede selskabet, da der var en stor kunde til byggeafsnit 8 og en tidsplan, der skulle overholdes samt en aftale med en totalentreprenør. Det var derfor nødvendigt at få aftalerne på plads med HOFOR. HOFOR var inddraget i projekteringen og udførelsen, idet HOFOR skulle overtage anlægget.

Hun sendte ved mail af 19. juli 2013 til A sine kommentarer til aftaleudkast om udførelse og overdragelse af spildevandsanlæg udført som privat byggemodning. Der var ingen rettelsesforslag til punkt 2.2 om, at bygherre skulle afholde udgiften til etableringen af spildevandsanlægget. Det var ikke noget, som blev diskuteret, da det var et vilkår. Tilsvarende rettede hun ikke i punkt 4.1, hvorefter fremgår, at HOFOR skulle overtage spildevandsanlægget vederlagsfrit. Hun rettede kun faktiske og praktiske forhold vedrørende forløbet

og overdragelsen. HOFOR havde forskellige forskrifter, som Carlsberg Byen skulle overholde.

Det trak ud med at få indgået aftalerne med HOFOR, da der var en del omskrivning af aftalerne og kommentering frem og tilbage. Det var ikke noget, som hun var inddraget i. Hun kan ikke huske, hvorfor punkt 7.2 og 7.3 blev indført i spildevandsaftalen, eller hvad der blev drøftet i den forbindelse. Det har ikke været på tale at tage aftalerne op til fornyet drøftelse, efter de var underskrevet.

Det var Rambøll, der stod for at udarbejde udbudsmateriale i forhold til arbejdet med at etablere forsyningsanlæggene. Det blev udbudt i etaper, og der blev valgt de billigste tilbud i udbudsrunderne. Der var enkelte dele, der blev lavet under totalentreprisen. Der er ikke lavet en separat udgiftsopgørelse vedrørende arbejdet med forsyningsdelen, da det var udgifter, som Carlsberg Byen på daværende tidspunkt troede, de selv skulle afholde.

Området, hvor der skulle bygges, var et industriområde, hvor der var kontorbygningerne, bryggeri med større produktionshaller mv. Det var derfor et større projekt at ombygge det til en ny by. Hun havde statusmøder med sine medarbejdere hver 14. dag, og hun blev derfor løbende orienteret om, hvad der foregik. HOFOR førte løbende tilsyn med projektet. HOFOR kom til tilsynene og havde løbende dialog med bygge- og projektlederne. Hun ved ikke, om HOFOR stillede krav i forbindelse med tilsynene. Der var fastsat en beløbsbegrænsning på, hvad HOFOR kunne opkræve af betaling for tilsynene, men HOFOR har krævet mere end det aftalte. Selskabet har først gjort HOFOR opmærksom på dette ved afslutningen af projektet, idet selskabet ikke ønskede en negativ dialog med HOFOR eller at risikere, at HOFOR ikke ville godkende anlægget. Ved overdragelsen af anlægget stillede HOFOR yderligere krav til anlægget, hvis HOFOR skulle overtage det. Carlsberg Byen mente, at dette ikke var rimeligt, idet HOFOR burde have sagt dette under tilsynene, som der var betalt for, og da det var udført i overensstemmelse med parternes aftale.

Det var ikke Carlsberg Byens eget ønske at stå for etableringen af forsyningssystemet for vand. Det var de samme kontraktforhold som ved spildevand, som de brugte meget tid på at drøfte. Det blev aftalt, at Carlsberg Byen selv skulle stå for etableringen af forsyningssystemet vedrørende vand, så Carlsberg Byen undgik at betale tilslutningsafgift. I forhold til spildevand var Carlsberg Byen nævnt i Spildevandsplanen for 2008 som en privat udvikler, der selv skulle stå for etableringen af spildevand. Spildevandsplanen var godkendt af Københavns Kommune. Det blev ikke drøftet, om HOFOR skulle stå for denne del.

Hun kan ikke huske, om hun var med til at antage Accura, men hun vil tro, at det var ledelsen, der traf den beslutning. Accura blev inddraget, da de genop-

tog forhandlingerne af aftalerne. Det blev ikke drøftet med Accura, hvem der skulle betale for anlægget. Der var ingen jurister ansat i Carlsberg Byen, før J tiltrådte i 2014. De økonomiske vilkår i aftalerne blev ikke drøftet, da Carlsberg Byen selv skulle afholde alle omkostningerne til etablering af anlægget. Hun var ikke med til det første møde, hvor denne model blev præsenteret for selskabets rådgiver, men det blev oplyst af Københavns Energi, at det stod i Spildevandsplanen for 2008. Det var et vilkår, der ikke var til diskussion, hvorfor selskabet ikke forsøgte at forhandle på dette punkt. Hun gik ud fra, at det krav, der blev stillet, overholdt loven. Hun syntes ikke, at det var rimeligt, at Carlsberg Byen selv skulle afholde denne udgift. Normalt skal der kun betales tilslutningsafgift, og etableringsudgiften afholdes af forsyningsvirksomheden.

Det var Accura, der skulle se på aftalerne, og det er advokatfirmaet, der henvises til i et referat fra et internt møde den 19. december 2012 under punkt 3 og i et referat fra et møde med HOFOR den 2. juli 2013 under punkt 1.

I har forklaret, at han er uddannet ingeniør. Han har været ansat i Rambøll i ca. 36 år, hvor han har arbejdet med spildevandsanlæg primært i offentlige arealer. Han har arbejdet som rådgiver for Carlsberg Byen. Han blev i 2008 tilknyttet et projekt for Carlsberg Ejendomme A/S, hvor Rambøll skulle se på infrastruktur, veje og forsyninger. Det arbejdede Rambøll med i 2008 og 2009, men projektet blev lukket på grund af finanskrisen. Projektet blev genoptaget i 2012, hvor han var tilknyttet indtil primo 2014.

Han mener, at F førte ordet for Københavns Energi på et møde den 25. juni 2008. Masterplanen, som der er henvist til i referatet fra mødet, var en plan for, hvordan Carlsberg Byen skulle udbygges. Det fremgik blandt andet heraf, hvor vejene og forsyningsledningerne skulle være. Det var kun den betalingsmodel, der fremgår af punkt 3 i referatet fra mødet, der blev præsenteret. Det blev ikke drøftet, at Københavns Energi skulle stå for etableringen af anlægget. Det var Københavns Energi, der fremlagde en detaljeret kravspecifikation for, hvordan Københavns Energi ønskede tingene lavet, for at de ville overtage anlægget. Carlsberg Byen skulle opfylde denne kravspecifikation, som tog stilling til ledningsføring, materialer og retningsændringer, som skulle foretages i brønde mv. En brønd vil normalt skulle ligge mellem halvanden til fire-fem meter nede i jorden.

Rambøll udarbejdede et dispositionsforslag, som Københavns Energi fik tilsendt. Københavns Energi var med til at godkende planen ud fra dispositionsforslaget. Vidnet stod primært for vandforsyningsdelen, mens B stod for kloakanlægget. Forslaget tog højde for dybde, men han kan ikke huske, om materialer ligeledes indgik, men det vil han mene, at de gjorde.

Da projektet blev genoptaget i 2012, blev der den 19. december 2012 afholdt et internt møde mellem Carlsberg Byen og Rambøll. Spørgsmålet om betaling for anlægget blev ikke drøftet. Det var et privat byggemodningsprojekt, og der var derfor ikke andre løsninger på betalingsspørgsmålet end det, der blev fastlagt i 2008/2009. De skulle derfor have det til at fungere indenfor de eksisterende rammer. Han har ikke rådgivet Carlsberg Byen om juridiske forhold, da han er ingeniør.

Han mener, at det var ^F der førte ordet på et møde den 15. marts 2013 mellem Carlsberg Byen og HOFOR. Der blev ikke drøftet juridiske forhold eller økonomi under mødet.

Der blev afholdt en række møder også internt med Carlsberg Byen i forhold til vand, varme og el mv. På møderne var det hovedsageligt tekniske forhold og løsninger, der blev drøftet. Han opfattede repræsentanterne fra HOFOR som teknikere. Han mener ikke, at han har haft møder med jurister fra HOFOR.

I kravspecifikationen fra HOFOR, stod der, at anlægget skulle have en holdbarhed på 100 år. Det er en anerkendt praksis inden for branchen. Et anlæg er lettere at vedligeholde, hvis der ikke er retningsændringer, og der bør generelt være få dele at vedligeholde og renovere de første 20-30 år på et nyt anlæg. HOFOR fik i dette tilfælde anlægget vederlagsfrit, idet Carlsberg Byen skulle afholde udgiften hertil. HOFOR kunne herefter kræve afledningsafgift. Det var derfor en god aftale for HOFOR.

Det var standard, at der ikke skulle betales tilslutningsafgift, da der var tale om privat byggemodning. I Spildevandsplanen for 2008 stod der også om Carlsberg Byen, at den skulle kloakeres ved privat byggemodning, og at der ikke var nogen udgift hertil, ligesom der ikke skulle betales tilslutningsafgift. Carlsberg Byen skulle betale for anlægget og tilsyn, hvorefter anlægget skulle overdrages til HOFOR.

Han var referent på et møde den 25. september 2008 mellem Carlsberg Byen og Københavns Energi. Carlsberg Byen skulle selv stå for etableringen af forsyningssystemet for vand. Carlsberg Byen skulle derfor ikke koordinere projektet med en entreprenør fra HOFOR. Det blev også hurtigt klart, at vandforsyningen skulle overdrages til Københavns Energi, da selskabet Carlsberg Byen skal opløses, når projektet er færdigt. Der vil derfor ikke være nogen til at drive byen, medmindre der blev oprettet et privat vej- og spildevandslag. Han mener, at det var derfor, at Carlsberg Byen ville have Københavns Energi til at overtage forsyningssystemet for vand. Han kan ikke huske, om der blev drøftet andre muligheder.

Han har ikke arbejdet med andre private byggemodningsprojekter. Han har arbejdet med Ørestaden i forhold til pumpestationer.

B har forklaret, at hun arbejder som ingeniør i et rådgivningsfirma. Hun har tidligere arbejdet for Rambøll i perioden 2008-2013, hvorefter hun blev ansat på ny efter et års tid. Hun arbejdede med regnvand og spildevand hos Rambøll. Hun var rådgiver for Carlsberg Byen, indtil hun forlod Rambøll i 2013. Hendes fagområde var afløb, og hun var tilknyttet opgaven med masterplanen, som vedrørte forskellige forsyningsområder. De lavede blandt andet en overordnet vurdering af, hvilke eksisterende ledninger der kunne bruges, og hvilke der skulle udskiftes.

Hun var referent på et møde den 25. juni 2008 mellem Carlsberg Byen og Københavns Energi. Hun kan ikke huske, hvem der førte ordet for Københavns Energi. Den betalingsmodel, der er beskrevet under punkt 3 i referatet, var den model, der blev drøftet. Der blev ikke drøftet andre betalingsmodeller. Der blev generelt taget udgangspunkt i, at Københavns Energi skulle overtage anlægget, og at der ikke skulle betales tilslutningsafgift. Københavns Energi udarbejdede en ret detaljeret kravspecifikation. Materialevalg var ikke direkte nævnt heri, men der stod blandt andet, hvilke rørtyper der skulle anvendes. Kravspecifikationen var en slags bibel, og det var kravspecifikationen, udbuddet blev lavet ud fra, da kravene heri skulle overholdes. Hun var med til at udarbejde et dispositionsforslag, hvor hun havde fokus på spildevandsdelen. Hun går ud fra, at dispositionsforslaget blev delt med Københavns Energi. Indholdet blev i hvert fald drøftet med dem under møderne. Et dispositionsforslag går et niveau længere ned end en masterplan. I dispositionsforslaget kunne man på et overordnet niveau se, hvor ledningerne skulle gå i vejen, men ikke størrelsen heraf. Hun har ikke haft noget at gøre med den juridiske del af projektet, og hun har hverken rådgivet Carlsberg Byen om økonomi eller jura.

Hun kan ikke huske, om det blev drøftet, at Carlsberg Byen ikke skulle betale tilslutningsafgift. Det var dog en generel regel dengang, at der ikke skulle betales tilslutningsafgift i denne situation.

Fordelene ved, at en bygherre selv står for at projektere og anlægge et ledningsnet, kan være, at bygherren på den måde selv kan bestemme, hvor stikledningerne skal være, og at bygherren selv kan bestemme takten af byggeriet fremfor at skulle vente på HOFOR.

Hun kan ikke huske, om det specifikt blev drøftet på et møde den 25. juni 2008, at overdragelsen af anlægget til Københavns Energi skulle ske vederlagsfrit, men det var sådan reglerne var.

Hun har arbejdet på projektet med Bella Centeret. Hendes rolle var nogenlunde den samme, som den hun havde i Carlsberg Byen. Hun var fagleder for afløb- og regnvandsdelen, og hun var med til byggemøderne. Hun synes, at aftalen om etablering og overdragelse af forsyningsledninger i området ved Bella Centeret ser bekendt ud, men hun kan ikke huske, om hun har set aftalen. Hun kan ikke huske, om hun har været med til at udarbejde nogen af bilagene til aftalen. Hun kan ikke huske, hvornår hun blev tilknyttet projektet med Bella Centeret, eller hvad der var aftalt i forhold til betaling for forsyningsledningerne.

E har forklaret, at han er ansat som projektchef i Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S, hvor han beskæftiger sig med byggeri. Han er uddannet bygningskonstruktør. Han blev ansat i Carlsberg Byen i 2012, hvor selskabet blev stiftet, og forinden har han været ansat i andre selskaber i Carlsberg. Han har ikke været involveret i forhandlingerne med HOFOR om vand- og spildevand, men han har været involveret i udførelsen af infrastrukturprojektet, herunder også for vand- og spildevand. Infrastrukturprojektet omfatter al tænkelig forsyning til bydelen, herunder blandt andet gas og fjernvarme, der også leveres af selskaber under HOFOR, men også anlæggelse af nye vejforløb. Projektet vedrørte blandt andet regnvand, spildevand, fortove og veje samt anlæggelsen af et regnvandsanlæg til brug for klimasikring.

Forevist kort over vejstræk i Carlsberg Byen af 31. marts 2023 har han forklaret, at der er indgået individuelle aftaler med entreprenører om de enkelte vejstrækninger. Hvad, der er udført på de enkelte vejstrækninger, er forskelligt, men på hovedvejene er det alt fra vand, spildevand, fjernkøling, klimatilpasning, fjernvarme mv. Det er Rambøll, der har projekteret infrastrukturen, mens de i Carlsberg Byen har styret det overordnede projekt, herunder dialogen med HOFOR Spildevand og HOFOR Vand.

Forevist aftale om etablering og overdragelse af spildevandsanlæg udført som privat byggemodning af 18. marts 2015 (Spildevandsaftalen) pkt. 2.1, 2.6 og 5.1 har han forklaret, at han er bekendt med aftalen og indholdet heraf. Carlsberg Byen har overholdt de forpligtelser, der er anført i pkt. 2.1. og 2.6, og de har herunder sikret sig, at rådgivere og entreprenører har modtaget HOFORs projekterings- og anlægsforskrifter.

Han er bekendt med dokumentet "Overdragelsesprotokol – Spildevandsanlæg i Carlsberg Byen af 26. maj 2023". Dokumentet er en bekræftelse på, at Carlsberg Byen har udført arbejdet i henhold til de kravspecifikationer, der var gældende, og det er hans opfattelse, at der gensidigt mellem parterne burde være enighed herom. Processen har været således, at der tidligt i forløbet lå et dispositionsforslag, også allerede inden de vidste, hvor alle ting helt præcist skulle ligge, herunder hvor parkeringskældre og underliggende konstruktioner helt præcist skulle placeres. HOFOR blev præsenteret for dispositionsforslaget og de efter-

følgende projektforslag gennem hele forløbet, og HOFOR har kunnet komme med indsigelser undervejs. De har aldrig nægtet HOFOR de ændringer, de har ønsket undervejs. Det har hele tiden været afgørende for Carlsberg Byen, at HOFORs krav blev overholdt, så de var sikre på, at HOFOR ville overtage anlægget efterfølgende.

Da de gik i gang med hovedprojekteringen, var der projektgennemgangsmøder, hvor HOFOR også deltog, og hvor projektet blev gennemgået i 3D, så de kunne overskueliggøre højder mv. Da de gik i marken, var HOFOR også med til byggemøderne, og de har løbende udført tilsyn. HOFOR har også haft direkte kontakt med entreprenørerne. Der har også været gennemført flere tv-inspektioner af arbejdet, som HOFOR har været med til, og hvor HOFOR har godkendt udførelsen.

Forevist "As-built spildevand med CBY's markeringer" af 26. juli 2024 har han forklaret, at kortet viser det arbejde, der faktisk er udført. Ledningerne ligger fortrinsvej i vejen, men enkelte steder også i kanten af et fortov. HOFOR-ledningerne ligger ikke under bygninger. HOFOR havde krav til, at der skulle være direkte adgang til ledningerne, så de måtte ikke gå igennem bygninger eller under kældre. HOFORs krav har i høj grad medført, at der er steder, hvor de ikke kunne lægge ledninger. Det er f.eks. hele området ved 5.1, hvor der ligger en parkeringskælder, at der ikke kan ligge HOFOR-ledninger. På byggemøderne var entreprenørerne og HOFOR med. Han kan ikke sige, at HOFOR har været med på samtlige byggemøder, men de har været med på mange. HOFOR er også kommet med krav undervejs, og det har også været hans opfattelse, at de var nødt til at bygge i tæt samarbejde med HOFOR. HOFOR har også haft adgang til den fælles dokumentsamling, hvor alle dokumenter til brug for byggeriet lå.

Forevist aftale om etablering og overdragelse af spildevandsanlæg udført som privat byggemodning af 18. marts 2015 (Spildevandsaftalen), pkt. 3.3, har han forklaret, at HOFOR har faktureret langt over det dobbelte af, hvad der følger af bestemmelsen. Det har de også gjort bemærkninger om til HOFOR, men de har ikke haft et ønske om at have en konflikt med HOFOR, for de ville gerne have, at HOFOR skulle overtage anlægget, når det var færdigt.

Forevist "Seneste reviderede kravsgørelse: Samlet kravsgørelse" af 18. oktober 2024 har han forklaret, at han har været med til at udarbejde den. Opgørelsen er udarbejdet i samarbejde med ^V fra Rambøll, som også deltog i udarbejdelsen af selve infrastrukturprojektet.

Forevist "Revideret kravsgørelse: Vejstræk 1" af 18. oktober 2024 har han forklaret, at tilbudslister, som også betegnes "TBL", er tilbudsafregningsgrundla-

get, hvor man kan se, hvilke arbejder der er afregnet for. Det er Rambøll, der har lavet tilbudslisten, men det er entreprenøren, der har udfyldt den.

Forevist "Acontobegæring vejstræk 1 – JCJ Gade nr. 1-12" har han forklaret, at det er tilbudsafregningsgrundlaget, som der løbende blev redegjort for i løbet af projektet og som viser, hvad der er blevet lavet, og hvad der er udgået.

Forevist "Revideret kravsopgørelse: Vejstræk 10" og faktura af 14. december 2020 fra HHM A/S har han forklaret, at der ikke ligger samme specifikation som for vejstræk 1, hvilket beror på, at det er lavet af en totalentreprenør. Selve opgørelsen af kravet for vejstræk 10 er dog stadig baseret på tilbudslisten.

Gravearbejderne på projektet er udført på den måde, at der generelt er blevet gjort klar til, at ledningerne kunne lægges ned i jorden, uanset hvilket eller hvor mange forsyningsselskaber, der skulle have lagt ledninger i jorden. Det var én entreprenør, der har udført arbejdet, uanset hvis ledninger, der var tale om. Ledningerne er blevet lagt som led i en samlet entreprise. Det er konkret foregået på den måde, at man har gravet en lang fællesgravning, hvor man undervejs i projektet løbende har lagt ledninger. Kunnet lægge ledningerne ned forholdsvis hen ad vejen. Alternativet havde været, at de enkelte forsyningsselskaber skulle komme enkeltvis og lægge ledningerne selv og i den forbindelse selv grave og dække til, hvilket klart ville have været en fordyrende løsning. Det er åbenbart en fordel og det billigste alternativ, at ledningerne bliver lagt samlet af én entreprenør. Det kan godt være, at der skal laves en større grav for at lægge flere ledninger på én gang, men det gør efter hans opfattelse ikke, at det ikke fortsat er det billigste alternativ. Et af de andre forsyningsselskaber, som også har skullet lægge ledninger i Carlsberg Byen, er Frederiksberg Forsyning. De andre forsyningsselskaber, der også har lagt ledninger, har betalt deres andel af graveomkostningerne. Den andel af byggeplads og fællesomkostninger, som er anført i kravopgørelsen, er baseret på et skøn. De har ikke ført et separat regnskab for HOFOR Vand og HOFOR Spildevand, da de på daværende tidspunkt ikke vidste, at det var HOFOR, der skulle afholde udgifterne for arbejderne. De havde en klar forventning om, at det var Carlsberg Byen, der skulle afholde omkostningerne. De har derfor også gjort, hvad de kunne for at holde prisen så lav som mulig.

"Byggeplads" dækker over en bred vifte af udgifter. Det er gravekasser, tilgængelighed, belysning, velfærdsfaciliteter, tørt tøj mv. Det er blandt andet forhold, der skal til for at overholde arbejdsmiljølovens krav, så det er nødvendige udgifter. Fordelingen af omkostningerne er også her baseret på et skøn, da de ikke har ført et separat regnskab for HOFOR Vand og HOFOR Spildevand. Hvis HOFOR selv skulle stå for arbejdet, havde omkostningerne i den forbindelse klart været højere. De har haft en fordel ved, at deres byggepladser har været samlet. De har også stillet kontorer til rådighed for HOFOR.

"Gravitation på stueplan" betyder, at bygningerne skal aflede spildevand, uden at de skal bruge pumper. De har også dybtliggende kældre, hvor de er nødt til at pumpe vandet væk.

Forevist "Revideret kravsopgørelse: Vejstræk 1" og adspurgt, hvad der generelt set har betydning for, hvilken dybde brøndene er blevet lagt i, har han forklaret, at beslutningen beror på adskillige forhold, herunder f.eks. krydsende ledninger, som der også skal være plads til. De har ikke haft nogen interesse i at lægge brøndene dybere end nødvendigt, da det er dyrere.

Forevist "As-built spildevand med CBY's markeringer" af 26. juli 2024 har han forklaret, at der er konkrete forhold, der har haft betydning for, hvordan de har lagt ledninger og brønde. Hver gang, der er et knæk på en ledning, skal der f.eks. være en brønd. Det er et krav fra HOFOR. Der har også været nogle forbedringer til brønde, f.eks. på arealet 6.1., som var til bygninger der senere skulle komme.

På ny forevist "Revideret kravsopgørelse: Vejstræk 1" og adspurgt, hvad "overpumpning" dækker over, har han forklaret, at Carlsberg Byen var en by i fuld drift, så de fleste bygninger var i anvendelse, hvorfor de var nødt til at lede spildevand forbi det sted, hvor de arbejdede. Det kaldes "overpumpning".

Forevist "As-built tagvand med CBY's markeringer" af 26. juli 2024 har han forklaret, at der er et terrænmæssigt fald fra venstre mod højre på byggetegningerne, da Carlsberg Byen er placeret på en bakke. Spildevandsanlægget er et sammensluttet system, der slutter ved Vester Fælledvej ved arealerne 12.1 og 11.1. Anledningen til, at det slutter der, er, at de skal kunne tilbageholde 3.000 kubikmeter regnvand i en skybrudssituation, så de er nødt til at samle alt vand fra de enkelte huse og lede det ned i opsamlingsbassiner. Det er afstemt med HOFOR, at vandet skal afledes dertil.

Forevist "Revideret kravsopgørelse: Vejstræk 4 (side 23)" af 18. oktober 2024 og "Projekttegninger af anlæg (vejstræk 4)" af 10. august 2015 har han forklaret, at bygværket har den funktion, at det skal tilbageholde et vist antal kubikmeter tagvand ved skybrud. De tilbageholder vandet i hele deres byrum i de grønne rekreative områder. Det er et krav, der følger af medfinansieringsaftalen.

Forevist medfinansieringsaftale af 17. december 2015 har han forklaret, at bygværket til håndtering af vand ved skybrud ikke ligger i et rekreativt område men under vej, at det ikke er en del af medfinansieringsaftalen, og at det er overdraget til HOFOR.

Forevist bilag 1 til medfinansieringsaftale har han forklaret, at bygværket, der er beskrevet i bilaget, ikke er en del af medfinansieringsaftalen, men bygværket

er nødvendigt for at få vandet ned i jorden. Bygværket og bassinet er to forskellige ting.

Forevist "Revideret kravsgørelse: Vejstræk 12" af 18. oktober 2024, faktura af 1. april 2022 fra Sven Bech A/S og faktura af 25. januar 2022 fra Sven Bech A/S samt aftale om etablering og overdragelse af spildevandsanlæg udført som privat byggemodning af 18. marts 2015 (Spildevandsaftalen) af 18. marts 2015 pkt. 2.3 har han forklaret, at renovering og vedligeholdelse er to forskellige ting.

Forevist "Seneste reviderede kravsgørelse: Samlet kravsgørelse" af 18. oktober 2024 har han forklaret, at de 40 procent under delkrav 31 er baseret på et skøn. Skønnet er baseret på deres rådgivers vurdering af, hvor meget spildevand procentuelt har fyldt i projekteringen. Spildevandsledninger er generelt komplicerede at lægge, og der er en masse faktorer, man skal tage højde for, hvorfor det generelt er mere tidskrævende.

Forevist faktura udstedt af Rambøll vedrørende Infrastruktur, Projektering og Fagtilsyn af 3. marts 2014 har han forklaret, at alle de specificerede arbejder – bortset fra el- og trækrør, projektering af kølerør og vej og trafik – har betydning for spildevand og vand.

På ny forevist "Seneste reviderede kravsgørelse: Samlet kravsgørelse" af 18. oktober 2024 har han forklaret, at de 75 procent af kravet, der er allokeret til spildevand under delkrav 32, også er baseret på et skøn. Samtlige omkostninger vedrører spildevand og vand.

Han kender ikke L fra HOFOR, og han er ikke bekendt med, at han skulle have været involveret i projektet.

Den samtidige koordinering af alle byggearbejder, som har ligget hos Carlsberg Byen, var en fordel for Carlsberg Byen, da de kunne optimere processerne og spare omkostninger og tid ved blandt andet, at mange flere kunne arbejde fra samme byggeplads. Hvis de ikke havde kunnet koordinere byggearbejdet, havde det betydet, at de ikke kunne have bygget i det samme tempo. Der var mange forskellige ledninger, der skulle anlægges. Carlsberg Byen har ikke selv anlagt samtlige ledninger. Vandledningerne er projekteret og udført af Carlsberg Byen under tilsyn af HOFOR.

A har forklaret, at han er uddannet VVS-montør. I 2000 blev han ansat i Københavns Energi, hvor han var sektionsleder i Byggesupport og arbejdede med blandt andet privat byggemodning. Han gik på pension i 2017. I afdelingen Byggesupport varetog han blandt andet opgaver fra Københavns Kommune. Da Københavns Energi blev udskilt fra Københavns kommune, skulle han blandt andet varetage kontakten med de bygherrer, der ville foretage

byggemodning, og han var i den forbindelse med til at indgå aftaler om vand og spildevand. Han er ikke juridisk uddannet, så han har haft støtte af HOFORs juridiske afdeling og af advokat Mogens Moe.

Forevist referat af ledningsejermøde afholdt 25. september 2008 har han forklaret, at det er meget lidt, han kan huske om det, da det er en del år siden. Københavns Energi havde ikke tradition for at kloakere noget på privat grund med en eksisterende forsyning. Det var Københavns Energi, der skulle overtage forsyningssystemet, men det var Carlsberg Byen selv, der skulle etablere det. Det var tanken, at når matriklen én gang var forsynet, var den altid forsynet. Og hvis man ønskede at lægge nye vandledninger, kunne man gøre det, og Københavns Energi kunne også overtage det, men de kunne ikke betale for det. ^C

og Marc Fussinger, der begge var med til mødet, var ingeniører. Det var vigtigt, at der var en ingeniør med inde over projektet. Han tror, at Charlotte og Marc var med, fordi de havde noget viden om etablering af forsyningsnet på privat grund.

Forevist referat af forsyningsmøde afholdt 15. marts 2013 har han forklaret, at han løbende modtog kopi af referaterne. Det er korrekt, at han bistod med udarbejdelsen af aftalerne, men han fik juristerne til at lave selve aftalerne. Han havde kontaktet deres juridiske afdeling, som udarbejdede aftalerne. I deres juridiske afdeling var der en helt klar holdning til, hvordan aftalerne skulle udformes. Holdningen var, at hvis matriklen én gang var forsynet med vand, så kunne HOFOR godt overtage et nyopført anlæg, hvis det blev udført i overensstemmelse med HOFORs kravspecifikation, men HOFOR ville ikke betale for anlægget. Holdningen var; "én gang tilsluttet – altid tilsluttet". Han husker det sådan, at hvis ejendommen allerede var tilsluttet, skulle der betales en del af tilslutningsbidraget, men ikke 100 procent, men der var omkostninger der skulle dækkes på en eller anden måde. Det er sådan, han husker det. Han kan ikke huske, om det var gældende både for vand og spildevand. Det er generelt meget begrænset, hvad han kan huske af det, der blev sagt på møderne. Han husker det sådan, at det var samme udgangspunkt de anvendte i forhold til alle projektdviklere.

Forevist mail af 27. juni 2013 fra Rambøll til HOFOR har han forklaret, at som han husker det, blev det diskuteret, hvem der skulle betale for anlægget. Som han husker det, var Carlsberg Byen uenig i, at de skulle betale for nyetablering af vandrør, men holdningen hos HOFOR var ret klar om, at det skulle Carlsberg Byen selv betale for. Det beroede på, at der allerede var vandforsyning på grunden.

Forevist referat af forsyningsmøde afholdt 2. juli 2013 og adspurgt, om der fortsat var drøftelser om de økonomiske forhold, har han forklaret, at han ikke mener, der var en egentlig tvist om spørgsmålet. Det var HOFORs jurister, der ud-

arbejdede oplægget til aftalen. Der var måske tvivl om, hvorvidt det var Carlsberg Byen, der skulle betale for anlægget, men han kan ikke huske det. Han ved ikke, hvorfor det skulle forbi Carlsberg Byens jurist, men han tænker ikke, at der var noget underligt i det.

Adspurgt, om det var rimeligt, at Carlsberg Byen selv skulle afholde omkostningerne til ledningerne, har han forklaret, at HOFOR gerne ville overtage ledningerne. Der var ikke noget til hinder for, at Carlsberg Byen beholdt ledningerne og selv stod for vedligeholdelsen, men spildevand- og vandledninger er en vital del i sikringen af borgernes sundhed, så Københavns Kommune havde et ønske om, at HOFOR skulle overtage ledningerne.

Han har ud over byggemodningsaftalen med Carlsberg Byen også været involveret i andre byggemodningsaftaler, herunder f.eks. Marmormolen. Praksis, som også blev fulgt i andre aftaler, var, at bygherren selv stod selv for at anlægge ledningerne, men at HOFOR kunne godkende tekniske forhold i den forbindelse, så HOFOR efterfølgende kunne overtage ledningerne. Det var den private bygherre, der selv afholdt anlægsudgifterne. Det var fast praksis hos HOFOR, at ledningerne skulle overdrages vederlagsfrit, når der ikke blev betalt tilslutningsafgift. De har blandt andet gjort det samme i forbindelse med Postterminalen og Irma-byen. HOFORs jurister har sagt, at det var sådan, man gjorde. Han kender ikke til tilfælde, hvor HOFOR har betalt for anlægget uden at have opnået tilslutningsafgift. Han erindrer heller ikke, at der har været nogen projektudviklere, der har bestridt lovligheden af HOFORs praksis. Han var heller ikke selv i tvivl om, hvordan retningslinjerne skulle være. De havde også fået god rådgivning fra advokat Mogens Moe, som havde en klar holdning om, at de ikke skulle betale for anlæg på de grunde, hvor der allerede var tilsluttet ledninger.

Forevist notat udarbejdet af Mogens Moe af 12. april 2012 har han forklaret, at han modtog notatet fra Mogens Moe. Indholdet af notatet svarer til det, som Mogens Moe har fortalt ham og HOFORs jurister.

Han kan ikke huske, om der er nogen, der har bestridt lovligheden af HOFORs praksis, inden han gik på pension i 2017. Han kan godt huske, han afgav forklaring i sagen om Grønttorvet, men det er mange år siden. Han var også med til at indgå aftalen om kvarteret ved Bellacenteret. Han kan ikke huske, om han var med til at indgå aftalen om Sundby Overdrev eller Arenakvarteret. Han har forsøgt at genfinde de aftaler, han har været inde over, og han har udarbejdet en liste, hvor der blandt andet står Marmormolen, Irma-byen, Øster Fælled-kvarteret og Grønttorvet.

Adspurgt om sin forklaring til Københavns Byret i sagen BS 37A-4684/2017 som gengivet i dom af 28. juni 2018 har han forklaret, at han godt kan huske, han

forklarede sådan. Det var den holdning, man havde i HOFOR, og det er det, han har udtalt sig om. Det er det samme, som gjaldt i forhold til Carlsberg Byen. Han husker det sådan, at Carlsberg Byen var et kompliceret projekt, og at projektudviklerne havde svært ved at komme lige så hurtigt i gang som det ellers var normalt for andre store projekter, som han har været involveret i. Han kan ikke huske, om der var nogen større forhaling af projektet i forhold til Grønttorvet. Han tænker, at det var tekniske forhold, der gjorde, at Carlsberg Byen tog længere tid end andre projekter, men han ved det ikke. Han husker ikke, at Bella Center-projektet tog længere tid end andre projekter. Han har aldrig hæftet sig ved, at det tog lang tid med Carlsberg Byen.

Forevist byggemodningsaftale vedr. spildevand indgået med Ny Valby Byggemodning P/S (Grønttorvet) pkt. 5.1 og 5.2 har han forklaret, at han godt kan huske, at der blev indsat et vilkår om, at man kunne gøre indsigelse. Han ved ikke, hvem der fandt på vilkåret, men han tror, at det kom fra projektudvikleren. Det var HOFORs opfattelse, at aftalen var, som den skulle være.

Forevist byggemodningsaftale indgået med BC Hospitality Group A/S (Bella Center) pkt. 11.1.5 har han forklaret, at han godt kan huske, at klausulen blev nævnt. Det var en betingelse, HOFOR ikke kunne gøre så meget ved. Hvis Bella Centeret ønskede det, kunne de få bestemmelsen med. Han ved ikke, om der er nogen sammenhæng mellem byggemodningsaftalerne for Grønttorvet og Bella Center. Han formoder, at de inden for branchen taler sammen, så det kan godt være, at det er sådan, at vilkåret er kommet fra den ene aftale til den anden. Han kan ikke huske, at de i Grønttorvssagen talte om, at vilkåret kom som følge af inspiration fra andre. Det var HOFORs jurister, der tog sig af formuleringen af de enkelte bestemmelser i aftalen. Han kan ikke huske hvem i HOFOR, det var, som tog sig af formuleringerne.

Forevist aftale om etablering og overdragelse af spildevandsanlæg udført som privat byggemodning af 18. marts 2015 (Spildevandsaftalen) pkt. 7.2 og 7.3 har han forklaret, at han godt kan huske, at bestemmelserne blev nævnt. Han ved ikke, hvad tankerne bag de pågældende punkter i aftalen var. Det var HOFORs jurister, der havde forholdt sig til dem. Det er ikke ham, der har udformet aftalerne. Han har ikke overvejet, om de var forpligtet til at gøre noget i forbindelse med, at de indgik efterfølgende aftaler.

Adspurgt, om HOFOR gerne ville betale for anlægget, hvis der var mulighed for at opkræve tilslutningsbidrag, fordi det var "bar mark" eller "jomfruelig jord", har han forklaret, at han ikke er bekendt med det, men at der kan være "noget juridisk" der gør, at HOFOR har pligt til at betale for det. Han tror, at hvis man taler om privat byggemodning, så må det være bygherre selv, der skal betale for anlægget, uanset der er tale om anlæggelse af ledninger i jomfruelig jord.

Forevist byggemodningsaftale vedr. spildevand indgået med Tetrep Radiorækkerne K/S (Eksercerpladsen) pkt. 4.1 og 7 har han forklaret, at det svarer til den praksis, han kender. Han har ikke været inde over sager, hvor det er gjort anderledes.

Forevist byggemodningsaftale indgået med BC Hospitality Group A/S (Bella Center) har han forklaret, at Y var juridisk ansvarlig i den afdeling, hvor han også var tilknyttet. Det kan godt være hende, der har formuleret bestemmelsen i pkt. 11.1.5.

Ø har forklaret, at han er uddannet jurist. Han har tidligere arbejdet som advokat for blandt andet Dong Energy. Han startede med at arbejde som in-house advokat for HOFOR i januar 2018, hvor han blandt andet har arbejdet med kontraktindgåelse. På daværende tidspunkt var der 9-10 jurister i HOFOR. I april 2021 blev han ansat som juridisk chef i HOFOR. Der er en afdeling hos HOFOR, der tager sig af byggemodningsaftaler, men aftalerne bliver udarbejdet i samarbejde med juraafdelingen. Det var HOFORs opfattelse, at de aftaler, de har indgået, er i overensstemmelse med loven. Det er også hans opfattelse, at de har forsøgt at behandle alle aktører lige. Der er naturligvis variationer i aftalerne, men han tænker, at det er naturligt, da projekterne er forskellige. Aktørernes standpunkter har også været forskellige, fordi der er blevet lagt vægt på forskellige ting. HOFOR forfølger ikke profitformål på de regulerede områder, men de har nogle kommercielle områder, hvor de gør. Fjernkøb er et kommercielt område, hvor de driver virksomheden som en forretning, hvor man skal tilstræbe en økonomisk gevinst. Vand- og spildevand er reguleret efter princippet om, at det skal hvile i sig selv, dvs. at udgifter og indtægter skal balancere. HOFOR har ikke som sådan en interesse i at overtage et spildevandsanlæg, de "skal bare levere vand".

Adspurgt, hvilken betydning hjemmelsspørgsmålet har, når HOFOR vælger en given praksis, har han forklaret, at de altid starter med hjemmelsspørgsmålet. Hjemlen er afgørende for den praksis, som HOFOR har. Hvis der ikke er hjemmel til det, de gør, skal de ændre praksis. Han har ikke noget med taksterne at gøre. Økonomispøret kører uden om den juridiske afdeling. Han var involveret i arbejdet med HOFORs praksis kort op til og efter Højesterets kendelse i Grønttorvssagen i 2021. De skulle tage stilling til, hvad der skulle ske, alt efter resultatet af kendelsen. De havde ikke nogen forventning til, om de ville vinde eller tabe sagen; det overlod de til domstolene. Hvis der er et uafklaret spørgsmål, har han det fint med, at domstolene afklarer det. Han kan ikke huske, hvordan sagen faldt ud i byretten. Han er ikke bekendt med, at der verserer andre sager mod HOFOR Vand og HOFOR Spildevand end den sag, som er anlagt af Carlsberg Byen. Hvis der havde været andre sager, ville han have været involveret. Efter kendelsen i Grønttorvssagen "var der nogle bølgeskvulp", men det førte ikke til, at andre end Carlsberg Byen anlagde sag mod HOFOR. Der er nogle

projektudviklere, der er kommet med indsigelser over for HOFOR efter kendelsen, men de har ikke udtaget stævning. Der har heller ikke været indgået nogen forligsmæssige løsninger med andre. HOFOR har afvist kravene med henvisning til, at "en aftale er en aftale". Der er ikke andre projektudviklere der har mødt dem med et synspunkt om ond tro.

Når der er tale om jomfruelig jord, dvs. ejendomme, der ikke tidligere har været tilsluttet og nu skal tilsluttes, skal der betales tilslutningsbidrag, mens HOFOR betaler for anlægget. Det er en anden situation med Carlsberg Byen, hvor der ikke var tale om jomfruelig jord. Højesterets kendelse i Grønttorvssagen har ikke haft betydning for praksis angående jomfruelig jord, hvor der fortsat betales tilslutningsbidrag, mens HOFOR betaler for anlægget. Det er den private projektudvikler, der etablerer anlægget, fordi det passer ind i deres byggetakt.

I dag betaler HOFOR for udgifterne til etablering af anlæggene, uanset om man kan opkræve tilslutningsafgift.

Forevist byggemodningsaftale indgået med By & Havn I/S (Svanemølleholm og Bro) har han forklaret, at han ved, den eksisterer, men han kender ikke til indholdet. Det er korrekt, at der betales et styringsvederlag og et tillæg i forbindelse med overdragelsen af anlæggene. I dag gælder samme praksis for spildevands- og vandforsyning. Praksis blev ændret efter Højesterets kendelse i Grønttorvssagen. Han ved ikke, hvad baggrunden var for HOFORs praksis før Højesterets kendelse i Grønttorvssagen, og han har ikke gransket de tidligere aftaler for at kontrollere, om der var hjemmel til aftalerne. Han har tænkt, at der er to parter, der har indgået en aftale.

Forevist byggemodningsaftale vedr. spildevand indgået med Tetrep Radiorækkerne K/S (Eksercerpladsen) pkt. 4.1, 7.1 og 7.2 har han forklaret, at han ikke er bekendt med, hvorfor der er sket vederlagsfri overdragelse, når der kunne opkræves tilslutningsafgift.

Forevist byggemodningsaftale indgået med BC Hospitality Group A/S (Bella Center), har han forklaret, at han ved, at aftalen eksisterer, men han kender ikke til indholdet af den. Han har heller ikke noget kendskab til forhandlingsforløbet, og han ved ikke, hvem der har fundet på vilkåret i pkt. 11.1.5.

Forevist byggemodningsaftale vedr. spildevand indgået med Ny Valby Byggemodning P/S (Grønttorvet) har han forklaret, at han ikke kender detaljerne i aftalen eller forhandlingerne, der ligger til grund for aftalen. Han ved ikke, om aftalen blev forhandlet parallelt med aftalen med Carlsberg Byen. Han er ikke bekendt med, om der er en sammenhæng mellem pkt. 5.2 i denne aftale og aftalen med Bella Center. Han ved ikke, hvad formålet med 12-måneders fristen var,

men han tror, det har været for at sætte en ramme for, hvor længe man kunne komme med indsigelser til aftalen.

Forevist notat af 25. oktober 2021 udarbejdet af advokat Marie Bockhahn til HOFOR Spildevand pkt. 4.1 har han forklaret, at han godt ved, hvem Maria Bockhahn er. Han ved ikke, om der er indgået nogen aftaler med projektudviklere om, at man ville følge udfaldet af Grønttorvssagen. Han ved ikke, om de faktiske omstændigheder i sagen om Bella Centeret er de samme som i Grønttorvs-sagen.

Forevist forligsaftale indgået med Ny Valby (Grønttorvet) har han forklaret, at han ikke ved, om forligsbeløbet er betaling for de faktiske udgifter efter regning. Han kender godt til opgørelsen af Carlsberg Byens krav, men han kan ikke udtale sig om, hvorvidt opgørelsen er konservativ. Han er ikke bekendt med de indsigelser, som HOFOR gør gældende i forhold til Carlsberg Byens krav. Han er heller ikke bekendt med, hvilke faktiske omstændigheder der er i Grønttorvssagen. HOFOR er oprettet på privatretligt grundlag, men de bestræber sig på at følge de forvaltningsretlige regler. Han mener ikke, at der gælder en egentlig ligebehandlingspligt for HOFOR.

Forevist aftale om etablering og overdragelse af spildevandsanlæg udført som privat byggemodning af 18. marts 2015 (Spildevandsaftalen) pkt. 7.2. og 7.3 har han forklaret, at han ikke kan huske, om han har læst bestemmelserne før. Det ser ud til, at man har bestemt, at man kan tage det op igen, hvis der sker ændringer. At vilkårene skal være rimelige og på markedsvilkår, må betyde, at man forsøger at finde en standard at måle sig op imod.

F har forklaret, at han er uddannet civilingeniør og har arbejdet for Københavns Energi, der senere blev til HOFOR, i 29 år. Han arbejder med spildevandsplanlægning, herunder også tag- og overfladevand. Han har altid siddet i planafdelingen i HOFOR, og byggemodningssagerne lå i en anden afdeling. Byggemodningssagerne var i 2008 A afdeling. Hans opgave som planlægger var at finde ud af, hvor Carlsberg Byens vand skulle løbe hen. Det gamle bryggeri producerede allerede vand, og ledningerne dertil var allerede lagt, ligesom alt vandet fra Carlsberg Byen skulle samme sted hen, så det var ikke fordi, de skulle opfinde noget nyt.

Forevist referat af ledningsejermøde afholdt 25. juni 2008 har han forklaret, at han ikke kan huske, om han medbragte kravspecifikationen på mødet, men han vil ikke afvise det. Kravspecifikationer har altid ligget i den afdeling, som A havde ansvaret for. Det lå ikke hos ham. Hans ressortområde bestod i at se på, hvordan den fremtidige afledning af regn- og spildevand skulle ske. Det stemmer, at han tog et udkast til en aftale med til mødet. Det var A afdeling, der havde bedt ham tage den med, og det var A afdeling,

der skulle indgå aftalen. Det var ikke hans opgave at forhandle vilkårene i aftalen; han var bare budbringeren. Han har aldrig været en del af at fastlægge HOFORs praksis. Han vidste, hvilken praksis HOFOR havde, men det var den juridiske afdeling, der fastlagde den. Det kan godt være ham, der på mødet har redegjort for, at der ikke skulle betales tilslutningsbidrag, da der i forvejen var kloak på grunden, og at Carlsberg Byen i stedet skulle betale for etablering af det fulde anlæg, men det har i så fald bare været direkte fra aftaleudkastet, han har læst op. Han husker det sådan, at der ikke kan kræves tilslutningsbidrag fra ejendomme, der i forvejen er tilsluttet det offentlige system. Derfor var de ikke i tvivl om, at der ikke kunne opkræves tilslutningsbidrag fra Carlsberg Byen. Det var en klokkeklar præmis, at der ikke kunne opkræves tilslutningsbidrag, så det var ikke et forhold, de forhandlede med Carlsberg Byen om. Det var princippet om "én gang tilsluttet altid tilsluttet", hvilket fulgte af betalingsloven. Det var i 2008 og årene fremefter deres klare opfattelse, at HOFORs praksis var lovlig, og den var også bestemt af HOFORs jurister. HOFOR indgik aftalen med Carlsberg Byen under forudsætning af, at aftalen var lovlig. Han er ikke bekendt med, at vilkåret i aftalen om vederlagsfri overdragelse var genstand for forhandling. Det lå implicit i tilbuddet fra HOFOR om, at de kunne overtage ledningerne, at Carlsberg Byen kunne vælge at beholde ledningerne. Han er også bekendt med grundejere, der har valgt at beholde ledningerne og selv stå for vedligeholdelsen, da de har ment, at det var for dyrt at skulle leve op til HOFORs kravspecifikationer. Det har blandt andet været tilfældet for et projekt på Enghave Brygge.

Forevist referat af CE-infrastrukturmøde afholdt 27. marts 2009 pkt. 4 har han forklaret, at det hovedsageligt vedrørte håndteringen af regnvand og ikke betaling. De fortsatte med at diskutere håndteringen af regnvand helt indtil aftalens indgåelse.

Han var ikke på samme måde involveret i aftalerne med Bella Centeret og Grønttorvet, men han kender til byudviklingsområderne, som der blev indgået aftaler om. Han ved godt, at bygherrerne var uenige i betalingsforpligtelsen, men han har ikke været med til at drøfte internt, om det havde betydning for deres aftale med Carlsberg Byen, og han ved heller ikke, om det overhovedet er noget, de har drøftet internt hos HOFOR.

Når der har været tale om såkaldt jomfruelig jord, har de betalt for anlægget, som var det dem selv, der skulle have bygget et nyt. Han er ikke bekendt med eksempler på, at man ikke har betalt for anlægget, når der var tale om jomfruelig jord.

Forevist aftale om etablering og overdragelse af spildevandsanlæg udført som privat byggemodning af 18. marts 2015 (Spildevandsaftalen) pkt. 7.2 og 7.3 har han forklaret, at han ikke var involveret i aftaleindgåelsen.

C har forklaret blandt andet, at hun er uddannet civilingeniør. Hun har arbejdet ved HOFOR siden 1989, hvor hun de første 11 år arbejdede med fjernvarme. Efterfølgende har hun ved HOFOR arbejdet med planlægning af vandledningsnettet i Københavns Kommune. Hun var i 2008 beskæftiget med planlægningsopgaver vedrørende vandforsyning, herunder renovering og udskiftning af gamle rør, ligesom hun var med til at sikre, at etablering af nye ledninger i nye områder skete i overensstemmelse med det eksisterende system.

Hun deltog i et møde den 20. august 2008 med Rambøll. Hun var med til mødet som planlægger på den tekniske del omkring vandledningsledningsnettet. Anders Trautner var ansat i en anden afdeling i Københavns Energi, som stod for kontakten til nye kunder. Hun kan ikke huske, hvad afdelingen hed, men A var leder af den. A var ikke med til mødet. Hun tror derfor, at det er hende, der på mødet har nævnt, at der kunne være fordele ved, at bygherre selv stod for at projektere og anlægge et ledningsnet som anført i referatet fra mødet under punkt 3. Det har været information, som hun har haft med på vegne af A om, hvad Københavns Energi havde gjort på andre projekter. Det kan være en fordel for bygherre selv at stå for at anlægge et ledningsnet, da bygherre i givet fald selv kan bestemme byggetakten, og der vil ikke være et ekstra hold af entreprenører, som skal have adgang til byggepladsen. Det kan være en fordel i forhold til at kunne overholde tidsplaner, ligesom det kan gøres billigere på grund af stordriftsfordele. Hun kan ikke huske, hvem der har nævnt noget om tilslutningsbidrag på mødet eller hvad der var gældende. Hun kan ikke huske, om de økonomiske vilkår for aftalen blev drøftet.

Der blev den 27. august 2008 afholdt et andet møde med Rambøll, hvor A deltog, for at drøfte vilkårene i aftalerne med Carlsberg Byen. Hun kan ikke erindre, om der var uenigheder om de økonomiske vilkår, eller om der bare var en generel drøftelse heraf. Carlsberg Byen havde udarbejdet et infrastrukturprojekt, der tog stilling til forsyningssystemet. Det var hendes indtryk, at Carlsberg Byen selv havde et ønske om at stå for etableringen af infrastrukturen, da Carlsberg Byen herved selv kunne styre entreprenørerne og tidsplanerne.

Hun deltog i andre møder med Rambøll om de tekniske forhold, da projektet blev genoptaget i 2012. Det drejede sig blandt andet om nogle vandledninger, der skulle flyttes i forhold til den første overordnede plan. Hun kan ikke huske, at de økonomiske forhold blev drøftet under disse møder.

Hun har været tilknyttet andre byggemodningsprojekter i Københavns Kommune, men hun har ikke været med til at udarbejde aftalerne. Hun har kun været med til det vandforsyningstekniske. Hun er bekendt med, hvordan de økonomiske vilkår i aftalerne var, og hun har også set aftalerne med Carlsberg Byen.

D har forklaret blandt andet, at han er uddannet smed, og han har arbejdet som gas-, vand- og kloakmester. Han var ansat i HOFOR fra 2008-2016 som sagsbehandler og projektkoordinator. Han var tilknyttet vand- og spildevandsafdelingen i HOFOR, hvor han hovedsageligt arbejdede med vand, men til tider arbejdede han også med spildevand.

Han deltog den 2. juli 2013 i et møde med Rambøll og Carlsberg Byen. A var chef for ham og P som også deltog i mødet. A Bro-løs stod for at lave aftalen med Carlsberg Byen. P og han var med til mødet for "at få det hele til at gå op i en højere enhed". Carlsberg Byen havde meget travlt. Carlsberg Byen var af den opfattelse, at HOFOR bare kunne gå i gang med sagsbehandlingen, selvom aftalerne ikke var underskrevet, men det ville A ikke være med til. Han kan huske, at de økonomiske vilkår for aftalen blev drøftet, da HOFOR skulle føre tilsyn, som Carlsberg Byen skulle betale for, og at Carlsberg Byen skulle opfylde HOFORs kravsspecifikation. Han var ikke involveret i de økonomiske drøftelser. Det virkede ikke til, at HOFOR og Carlsberg Byen var uenige om de økonomiske vilkår. Det virkede mere til, at parterne var interesserede i at komme i gang med projektet.

Han var efterfølgende med til nogle byggemøder i Carlsberg Byen, hvor det blev drøftet, hvordan man kunne komme i gang med projektet, og hvor man skulle starte. De økonomiske vilkår blev ikke drøftet under disse møder.

Han har deltaget i andre byggemodningsprojekter blandt andet på Amager, hvor HOFOR fulgte samme betalingsprocedure. HOFOR havde forsyningspligt til den første matrikelgrænse, som HOFOR stod for. Hvis der skulle laves arbejde inde på matriklen, kunne det aftales, at HOFOR overtog anlægget, hvis det var lavet i overensstemmelse med HOFORs kravsspecifikation. Bygherre skulle i givet fald betale for tilsyn af HOFOR og selv betale for etableringen. Det var sædvanlig praksis.

K har forklaret blandt andet, at han er uddannet ingeniør inden for vandområdet. Han har tidligere arbejdet ved COWI, og han blev den 1. juni 2011 ansat ved HOFOR, hvor han arbejder med skybrudssikring. Han var i 2006-2009 ansat i COWI, men arbejdede dengang som konsulent ved Københavns Energi/HOFOR, da der var gang i flere byggerier i Københavns Kommune, herunder blandt andet Sluseholmen. Han skulle være med til at sikre, at systemerne blev tilsluttet korrekt og overholdt kravsspecifikationerne, idet HOFOR skulle overtage ledningerne i vejene.

Han deltog den 25. juni 2008 i et møde med Rambøll. Han var med til mødet for at drøfte, hvordan afløbssystemet i Carlsberg Byen skulle udformes, og hvordan spildevandet blev afledt. Han vidste, at Københavns Energi skulle overtage anlægget og drifte systemet. Han var ikke involveret i aftaleindgåelsen. Det sad

A med. Han havde ikke fået instruktioner med fra A Han har ikke udtalt sig om tilslutningsbidrag på mødet, da det ikke var noget, han beskæftigede sig med. Han var kun med til at drøfte de tekniske og planmæssige forhold. Han har ikke hæftet sig ved, om der blev talt om økonomi. Han er kun bekendt med den praksis, der er beskrevet i referatet fra mødet. Det blev på mødet diskuteret, hvordan Carlsberg Byen skulle håndtere regnvand på egen grund, og at Carlsberg Byen havde en afledningsret, som Københavns Energi skulle respektere.

Han var ikke involveret i projektet, da det blev genoptaget i 2012.

S har forklaret blandt andet, at hun i efteråret 2018 blev ansat som projektleder på byggemodningssager ved HOFOR. Efter tre års ansættelse blev hun projektchef. Hun var ikke med til at indgå aftalerne med Carlsberg Byen, Bella Centeret eller Grønttorvet. Hun er ikke uddannet jurist, men hun har været tilknyttet HOFORs juridiske afdeling i et år.

Sagen med Grønttorvet fyldte en del, da hun startede i HOFOR. Hun blev i efteråret 2020 sat til at lede et særligt projekt, hvor hun skulle være med til at se på, hvordan HOFOR skulle reagere i forhold til nye projekter, hvis sagen i Højesteret ikke faldt ud til HOFORs fordel. Der blev nedsat en styregruppe, der bestod af ledelsen, og en arbejdsgruppe, der bestod af forskellige medarbejdere på tværs af huset. Projektet tog ca. ni til ti måneder, og de skulle se på blandt andet, hvordan HOFOR skulle håndtere projekter, hvis HOFOR ikke længere kunne overtage et anlæg vederlagsfrit. Projektet blev iværksat, så HOFOR kunne være forberedt på en eventuel praksisændring. I projektet så de på de overordnede linjer, og det var ikke detailforberedelse. Der blev f.eks. ikke udarbejdet nye aftaleparadigmer. Der blev arbejdet med tre forskellige scenarier; et hvor HOFOR selv stod for at bygge, et hvor HOFOR byggede sammen med projektudvikleren, og et hvor projektudvikleren selv byggede mod betaling fra HOFOR. En projektudvikler vil typisk gerne have forsyningsledningerne i jorden før eller samtidigt med færdiggørelsen af bygningerne, og det ville være svært for HOFOR at følge takten med de forskellige byggerier i København. Konklusionen i juni 2021 blev derfor, at projektudvikleren selv skulle stå for at bygge og etablere anlæggene mod betaling fra HOFOR. Hun kan ikke huske, om arbejdsgruppen i forbindelse med deres arbejde så på aftalerne med Carlsberg Byen.

Højesterets afgørelse fra august 2021 i Grønttorvssagen kom som en stor overraskelse for HOFOR, og det blev opfattet som et urimeligt resultat. HOFOR effektuerede dog med det samme en praksisændring, som ikke har haft betydning for ældre sager, der lå forud for afgørelsen fra Højesteret. Hun kender ikke til indholdet af det forlig, som HOFOR efterfølgende indgik i Grønttorvssagen.

Hun kender til aftalen om afløbsanlæg og ledningsomlægning af vand, gas og fjernvarme, der er indgået mellem Danica Ejendomsselskab ApS eller ordre og HOFOR i april 2018 vedrørende Kongens Enghave. Hun var projektleder på udførelsen, og hun har styret processen, efter aftalen blev indgået. Hun har ikke været involveret i selve aftaleindgåelsen. Det var en omlægningsaftale med et element af byggemodning, da det kun var en mindre del af projektet, der var byggemodning.

Forevist aftalens punkt 3.3. om økonomi har hun forklaret, at etablering af nye spildevandstrykledninger var til et eksisterende anlæg, der var omlagt. Det var et anlæg, som HOFOR ejede. HOFOR skulle derfor afholde udgiften til etableringen af de nye spildevandstrykledninger.

Forevist aftalens punkt 3.2. om økonomi har hun forklaret, at Danica selv skulle afholde udgiften til etablering af et nyt graviterende spildevands- og vejvandsystem, da det vedrørte byggemodning.

Forevist aftalens punkt 3.3. om økonomi har hun forklaret, at aftalen om udførelse og overdragelse af spildevandsanlæg udført som privat byggemodning af Sluseholmen (Stigbordene) (bilag 6), som der henvises til, er aftalen mellem HOFOR Spildevand København A/S og Danica Ejendomsselskab ApS.

Aftalerne fulgte HOFORs praksis vedrørende byggemodning.

Byggemodningsaftale om projektering, udførelse, aflevering og overdragelse af ledningsanlæg etableret til brug for forsyning af et areal i forbindelse med udvikling af Vejlands Kvarter, der blev indgået i december 2020 mellem Vejlands Kvarter P/S og HOFOR, er en byggemodningsaftale. Projektet blev behandlet som jomfruelig jord.

Forevist punkt 2.2. i aftalen, hvoraf fremgår blandt andet, at der på arealet forefindes midlertidig bebyggelse på lejet grund, som ikke er tilsluttet hovedforsyning ejet af HOFOR, hvorfor der ikke har været pålignet tilslutningsbidrag, sammenholdt med foto af Vejlands Kvarter, har hun forklaret, at man på billedet kan se projektafgrænsningen. Den hvide markering viser området med jomfruelig jord, hvor bebyggelsen ikke tidligere har været tilsluttet ledningsnettet.

HOFOR kunne opkræve tilslutningsbidrag i denne situation, da det var jomfruelig jord. HOFOR har godtgjort bygherre de udgifter, der har været til etablering af anlægget. Det er det eneste projekt, som hun har været involveret i, som vedrører jomfruelig jord. Hun er ikke bekendt med, at HOFOR har indgået aftaler om vederlagsfri overdragelse af et anlæg ved projekter på jomfruelig jord.

Hvis HOFOR skal anlægge en ledning i en eksisterende vej, vil der som udgangspunkt ikke ske opbrydning af fortov, men graves en rende med ca. 40 cm på hver side. Hvis der skal føres stik fra hovedledningen, som ikke kan skydes under jorden, kan der dog ske opbrydning af et punkt. Størrelsen af oprydning- og bortskaffelsesudgifter afhænger af situationen og typen af anlæg.

HOFOR har som regel ikke en byggeplads, da selskabet har adgang til et opmagasineringsareal i København, hvor materialerne opbevares. HOFOR har derfor som udgangspunkt ikke byggepladsudgifter. HOFOR betaler ikke for byggepladsomkostninger, som er uvedkommende for spildevand. HOFOR betaler dog i visse tilfælde en lille andel af byggepladsomkostningerne, som HOFOR har vurderet, selskabet selv ville have afholdt. Det er en mindre procentsats mellem 2-5 %, der er afhængig af størrelsen på projektet, og HOFOR vil ikke betale f.eks. 33 % af byggepladsomkostningerne for et projekt. HOFOR skal have dokumentation for størrelsen af udgifterne, herunder at udgiften direkte relaterer sig til forsyningsledningerne, og at udgiften er afholdt af bygherre.

Forevist aftale om projektering, udbud, etablering, sikring og overdragelse af forsyningsledninger på Svanemølleholm og bro 18 indgået mellem Udviklings-selskabet By og Havn I/S og HOFOR, hvoraf fremgår blandt andet, at HOFOR skal betale 10 % af de samlede bygge- og anlægsomkostninger, har hun forklaret, at hun har set aftalen. Hun har ikke været med til at indgå aftalen, og hun har ikke været tilknyttet projektet. Aftalen falder udenfor HOFORs ramme, og den stemmer ikke med selskabets strømlinede praksis på området. Hun ved ikke, hvorfor det er aftalt, at HOFOR skal betale 10 % af de samlede bygge- og anlægsomkostninger. Hun kender ikke til andre projekter, hvor der er aftalt en lignende pris.

Hun har ikke været involveret i arbejdet med Carlsberg Byen, men hun har siddet på kontor, med kollegaer, der har været tilknyttet dette projekt. Hun kunne forstå på sine kollegaer, at der var en del fejl og mangler på det anlæg, som Carlsberg Byen havde etableret, som skulle afklares, inden HOFOR kunne overtage anlægget.

Forevist aftale om udførelse og overdragelse af spildevandsanlæg udført som privat byggemodning indgået i 2013 mellem HOFOR og Tetrep Radiorækkerne K/S har hun forklaret, at hun ikke kender til aftalen eller projektnavnet.

R har forklaret blandt andet, at hun er uddannet som jurist i 1999. Hun har sidenhen arbejdet som advokat blandt andet ved HOFOR, hvor hun var ansat fra marts 2009 til marts 2020. Ved HOFOR arbejdede hun med byggemodningsaftaler. Det var en opgave, som hun overtog, da hendes kollega U gik på pension i 2012. Hun blev forinden oplært og løbende inddraget i opgaven med byggemodningsaftalerne, idet hun skulle overtage opga-

ven. Det var Byggesupport, der havde ansvaret for at indgå aftalerne, og Byggesupport kunne søge bistand fra juraafdelingen, når der var brug herfor. Hun kan ikke huske, om hun har været med til at lave et aftaleparadigme på bygge-modningsområdet. Det var hendes kollega, ^K der hjalp Byggesupport med Carlsberg Byen. Hun ved ikke, hvad ^K bistod Byggesupport med i forhold til projektet med Carlsberg Byen. Hun mener, at ^K fortsat er ansat ved HOFOR.

Hun var involveret i aftaleindgåelse om Grønttorvet. Det var ^A fra Byggesupport, der havde søgt bistand fra juraafdelingen til denne opgave. Det skyldtes, at bygherre ønskede, at der blev indsat en klausul i aftalen om, at der kunne anlægges retssag. Der var kort tid forinden indsat en lignende klausul i en aftale med Bella Centeret, som Grønttorvet var bekendt med. Det var Pia Lisbeth Nielsen, der var advokat for Bella Centeret, der ønskede denne klausul indsat i aftalen med Bella Centeret, og som lavede et udkast til formulering heraf. Hun kan ikke huske, hvordan man kom frem til tidsfristen på 12 måneder.

Kunderne i HOFOR blev ikke forskelsbehandlet ved, at klausulen blev indsat, idet HOFOR fastholdt selskabets praksis på området i sagerne om Grønttorvet og Bella Centeret.

Hun har udarbejdet notat af 4. juni 2015 om aftale om etablering og overdragelse af ledninger ved Bella Centeret, hvoraf fremgår blandt andet, at "HOFOR vil ikke betale for anlægget ved overdragelsen (da der ikke kan kræves tilslutningsafgift) i overensstemmelse med vores sædvanlige praksis". Det var et notat til selskabets ledelse, og det er skrevet til ikke-jurister. Det skal ikke forstås således, at HOFOR ikke ville betale for anlægget, fordi HOFOR ikke kunne opkræve tilslutningsafgift. Det lå fast efter en afgørelse vedrørende Kolding Erhvervspark, at der ikke kunne opkræves tilslutningsbidrag i denne situation, og HOFOR anvendte ikke tilslutningsafgiften som et forhandlingspunkt. Hun kan ikke huske, hvilke udtalelser Naturstyrelsen kom med, som støttede advokat Pia Lisbeth Nielsens synspunkter. Hun har ikke været med til at indgå aftaler om, at HOFOR skulle betale for at overtage et anlæg. Efter hendes opfattelse var praksis, at HOFOR ikke betalte vederlag for overtagelse af et anlæg.

Hun var ikke med til forhandlingerne med Udviklingsselskabet By og Havn I/S, hvor der var drøftelser om tilslutningsbidrag. Hun var kun med til at skrive aftalen, som HOFOR indgik med By og Havn.

HOFOR blev udfordret af drøftelserne vedrørende Bella Centeret i forhold til, om HOFORs praksis var korrekt. Der lå på daværende tidspunkt ingen retspraksis på området, og HOFOR foretog derfor nærmere undersøgelser af praksis og drøftede spørgsmålet blandt andet med advokatfirmaet Horten. Debatten

var mindre interessant i forhold til jomfruelig jord, hvor der skulle betales tilslutningsafgift. Undersøgelserne viste, at der var forsyningsselskaber i Danmark, der havde en anden praksis end HOFOR. HOFOR ønskede ikke at ændre sin praksis, før spørgsmålet var afklaret ved domstolene. Der kom senere en afgørelse fra Højesteret i sagen om Grønttorvet, som advokatfirmaet Horten håndterede. Hun var den primære in-house advokat, mens sagen verserede i by- og landsretten.

Hun kan ikke huske, om de i 2015 overvejede, at aftalen om Bella Centeret kunne få konsekvenser for tidligere indgåede aftaler. Det blev ikke drøftet, at HOFOR skulle indgå i dialog med Carlsberg Byen.

Forevist deklARATION af 25. maj 1960 har hun forklaret, at hun har set mange forskellige deklARATIONER, men hun kan ikke huske, om hun har set denne. Hun foretog opslag i Tingbogen, inden retssagen om Grønttorvet startede for at se blandt andet, om området var tilsluttet forsyningsnettet. Hun kan ikke huske, om der var en sammenhæng mellem, at deklARATIONEN blev aflyst, og at aftalen om Grønttorvet blev indgået.

Forevist deklARATION af 11. december 1969 har hun forklaret, at hun ikke kan huske, om hun har set denne.

Hun mener, at deklARATIONERNE ikke blev tillagt nogen betydning i Højesteret vedrørende Grønttorvssagen.

Hun var ikke med til at indgå aftale om udførelse og overdragelse af spildevandsanlæg udført som privat byggemodning mellem HOFOR og Skovkvarteret ApS. Hun mener, at Byggesupport stod for at indgå denne aftale. Hun kan se, at aftalen er underskrevet af Lars Therkildsen, der var direktør for HOFOR. Hun har derfor sandsynligvis bistået direktøren i forbindelse med, at han skulle underskrive aftalen.

Juraafdelingen har ikke været med til at indgå aftale om udførelse og overdragelse af spildevandsanlæg udført som privat byggemodning i 2013 mellem HOFOR og Tetrep Radiorækkerne K/S. Det var ikke hende, der hjalp ^A med dette.

Hun ved, at der blev indgået en aftale om, at By og Havn fik udskudt selskabets forpligtelse til at betale tilslutningsafgift vedrørende et projekt i Ørestaden. Der var på det tidspunkt lagt ledninger, hvorfor der i princippet skulle opkræves tilslutningsbidrag med det samme, men det blev aftalt, at tilslutningsbidraget skulle betales i takt med, at området blev udviklet.

Forevist mail af 22. maj 2014 fra K til N fra Carlsberg Byen sendt i kopi til blandt andet vidnet vedrørende to aftaleudkast med bemærkninger, har hun forklaret, at hun ikke kan huske, at hun har modtaget mailen i kopi. Hun kan ikke huske, at hun har kommenteret på aftalerne med Carlsberg Byen. Det var K der stod for dette. K der ikke tidligere havde arbejdet med byggemodningsaftaler, havde en gang imellem brug for at sparre med hende. Det kan være derfor, at hun var sat cc. på mailen. Hun har sandsynligvis henvist Tanja Kantner Petersen til at se på lignende aftaleudkast. Hun kan ikke huske, om hun har deltaget i et møde omkring Carlsberg Byen. Hvis hun har deltaget i et møde, har det været som support til K

Hun var ikke med til forhandlingerne med Carlsberg Byen, og hun har ikke gennemgået aftalerne, mens hun var ansat ved HOFOR. Hun ved derfor ikke, om forhandlingerne foregik sideløbende med forhandlingerne om Bella Centret og/eller Grønttorvet.

T har forklaret, at han er uddannet jurist. Han har været ansat i HOFOR siden august 2019, hvor han er teamleder i deres juridiske afdeling. Han har tidligere arbejdet for blandt andet Ørsted. Ud over ledelse arbejder han også med konkret sagsbehandling, herunder f.eks. anmodninger om aktindsigt.

Carlsberg Byen anmodede HOFOR om aktindsigt i november 2023, og han blev involveret i arbejdet med anmodningen umiddelbart derefter. Han bistod med koordinationen mellem de forskellige afdelinger, som skulle levere oplysninger, og oplysningerne blev samlet hos ham og videresendt til Carlsberg Byen. Der var 10-15 mennesker hos HOFOR, der var involveret i arbejdet med aktindsigtsanmodningen. HOFOR havde nogle udfordringer med at identificere de aftaler, som Carlsberg Byen ønskede udleveret. HOFOR har ikke journaliseringspligt, så det er altid en "skattejagt" at finde dokumenter frem, men det var herudover et problem at få identificeret aftalerne, fordi det vedrørte en spildevandsplan og dermed et meget stort område. HOFOR er en offentlig ejet virksomhed, og de går derfor ind for åbenhed og ville gerne hjælpe Carlsberg Byen så meget som muligt med at fremskaffe de ønskede oplysninger. I den forbindelse udarbejdede de også aktlister, så der var et overblik over, hvilke dokumenter der blev udleveret. Udfordringerne med at fremfinde de ønskede dokumenter omfattede også juridiske notater. HOFOR har flere forskellige systemer, og dokumenterne kunne også ligge på medarbejdernes personlige drev eller i deres mail-indbakker. De har foretaget høring over aktindsigten, inden de udleverede dokumenterne, men der er ikke nogen, der har haft bemærkninger til, at dokumenterne blev udleveret. De har udleveret dokumenterne på den måde, de er fundet. Når der var tale om aftaler, var det som udgangspunkt kun selve hovedaftalen, der blev fundet, og i så fald var det den, der blev udleveret. Det er kun i enkelte tilfælde, hvor bilagene til aftalen også har været der. Han ved

ikke, hvorfor praksis har været sådan, at bilagene ikke har været vedlagt og gemt sammen med hovedaftalen. Han har haft en dialog med Carlsberg Byens advokat om udfordringerne med aktindsigtsanmodningen. Han mener ikke, at HOFOR ressourcemæssigt kunne have gjort mere for at finde flere af de ønskede dokumenter. Han tror, at aktindsigtssagen blev afsluttet første gang i foråret 2024. De fik efterfølgende en liste fra Carlsberg Byen over de dokumenter, som Carlsberg Byen mente, fortsat manglede, og i den forbindelse forsøgte de på ny at finde de ønskede dokumenter. Herefter kom der i hvert fald endnu en gang en anmodning, som de kiggede på. De havde blandt andet fundet projekter, hvor der forelå en aftale om vand, men ikke en aftale om spildevand, hvilket undrede ham, fordi de to ting plejer at følges ad. Det fik ham til at undersøge det nærmere og lede efter yderligere dokumenter, som Carlsberg Byen havde anmodet om. Han fandt i den forbindelse flere dokumenter i medarbejderes indbakker og lokale drev. Carlsberg Byen har ikke klaget over deres behandling af aktindsigtsanmodningen. HOFOR har ikke forsøgt at skjule eller undertrykke oplysninger, og de har ikke tilbageholdt oplysninger om aftaler, der skulle fravige HOFORs praksis. Det var en omfattende aktindsigtsanmodning, og de har været igennem oplysninger tilbage fra 1997 og frem.

Han har arbejdet med byggemodningsaftaler hos HOFOR siden 2021. Ud over projekter fra By & Havn i Nordhavn har han håndteret et projekt i Tingbjerg og et projekt i Albertslund. Han har ikke beskæftiget sig med aftaler med Carlsberg Byen.

Det er ham, der har udarbejdet byggemodningsaftalen indgået med By & Havn I/S (Svanemølleholm og Bro). Den er bygget på et paradigme, og han har udfyldt de tomme felter. Det er derudover en udvidet aftale, fordi den også angår den kommercielle del og ikke kun spildevand og vand. Aftalen er udtryk for, hvordan HOFOR så på forsyningspligten efter Grønttorvssagen, og det paradigme, han anvendte, lå nogenlunde færdigt på det tidspunkt, hvor aftalen med By & Havn blev indgået. Det er en fejl, at der på side 13 i aftalen står, at der skal betales 10 procent af de samlede bygge- og anlægsomkostninger. Der findes et paradigme for, hvad HOFOR skal betale af de samlede bygge- og anlægsomkostninger, og de 10 procent er alt for højt sat. Det er ham, der har lavet en fejl.

Forevist byggemodningsaftale vedr. regnvandssystem indgået med Udviklingselskabet By & Havn I/S (Tromsøgade) har han forklaret, at aftalen angik udskiftningen af et eksisterende system i Tromsøgade, som HOFOR ejede. I denne aftale indgik også en kommerciel del. Aftalen omfattede ikke "sort spildevand", men alene tagoverfladevand. Aftalen angik ikke HOFORs forsyningspligt. Han ser det som en "anlægsaftale", dvs. en aftale om, hvorledes nye og eksisterende ledninger skulle anlægges af By & Havn. Det ville normalt have været HOFOR selv, der ville have indgået en aftale med en entreprenør om udskiftning af ledningen, men da By & Havn i øvrigt skulle anlægge nye ledninger, var det mest

praktisk at lade By & Havn udføre arbejdet. Han burde ikke have udleveret aftalen i forbindelse med aktindsigtsanmodningen, da det ikke var den type aftale, som der var anmodet om aktindsigt i.

På ny forevist byggemodningsaftalen indgået med By & Havn I/S (Svanemølleholm og Bro) har vidnet forklaret, at det er korrekt, at de 10 procent er et forholdstal, hvor man ser på, dels hvad byggemodningen for så vidt angår forsyningsledningerne koster, dels hvad de samlede omkostninger til byggemodningen koster. Det er der, han har lavet en fejl. Han skulle have kigget på det skema, de har, og som er opdelt i forskellige takster afhængig af omkostningernes størrelse. Det er et forholdstal, men det er ikke sådan, deres skema anvendes.

Forevist byggemodningsaftale vedrørende forsyningsledninger indgået med Udviklingsselskabet By & Havn I/S (Enghave Brygge) pkt. 8.2 har han forklaret, at han tror, det er et forholdstal, men det er ikke ham, der har konciperet den del af aftalen.

L har forklaret, at han er uddannet bygningskonstruktør og kloakmester. Han har arbejdet for HOFOR siden marts 2023, hvor han er ansat som specialrådgiver i driften for spildevand. Han sørger for, at projekterne kan driftes og vedligeholdes billigt muligt. Han har ikke været involveret i HOFORs tilsyn i forbindelse med anlæggelse af ledninger i Carlsberg Byen.

Det er ham, der har udarbejdet "HOFOR teknisk design af alle vejstræk i Carlsberg Byen for spildevand" og "HOFOR teknisk design af alle vejstræk i Carlsberg Byen for tagvand". Han har udarbejdet dem på baggrund af as-built tegningerne inkl. markeringer, som han har fået udleveret af Carlsberg Byen, og de er hans forslag til, hvordan ledningerne kunne føres. De er lavet på baggrund af HOFORs kravspecifikationer, almindelige danske standarder og forsyningspligten.

Forevist "As-built spildevand med CBY's markeringer" har han forklaret, at der på *vejstræk 2* er ledninger, der ikke burde være blevet ført, og at strækningen er gravet i to meters dybde, selvom den kunne graves i ca. en meters dybde, at der på *vejstræk 13* er ledninger, der burde være anlagt under vejen og ikke ved understyret boring, og at der alene burde være etableret én brønd, da flere brønde medfører flere punkter, der skal vedligeholdes og renoveres, at der har været unødvendige udgifter til overpumpning, at der på *vejstræk 8* er lagt ledninger dybere end nødvendigt, at ledningerne burde være ført anderledes, og at der alene burde have været etableret én brønd, at der på *vejstræk 11* er ledninger, der burde være ført anderledes, at der på *vejstræk 9* er ført ledninger, der burde være ført anderledes og med færre brønde og for alle *vejstræk*, at HOFOR ikke

havde godkendt omkostningerne, hvis HOFOR havde vidst, at HOFOR skulle betale for det, da der var andre og billigere muligheder.

Forevist "As-built tagvand med CBY's markeringer" har han forklaret, at der på *vejstræk 1* er tre brønde i forlængelse af hinanden, som der ikke er behov for, at der på *vejstræk 4* er etableret to forsyningspunkter til et bygværk, som ikke ville være nødvendige for HOFOR at etablere, at der på *vejstræk 9* er ledninger, der burde være ført anderledes og *for alle vejstræk*, at HOFOR ikke havde godkendt omkostningerne, hvis HOFOR havde vidst, at HOFOR skulle betale for det, da der var andre og billigere muligheder.

Til brug for sine udregninger har han anvendt as-built tegningerne inkl. markeringer, som han har lagt ind i et tegneprogram og tilrettet. Han har ikke været ude at lave besigtigelser eller foretaget målinger på pladsen, og han har ikke kigget på tværsnit eller 3D-modeller. Hans design er udtryk for, hvad der følger af forsyningspligten.

Han har været med til at udarbejde "Alternativ kravsopgørelse – HOFORs genberegning: Vejstræk 1 (side 2-4 og 8)". Opgørelsen er baseret på de tegninger af det tekniske design af alle vejstræk i Carlsberg Byen, som han har udarbejdet. Han er enig i, at det kan være økonomisk besparende at lægge flere ledninger på samme tid, hvis man kan gøre det "på den rigtige måde". Han har hørt om afgørelsen i Grønttorvssagen, men han har ikke været involveret i opgørelsen af det krav, som HOFOR har betalt i den forbindelse. Han har anvendt Carlsberg Byens priser, men han har ikke forholdt sig til dem. Der var ikke noget ved priserne, der "sprang ham i øjnene". Han kan bekræfte, at han har bistået HOFOR med den tekniske argumentation under denne sag. Han mener, at forsyningspligten medfører, at der skal føres ledninger til det fjerneste punkt i en bygning, men de skal stadig nå hen til bygningen. De forsøger at lægge ledningerne så højt som muligt. Det er korrekt, at de problemer med vedligeholdelse og renovering af ledningerne i Carlsberg Byen, som han har peget på, er forhold, som de nu har ansvaret for, da de har overtaget ledningerne. Han er ikke bekendt med, om der i forbindelse med projekteringen er gjort nogen indsigelser vedrørende de problemer, han påpeger nu. Han tror, at overpumpningen har været unødvendig stor på grund af byggetakten, men han kender ikke den konkrete byggetakt. Han har ikke regnet på, om hans design kan tilbageholde 3.000 kubikmeter vand i forbindelse med skybrud, men han vil mene, at hans design også godt kan opfylde det krav. Der kan godt være konkrete omstændigheder, der gør, at brønde skal ligge dybere, herunder dybere end tre meter, men de prøver at undgå det, fordi det ikke er nemt at tilgå og vedligeholde eller renovere. Grunden til, at ledninger kan ligge dybt, kan blandt andet være på grund af, at der ligger andre forsyningsledninger i jorden. Han har ikke undersøgt, om der lå andre ledninger, da han udarbejdede sit design.

Parternes synspunkter

Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S har i sit påstandsdokument anført:

" ...

3. Sagernes faktiske omstændigheder

3.1 Aftalernes indhold

3.1.1 Spildevandsaftalen

CBY gør gældende, at bestemmelserne i Spildevandsaftalens pkt. 2.2, 3.1, 3.3 og 5.1 (E2 873 ff.), der foreskriver, at CBY skal etablere spildevandsanlægget i Carlsberg Byen for egen regning og overdrage det vederlagsfrit til HOFOR Spildevand, er ugyldige.

...

3.1.2 Vandaftalen

CBY gør gældende, at bestemmelserne i Vandaftalens pkt. 2.2, 6.1, 6.2 og 8.1 (E2 955 ff.), der foreskriver, at CBY skal etablere vandforsyningsledningerne i Carlsberg Byen for egen regning og overdrage dem vederlagsfrit til HOFOR Vand, er ugyldige.

...

3.2 Aftaleindgåelsesforløbet

I 2008 afsøgte CE som nævnt i afsnit 2.2.1 foran mulighederne for at udvikle bryggerigrunden, hvilket bl.a. krævede en omfattende byggemodning med etablering af kloakering og vandtilførsel i området, inden den reelle bebyggelse begyndte.

CE rettede derfor henvendelse til Københavns Energi som den kommunale forsyningsvirksomhed, som forsynede borgere og virksomheder med vand, ligesom virksomheden varetog afløb og spildevand. Københavns Energi var organiseret i en række selskaber, som havde til formål at løfte ansvaret inden for hvert deres respektive forsyningsområde. Disse selskaber omfattede bl.a. KE Vand A/S ("KEV") og KE Afløb A/S ("KEA").

KEV og KEA havde til formål at eje, drive og udbygge afløbsnettet samt aflede spildevand i Københavns Kommune. KEV og KEA varetog altså de opgaver, der i dag varetages af HOFOR-selskaberne, og var de eneste selskaber,

med hvilke en projektudvikler i Københavns Kommune på daværende tidspunkt kunne indgå aftaler (svarende til, hvad der i dag gælder for HOFOR-selskaberne).

I maj/juni 2008 blev der mellem på den ene side CE og på den anden side KEV og KEA afholdt møder om etablering og overdragelse af vandforsyningsanlæggene henholdsvis spildevandsanlæggene. De første aftaleudkast, som skal tillægges betydning ved rettens afgørelse af disse sager, og som illustrerer CBY's (på tidspunktet CE) motiver for at indgå aftalerne, blev således udvekslet i 2008 og 2009, hvor også de første drøftelser mellem parterne fandt sted.

3.2.1 Drøftelser mellem parterne i 2008 og 2009 om vandforsyningsledningerne

Af referat af et internt projektledelsesmøde afholdt den 13. juni 2008 (E2 1085 ff.), hvor CE og dennes tekniske rådgivere, Rambøll Danmark A/S ("Rambøll") og Michael Bang Construction Management ApS ("MBCM"), deltog, omtales et orienterede møde afholdt mellem CE og KEV, som KEV havde anmodet om.

Den 15. august 2008 blev der holdt et nyt projektledelsesmøde (E2 1093 ff.). Under pkt. 6, "Forsyninger", fremgår følgende under pkt. 6.1, "Vand":

"Der afholdes møde med Københavns Energi Vand d. 20. august 2008 på Ny Carlsbergvej 140. På mødet skal de overordnede forhold vedr. den fremtidige vandforsyning afklares. Ejerskab af det fremtidige anlæg skal ligeledes fastlægges."

Formålet med at afholde et nyt møde med KEV i august 2008 var for CE især at få klarlagt retstillingen for ejerskab over det fremtidige anlæg og – i naturlig forlængelse heraf – hvem der skulle bekoste dette.

Dette formål blev også gentaget indledningsvis på det pågældende (ledningsejer)møde, som blev afholdt den 20. august 2008 mellem KEV og CE's tekniske rådgivere, Rambøll og MBCM (E2 1097 ff.). Under afsnit 3, "Vilkår for fremtidig forsyning", fremgår følgende:

"Carlsberg området ligger i et område hvor KE har forsyningspligt. KE anlægger og driver normalt ledninger i offentlig vej. Der er dog flere eksempler på, at der ved nyanlæg kan være flere fordele, at bygherre selv projekterer og anlægger ledningsnettet efter KE. forskrifter, og efterfølgende overdrages anlægget til KE. CHHA undersøger KE's holdning i forbindelse med Carlsberg grunden.

ANTR undersøger hvilke vilkår der gælder med hensyn til tilslutningsbidrag, hvis Carlsberg selv anlægger ledningsnettet og overdrager det til KE.”

Det kan efter CBY's opfattelse lægges til grund, at det i det pågældende pkt. 3 var KEV, der oplyste CE's tekniske rådgivere om en potentiel mulighed for, at CE selv kunne anlægge vandledningsnettet og efterfølgende overdrage det til KEV. Derudover må de afledte fordele, som blev omtalt, mest nærliggende forstås som en henvisning til muligheden for at undgå at skulle betale tilslutningsbidrag, hvilket KEV (Anders Trautner (ANTR)) påtog sig at undersøge nærmere.

Det var også Anders Trautner, der vendte tilbage til CE. Han meddelte således den 27. august 2008 i en mail til Rambøll og MBCM, at CE godt kunne anlægge ledningsnettet selv. Anders Trautner oplyste ikke nærmere om, hvilke vilkår der var gældende med hensyn til tilslutningsbidrag, men henviste til sektionsleder ^A fra Københavns Energi, som kunne kontaktes med henblik på en nærmere drøftelse heraf. Mailen blev videresendt af MBCM til CE med følgende besked:

”Vedlagt kopi af mail fra KE vand.

Vi kontakter KE og får lavet oplæg til aftale som gerne skulle resultere i at Carlsberg anlægger ledningsnettet og undgår betaling af tilslutningsafgifter.”

Første mail i tråden (E2 1101 f.) var fra 22. august 2008, hvor ovennævnte mødereferat (E2 1097 ff.) var vedlagt.

Mailkorrespondancen, herunder beskeden fra MBCM og det foran nævnte mødereferat (E2 1097 ff.), illustrerer, at CE's forudsætning for selv at anlægge vandledningsnettet var at undgå at skulle betale tilslutningsbidrag, og at CE af KEV var blevet bibragt en opfattelse af, at dette var muligt.

CE og KEV fortsatte deres drøftelser om en aftale, og den 25. september 2008 afholdt parterne et nyt ledningsejermøde vedrørende vand på Carlsberggrunden (E2 1103 ff.). På mødet deltog KEV, mens CE var repræsenteret ved sine tekniske rådgivere, Rambøll og MBCM. Af referatet pkt. 2, ”Økonomi”, fremgår, at KEV opstillede en række betingelser, som skulle accepteres af CE:

”Den ansvarlige for udbygningen er Carlsberg området bliver Carlsberg Ejendomme A/S. Da Carlsberg Ejendomme skal forestå etablering af infrastrukturen vil man også gerne etablere forsyningssystemet for vand. Da Carlsberg Ejendomme ikke har en egentlig driftsorganisation skal forsyningssystemet når det er etableret kunne overdrages til KEV.

Skal forsyningssystemet kunne overdrages til KEV, skal det projekteres og anlægges jf. KEV vilkår. En kopi af disse fremsendes.

KEV vil kun overtage ledningsanlæg der ligger i vejarealer, eller hvor der ligger en deklaration der giver ret dels til at ledningen ligger hvor den ligger og dels ret til at vedligeholde ledningen. Hvis ledningen ligger i et fremtidigt vejareal, skal der indtil arealet er udlagt som vejareal ligeledes udarbejdes en deklaration. Dette er for at sikre KEV for en økonomisk udgift, hvis vejarealet flyttes.

KEV kan godt overtage delområder, men ikke før samtlige føringsveje frem til området enten er sikret ved at de ligger i vejarealer eller der er en tinglyst deklaration. Etableres anlægget som ovenfor anført vil KEV ikke opkræve anlægsbidrag for den enkelte tilslutning. Til dækning af KEV udgifter i forbindelse med godkendelse af projekt, tilsyn samt håndtering af vandbegæringerne pr. matrikel samt udlevering og registrering af målere, vil der blive opkrævet et beløb for hver enkelt tilslutning svarende til 15 % af bidraget til stikledning jf. vedlagte bilag A.

For sprinklerstik betales ikke fast afgift alle KEV's omkostninger til registrering m.v. skal dækkes. Efterfølgende betales en årlig afgift for at have sprinkleranlægget tilsluttet. Dette beløb er afhængig af sprinkleranlæggets dimensionerede størrelse - antal dyser.

Inden den egentlige projektering og anlæg af ledningssystemet påbegyndes skal der udarbejdes en egentlig projektering- og anlægsaftale. KEV har oplæg til en sådan aftale."

Af de af KEV opstillede betingelser fremgår således, at CE skulle etablere det fulde ledningsnet, og at dette kunne overdrages til KEV, hvis nærmere projekteringskrav defineret af KEV var opfyldt. Det skal efter CBY's opfattelse lægges til grund, at der ved etablering forstås etablering for CE's regning, ligesom der ved overdragelse forstås vederlagsfri overdragelse, som det netop var drøftet på de forudgående møder, og som også det efterfølgende forløb understøtter.

KEV anførte også i pkt. 2, "Økonomi", at CE ville slippe for at betale anlægsbidrag for de enkelte tilslutninger, hvis disse betingelser blev opfyldt. CE tilføjede dog, at CE skulle betale for en række af KEV's egne udgifter til tilsyn m.v.

Referatet viser, at formålet for CE med at betale for etableringen af Vandforsyningsanlægget var at undgå at betale tilslutningsafgifter, og at KEV som offentlig forsyningsvirksomhed gav CE den forståelse af retsstillingen, at så-

fremt CE betalte for etableringen af ledningsnettet, ville CE opnå en fordel i form af at slippe for at betale sådanne tilslutningsbidrag.

At CE af KEV var bibragt denne opfattelse af retsstillingen, ses også ved, at KEV's betingelser omtales som sådanne på et internt CE-infrastrukturmøde for byggeafsnit 17 afholdt den 30. oktober 2008 (E2 1107 ff.).

Det følger af referatets pkt. 1, "Indledning", at "[m]ødet var indkaldt for at afklare grænseflader mellem de forskellige byggeprojekter i byggeafsnit 17 og Carlsberg Ejendommens Infrastrukturprojek (CE)".

Under pkt. 3 "Forsyninger" fremgår det nærmere af pkt. 3.2, "Vand", at:

"Vandforsyningen etableres på lignende vilkår som angivet under kloak. Det vil sige at CE anlægger ledningssystemet hvorefter det overdrages til Københavns Energi Vand KEV). Der betales således ikke tilslutningsafgift men kun 15 % af selve stikafgiften til dækning af KEVs udgifter."

Henvisningen til de "lignende vilkår som angivet under kloak" var følgende under pkt. 3.1, "Afløb":

"Carlsberg ligger i et område der i dag er kloakeret. Det betyder at kloakeringen skal udføres som privat byggemodning med efterfølgende tilbud om offentlig overtagelse, der bliver således ikke opkrævet tilslutningsafgifter for den fremtidige bebyggelse. I stedet kræver Københavns Energi Afløb (KEA) at den nye kloakering skal udføres efter KEAs retningslinier. KEA har herefter den fremtidige vedligeholdelse af anlægget."

CE (og altså senere CBY) blev – som det fremgår – bragt i den tro, at hvis CE for egen regning etablerede ledningsnettet, ville CE undgå at skulle betale tilslutningsbidrag.

3.2.2 Drøftelser mellem parterne i 2008 og 2009 om spildevandsanlæggene

Den 25. juni 2008 afholdtes et ledningsejermøde vedrørende spildevand på Carlsberg-grunden. Af mødereferatet fremgår det, at KEA deltog, mens CE var repræsenteret ved sine tekniske rådgivere, Rambøll og MBCM (E2 1089 ff.).

Mødet var et opstartsmøde for så vidt angår afklaring af etableringen af spildevandsforsyning i Carlsberg Byen. Referatet fra mødet skal tillægges væsentlig betydning ved Rettens bedømmelse af nærværende sag.

På mødet orienterede CE's tekniske rådgivere KEA om de ændringer, som CE påtænkte at udføre i de kommende år, herunder de spildevandsforsyningsmæssige ændringer, der skulle foretages som led i en ændring fra industrigrund til bolig- og erhvervsgrund. Dette følger af referatets pkt. 1, "Orientering om udbygningen af Carlsberg grunden". Af samme afsnit fremgår tilføjelse, at:

"Formålet med mødet er ligeledes at klarlægge ejerforhold vedr. eksisterende og fremtidige afløbsledninger, anlægskrav og krav til overtagelse."

Formålet med afholdelsen af mødet med KEA (nu HOFOR Spildevand) var således fra CE's side navnlig at få klarlagt, hvordan en etablering af spildevandsanlæg skulle foregå, og hvem der skulle bekoste en sådan etablering.

Af referatets pkt. 3, "Vilkår for fremtidig afledning", fremgår det om ejerforholdene følgende:

"I Spildevandsplan 2008 for Københavns Kommune, som netop er godkendt af Borgerrepræsentationen, er Carlsberg grunden nævnt. I kapitel 3.5.3 er det angivet om Carlsberg grunden at "Kloakeringen udføres som privat bygge-modning med efterfølgende tilbud om offentlig overtagelse". Det betyder at der ikke skal betales tilslutningsbidrag da der i forvejen er kloak på grunden, men Carlsberg skal i stedet betale for etablering af det fulde anlæg.

NF [F KEA] afleverede skriftet "Kravspecifikationer til planlægning og udførelse af kloak-anlæg i Københavns Kommune for senere overdragelse til Københavns Energi". I dette skrift er de krav der stilles til afløbsanlægget angivet for at KEA skal kunne overtage kloakanlægget. KEA vil kun overtage de anlæg der ligger i vejarealer, offentlige veje eller private fællesveje. Hvis en kloakledning afvander flere matrikler og ikke ligger i vejarealet skal der tinglyses en deklaration på ledningen, denne tinglyses og foranlediges af Carlsberg Ejendomme.

[...]

Overdrages kloakanlægget til KEA sker dette vederlagsfrit, men Carlsberg Ejendomme skal dog betale de faktiske udgifter der er ved KEAs behandling af sagen inkl. KEAs tilsyn under arbejdet udførelse.

[...]

Alle anlæg som Carlsberg Ejendomme overdrager til KEA, skal fremstå som nye, eller ny renoverede og overdrages til KE efter betalingsvedtægt § 4. stk 3. og skal udføres efter KEA's krav."

Det kan efter CBY's opfattelse lægges til grund, at det i det pågældende pkt. 3 var KEA, der oplyste CE's tekniske rådgivere om, hvordan etableringen og overdragelsen skulle foregå, hvorved bemærkes, at samtlige oplysninger om vilkårene har karakter af betingelser. CBY's opfattelse støttes ligeledes af, at^F fra KEA fremlagde et skrift, der bidrog til at beskrive disse betingelser.

Referatet er et væsentligt fortolkningsbidrag i forhold til forståelsen af, hvorfor parterne siden hen (i [år]) indgik Spildevandsaftalen med vilkår om CBY's afholdelse af etableringsomkostninger og om en vederlagsfri overdragelse af anlægget til HOFOR Spildevand. Det var således på dette møde, at CE (og dermed senere CBY) fik oplyst følgende betingelser:

- i) Der skulle ikke betales tilslutningsbidrag til KEA, men CE skulle i stedet betale for etablering af det fulde anlæg.
- ii) Hvis anlæggene skulle overdrages til KEA, skulle dette ske vederlagsfrit.
- iii) Hvis anlæggene skulle overdrages til KEA, skulle etableringen ske i henhold til KEA's krav.
- iv) KEA skulle honoreres for udgifter til eget tilsyn.

Disse betingelser blev fra start indarbejdet i de omtalte aftaleudkast. De ændredes aldrig indholdsmæssigt senere og blev således en del af Spildevandsaftalen (E2 873 ff.).

Baggrunden for, at der aldrig skete en indholdsmæssig ændring, er enkel: KEA gav som kommunal forsyningsvirksomhed – med henvisning til spildevandsplanen – CE den forståelse af retsstillingen, at såfremt CE betalte for etableringen af spildevandsledningerne, ville CE opnå en fordel i form af at slippe for at betale tilslutningsbidrag.

For så vidt angår vilkåret om omkostningsfordelingen, herunder den vederlagsfri overdragelse, har dette aldrig været til forhandling. De foran nævnte betingelser blev af KEA opstillet og udlagt sådan, de måtte accepteres, hvis projektet med byudviklingen af Carlsberg Byen skulle virkeliggøres. Når HOFORselskaberne således italesætter drøftelserne mellem parterne som "aftaleforhandling" (E1 402 f.), forstås altså alene en forhandling om de øvrige vilkår og bestemmelser, der ikke vedrører økonomien forbundet med etablering og overdragelse af anlægget.

At CE af KEA var bibragt denne opfattelse af vilkårene, støttes også af, at KEA's betingelser er omtalt som sådanne på et internt CE-infrastrukturmøde for byggeafsnit 17 afholdt den 30. oktober 2008 (E2 1107 ff.).

Det følger af referatets pkt. 1, "Indledning", at "[m]ødet var indkaldt for at afklare grænseflader mellem de forskellige byggeprojekter i byggeafsnit 17 og Carlsberg Ejendommens Infrastrukturprojek[t] (CE)".

Under pkt. 3, "Forsyninger", fremgår nærmere af pkt. 3.1, "Afløb", at:

"Carlsberg ligger i et område der i dag er kloakeret. Det betyder at kloakeringen skal udføres som privat byggemodning med efterfølgende tilbud om offentlig overtagelse, der bliver således ikke opkrævet tilslutningsafgifter for den fremtidige bebyggelse. I stedet kræver Københavns Energi Afløb (KEA) at den nye kloakering skal udføres efter KEAs retningslinier. KEA har herefter den fremtidige vedligeholdelse af anlægget."

CE (og altså senere CBY) blev således bragt i den tro, at fordi Carlsberg-grunden allerede før nybyggeriet var kloakeret, skulle der etableres spildevandsanlæg for egen regning for at undgå at betale (nyt) tilslutningsbidrag.

Senere, den 3. februar 2009, afholdt CE's tekniske rådgivere, Rambøll og MBCM, igen et møde med KEA (E2 1113 ff.). Ifølge referatets pkt. 1 "Formål", var mødet en fortsat diskussion af den fremtidige afledning af regn- og spildevand på grundene. Af referatets pkt. 4 "Aftaler" fremgår det, at deltagerne drøftede en formalisering af overdragelsen af kloakanlægget:

"Der skal udarbejdes et officielt dokument vedr. udførelse og overdragelse af kloakanlægget mellem KEA og Carlsberg Ejendomme. IWH [^I Rambøll (CE's og senere CBY's tekniske rådgiver)] modtog kopi af oplæg til Aftale vedr. udførelse overtagelse. I forbindelse med overdragelsesdokumentet skal der udarbejdes planer med ledningsdimensioner, hvor det redegøres for hvilke dele af anlægget der overdrages."

CBY bekendt var der ikke tidligere fremsendt noget aftaleudkast, hvorfor det må lægges til grund, at det første aftaleoplæg som omtalt på mødet den 3. februar 2009 blev udfærdiget og sendt af KEA (nu HOFOR Spildevand). Det er væsentligt at bemærke, at der ikke drøftedes yderligere om etableringsudgifterne, tilslutningsbidraget eller den vederlagsfri overdragelse, som med andre ord allerede på dette tidspunkt havde rodfæstet sig som et aftalevilkår, der ikke var til forhandling.

I forlængelse af mødet den 3. februar 2009 afholdt samme parter et nyt møde den 27. marts 2009 vedrørende samme emne (E2 1117 ff.). Heraf fremgår af pkt. 4, "Aftale.":

”På forrige møde fik Rambøll udleveret et paradigma til en aftale vedr. privat byggemodning og overtagelse af private ledninger. ”Aftale om udførelse og overdragelse af spildevandsanlæg udført som privat byggemodning”, hvilket CE havde kommentar til i forhold til især § 4.2 og 5.1. CE kan ikke acceptere at KE kan nægte at overtage anlægget, i stedet skal det sikres i forløbet at anlægget udføres med en sådan standard at anlægget kan overtages. Med hensyn til tilsyn ønsker CE at der i aftalen indarbejdes et budget for dette. Aftalen skal ligeledes l udarbejdes decideret for Carlsberg området.”

Det må antages, at det omtalte ”paradigma” er det aftaleparadigme, som Rambøll senere sendte til HOFOR Spildevand (^A med mail af 27. juni 2013 (E2 1143):

”Som aftalt fremsender jeg den gamle aftale for udførelse og overdragelse af spildevandsanlæg. Jeg fik den af jer tilbage i 2009, og jeg tror at vi fik den af ^F

Det er den vi gerne vil tale om hvordan vi får på plads. Vi vil ligeledes gerne tale om aftalen du sendte frem vedr. vandforsyning.”

Det til mailen vedhæftede aftaleparadigme (E2 1145 ff.) svarer indholdsmæssigt til det opdaterede udkast, som HOFOR Spildevand sendte den 11. juli 2013, da drøftelserne blev genoptaget, jf. nedenfor i afsnit 3.2.4.,

3.2.3 Perioden mellem 2009 og 2013

I løbet af 2009 blev det klart for CE, at opgaven med at udvikle en ny bydel ikke kunne løftes uden involvering af eksterne investorer. Hele udviklingsprojektet blev således sat i bero i 2009 og først genoptaget i 2012 i regi af det nystiftede selskab Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S (CBY).

At projektet var sat i bero, betød blandt andet, at forhandlingerne om en vandforsynings- og spildevandsaftale blev sat på hold og genoptaget i 2013. Forhandlingerne blev genoptaget med HOFOR-selskaberne, der opstod i december 2012 som konsekvens af den selskabsmæssige udskillelse af forsyningsselskaber, der skete i medfør af indførelse af krav herom i vandsektorloven i 2009. I den forbindelse blev KEV og KEA blev omdannet til HOFOR Vand henholdsvis HOFOR Spildevand.

Selv om der forløb en række år, hvor aftaleindgåelsen var stillet i bero, skete der ikke noget nævneværdigt skift i persongalleriet, hverken på CBY's eller HOFOR-selskabernes side. De personer, som CBY kendte fra drøftelserne i 2008 og 2009, og som kom fra en kommunal forsyningsvirksomhed, var altså også med igen i 2013, nu blot for HOFOR-selskaberne. De tidligere drøftede

hovedvilkår, herunder med hensyn til omkostningsfordeling, var ikke genstand for fornyet drøftelse, da forløbet med indgåelse af aftaler blev genoptaget i 2013.

Den opfattelse af retsstillingen, som CE/CBY var bibragt i 2008 og 2009 fra de offentlige forsyningsvirksomheder, KEV og KEA, havde CBY således ingen anledning til at tro skulle være anderledes, da drøftelserne blev genoptaget i 2013.

3.2.4 Genoptagelse af drøftelserne i 2013

Efter det for CBY foreliggende drøftedes Vandaftalen og Spildevandsaftalen første gang igen – efter stiftelsen af CBY – i december 2012 på et internt møde mellem CBY og dennes tekniske rådgiver, Rambøll (E2 1121 f.). Heraf fremgår under pkt. 3, "Myndigheder":

"Der blev i sidste omgang i 2008-2009 tilsendt et aftaleoplæg fra Københavns Energi-Afløb, nu Hofo. Denne aftale er en generel aftale og ikke specifikt til Carlsberg.

IWH gennemser aftalen, inden udlevering til Carlsberg, som derefter skal have jurister til at se på den.

Der skal afholdes mødes med Københavns Kommune og HOFOR vedr. overtagelse af afløbssystemet."

Under pkt. 5 "Vand" fremgår, at "KE-vand har tidligere fremsendt oplæg til aftale til IWH" [^I Rambøll], og at "IWH tjekker op på tidligere korrespondance".

Der er referater af de to efterfølgende statusmøder afholdt henholdsvis 22. januar og 18. marts 2013 (E2 1123 ff. henholdsvis 1131 ff.). Af førstnævnte referat fremgår af relevans alene, at der skulle planlægges møde med HOFOR Vand. Af sidstnævnte referat fremgår af relevans alene under afsnit 2.6 "Regnvand og spildevand", at der havde været afholdt et indledende møde med HOFORselskaberne, men intet om en vandaftale eller en spildevandsaftale.

Omtalen af et "indledende møde med HOFOR" er antagelig en henvisning til det forsyningsmøde, som blev afholdt den 15. marts 2013, hvor CBY, Rambøll og HOFOR-selskaberne deltog (E2 1127 ff.). Heraf fremgår, at CBY (på ny) orienterede HOFOR-selskaberne om Carlsberg Byen-projektets omfang.

Om Vandaftalen og Spildevandsaftalen bemærkes kort under afsnit 2, "Organisationsdiagram", at "[d]er blev talt om HOFORs organisation og HOFOR nævnte af det er ^A fra HOFOR der skal udarbejde aftalerne med Carlsberg Byen." Videre følger det af afsnit 5, "Næste møde", at CBY skulle indkalde til nyt møde cirka to uger efter, hvilke møder "(...) skal resultere i aftaler mellem Carlsberg Byen P/S og HOFOR for overtagelse af henholdsvis vandforsyning, regn og spildevands systemerne". Det bemærkes, at der på mødet ikke blev drøftet vilkårsændringer for denne overtagelse.

CBY har ikke oplysning om, hvorvidt der blev afholdt et møde i slutningen af marts 2013 som angivet i referatet (E2 1127 ff.), men i perioden fra den 21. maj 2013 og frem til aftaleindgåelsen den 18. marts 2015 udvekslede parterne en række udkast og afholdt en række møder, der ultimativt resulterede i, at der blev indgået aftale.

Modsat drøftelserne i 2008-2009 mellem CE og KEV, hvor KEV forklarede, at en etablering af vandledningsnettet for CE's regning kunne ske mod, at CE undgik at betale tilslutningsbidrag, opstillede HOFOR Vand i 2013 betingelse om, at CBY betalte sådanne bidrag.

Af aftaleudkastet af 21. maj 2013 (E2 1137 ff.), under pkt. 2, "Vandforsyningsledninger", fremgår det således, at HOFOR Vand betingede aftalen af, at der blev betalt tilslutningsbidrag for vandforsyningsledningerne, når disse ledninger blev tilsluttet eksisterende forsyningsledninger. For vandstikledninger var aftalen betinget af, at CBY skulle betale tilslutningsbidrag for stikledninger, der måtte blive anlagt og etableret af HOFOR Vand efter overdragelsen af anlægget, jf. aftaleudkastets pkt. 7, andet afsnit.

Trods betingelsen om betaling af tilslutningsbidrag krævede HOFOR Vand i tillæg hertil fortsat, at vandforsyningsanlægget skulle overdrages vederlagsfrit til HOFOR Vand, at CBY skulle betale for udgifterne til projektering og etablering af Vandforsyningsanlægget, der skulle udføres efter HOFOR Vands krav, og at CBY skulle dække HOFOR Vands udgifter til eget tilsyn m.v, jf. således aftaleudkastets pkt. 2, første afsnit, pkt. 3, første og femte afsnit, pkt. 4, sidste afsnit og pkt. 6, første afsnit.

Indholdsmæssigt ændrede disse vilkår i de senere aftaleudkast og selve Vandaftalen sig ikke fra første aftaleudkast af 21. maj 2013 (E2 1137 ff.). Af Vandaftalen (E2 955 ff.) fremgår således:

- i) Forsyningsledningerne skal projekteres og etableres i henhold til HOFOR Vands krav (pkt. 2.1)
- ii) Forsyningsledningerne skal projekteres og etableres for CBYs regning (pkt. 2.2)

- iii) CBY skal betale bidrag for tilslutning af vandforsyningsledninger (pkt. 3.5)
- iv) CBY skal betale bidrag for tilslutning af stikledninger, der måtte etableres efter overdragelse (pkt. 4.2)
- v) Alle HOFOR Vands omkostninger til tilsyn m.v. skal afholdes af CBY, dog maksimalt 500.000 kr. ekskl. moms (pkt. 6.2)
- vi) Ledningsnettet (forsyningsledningerne) skal overdrages vederlagsfrit til HOFOR (pkt. 8.1)

Vilkårene i aftaleudkastene og senere i Vandaftalen var altså gunstigere for HOFOR Vand sammenlignet med de vilkår, som KEV havde opstillet i 2008-2009, idet HOFOR Vand nu sikrede sig, både at CBY skulle afholde samtlige omkostninger til etableringen af anlægget og at CBY skulle betale tilslutningsbidrag. HOFOR Vand orienterede dog på intet tidspunkt CBY om, at HOFOR Vand herved gik uden for grænserne af aftalefriheden og stillede sig selv økonomisk bedre, end hvad lovens rammer tilsagde, ligesom HOFOR Vand heller ikke i 2013-2015 tilbød at anlægge vandforsyningen selv.

CBY holdt også møde med HOFOR Spildevand (samt Rambøll og Arpe & Kjeldsholm (CBY's byggeledelse)) om Spildevandsaftalen. Af referat af møde afholdt den 2. juli 2013 (E2 1151 ff.) fremgår følgende under pkt. 1 "Indledning":

"Mødet var indkaldt for at afklare forhold vedr. etablering og overdragelse af ledningsanlæg for vand og afløb.

(...)

Der er tidligere fremsendt udkast til Aftale om udførelse og overtagelse af spildevandsanlæg udført som privat byggemodning. Dette er sket tilbage i 2009 og denne aftale er ikke revideret siden."

Videre under afsnit 2 "Afløbsanlæg" fremgår følgende af afsnit 2.1, "Aftale":

"HOFOR kan som udgangspunkt ikke behandle det andragende det er indsendt til Byggeri og Bolig før der forelægger en underskrevet aftale. Aftalen skal sikre at ledningsanlægget etableres jf. HOFORS Kravspecifikation for ledningsanlæg. Aftalen skal ligeledes sikre at HOFORs kan føre tilsyn med anlægget etablering og afholder HOFORs udgift til dette tilsyn.

A udarbejder oplæg til aftale på baggrund af det tidligere fremsendte oplæg til aftale."

Som det fremgår af referatet, var udkastet til Spildevandsaftale således ikke blevet revideret siden 2009, og på mødet den 2. juli 2013 blev det aftalt, at indholdet af det nye udkast skulle tage udgangspunkt i det udkast, som parterne (CE og KEA) senest havde udvekslet i 2009.

Efter mødet den 2. juli 2013 sendte CBY den 9. juli 2013 en mail til ^A Broløs fra HOFOR Spildevand med en forespørgsel om, hvornår HOFOR Spildevand forventede at have det aftaleudkast klar, som HOFOR Spildevand (Allan Broløs) på mødet den 2. juli 2013 havde lovet at udarbejde (E2 1155).

^A fra HOFOR Spildevand sendte herefter som aftalt et revideret aftaleudkast den 11. juli 2013, jf. fremsendelsesmail (E2 1157) og selve aftaleudkastet (E2 1158 ff.).

Af dette nye aftaleudkast ses det, at indholdet fra de udkast og de drøftelser, som parterne (CE og KEA) havde udvekslet og haft i 2008 og 2009, blev videreført direkte. Således fremgår det bl.a.:

- i) CBY skulle etablere anlægget i henhold til HOFOR Spildevands krav (pkt. 2.4)
- ii) HOFOR Spildevand skulle overtage anlægget vederlagsfrit (pkt. 4.1)
- iii) CBY skulle afholde HOFOR Spildevands udgifter til HOFOR Spildevands eget tilsyn (pkt. 5.1)
- iv) CBY skulle afholde samtlige omkostninger til etablering af anlægget (pkt. 7.1)
- v) CBY skulle ikke betale tilslutningsbidrag (pkt. 7.2)

Som HOFOR Spildevand har anført i sit svarskrift, afsnit 5.2, (E1 71 ff.) og som det fremgår af Spildevandsaftalen (E2 873 ff.), blev disse vilkår ikke ændret indholdsmæssigt efterfølgende.

De betingelser, som KEA fremsatte på det omtalte ledningsejermøde afholdt den 25. juni 2008, jf. afsnit 3.2.2 foran, har således været bestemmende for CBYs og HOFOR Spildevands endelige aftale (Spildevandsaftalen) (E2 873 ff.).

Da CBY indrettede sig i tillid til, at HOFOR-selskaberne som offentligt ejet forsyningsvirksomheder overholdt deres forpligtelser, satte CBY ikke spørgsmålstegn herved og antog, at HOFOR-selskabernes udlægning af omkostningsfordelingen afspejlede lovgivningens krav.

Den forhandling, som fandt sted mellem parterne, angik således ikke omkostningsfordelingen, men om en række andre krav og vilkår af betydning

for Vandaftalens og Spildevandsaftalens praktiske udformning, herunder med hensyn til overdragelse af anlægget til HOFOR-selskaberne.

3.3 Projekterings- og anlægsfasen, herunder HOFOR-selskabernes tilsyn

Processen med at projektere, etablere og overdrage vandforsynings- og spildevandsanlæggene er sket i tæt samarbejde med HOFOR-selskaberne, der igennem hele forløbet har haft et indgående kendskab til og indflydelse på projekterne. Forløbet spiller en rolle og bør tillægges betydning for Rettens bedømmelse af sagerne, herunder i forhold til CBY's kravsopgørelse og de indsigelser, som HOFOR-selskaberne har fremsat i den anledning (jf. herved afsnit 13 nedenfor).

3.3.1 Projekteringsfasen

Efter indgåelsen af aftalerne påbegyndte CBY arbejdet med at projektere vandforsynings- og spildevandsanlæggene, sådan at de opfyldte HOFOR-selskabernes projekterings- og anlægsforskrifter som foreskrevet i aftalerne (pkt. 2.1 i hver af aftalerne).

Projekteringen blev udført af Rambøll, men HOFOR-selskaberne deltog allerede i opstartsmøderne om projekterne med henblik på fra begyndelsen at sikre opfyldelsen af HOFOR-selskabernes krav.

Selv om det i Spildevandsaftalen og Vandaftalen er foreskrevet (begge aftalers pkt. 2.4), at HOFOR-selskaberne blot skulle have projekterne til gennemgang og godkendelse, inden anlægsfasen blev igangsat, medvirkede HOFOR-selskaberne til flere projektgennemgange og -møder undervejs i projekteringsfasen, inden de endelige projekter forelå. HOFOR-selskaberne var dermed med til at præge projekterne ud over blot de krav, der i henhold til aftalerne skulle opfyldes.

I kraft af deltagelsen opnåede HOFOR-selskaberne også kendskab til ledningernes præcise dimensioner og placeringer, som på tidspunktet for indgåelse af aftalerne endnu ikke var endeligt fastlagt, jf. herved de til Spildevandsaftalen og Vandaftalen hørende kort (bilag 3 til begge aftaler (E2 889) og (E2 971) med markeringer af "forventede" ledningsforløb i Carlsberg Byen.

3.3.2 Anlægsfasen

Efter HOFOR-selskabernes godkendelse af projekterne startede selve anlægsfasen, hvor spildevandsanlægget og vandforsyningsledningerne blev etableret. Dette skete i en samlet byggemodningsproces, hvor de entreprenører, der

etablerede spildevandsanlægget og vandforsyningsledningerne, ligeledes etablerede andre forsyningsledninger, herunder gas og fjernvarme.

Som beskrevet i replikken i vandsagen, afsnit 6.1.1 (E1 268), og i processkrift 1, afsnit 3.1.1 (E1 289 f.), blev der i anlægsfasen og som led i etableringen af forsyningsledningerne udført en lang række arbejder. Udgifterne hertil kræver CBY dækket under betegnelsen "fællesomkostninger". Disse arbejder omfattede eksempelvis jordarbejder med opbrydning, afgravning og bortskaffelse af jord, sten og asfalt, m.v. samt en efterfølgende bundsikring og reetablering på vejstrækningerne, hvor der skulle etableres forsyningsledninger. Herudover blev der indrettet og driftet byggepladser.

Under arbejdernes udførelse førte HOFOR-selskaberne løbende tilsyn, hvilket CBY i henhold til Spildevandsaftalens pkt. 3.3 (E2 877) og Vandaftalens pkt. 6.2 (E2 960) betalte for. Som det fremgår af fakturaerne i den anledning (E9 4673 ff., 4693 ff. og 4709 ff.), har HOFOR-selskaberne således ført tilsyn i perioden 2015-2022.

I anlægsfasen afholdt de involverede parter løbende byggemøder med henblik på at fremme arbejdernes udførelse og fremdrift samt foretage justeringer i tidsplanlægningen. HOFOR-selskaberne deltog også på disse byggemøder og havde – hvad der også var forudsat i Spildevandsaftalen og Vandaftalen (pkt. 4.1 (E2 877) henholdsvis pkt. 7.1 (E2 960) – mulighed for at præge tidsplanerne for etableringen af spildevandsanlægget og vandforsyningsledningerne, der skulle koordineres med planlægningen af de øvrige byggeprojekter i Carlsberg Byen, jf. Spildevandsaftalens pkt. 4.2 (E2 877) og Vandaftalens pkt. 7.2 (E2 960):

"Tidsplanen koordineres med CBY's planlægning af de enkelte byggefelter i Carlsberg By. CBY er ikke forpligtet til at iværksætte arbejder efter denne Aftale, på et tidligere tidspunkt end CBY påbegynder udviklingen af de konkrete byggefelter i Carlsberg Byen."

HOFOR-selskaberne havde dermed løbende fuldt kendskab til projekternes indhold og stadi og blev løbende orienteret om ændringer i anlægstakten. Sådanne ændringer opstod bl.a. som følge af, at de mange øvrige byggetrenger i Carlsberg Byen fik indvirkning på etableringen af vandforsynings- og spildevandsanlæggene.

HOFOR-selskaberne havde tilsvarende løbende fuldt kendskab til ændringer, der blev foretaget i projekterne under anlægsfasen, og disse blev, såfremt der var tale om væsentlige ændringer, godkendt af HOFOR-selskaberne i overensstemmelse med Spildevandsaftalen og Vandaftalen (pkt. 2.5 i begge aftaler) (E2 876 henholdsvis 958):

”Det er mellem Parterne aftalt, at enhver væsentlig ændring i projektet eller enkelte vandledningsprojekter, efter projektet eller enkelte vandledningsprojekter er godkendt af HOFOR jf. punkt 2.4, skal forelægges HOFOR til godkendelse.”

HOFOR-selskaberne fik også løbende overdraget den dokumentation, som CBY og Rambøll var i besiddelse af, herunder as built-tegninger, så det var muligt for HOFOR-selskaberne at følge med i, hvad der var etableret.

3.4 CBY's overdragelse af forsyningsledningerne til HOFOR-selskaberne

Da vandforsyningsledningerne og spildevandsanlægget på alle vejstrækninger var færdigetablerede ved udgangen af 2020, jf. den sidste faktura vedrørende etableringen af anlæggene modtaget fra Arpe & Kjeldsholm 14. december 2020 (E9 4273), påbegyndtes processen med overdragelse af anlæggene til HOFOR-selskaberne. Særlig mellem HOFOR-selskaberne og Rambøll foregik en tæt koordinering, hvor eksempelvis KS-materiale (kvalitetssikringsmateriale) og as built-materiale blev bearbejdet, og hvor detaljeret gennemgang af anlæggene blev foretaget. Desuden blev de forhold, som HOFOR-selskaberne ønskede rettet op, håndteret.

Overdragelsesprocessen varede frem til maj 2023, hvor vandforsyningsledningerne og spildevandsanlægget blev overdraget til HOFOR-selskaberne, da betingelserne i Spildevandsaftalens pkt. 5.1 (E2 877) henholdsvis Vandaf-talens pkt. 8.1 (E2 961) var opfyldt. Parterne afholdt i forbindelse med overdragelserne en formel overdragelsesforretning, og der blev udarbejdet overdragelsesprotokoller for såvel spildevandsanlægget som vandforsyningsledningerne (E2 1077 ff. henholdsvis 1081 ff.).

Af overdragelsesprotokollen vedrørende Spildevandsanlægget fremgår bl.a. følgende:

”HOFOR har under udførelsen af Spildevandsanlægget ført tilsyn hermed og modtaget betaling fra CBY herfor, og CBY har løbende sendt relevant projektmateriale og dokumentation, herunder kvalitetssikringsmateriale, til HOFOR og/eller gjort dette tilgængeligt for HOFOR på Byggeweb.

Der er foretaget omfattende TV-inspektioner af Spildevandsanlægget, der dokumenterer Spildevandsanlæggets stand og beskaffenhed.

CBY har overfor HOFOR færdigmeldt Spildevandsanlægget, herunder i henhold til det af HOFOR godkendte projekt og efter HOFORs kravspecifikationer og Spildevandsanlægget overdrages derfor nu.

(...)

Parterne er enige om, at arbejderne er projekteret og udført i henhold til HOFORs krav som beskrevet i parternes aftale af 18. marts 2015 og som løbende anvist ved HOFORs tilsyn

(...)

Parterne er enige om, at dokumentation for arbejdets projektering, udførelse, kontrol m.v. er udarbejdet og udleveret til HOFOR, og at kvaliteten af disse dokumenter er godkendt af HOFOR. Materialet omfatter navnlig:

- Aftalt projekteringsdokumentation (data/dimensioneringsdokumenter m.m.)
- Fra- og afvigelsesnotater i forhold til det oprindelige godkendt projekt
- Aftalt KS-dokumentation.”

Overdragelsesprotokollen for vandforsyningsledningerne er indholdsmæssigt identisk med overdragelsesprotokollen for spildevandsanlægget.

Som det fremgår, understøtter begge protokoller, at projekteringen, etableringen tillige med overdragelsen af spildevandsanlægget og vandforsyningsledningerne skete i et tæt samarbejde med HOFOR-selskaberne, der igennem hele forløbet har haft et indgående kendskab til projekterne.

4. **CBY er rette sagsøger**

HOFOR-selskaberne har gjort gældende, at CBY ikke er rette sagsøger. HOFOR-selskaberne har i den forbindelse henvist til, at CBY ikke er rettighedssubjekt efter betalingslovens § 6 (M 41) og vandforsyningslovens § 45 (M 507), og at CBY derfor ikke kan indtale krav, der støttes på disse lovbestemmelser.

I stedet har HOFOR-selskaberne anført, at rettighedssubjekterne er ejerne af de ejendomme, der forsynes af spildevandsanlægget og vandforsyningsledningerne. Disse synspunkter er imødegået af CBY i løbet af skriftvekslingen i replikken i spildevandssagen, afsnit 5.2 (E1 145 f.), replikken i vandsagen, afsnit 5.1 (E1 247 f.), og processkrift 2, afsnit 3 (E2 547 ff.).

Ved forberedelsens afslutning må HOFOR-selskabernes position forstås sådan, at HOFOR-selskaberne som udgangspunkt anerkender CBY som rette sagsøger. HOFOR-selskaberne har således anerkendt, dels at CBY har haft aftalemæssig rådighed til at overdrage vand- og spildevandsanlæggene til HOFOR-selskaberne (E1 334), dels at "CBY som udgangspunkt har retlig interesse i at nedlægge en betalingspåstand om tab eller omkostninger, som CBY selv (eller CBYs datterselskaber) har afholdt" (E2 704).

Anerkendelsen af, at CBY har retlig interesse i at nedlægge påstande, som det er sket, er ikke overraskende, eftersom:

- Det er CBY, som har kontraheret med HOFOR-selskaberne, og dermed er det CBY, der er rette sagsøger i forhold til at få prøvet gyldigheden af aftalernes omkostningsvilkår og konsekvenserne af aftalernes (delvise) ugyldighed.
- Det er CBY, som har etableret spildevands- og vandforsyningsledningerne og har afholdt omkostningerne forbundet hermed. En ret til godtgørelse giver kun mening, hvor godtgørelsen ydes den, der har afholdt omkostningerne. Andre personer, som ikke har afholdt nogen omkostninger, har selvsagt ikke ret til nogen godtgørelse. At det er CBY, der er berettiget, følger også af Højesterets kendelse i Grønttorvssagen (UfR 2021.4674) (M 161 ff.), hvormed Højesteret pålagde HOFOR Spildevand at anerkende en pligt til at yde godtgørelse til projektudvikleren – og ikke de enkelte matrikelejere – på Grønttorvet. At retten til godtgørelse tilkommer projektudvikleren, er også HOFOR-selskabernes tidligere advokat i øvrigt enig i (E4 1922 ff.).
- Det er CBY, som har overdraget spildevands- og vandforsyningsledningerne til HOFOR-selskaberne. HOFOR-selskabernes anerkendelse af, at CBY har adkomst til at overdrage anlæggene, understreger, at CBY er rette sagsøger i forhold til at få prøvet, om overdragelsen af anlæggene berettiger CBY til godtgørelse.

Trods disse omstændigheder har HOFOR-selskaberne gjort gældende (E2 702 ff.), at der består et nødvendigt procesfælleskab mellem på den ene side CBY og på den anden side ejerne af de ejendomme, som i dag er tilsluttet vandforsyningsledningerne og spildevandsanlægget i Carlsberg Byen. Der er tale om ejerne af de ca. 2.700 ejendomme, herunder et stort antal ejerlejligheder, der i dag findes i Carlsberg Byen.

HOFOR-spildevand har i den forbindelse anført (E2 703), at "[h]ensynet bag reglerne om nødvendigt procesfællesskab er, at en sagsøgt ikke skal tåle, at samme sag må føres to gange med risiko for forskelligt udfald og med forøgede omkostninger til følge".

En sådan risiko består imidlertid ikke. De krav, der er indtalt under nærværende sager, kan kun indtales af CBY.

HOFOR-selskabernes synspunkt om, at ejerne af de tilsluttede ejendomme vil kunne indtale de samme krav, som CBY har gjort, savner grundlag, idet de enkelte ejere ikke har (og ikke på noget tidspunkt har haft) rettigheder til forsyningsledningerne.

Den omstændighed, at Spildevandsaftalen og Vandaftalen er tiltrådt af de selskaber i CBY-koncernen, der på tidspunktet for aftaleindgåelsen ejede de matrikler, som aftalerne angår, er uden betydning for HOFOR-selskabernes synspunkt om nødvendigt procesfælleskab. Det skyldes, at selskaberne i CBY-koncernen ikke ved at tiltræde aftalerne har opnået rettigheder, som kunne overdrages til senere erhverve af matriklerne. Rettigheder og pligter i henhold til aftalerne tilkommer alene CBY. Derfor ville det heller ikke have gjort nogen forskel, hvis CBY havde indhentet procesfuldmagt fra sine koncernselskaber på det tidspunkt, hvor disse selskaber fortsat ejede matriklerne i Carlsberg Byen.

Selv hvis det hypotetisk antages (for argumentets skyld), at retten til at modtage godtgørelse for overdragelse af vand- og spildevandsanlæg ikke tilkom CBY (med datterselskaber), som har etableret og bekostet anlæggene, og som på tidspunktet for aftaleindgåelsen var ejer af de berørte matrikler, ville retten til godtgørelse ikke tilkomme de enkelte ejendomsejere, men derimod Grundejerforeningen Carlsberg Byen.

Det skyldes, at grundejerforeningen ejer vejmatrakerne, hvori forsyningsledningerne befinder sig, og at grundejerforeningen i henhold til sine vedtægter har rådighed over forsyningsledningerne i Carlsberg Byen, som de matrikelejere, der er medlemmer af grundejerforeningen, i henhold til vedtægterne er pligtige til at overdrage til grundejerforeningen.

CBY har indhentet procesfuldmagt fra grundejerforeningen (E4 1975).

I lyset af HOFOR-selskabernes formalistiske indvendinger om, hvem der er rette sagsøger, har CBY – selv om det efter CBY's opfattelse er overflødigt – desuden indhentet erklæringer fra CBY's datterselskaber i CBY-koncernen. Der er tale om dels en erklæring fra de koncernselskaber, der har afholdt omkostningerne til etablering af spildevandsanlægget og vandforsyningsledningerne (E4 1987 f.), dels en erklæring fra de koncernselskaber, der har betalt koncerninterne infrastrukturbidrag (E4 1989 f.) som nærmere beskrevet i processkrift 4, afsnit 10.2 (E2 818 ff.).

Det fremgår af de nævnte erklæringer, at CBY har adkomst til i eget navn at føre nærværende sager.

5. CBY's principale betalingspåstand over for HOFOR Spildevand kan på- dømmes

HOFOR Spildevand har gjort gældende (E1 458), at domstolene er afskåret fra at tage stilling til betalingsspørgsmålet i henhold til betalingslovens § 6, stk. 1 (M 41), uden at der foreligger en afgørelse fra taksationsmyndigheden, jf. betalingslovens § 6, stk. 2 (M 41).

Det fremgår ikke af betalingslovens § 6, stk. 2, eller forarbejderne hertil, at der er tale om en obligatorisk proces, der skal være udtømt, før betalingsspørgsmålet kan indbringes for domstolene. I mangel af en sådan eksplicit angivelse gælder dansk rets almindelige regel om adgang til domstolsprøvelse.

Taksationsprocessen må under alle omstændigheder anses for overflødig i nærværende sag, hvor det som beskrevet nedenfor i afsnit 8.4.4 står klart, at HOFOR Spildevand i henhold til egen praksis yder godtgørelse i form af betaling svarende til de faktiske udgifter, som projektudvikleren har haft til etablering af spildevandsanlægget. Skulle HOFOR Spildevand forfægte en anden opfattelse under denne sag, ville det udgøre en tilsidesættelse af HOFOR Spildevands ligebehandlingspligt.

I taksationspraksis findes eksempler på sager, hvor taksationskommissionerne har henvist sager til domstolene, eftersom kommissionerne ikke anser sig for at have den kompetence, der kræves for at behandle sagerne. Som eksempler fra praksis om taksationskommissionernes kompetence kan nævnes følgende tre sager, der vedrører ekspropriationstilfælde og ikke angår spildevandsområdet, men er præjudikater i forhold til kommissionernes almindelige syn på forholdet mellem egen kompetence og domstolenes kompetence:

- (i) Overtaksationskommissionen for Fyns, Ribe og Sønderjyllands amtsråds kredse afgørelse af 6. juni 1994 i sag nr. 1/1994 (M 1473 ff.),
- (ii) Overtaksationskommissionen for Frederiksborg og Vestjyllands amtsråds kredses afgørelse af 21. november 2002 i sag nr. 2/2003 (M 1449 ff.) og
- (iii) Taksationskommissionen i Vestsjyllands afgørelse af 2. maj 2022 (M 1423 ff.).

De nævnte afgørelser, der er behandlet nærmere i processkrift 2, afsnit 4.8 (E2 604 ff.), viser, at hvor der – som i nærværende sag – er behov for at fore-

tage juridiske og bevismæssige vurderinger ud over selve erstatnings-/godtgørelsesspørgsmålet, mener taksationskommissionerne at savne den nødvendige kompetence, herunder fordi der ikke for taksationskommissionerne er mulighed for bevisførelse med afgivelse af parts- og vidneforklaringer, og at kommissionerne derfor afviser sådanne sager og henviser dem til domstolsprøvelse.

Selv hvis Retten ikke måtte finde at kunne pådømme CBY's principale betalingspåstand over for HOFOR Spildevand i medfør af betalingslovens § 6, kan Retten tage påstanden under pådømmelse med henvisning til, at HOFOR Spildevands forsyningspligt indebærer en betalingspligt, jf. afsnit 7.1.1 nedenfor.

6. HOFOR-selskabernes forsynings- og godtgørelsespligter

HOFOR Spildevand havde på tidspunktet for indgåelsen af Spildevandsaftalen en forsyningspligt, som siden hen er kodificeret i miljøbeskyttelseslovens § 32 b, stk. 1. Forsyningspligten gælder i HOFOR Spildevands kloakeringsområde, hvilket indbefatter Carlsberg Byen. HOFOR Spildevands kloakeringsområde og forsyningspligt er beskrevet nærmere nedenfor i afsnit 6.1 og 6.2.

I tillæg til forsyningspligten gælder på spildevandsområdet en godtgørelsespligt, som følger af betalingslovens § 6, stk. 1 (M 41). I medfør af denne bestemmelse skal et spildevandsforsyningsselskab, der overtager et spildevandsanlæg omfattet af betalingslovens § 5, stk. 1 (M 41), yde godtgørelse til ejeren af anlægget. Det spildevandsanlæg, som CBY har overdraget til HOFOR Spildevand, er omfattet af denne bestemmelse. Godtgørelsespligten beskrives nærmere i afsnit 6.3 nedenfor.

HOFOR Vand havde på tidspunktet for indgåelsen af Vandaftalen – og har fortsat – en forsyningspligt, som fremgår af vandforsyningslovens § 45, stk. 1 (M 507), og som indbefatter Carlsberg Byen. Det nærmere indhold af HOFOR Vands forsyningspligt er beskrevet nedenfor i 6.4.

6.1 HOFOR Spildevands kloakeringsområde er fastlagt i spildevandsplanen og omfatter Carlsberg Byen

HOFOR Spildevands forsyningspligt, som indholdsmæssigt beskrives nærmere i afsnit 6.2 nedenfor, gælder inden for HOFOR Spildevands kloakeringsområde. Kloakeringsområdet fastlægges i spildevandsplanen.

Af miljøbeskyttelseslovens § 32, stk. 1, 1. pkt. (M 26), følger, at kommunalbestyrelsen i en kommune udarbejder en plan for bortskaffelse af spildevand i

kommunen, og at der i denne plan fastlægges kloakeringsområder for de enkelte spildevandsforsyningsselskaber, som er omfattet af § 2, stk. 1, i vandsektorloven (M 53).

Det er således kommunalbestyrelsen (i denne sag Københavns Kommunes Borgerrepræsentation), der har ret og pligt til at udarbejde en spildevandsplan samt i den forbindelse at fastlægge kloakeringsområder for kommunens spildevandsforsyningsselskab (i denne sag HOFOR Spildevand), der er et spildevandsforsyningsselskab omfattet af vandsektorlovens § 2, stk. 1.

Dermed har HOFOR Spildevand ingen indflydelse på fastlæggelsen af sit eget kloakeringsområde. Private, herunder CBY, har heller ingen indflydelse på, hvordan HOFOR Spildevands kloakeringsområde fastlægges. Der er tale om en enekompetence, som lovgivningsmæssigt er tillagt kommunalbestyrelsen.

Svar på, om Carlsberg Byen var omfattet af HOFOR Spildevands kloakeringsområde på tidspunktet for indgåelse af Spildevandsaftalen, skal således findes i den af Københavns Kommunes Borgerrepræsentation vedtagne spildevandsplan, der var gældende på tidspunktet for indgåelsen af Spildevandsaftalen, dvs. spildevandsplan 2008 (E4 2009 ff.) med tillæg, herunder navnlig tillæg 3 (E5 2125 ff.)

Det fremgår af spildevandsplan 2008, side 13, afsnit 3.2 (E4 2027), at det i figur 3-1 (E4 2028) er angivet, i hvilket omfang ejendomme er tilsluttet offentlige eller fælles private kloaksystemer. Figur 3-1, der har titlen "ejendommens tilslutningsforhold", er et farvelagt kort over København. Carlsberg-grunden (i dag: Carlsberg Byen) ligger inden for det område, der på kortet er markeret med gul farve, som ifølge figuren betyder "offentlige kloakeringsområder". Carlsberg-grunden var således allerede ved spildevandsplanens udstedelse tilsluttet det offentlige spildevandsforsyningsnet, og Carlsberg-grunden lå inden for det, der i spildevandsplanen er betegnet som et "offentligt kloakeringsområde".

Det fremgår videre af figur 3-2 (E4 2030) med titlen "planlagte offentlige kloakeringsområder", som ligeledes er et kort over København, at Carlsberg-grunden på tidspunktet for spildevandsplanens vedtagelse i 2008 var et "planlagt offentligt kloakeringsområde".

Ligeledes fremgår af figur 3-3 (E4 2034) med titlen "nykloakeringsområder Ørestad, Sydhavnen og Carlsberggrunden", at Carlsberg-grunden var et "planlagt offentligt kloakeringsområde".

Det anførte efterlader ikke tvivl om, at Københavns Kommunes Borgerrepræsentation i medfør af miljøbeskyttelseslovens § 32, stk. 1, 1. pkt., i spildevandsplan 2008 har fastlagt, at Carlsberg-grunden var et planlagt offentligt kloakeringsområde i Københavns Kommune og dermed en del af det kloakeringsområde, som HOFOR Spildevand havde og har pligt til at forsyne.

Det har herefter formodningen imod sig, at der skulle findes omstændigheder, der – i modstrid med spildevandsplanens utvetydige indhold – kan bewirke, at Carlsberg-grunden ikke skule være omfattet af HOFOR Spildevands kloakeringsområde.

Alligevel har HOFOR Spildevand i forbindelse med nærværende sag argumenteret for, at Carlsberg Byen ikke var en del af HOFOR Spildevands kloakeringsområde, og at HOFOR Spildevand derfor ikke have forsyningspligt for Carlsberg Byen. De grunde, som HOFOR Spildevand støtter sin opfattelse på, har intet for sig.

For det første har HOFOR Spildevand henvist til, at det følger af tillæg nr. 3 til Spildevandsplan 2008, side 40, afsnit 5.1.9 (E5 2164 f.), at Carlsberg-grunden ”omkloakeres på privat foranledning med efterfølgende offentlig overtagelse”.

Den omstændighed, at et område ifølge spildevandsplanstillæget ”omkloakeres på privat foranledning med efterfølgende offentlig overtagelse”, betyder ikke, at området ligger uden for HOFOR Spildevands kloakeringsområde. At omkloakeringen af et område sker ”på privat foranledning”, betyder blot, at initiativet til omkloakeringen udgår fra en privat. Formuleringen er således ikke møntet på at indskrænke HOFOR Spildevands kloakeringsområde og den heraf følgende forsyningspligt.

Formuleringen ”omkloakeres på privat foranledning med efterfølgende offentlig overtagelse” er helt tilsvarende angivet for Grønttorvet i tillæg nr. 3 til Spildevandsplan 2008, side 24, afsnit 5.1.1 (E5 2148 f.). Imod HOFOR Spildevands standpunkt fandt Højesteret, at HOFOR Spildevand har forsyningspligt for Grønttorvet, jf. UfR 2021.4674 (M 161 ff.). Dette indebærer, at Grønttorvet efter Højesterets opfattelse ligger inden for HOFOR Spildevands kloakeringsområde, eftersom Højesteret i sin kendelse har fastslået, at forsyningspligten gælder for ejendomme beliggende inden for HOFOR Spildevands kloakeringsområde. Havde Grønttorvet ikke ligget inden for HOFOR Spildevands kloakeringsområde, kunne Højesteret selvsagt ikke være nået til det resultat, at HOFOR Spildevand har forsyningspligt for Grønttorvet. Dermed indebærer Højesterets kendelse i Grønttorvssagen, at et byudviklingsområde i Københavns Kommune, der i spildevandsplanstillægget er beskrevet på samme måde som Grønttorvet – som det er tilfældet for Carlsberg Byen – li-

geledes ligger inden for HOFOR Spildevands kloakeringsområde og dermed er omfattet af forsyningspligten.

For det andet har HOFOR Spildevand henvist til, at HOFOR Spildevand ikke har forsyningspligt for ejendommene i Carlsberg Byen, fordi spildevandsanlægget i Carlsberg Byen på aftaletidspunktet var et "andet anlæg" i betalingslovens § 5, stk. 1's, forstand.

Det savner grundlag, når HOFOR Spildevand anfører, at det skulle være spildevandsanlægstypen, der er styrende for, om en ejendom omfattes af HOFOR Spildevands kloakeringsområde og dermed HOFOR Spildevands forsyningspligt.

HOFOR Spildevand synes at blande miljøbeskyttelseslovens fastlæggelse af kloakeringsområder, henholdsvis afgrænsning af forsyningspligt, sammen med betalingslovens omtale af "andre anlæg" og de rettigheder og pligter, der gælder i forbindelse med overdragelse af sådanne anlæg. Forsyningspligten knytter sig til ejendomme – ikke bestemte typer af spildevandsanlæg beliggende på ejendomme.

Det er således ikke afgørende for fastlæggelsen af HOFOR Spildevands forsyningspligt, hvilken type spildevandsanlæg der i forvejen måtte befinde sig på en ejendom. Det afgørende er derimod som nævnt foran, om ejendommen ifølge spildevandsplanen ligger inden for spildevandsforsyningsselskabets kloakeringsområde. Og det er – som der er redegjort for foran – en kendsgerning, at dette er tilfældet for Carlsberg-grunden.

Derfor er det også uden betydning for afgrænsningen af HOFOR Spildevands kloakeringsområde og dermed forsyningspligt, når HOFOR Spildevand har peget på deklaration af 9. september 2004 (E4 2003 ff.) og vedtægterne for Grundejerforeningen Carlsberg Byen (E4 1935 ff.) til støtte for et synspunkt om, at spildevandsanlægget på Carlsberg-grunden var et "andet anlæg".

For det tredje har HOFOR Spildevand gjort gældende (E2 687), at spildevandsplaner er sektorplaner, som på aftaletidspunktet ikke var juridisk bindende og ikke pålagde HOFOR Spildevand juridisk bindende handlepligter.

Selv hvis spildevandsplanen ikke pålægger handlepligter, har spildevandsplanen utvivlsomt retsvirkninger, eftersom det er i spildevandsplanen, at kloakeringsområdet fastlægges, og kloakeringsområdets fastlæggelse er styrende for, hvor forsyningspligten – der indeholder en handlepligt – gælder.

Med sit synspunkt om, at spildevandsplaner ikke er retligt bindende, plæderer HOFOR Spildevand reelt for, at et spildevandsforsyningsselskab skulle være frit stillet til at vælge de områder, som selskabet ønsker at forsyne, uden at skulle følge den spildevandsplan, som den øverste myndighed i kommunen – kommunalbestyrelsen – har vedtaget med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 32 netop med henblik på at bestemme, hvilke områder der skal forsynes.

Synspunktet lægger sig op ad HOFOR Spildevands ejendommelige anbringende om, at der slet ikke gjaldt en forsyningspligt på aftaleindgåelsestidspunktet (E2 724 f.). Dette er imødegået nedenfor i afsnit 6.2.

6.2 HOFOR Spildevand havde på aftaleindgåelsestidspunktet forsyningspligt, som senere kodificeredes i miljøbeskyttelseslovens § 32 b

HOFOR Spildevand var på tidspunktet for indgåelse af Spildevandsaftalen underlagt en forsyningspligt. Dette var indholdsmæssigt den samme forsyningspligt, der senere blev kodificeret i miljøbeskyttelseslovens § 32 b, stk. 1.

Konkret indebærer HOFOR Spildevands forsyningspligt – både før og efter indførelsen af § 32 b – fremførelse af spildevandsstikledninger til grundgrænsen for hver af de ejendomme, der er udstykket i Carlsberg Byen, idet disse ejendomme ligger inden for HOFOR Spildevands kloakeringsområde.

6.2.1 Forsyningspligten forud for indførelsen af miljøbeskyttelseslovens § 32 b

Ved lov nr. 460 af 12. juni 2009 blev miljøbeskyttelsesloven ændret i konsekvens af indførelsen af vandsektorloven. Af de specielle bemærkninger til en ændring i den dagældende bestemmelse i miljøbeskyttelseslovens § 32, stk. 1, (FT 2008-2009, Tillæg A, lovforslag nr. L 151, specielle bemærkninger til lovforslaget § 1, nr. 9) (M 95) fremgår følgende:

”Det forudsættes, at der efter gældende ret er en kommunal forsyningspligt, jf. § 28, stk. 4, som videreføres til de nye vandselskaber omfattet af § 2, stk. 1, i lov om vandsektorens organisering og økonomiske forhold.”

Begrebet ”vandselskaber” omfatter såvel vandforsyningsselskaber som spildevandsforsyningsselskaber, jf. vandsektorlovens § 2, stk. 8, nr. 1. Derfor var og er HOFOR Spildevand omfattet af § 2, stk. 1, i vandsektorloven (M 53), og den kommunale forsyningspligt som nævnt i forarbejderne til indførelsen af vandsektorloven blev dermed videreført til HOFOR Spildevand.

Det kan desuden udledes af de foran citerede forarbejder, at forsyningspligten fulgte af miljøbeskyttelseslovens § 28, stk. 4 (M 26), der havde – og fortsat har – følgende ordlyd:

”Der er tilslutningspligt for ejendomme, når stikledning er ført frem til grundgrænsen. Kommunalbestyrelsen afgør, hvornår den fysiske tilslutning skal være gennemført. Kommunalbestyrelsens afgørelser kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.”

Tilslutningspligten, der er nævnt i bestemmelsen, aktualiseres, når stikledning er ført frem til grundgrænse, hvilket vil sige når forsyningspligten er opfyldt.

Der bestod således i medfør af § 28, stk. 4, en lovbestemt forsyningspligt på tidspunktet for indgåelse af Spildevandsaftalen. I alle tilfælde gælder – uafhængig af bestemmelsen i miljøbeskyttelseslovens § 28, stk. 4 – at der bestod en forsyningspligt, som kodificeredes i miljøbeskyttelseslovens § 32 b, stk. 1, jf. afsnit 6.2.2.

Svar på, hvad forsyningspligten indebar – uanset om man vil karakterisere den som udtrykkelig fastsat ved lov – findes i forarbejderne til miljøbeskyttelseslovens § 32 b, der blev indsat ved lov nr. 132 af 16. februar 2016. Af lovforslaget (FT 2015-2016, Tillæg A, lovforslag nr. L 91, almindelige bemærkninger, pkt. 3.2.2.2.2) (M 68 f.) fremgår bl.a. følgende om retsstillingen før indførelsen af § 32 b:

”Spildevandsforsyningsselskaber, som omfattet af vandsektorlovens § 2, stk. 1, har i dag en pligt til at kloakere de områder, som kommunalbestyrelsen afgrænser i spildevandsplanen. Forsyningspligten fremgår dog ikke i dag udtrykkeligt af miljøbeskyttelseslovens bestemmelser om tilslutning til spildevandsanlægget.

Forsyningspligten indebærer, at spildevandsforsyningsselskabet skal føre stikledning frem til grundgrænsen, så selskabet kan modtage spildevandet fra den pågældende ejendom. Når dette er sket, har ejendomsejerne pligt til at tilslutte sig spildevandsforsyningsselskabet, jf. miljøbeskyttelseslovens § 28, stk. 4, 1. pkt.

[...]

Vandsektorloven har ikke medført materielle ændringer i spildevandsforsyningsselskabernes forpligtelser efter miljøbeskyttelsesloven m.v. Spildevandsforsyningsselskabet er derfor i dag omfattet af den samme forsyningspligt, som den kommunale spildevandsforsyningsselskab var.”

Som det fremgår, indeholder forarbejderne til miljøbeskyttelseslovens § 32 b åbenbart relevante bidrag til forståelsen af, hvad der var gældende ret, før bestemmelsen trådte i kraft, og dermed hvad der var gældende ret, da Spildevandsaftalen blev indgået.

Realiteten er, at der også forud for indførelsen af miljøbeskyttelseslovens § 32 b, stk. 1, bestod en forsyningspligt for HOFOR Spildevand.

Alternativet, som HOFOR Spildevand plæderer for, giver heller ikke mening, eftersom det ville være helt uantageligt, at der i perioden fra den selskabs-mæssige udskillelse af spildevandsforsyningsselskaberne med vandsektor-loven i 2009 til indførelsen af miljøbeskyttelseslovens § 32 b i 2016 skulle have foreligget en retstilstand, hvor der ingen forsyningspligt bestod for de kommunalt ejede spildevandsforsyningsselskaber. Dette er helt oplagt ikke tilfældet. Opfyldelsen af forsyningspligten er forsyningsselskabernes eksistensberettigelse.

Det savner således grundlag, når HOFOR Spildevand har anført (E1 96), at HOFOR Spildevand på tidspunktet for indgåelsen af Spildevandsaftalen ikke var bundet af en forsyningspligt.

At forsyningspligten – muligvis – endnu ikke var kodificeret, da Spildevandsaftalen blev indgået, betyder ikke, at HOFOR Spildevand ikke havde forsyningspligten, eller at denne havde et andet indhold, end hvad der kodificeredes i miljøbeskyttelseslovens § 32 b, stk. 1, jf. straks nedenfor.

6.2.2 Miljøbeskyttelseslovens § 32 b kodificerer den hidtil bestående forsyningspligt

Miljøbeskyttelseslovens § 32 b, stk. 1, der er indsat i miljøbeskyttelsesloven ved vedtagelsen af lov nr. 132 af 16. februar 2016, har følgende ordlyd:

”Spildevandsforsyningsselskaber, som er omfattet af § 2, stk. 1, i lov om vandsektorens organisering og økonomiske forhold, er forpligtet til at forsyne ejendomme i spildevandsforsyningsselskabets kloakeringsområde som fastlagt af kommunalbestyrelsen, jf. § 32.”

Det fremgår udtrykkelig af forarbejderne til miljøbeskyttelseslovens § 32 b, at bestemmelsen ikke var nogen ændring, men at den blot præciserer den retstilstand, som var gældende på tidspunktet for indgåelsen af Spildevandsaftalen (FT 2015-2016, Tillæg A, lovforslag nr. L 91, specielle bemærkninger til § 32 b) (M 70 f.):

”Bestemmelsen, der er ny, præciserer i stk. 1, den gældende retstilstand og praksis i kommuner og spildevandsforsyningsselskaber, som omfattet af den foreslåede § 2, stk. 1, i vandsektorloven. Som følge af selskabsudskillelsen af de kommunale spildevandsforsyningsvirksomheder har spildevandsforsyningsselskaberne overtaget kommunernes pligter, herunder forsyningspligten. Spildevandsforsyningsselskaberne er efter den foreslåede bestemmelse forpligtede til at forsyne en ejendom, der ligger inden for spildevandsforsyningsselskabets eksisterende og planlagte kloakeringsområde. Forsyningspligten forstås således, at spildevandsforsyningsselskabet forpligtes til at føre stikledning frem til grundgrænsen, modtage spildevandet fra ejendommen og transportere dette videre til behandling. Når stikledning er ført frem til grundgrænsen, har ejerne af ejendommen en tilslutningspligt, jf. miljøbeskyttelseslovens § 28, stk. 4.”

Når denne beskrivelse af forsyningspligten efter § 32 b sammenholdes med beskrivelsen af den forsyningspligt, der bestod forud for indførelsen af § 32 b (jf. afsnit 6.1 foran), ses det, at der er tale om helt den samme forpligtelse for spildevandsforsyningsselskabet: At føre stikledning frem til ejendomsgrundgrænse, så forsyningsselskabet kan modtage spildevandet fra ejendomme inden for sit kloakeringsområde.

Der er således ikke med forsyningspligtens kodificering i miljøbeskyttelsesloven tilstræbt en materiel ændring af forsyningspligtens anvendelsesområde eller rækkevidde. Gældende ret på tidspunktet for indgåelsen af Spildevandsaftalen var således en forsyningspligt svarende til den, der i 2016 blev indsat – som en kodificering af den hidtidige retstilstand – i miljøbeskyttelseslovens § 32 b.

Med forarbejderne til § 32 b er det desuden understreget, at spildevandsforsyningsselskabernes forsyningspligt efter bestemmelsen gælder for forsyningsselskabernes eksisterende kloakeringsområde såvel som for planlagte kloakeringsområder. Kloakeringen af Carlsberg Byen var som beskrevet foran planlagt på tidspunktet for bestemmelsens ikrafttræden.

Det er uden grundlag, når HOFOR Spildevand under nærværende sag argumenterer for, at miljøbeskyttelseslovens § 32 b ikke kodificerer en eksisterende forsyningspligt. Herved henvises tillige til, at synspunktet er det stik modsatte af, hvad HOFOR Spildevand selv gjorde gældende i forbindelse med Grønttorvs-sagen. Det fremgår således af Københavns Byrets dom vedrørende Grønttorvet (dom afsagt 28. juni 2018 i sag nr. BS 37A-4684/2017, side 20 nederst) (M 272), at HOFOR Spildevand i sit påstandsdocument gjorde følgende gældende vedrørende indholdet af miljøbeskyttelseslovens § 32 b:

”I henhold til lovforarbejderne var bestemmelsen [miljøbeskyttelseslovens § 32 b] en kodificering af den i praksis gældende retstilstand.”

I den forbindelse har HOFOR Spildevand henvist til samme sted i forarbejderne til miljøbeskyttelsesloven, som er nævnt af CBY foran i nærværende afsnit.

Som det fremgår, er der dermed tale om et til lejligheden konstrueret synspunkt, når HOFOR Spildevand nu i nærværende sag hævder, dels at der ikke gjaldt en forsyningspligt forud for indførelsen af miljøbeskyttelseslovens § 32 b, dels at miljøbeskyttelseslovens § 32 b ikke kodificerede denne forsyningspligt.

6.2.3 Forsyningspligten er både en handlepligt og en betalingspligt

Som nævnt foran indebærer HOFOR Spildevands forsyningspligt fremførelse af spildevandsstikledninger til grundgrænsen for hver af de ejendomme, der er udstykket i Carlsberg Byen, idet disse ejendomme ligger inden for HOFOR Spildevands kloakeringsområde.

Forsyningspligten realiseres, når spildevandsledningerne anlægges, og når omkostningerne hertil betales. Der er altså ikke kun tale om en handlepligt, men også en betalingspligt.

HOFOR Spildevand ses at være enig heri, eftersom det ”legale udgangspunkt” for etablering af spildevandsanlæg ifølge HOFOR Spildevand er, at CBY kunne give påkrav til HOFOR Spildevand om at etablere forsyningsledninger i takt med, at Carlsberg-grunden blev udmatrikuleret og udpeget som offentligt kloakeringsområde i spildevandsplanen (E2 691).

Når en ejer kan give påkrav om, at HOFOR Spildevand skal kloakere, indebærer dette i sagens natur også, at HOFOR Spildevand må afholde omkostningerne forbundet med kloakeringen.

6.2.4 HOFOR-selskabernes synspunkter om forsyningspligtens successive indtræden er uden betydning for spildevandssagens afgrøelse

HOFOR-selskaberne har gjort gældende, at forsyningspligten indtræder ved ejendomsdannelse, dvs. i takt med udstykningen af de enkelte matrikler. Synspunktet er uden betydning for bedømmelsen af denne sag, fordi Spildevandsaftalens og Vandaftalens regulering af betalingsforhold udgør en uretmæssig fravigelse af HOFOR-selskabernes respektive forsyningspligter, uanset hvornår disse indtræder.

Parterne har under alle omstændigheder ved aftaleindgåelsen forudsat, at forsyningspligten kunne virkeliggøres, uden at alle matrikler var udstykket på aftaleindgåelsestidspunktet. CBY anfægter ikke gyldigheden af alle dele af spildevandsaftalen, men alene de bestemmelser, hvormed der er sket fravigelse af de pligter, som præceptivt påhviler HOFOR Spildevand i kraft af forsyningspligten og godtgørelsespligten.

6.2.5 *Centrale præjudikater på spildevandsforsyningsområdet*

6.2.5.1 Højesterets dom i Kolding Park-sagen (UfR 2013.1332)

Med dom af 14. februar 2013 gengivet i UfR 2013.1332 (M 179 ff.) fastslog Højesteret med henvisning til betalingslovens § 2 (M 39), at der ikke er hjemmel i betalingsloven for et spildevandsforsyningselskab til at kræve tilslutningsbidrag for 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.

Er der således for en erhvervsejendom én gang betalt tilslutningsbidrag, kan der ikke ved udstykning af ejendommen med henblik på opførelse af boliger opkræves tilslutningsbidrag for de nye matrikler (én gang tilsluttet, altid tilsluttet).

6.2.5.2 Østre Landsrets dom i Novafos-sagen (MAD 2021.255)

En projektudvikler i Frederikssund henvendte sig til spildevandsforsyningselskabet Novafos, som afviste at bekoste etableringen af et regn- og spildevandsanlæg på projektudviklerens grund, fordi spildevandsselskabet ikke kunne opkræve tilslutningsbidrag. I den efterfølgende periode blev der mellem parterne forgæves forsøgt indgået en aftale om forholdet. Projektudvikleren besluttede herefter selv at iværksætte projektet for egen regning og at få betalingsspørgsmålet afgjort ved retten.

For landsretten var det ubestridt, at såfremt forsyningen havde pligt til at føre stikledning frem til grundene, skulle det ske mod betaling. Landsretten fandt ved dom af 23. februar 2021 (MAD 2021.255) (M 219 ff.), at spildevandsforsyningselskabet havde forsyningspligt for projektudviklerens ejendom, hvorefter spildevandsforsyningselskabet tilpligtedes at overtage ejerskabet og fremtidig drift af anlægget, at betale herfor samt at sikre de rettigheder, som selskabet ønskede i forhold til anlægget ved at tinglyse deklARATIONER og betale udgifter forbundet hermed.

Landsretten nåede det anførte resultat, uden at der forelå en aftale mellem projektudvikleren og spildevandsforsyningsselskabet. Dermed understreger landsrettens dom, at forsyningspligten i sig selv indebærer en betalingspligt, og at et spildevandsforsyningsselskab kan pålægges at overtage et spildevandsforsyningsanlæg, uden at der foreligger en aftale.

6.2.5.3 Højesterets kendelse i Grønttorvs-sagen

Den 13. august 2021 afsagde Højesteret kendelse vedrørende rækkevidden af kommunale spildevandsforsyningsselskabers forsyningspligt. Kendelsen er gengivet i UfR 2021.4674 (M 161 ff).

Sagsøgte i sagen for Højesteret var – ligesom i nærværende sag – HOFOR Spildevand.

Spørgsmålet for Højesteret var navnlig, om et spildevandsforsyningsselskabs forsyningspligt efter miljøbeskyttelseslovens § 32 b omfatter forsyning til hver af de udstykkede ejendomme i det tilfælde, hvor der sker udstykning af flere ejendomme fra en erhvervsejendom, for hvilken der ved tilslutning til et spildevandsanlæg tidligere er betalt tilslutningsbidrag.

Højesteret fastslog følgende:

”Sammenfattende finder Højesteret, at det er omfattet af HOFORs forsyningspligt efter Miljøbeskyttelseslovens § 32 b, stk. 1, at føre en stikledning til spildevand frem til grundgrænsen for hver af de udstykkede ejendomme.”

Højesteret gav på denne baggrund de indstævnte, som var to ejendomsudviklingsselskaber, medhold i deres påstand om, at HOFOR Spildevand skulle anerkende at være forpligtet til at betale for overtagelsen af det spildevandsanlæg, der var etableret af ejendomsudviklerne, og at sagen skulle hjemvises til fortsat behandling ved byretten til ”fastsættelse af opgørelsesmetoden og beløbet” for HOFOR Spildevands overtagelse af spildevandsanlægget.

Da HOFOR i den pågældende sag ikke bestred at skulle overtage spildevandsanlægget, såfremt forsyningspligten indebærer fremførelse af stikledninger til grundgrænsen for hver af de udstykkede ejendomme, blev sagsøgers påstand om at modtage betaling for HOFORs overtagelse af anlægget taget til følge.

Forståelsen og rækkevidden af den forsyningspligt, der følger af miljøbeskyttelseslovens § 32 b, var en del af Højesterets prøvelse i Grønttorvssagen. Når det haves in mente, at forsyningspligten i henhold til miljøbeskyttelseslovens § 32 b svarer til den forsyningspligt, der gjaldt på tidspunktet for indgåelsen

af spildevandsaftalen, gælder Højesterets kendelse tilsvarende for nærværende sag.

Endvidere må Grønttorvssagen antages at finde tilsvarende anvendelse for så vidt angår rækkevidden af vandselskabers forsyningspligt: Ligesom Højesteret i Grønttorvssagen fastslog, at spildevandsforsyningsselskabers forsyningspligt også gælder for de nye matrikler, hvor der sker udstykning af en allerede tilsluttet erhvervsejendom, må vandforsyningsselskabers forsyningspligt i tilfælde af udstykning forstås på denne måde, jf. nærmere i afsnit 6.4 nedenfor.

6.3 HOFOR Spildevand har godtgørelsespligt

Af betalingslovens § 5, stk. 1 (M 41), fremgår, at:

”Ved andre spildevandsanlæg påhviler udgifterne til udførelse, drift og vedligeholdelse de ejendomme, der er tilsluttet det pågældende anlæg.”

Ved ”andre spildevandsanlæg” forstås anlæg, som ikke er ejet af et spildevandsforsyningsselskab. Det af CBY etablerede spildevandsanlæg er ubestridt omfattet af bestemmelsen.

Ved overtagelse af spildevandsanlæg skal spildevandsforsyningsselskabet yde ejerne godtgørelse for anlæggets værdi, jf. betalingslovens § 6, stk. 1 (M 41):

”Hvis et spildevandsanlæg omfattet af § 5, stk. 1, overtages af et spildevandsforsyningsselskab omfattet af § 2, stk. 1, i lov om vandsektorens organisering og økonomiske forhold, opkræves tilslutningsbidrag, jf. § 2, og der ydes ejerne godtgørelse for anlæggets værdi.”

Lovens ordning er således, at der ved et spildevandsforsyningsselskabs overtagelse af et spildevandsanlæg omfattet af lovens § 5 foreligger to betalingspligter: Fra ejendomsejeren betales tilslutningsbidrag til forsyningsselskabet, og fra spildevandsforsyningsselskabet ydes til ejendomsejeren godtgørelse for det overtagne anlægs værdi. Denne ordning er uændret, siden bestemmelsen blev indført i 1987.

Betalingslovens § 2 (M 39) – der bygger på hensynet til at undgå dobbeltbetaling af tilslutningsbidrag ved udstykning fra erhvervsejendomme – medfører imidlertid, at i en situation, hvor der for en erhvervsejendom én gang er betalt tilslutningsbidrag, kan der ikke ved udstykning af ejendommen med henblik på opførelse af boliger opkræves yderligere tilslutningsbidrag for de

nye matrikler, jf. Højesterets dom i Kolding Park-sagen (UfR 2013.1332) (M 179 ff.).

En sådan situation foreligger i nærværende sag, og det må derfor efter Højesterets dom anses for ubestridt, at CBY ikke er forpligtet til at betale tilslutningsbidrag til HOFOR Spildevand.

Det er således alene HOFOR Spildevands pligt til at yde CBY godtgørelse, der består.

6.4 HOFOR Vand har forsyningspligt

Af vandforsyningslovens § 45, stk. 1, 1. pkt. (M 507), fremgår, at:

”Almene vandforsyninger er forpligtet til på rimelige vilkår at overtage forsyningen af samtlige ejendomme inden for anlæggenes naturlige forsyningsområde.”

Ved lovforslag nr. 91 af 16. december 2015 blev der tilføjet et nyt stk. 4 til § 45. I den forbindelse blev det præciseret, hvad der nærmere skulle forstås ved ”forsyningspligt” (FT 2015-2016, Tillæg A, lovforslag nr. L 91, specielle bemærkninger til lovforslagets § 2, nr. 30) (M 538):

”Ved forsyningspligt forstås en forpligtelse for den almene vandforsyning til at sikre forsyning med vand frem til vandforbrugerens ejendomsgrænse.”

Forsyningspligten indebærer således, at vandforsyningsselskabet på rimelige vilkår skal sikre forsyning med vand frem til ejendomsgrænse for samtlige ejendomme inden for vandforsyningsselskabets forsyningsområde.

HOFOR Vands forsyningspligt gælder, hvor det område, der påtænkes forsynet, ligger inden for HOFOR Vands ”naturlige forsyningsområde”, jf. vandforsyningslovens § 45, stk. 1, 1. pkt., og hvor forsyningen af området kan anses for at være ”en fornuftig disposition”, jf. FT 2015-2016, Tillæg A, lovforslag nr. L 91, almindelige bemærkninger, pkt. 3.2.2.2.2 (M 536 f.).

Forsyningspligten gælder efter CBY’s opfattelse også i en situation, hvor en i forvejen tilsluttet ejendom udstykkes til flere ejendomme. Højesterets kendelse i Grønttorvssagen har fastslået dette inden for spildevandsforsyningsområdet, og tilsvarende må antages at gælde på vandforsyningsområdet, også henset til at en anden forståelse ville udhule formålet med og rækkevidden af forsyningspligten efter vandforsyningsloven.

HOFOR Vand må anses for at være enig i, at der gælder det samme på vandforsyningsområdet, idet HOFOR Vand under skriftvekslingen (E1 213 f.) – med henvisning til Højesterets kendelse i Grønttorvssagen – selv har sat lighedstegn mellem ejendomsbegrebet på spildevands- henholdsvis vandforsyningsområdet, hvorefter ”ejendom” skal forstås i overensstemmelse med ejendomsbegrebet i udstykningsloven.

Det er ubestridt mellem parterne, at HOFOR Vand i medfør af vandforsyningslovens § 45, stk. 1, har forsyningspligt for Carlsberg Byen. HOFOR Vand har således anerkendt, at vandforsyningsloven medfører, at HOFOR Vand har pligt til at overtage vandforsyningen af Carlsberg Byen (E1 211 og 219).

Vandforsyningslovens § 45, stk. 1 (M 507), foreskriver imidlertid, at HOFOR Vands overtagelse vandforsyningen skal ske på ”rimelige vilkår”.

HOFOR Vand har gjort gældende (E1 207), at ”rimelige vilkår” skal forstås som ”vilkår, som er rimelige for vandforsyningen”.

Hvis HOFOR Vands synspunkt skal forstås sådan, at bestemmelsen skulle hjemle en ret for HOFOR Vand til at gennemtrumfe vilkår, der er gunstige (efter HOFOR Vands opfattelse ”rimelige”) for HOFOR Vand med den afledede konsekvens, at vilkårene for HOFOR Vands aftalepart er urimelige, er det sigende for, hvordan HOFOR-selskaberne agerer.

Realiteten er selvsagt, at ”rimelige vilkår” betyder, at der skal være tale om balancerede vilkår, som er rimelige for begge parter (hvorved i øvrigt også bemærkes, at vandforsyningsloven forpligter HOFOR Vand og ikke borgerne). I rimelighedsvurderingen indgår ligeledes, at HOFOR-selskaberne har pligt til at sørge for ligebehandling, og at de ikke må udnytte deres monopolstatus, jf. herom i afsnit 8.4.

CBY gør gældende, at Vandaftalens vilkår ikke er rimelige, allerede fordi de strider mod HOFOR Vands vandforsyningspligt ved at overvælde etableringen og omkostningerne hertil over på CBY. Også på vandforsyningsområdet er forsyningspligten ikke blot en handlepligt, men også en betalingspligt.

At vilkårene i Vandaftalen ikke er rimelige, understøttes desuden af, at Vandaftalen pålægger CBY både at afholde samtlige projekterings- og anlægsomkostninger og at betale anlægsbidrag, som er et engangsbidrag, der udgøres af en standardiseret dækning af de udgifter, vandforsyningselskabet har til anlægsarbejder som beskrevet nærmere i processkrift 2, afsnit 5.2.3 (E2 611 f.).

Realiteten er således, at CBY i henhold til Vandaftalen både skal bekoste etableringen af vandforsyningsledningerne og betale anlægsbidrag til HOFOR Vand for anlægsomkostninger, som HOFOR Vand ikke har haft.

7. Aftalevilkårene om omkostningsfordeling er ugyldige, fordi de fraviger præceptive pligter

Vilkårene om omkostningsfordeling i Spildevandsaftalen og Vandaftalen er ugyldige, allerede fordi de udgør en fravigelse af HOFOR-selskabernes forsynings- og godtgørelsespligter, som er præceptive.

7.1 HOFOR Spildevands forsyningspligt og godtgørelsespligt kan ikke fraviges ved aftale

7.1.1 Forsyningspligten

Spildevandsaftalens pkt. 2.2, 3.1, 3.2 og 3.3 (E2 876 f.) indebærer en de facto overvæltning af forsyningspligten fra HOFOR Spildevand til CBY, da CBY både har skullet anlægge spildevandsstikledningerne og bekoste dem.

HOFORs forsyningspligt kan imidlertid ikke gyldigt fraviges ved aftale, og de førnævnte aftalebestemmelser er derfor ugyldige, eftersom de udgør en uhjemlet fravigelse af HOFOR Spildevands forsyningspligt og godtgørelsespligt.

At det forholder sig sådan, følger af ordlydsfortolkning såvel som formålsfortolkning, herunder inddragelse af den rolle, som HOFOR Spildevand indtager i forsyningssektoren.

Den forsyningspligt, der var gældende på tidspunktet for indgåelsen af Spildevandsaftalen, kodificeredes i miljøbeskyttelseslovens § 32 b, der var i kraft under størstedelen af arbejdet med at etablere spildevandsanlægget i Carlsberg Byen. Lovbestemmelsen og motiverne til den indeholder derfor relevante bidrag til forståelsen af forsyningspligtens præceptivitet.

Miljøbeskyttelseslovens § 32 b, stk. 1, der også er citeret foran i afsnit 6.2.2, har følgende ordlyd:

”Spildevandsforsyningsselskaber, som er omfattet af § 2, stk. 1, i lov om vandsektorens organisering og økonomiske forhold, er forpligtet til at forsyne ejendomme i spildevandsforsyningsselskabets kloakeringsområde som fastlagt af kommunalbestyrelsen, jf. § 32.”

Der er altså ifølge bestemmelsens ordlyd tale om en forpligtelse (jf. ordet "forpligtet"), der specifikt påhviler spildevandsforsyningsselskabet, her HOFOR Spildevand.

Der er intet i miljøbeskyttelseslovens forarbejder, der understøtter, at lovgiver med vedtagelsen af denne lovbestemmelse havde til hensigt, at spildevandsforsyningsselskaber skulle have frihed til ved aftale at fralægge sig forsyningspligten, der er kernen i spildevandsforsyningsselskaberne.

Miljøbeskyttelseslovens § 32 b, stk. 1, skal desuden fortolkes i lyset af formålsbestemmelsen i miljøbeskyttelseslovens § 1, stk. 1 og 2, hvorefter loven skal medvirke til at værne natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet. Konkret skal miljøbeskyttelseslovens § 32 b, stk. 1, medvirke til at indfri dette formål ved at sikre, at der sker en forsvarlig spildevandsafledning gennem spildevandsselskabers iagttagelse af deres forsyningspligt.

Desuden tjener forsyningspligten tungtvejende formål af samfundsmæssig betydning, hvis iagttagelse er pålagt de kommunalt ejede spildevandsforsyningsselskaber, der har de nødvendige kompetencer og er bevilget økonomiske ressourcer til at etablere og opretholde en forsvarlig spildevandsafledning.

Det har derfor formodningen imod sig, at et forsyningsselskab ved aftale skulle kunne fralægge sig – omgå – sin pligt til som minimum at afholde de omkostninger, der er forbundet med opfyldelsen af forsyningspligten, så en forsvarlig spildevandsafledning sikres.

HOFOR Spildevands rolle i forsyningssektoren – og dermed i samfundet – skal desuden have in mente, når Retten skal bedømme, om forsyningspligten kan fraviges af HOFOR Spildevand. HOFOR Spildevand er pålagt pligter, der tidligere påhvilede kommunerne. Også dette taler for, at der er tale om pligter, der ikke kan eller bør unddrages ved aftale. Det forhold, at pligterne ikke længere varetages af den kommunale forvaltning, men af et kommunalt ejet aktieselskab, ændrer ikke på opgavernes art og karakter, herunder at der fortsat er tale om pligter af central samfundsmæssig betydning.

HOFOR er som nævnt foran et driftsselskab med ansvar for driften og vedligeholdelsen af kritisk, forsyningsmæssig infrastruktur. Som driftsselskab skal HOFOR udvirke sine opgaver inden for de rammer, der er opstillet i retlig praksis, lovgivningen og i den af kommunalbestyrelsen fastsatte spildevandsplan, og dette skal ske, uden at HOFOR oppebærer overskud (hvile i

sig selvprincippet), udøver forskelsbehandling eller varetager usaglige hensyn.

HOFOR kan derfor ikke med rette ved aftaleindgåelse søge at stille sig selv økonomisk bedre, end hvad der følger af de forpligtelser, HOFOR Spildevand er pålagt.

Det ville således være uantageligt, hvis et offentligt ejet forsyningsselskab kunne overvælte sine forsyningsforpligtelser på private projektudviklere ved at føre en ulovlig aftalepraksis i årevis.

Hvis CBY i forbindelse med aftaleindgåelsen havde haft anledning til at indse, at HOFOR Spildevand forsøgte at gå uden for grænserne af aftalefriheden og dermed stille sig selv økonomisk bedre, end hvad HOFOR Spildevands forpligtelser tillader, ville CBY naturligvis have afvist at påtage sig at betale for etableringen af spildevandsanlægget. HOFOR Spildevand ville ikke i denne situation kunne nægte at anlægge spildevandsanlægget og betale herfor, idet en sådan nægtelse ville være en klar tilsidesættelse af den forsyningspligt, som HOFOR Spildevand er underlagt. Dette accentuerer, at der er tale om en forpligtelse, der ikke kan fraviges ved aftale.

Der er ikke noget forventningshensyn at tage til HOFOR Spildevand, der som offentligt ejet forsyningsselskab har ført en aftaleindgåelsespraksis i strid med sine forpligtelser til økonomisk skade for private projektudviklere. Forventningshensyn kan derfor ikke føre til, at Spildevandsaftalens bestemmelser ikke rammes af ugyldighed.

HOFOR Spildevands synspunkter om, at Spildevandsaftalens bestemmelser om omkostningsfordeling ikke kan tilsidesættes som ugyldige, fordi en sådan tilsidesættelse ikke kan ske med henvisning til en ulovbestemt pligt, er irrelevante, eftersom forsyningspligten fulgte af miljøbeskyttelseslovens § 28, stk. 4, jf. afsnit 6.2.1 foran, og eftersom CBY henholder sig også til betalingslovens § 6, stk. 1, jf. afsnittet straks nedenfor.

Konceptuelt er det under alle omstændigheder forkert, at der skal foreligge tilsidesættelse af en specifik lovbestemmelse, for at der kan foreligge et ugyldigt aftalevilkår. Et spildevandsforsyningsselskab, der indgår aftaler i strid med sin forsyningspligt – uanset om denne er ulovbestemt – har indgået en ugyldig aftale.

7.1.2 Godtgørelsespligten

HOFOR Spildevands godtgørelsespligt i henhold til betalingslovens § 6, stk. 1 (M 41), indebærer, at HOFOR Spildevand ved overtagelsen af spildevands-

anlægget skal yde CBY godtgørelse for anlæggets værdi. Denne pligt har HOFOR forsøgt at fralægge sig med Spildevandsaftalens pkt. 5.1 (E2 878), hvorefter spildevandsanlægget overdrages vederlagsfrit til HOFOR.

Betalingslovens § 6, stk. 1, er formuleret sådan, at godtgørelsen skal ydes, og at den skal ydes af det spildevandsselskab, der overtager anlægget. En ordlydsfortolkning understøtter således, at der er tale om en pligt, og denne pligt er udtrykkeligt pålagt forsyningsselskabet, her HOFOR Spildevand.

Betalingslovens § 6, stk. 1, udgør således en af lovgiver fastsat ret til godtgørelse for værdien af et spildevandsanlæg i den situation, hvor det i spildevandsplanen er bestemt, at et kommunalt ejet forsyningsselskabs skal overtage det af ejeren anlagte spildevandsanlæg. Godtgørelsen ydes af spildevandsforsyningsselskabet til den ejer, der overdrager anlægget.

Dette lovbestemte godtgørelsessystem må anses for præceptivt og hverken kan eller bør kortsluttes ved et forsyningsselskabs aftaleindgåelse.

Af forarbejderne til § 6 (FT 1987-1988, Tillæg A, lovforslag nr. L 62, specielle bemærkninger til § 6), fremgår følgende (M 102):

”Navnlig for at skabe rimelige og ligelige økonomiske vilkår, ikke alene mellem ejerne af de private anlæg indbyrdes, men også for deltagerne i kloakforsyningen i sin helhed, er det nødvendigt, at der finder et økonomisk ”opgør” sted i forbindelse med overtagelsen.

[...]

Hvis det er meningen, at et sådant privat udført kloakanlæg senere skal overtages af kommunen, skal der – forinden anlægget udføres – være truffet aftale mellem kommunalbestyrelsen og den der lader anlægget udføre, om det økonomiske ”opgør” der skal finde sted ved kommunens overtagelse af anlægget.”

HOFOR Spildevand fortolker den omstændighed, at der skal ske et økonomisk opgør ved overdragelsen af spildevandsanlægget, og at dette opgør skal være beskrevet i en aftale, som et argument for, at den betalingspligt, der påhviler HOFOR Spildevand i medfør af betalingsloven, helt kan fraviges (E1 96).

Denne fortolkning er forkert.

Som det fremgår af både bestemmelsens ordlyd og forarbejderne dertil, skal der som udgangspunkt ved det økonomiske opgør finde to begivenheder

sted (i): Der skal betales tilslutningsbidrag, og (ii) der skal ydes ejerne godtgørelse for anlæggets værdi, og dette skal i henhold til forarbejderne ske for at skabe "rimelige og ligelige økonomiske vilkår" bl.a. indbyrdes mellem ejerne af private anlæg.

I en situation som den foreliggende, hvor der i medfør af betalingslovens § 2 (M 39) ikke skal betales tilslutningsbidrag, indebærer "opgøret" udelukkende en betaling af godtgørelse til ejeren, og det er dermed denne betaling, der burde have været beskrevet i Spildevandsaftalen.

Selv hvis det for argumentets skyld antages, at størrelsen af godtgørelsen i henhold til betalingsloven frit kan aftales, findes der ikke en kommerciel projektudvikler, der er villig til at fastsætte godtgørelsen til "kroner nul", medmindre projektudvikleren – som det var tilfældet for CBY – blev bibragt en fejlagtig opfattelse af retstilstanden af HOFOR Spildevand.

7.2 HOFOR Vands forsyningspligt kan ikke fraviges ved aftale

Vandaftalens pkt. 2.2, 6.1, 6.2 og 8.1 indebærer en de facto overvæltning af forsyningspligten fra HOFOR Vand til CBY, da CBY både har skullet anlægge vandforsyningsledningerne i Carlsberg Byen, bekoste dem og overdrage dem vederlagsfrit til HOFOR Vand.

HOFOR Vands forsyningspligt kan imidlertid ikke gyldigt fraviges ved aftale. At det forholder sig sådan, støttes af ordlyden af vandforsyningslovens § 45 (M 507), forarbejderne til bestemmelsen og dens formål samt den rolle, som HOFOR Vand indtager i forsyningssektoren.

Det betyder, at bestemmelserne i Vandaftalens pkt. 2.2, 6.1, 6.2 og 8.1 (E2 957 ff.) ikke gyldigt har kunnet aftales, og allerede af denne grund skal bestemmelserne tilsidesættes som ugyldige.

Vandforsyningslovens § 45, stk. 1, 1. pkt., har følgende ordlyd:

"Almene vandforsyninger er forpligtet til på rimelige vilkår at overtage forsyningen af samtlige ejendomme inden for anlæggenes naturlige forsyningsområde."

Der er altså ifølge bestemmelsens ordlyd tale om en forpligtelse, der i henhold til lovgivers ønske specifikt påhviler vandforsyningsselskabet, her HOFOR Vand.

Der er ikke noget i forarbejderne til vandforsyningsloven, der understøtter, at lovgiver ved vedtagelsen af § 45 havde til hensigt, at vandforsyningssels-

skaber skulle have aftalefrihed til at fralægge sig forsyningspligten, der er kernen i vandforsyningsselskabernes virke.

Vandforsyningslovens § 45, stk. 1, har bl.a. til formål at sikre vandforsyning. På linje med, hvad der gælder på spildevandsområdet, jf. afsnit 7.1.1 foran, tjener forsyningspligten således tungtvejende samfundsmæssige formål, hvis iagttagelse fra lovgivers side udtrykkelig er pålagt de kommunalt ejede vandforsyningsselskaber, der har de nødvendige kompetencer – og er bevilget økonomiske ressourcer – til at etablere og opretholde en forsvarlig vandforsyning.

Det har derfor formodningen imod sig, at et vandforsyningsselskab ved aftale skulle kunne fralægge sig sin pligt til som minimum at afholde de omkostninger, der er forbundet med opfyldelsen af forsyningspligten.

HOFOR Vands rolle i forsyningssektoren som driftsselskab, der udøver kritiske, forsyningsmæssige opgaver, der tidligere påhvilede kommunerne, skal desuden have in mente, når retten skal bedømme, om forsyningspligten kan fraviges. Der henvises herom til det, der er anført oven for i afsnit 7.1 i forhold til HOFOR Spildevand, som gøres tilsvarende gældende i forhold til HOFOR Vand.

Ligesom i forhold til HOFOR Spildevand, er der intet forventningshensyn at tage til HOFOR Vand.

7.3 Retsvirkning af ugyldigheden

Retsvirkningen af, at Spildevandsaftalens pkt. 2.2, 3.1, 3.3 og 5.1 samt Vandaftalens pkt. 2.2, 6.1, 6.2 og 8.1 ikke gyldigt har kunnet aftales, er, at CBY skal stilles, som om de nævnte aftalevilkår ikke var indgået.

Det betyder, at HOFOR-selskaberne i overensstemmelse med sine forsynings- og godtgørelsespligter skal godtgøre CBY de omkostninger, som CBY har afholdt i forbindelse med etableringen af spildevandsanlægget og vandforsyningsledningerne i Carlsberg Byen, og som CBY kræver godtgjort under nærværende sager.

8. Aftalevilkårene om omkostningsfordeling er ugyldige grundet HOFORselskabernes ulovlige praksis, onde tro herom og misbrug af monopolstilling

Ud over forsyningspligtens og godtgørelsespligtens præceptivitet har den konkrete aftaleindgåelse haft en sådan karakter, at aftalevilkårene om om-

kostningsfordeling er ugyldige også af de grunde, der er anført nedenfor i afsnit 8.1-8.4.

Her beskrives det, at HOFOR-selskabernes aftaleindgåelsespraksis var ulovlig, at HOFOR-selskaberne var i ond tro herom, og at HOFOR-selskaberne misbrugte deres monopolstilling ved at varetage usaglige hensyn og forskelsbehandle CBY. HOFOR-selskaberne har således tilsidesat retsgrundsætninger.

8.1 HOFOR-selskabernes aftaleindgåelsespraksis var ulovlig

8.1.1 HOFOR Spildevands praksis var ulovlig og nødvendiggjorde en praksisændring

HOFOR Spildevand har under skriftvekslingen beskrevet den praksis, som HOFOR Spildevand fulgte, indtil Højesteret afsagde kendelse i Grønttorvssagen i 2021 (E1 353 ff.). Beskrivelsen må forstås sådan, at HOFOR Spildevand betalte godtgørelse ved overtagelsen af spildevandsanlæg, såfremt HOFOR Spildevand over for det enkelte projektudviklingselskab kunne opkræve tilslutningsbidrag.

Kunne HOFOR Spildevand omvendt ikke opkræve tilslutningsbidrag, betingede HOFOR Spildevand sig, at etablering af spildevandsanlægget skete for projektudviklerens regning, at HOFOR Spildevands overtagelse af spildevandsanlægget skete vederlagsfrit, dvs. uden ydelse af godtgørelse til projektudvikleren. Denne udlægning af HOFOR Spildevands praksis fremgår også af afsnit 3 i advokat Mogens Moes notat af 12. april 2012 (E4 1859 ff.), som er udarbejdet til HOFOR Spildevand.

Det fremgår af HOFOR Spildevands argumentation under Grønttorvssagen (jf. side 24 f. i byrettens dom (M 276 f.) – anbringender for byret er gentaget for landsret og Højesteret) samt af HOFOR Spildevands position i nærværende sag (E1 354 f.), at HOFOR Spildevands rationale bag denne praksis navnlig var, at det ville være økonomisk byrdefuldt for HOFOR Spildevand, såfremt

HOFOR Spildevand skulle betale godtgørelse for at overtage spildevandsanlæg i forbindelse med byudviklingsprojekter, hvor HOFOR Spildevand ikke kunne opkræve tilslutningsbidrag, eftersom der i forvejen var betalt tilslutningsbidrag for den ejendom, der udstykkedes i nye parceller.

Som påpeget af Højesteret i kendelsen i Grønttorvssagen var HOFOR Spildevands praksis imidlertid ulovlig, eftersom adgangen til at opkræve tilslutningsbidrag, der følger af betalingsloven, ingen indflydelse har på spildevand

vandforsyningssselskabers forsyningspligt som kodificeret i miljøbeskyttelsesloven. Tilsvarende er der ikke adgang til at betinge betaling af godtgørelse med muligheden for opkrævning af tilslutningsbidrag.

At der ikke er nogen uenighed om, at betaling af godtgørelse ikke lovligt kan gøres afhængig af en mulighed for at opkræve tilslutningsbidrag, fremgår af den praksisændring, som HOFOR Spildevand har foretaget efter Højesterets kendelse, ligesom HOFOR Spildevand anerkender (E1 416), at der på spildevandsområdet gælder "et legalt forbud mod at opkræve tilslutningsbidrag ved udstykning".

Derfor er det også selvmodsigende, når HOFOR Spildevand har anført (E2 698), at HOFOR Spildevands praksisændring efter Højesterets afgørelse i Grønttorvssagen ikke var "en retlig nødvendighed", men alene blev gennemført for "at sikre ensartet kontraktpraksis". Kravet til en ensartet kontraktpraksis er netop en retlig nødvendighed for et offentlig ejet spildevandsforsyningssselskab, der skal iagttage et ligebehandlingsprincip, jf. afsnit 8.4.2 nedenfor.

Desuden er det under alle omstændigheder forkert, at praksisændringen ikke var en retlig nødvendighed: Højesteret underkendte den ulovlige fortolkning af forsyningspligten, som HOFOR Spildevand havde fulgt, og som er kommet CBY til skade, og derfor var det nødvendigt for HOFOR Spildevand at lovliggøre sin praksis.

At praksisændringen var nødvendig, var også den rådgivning, som HOFOR Spildevand modtog fra sin advokat, jf. notat af 25. oktober 2021 fra advokat Marie Bockhahn (E4 1915 ff.).

HOFOR Spildevand har desuden under nærværende sag koblet sin betaling af godtgørelse sammen med, om der var forsyningspligt for et givet byudviklingsområde, jf. bl.a. afsnit 8.4.4 nedenfor. Trods dette nægter HOFOR Spildevand at yde CBY godtgørelse, selv hvis Retten finder, at HOFOR Spildevand havde forsyningspligt for Carlsberg Byen.

8.1.2 HOFOR Vands praksis var også ulovlig og nødvendiggjorde en praksisændring

Som der er redegjort for i afsnit 6.4 foran, svarer vandforsyningspligten til spildevandsforsyningspligten, som denne må forstås i henhold til Højesterets kendelse i Grønttorvssagen (M 161 f.).

Dette ses ikke at være bestridt af HOFOR Vand. Herved kan også henvises til, at HOFOR Vand i forlængelse af Højesterets kendelse i Grønttorvssagen

henvendte sig til advokatfirmaet DLA Piper og modtog rådgivning herfra i form af notat af 26. november 2021 (E4 1927 ff.), som støtter CBY's position.

På grundlag af en gennemgang af de samme forarbejder til vandforsyningslovens § 45, som CBY har henvist til foran, og efter at have sammenholdt disse forarbejder med Højesterets kendelse i Grønttorvssagen, anførte DLA Piper følgende i notatet:

”Det er på ovenstående baggrund samlet set vores vurdering, at vandforsyningslovens § 45, stk. 1, 1. pkt. må antages at indebære en pligt for almene vandforsyninger til at føre stikledninger frem til grundgrænserne for samtlige ejendomme i det naturlige forsyningsområde, herunder også ejendomme, der er udstykket fra en allerede tilsluttet ejendom [...]”

Dette ligger helt på linje med CBY's opfattelse. HOFOR Vand havde således – også ifølge den af HOFOR Vand indhentede rådgivning – forsyningspligt for alle ejendomme i Carlsberg Byen.

HOFOR Vand har ændret praksis i overensstemmelse hermed, hvilket fremgår af den aftale, HOFOR Vand har indgået med By & Havn angående udviklingen af Svanemølleholm (E4 1837 ff.), hvorefter HOFOR Vand nu anerkender at være forpligtet til at betale projektudvikleres omkostninger forbundet med etablering af vandforsyningsledninger, jf. aftalens pkt. 8.1 (E2 1848).

8.2 HOFOR Spildevand var i ond tro om indholdet af sine forpligtelser over for CBY

På tidspunktet for indgåelse af Spildevandsaftalen var HOFOR Spildevand bekendt med, at HOFOR Spildevands fortolkning af forsyningspligten og godtgørelsespligten på spildevandsområdet var tvivlsom generelt og bestridt konkret.

Til trods herfor fastholdt HOFOR Spildevand sin fortolkning på baggrund af navnlig økonomiske incitamenter, som HOFOR Spildevand ikke lovligt har kunnet lægge vægt på, idet der er tale om usaglige hensyn for et offentligt ejet spildevandsselskab.

8.2.1 Miljøstyrelsen anviste allerede i 2001 den fortolkning af godtgørelsespligten, som Højesteret cementerede med sin kendelse i Grønttorvssagen i 2021

I Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/2001 (M 108 ff.), som er styrelsens vejledning til betalingslovens regler, har styrelsen vedrørende betalingslovens § 6 anført følgende (M 127):

”For anlæg, der i forvejen er tilsluttet et offentligt spildevandsanlæg, kan der som beskrevet oven for ikke opkræves tilslutningsbidrag, men der kan uafhængigt heraf blive tale om godtgørelse for anlæggets værdi, hvis anlæggets stand tilskriver [sic] det.”

Dette er væsentligt, henset til at HOFOR Spildevand vedvarende – indtil Højesterets kendelse i Grønttorvssagen – indtog det standpunkt, at HOFOR Spildevand ikke var forpligtet til at yde godtgørelse i situationer, hvor HOFOR Spildevand ikke kunne opkræve tilslutningsbidrag.

Dette synspunkt indtog HOFOR Spildevand således vel vidende, at ressortmyndigheden på området i sin vejledning til loven havde tilkendegivet en anden fortolkning.

HOFOR Spildevand valgte af fravige ressortmyndighedens lovfortolkning til fordel for sin egen – økonomisk mere fordelagtige – fortolkning, hvilket understreger, at HOFOR Spildevand var i ond tro med hensyn til sin godtgørelsesforpligtelse på det tidspunkt, hvor spildevandsaftalen blev indgået med CBY.

8.2.2 Også advokat Mogens Moes notat fra 2012 viser, at HOFOR var i ond tro om egne forpligtelser og i sin praksis lagde vægt på usaglige, økonomiske hensyn

Af notat af 12. april 2012 udarbejdet af advokat Mogens Moe til Københavns Energi (nu HOFOR Spildevand) i forbindelse med udviklingen af Århusgadekvarteret i Nordhavn (jf. notatets konklusion med angivelse af, at det berørte område er omfattet af lokalplan 463, som angår Nordhavn) (E4 1859 ff.) fremgår, at projektudvikleren havde gjort gældende, at enhver overtagelse af spildevandsanlæg automatisk skulle udløse en godtgørelse, medmindre anlægget var ”mere end 20 år”, og at ”den beskrevne praksis i København er ulovlig”, jf. notatets side 2.

Projektudviklerens synspunkt var – må det antages – funderet i den vejledning fra Miljøstyrelsen, der er nævnt foran i afsnit 8.2.1.

HOFOR Spildevand var således allerede i 2012 blevet mødt af konkrete indsigelser fra en projektudvikler, der – med rette – anfægtede HOFOR Spildevands aftaleindgåelsespraksis som værende ulovlig.

Alligevel fastholdt HOFOR Spildevand sin praksis. Baggrunden herfor kan efter alt at dømme udledes af notatet. Således anførte Mogens Moe på side 3 i notatet, at det ville medføre stigende vandpriser, hvis projektudviklerens synspunkt toges til følge, herunder fordi Københavns Energi ville være forpligtet til at følge samme praksis i alle byomdannelsessager:

”Konsekvenserne [af en overtagelse af spildevandsanlægget] vil blive ganske følelige i form af stigende vandpris, da kommunen/KE er forpligtet til at følge samme praksis i alle byomdannelsessager.”

Videre nævnte Mogens Moe også på side 3 i notatet, at stigende vandpriser kunne få politisk-økonomiske konsekvenser for Københavns Energis ejer, Københavns Kommune:

”For det andet vil stigende vandpris alarmere Forsyningssekretariatet. Hvis Forsyningssekretariatet når frem til, at kommunen/KE ikke er forpligtet til at yde tilskud til bygherrer, vil kommunen blive behandlet som om den trækker penge ud af KE. Det koster 60 % af bloktilskuddet.”

Konklusion på side 4 i notatet er, at:

”Under de beskrevne forhold vil KE være bedst tjent med at undlade at overtage spildevandssystemet i det område, der dækkes af [den konkrete lokalplan].”

Som det fremgår, er der ikke tale om juridisk rådgivning til Københavns Energi om, hvilke forpligtelser der var gældende, men derimod om politisk rådgivning om økonomiske konsekvenser, og hvad Københavns Energi og Københavns Kommune ville ”være bedst tjent med”. Efter CBY’s opfattelse er det åbenbart, at der er tale om usaglige hensyn.

Det står på baggrund af Mogens Moes notat klart, at Københavns Energi (nu HOFOR Spildevand) har søgt at overvælde sine forpligtelser på de private projektudviklere og har haft et klart økonomisk – og øjensynlig tillige politisk – motiv herfor.

Om et spildevandsforsyningsselskab økonomisk og politisk vil være ”bedst tjent” med den ene eller anden løsning, ændrer selvsagt ikke på lovligheden – eller manglen på samme – af HOFOR Spildevands praksis. At følge notatets konklusioner gør ikke, at der lovligt kan tages usaglige hensyn, ligesom notatet ikke gør ikke den fulgte praksis mindre ulovlig.

8.2.3 HOFOR Spildevands interne notat om projektudviklingen ved Bella Center viser, at HOFOR Spildevand betvoledede lovligheden af egen praksis, men alligevel fastholdt den

CBY har hos HOFOR Spildevand fået aktindsigt i et internt notat af 4. juni 2015 med titlen ”Aftale om etablering og overdragelse af ledninger ved Bella Center” (E4 1863 f.).

Notatet angår HOFOR Spildevands overvejelser i 2015 i forbindelse med indgåelse af aftale med projektudvikleren ved Bella Center, som blev indgået den 20. august 2015 (E3 1453 ff.).

Bella Center-projektudvikleren var ifølge notatet af den opfattelse, at:

”HOFOR er forpligtet til at betale alle ændringer i spildevandsystemet på den private grund incl. nye stik til boliger og erhverv.”

HOFOR Spildevand var uenig, og det skyldtes, at der ikke var mulighed for at opkræve tilslutningsbidrag. Det fremgår således af det interne notat, at:

”HOFOR vil ikke betale for anlægget ved overdragelsen (da der ikke kan opkræves tilslutningsbidrag) i overensstemmelse med vores sædvanlige praksis. Samme praksis er anvendt flere gange i de sidste år i større byomdannelsesområder, f.eks. Århusgade med By & Havn, Carlsberg, Artellerivej [sic] og Teglholmen.”

Det, som HOFOR Spildevand lagde vægt på ved sin vurdering af, hvorvidt godtgørelse skal ydes, var således, om tilslutningsbidrag skulle betales af projektudvikleren. Dette var – som senere fastslået af Højesteret i Grønttorvs-sagen – en ulovlig praksis.

HOFOR Spildevand var da også klar over, at lovligheden af den førte praksis var – i det mindste – tvivlsom, eftersom det følgende fremgår af notatet:

”Det er ikke afklaret af domstolene, om HOFORs praksis er i overensstemmelse med betalingsloven. [...]

Det vurderes som usikkert, om HOFOR får medhold i synspunktet ved en retssag, men efter Byggesupport og Juras opfattelse er det nødvendigt med en dom, hvis praksis skal ændres, da der ikke er klare holdepunkter for nogle af synspunkterne.”

Endvidere vidste HOFOR Spildevand, at konsekvenserne af en praksisændring ville være vidtrækkende, fordi Københavns Kommune er tæt bebygget og med forholdsvis mange byudviklingsprojekter:

”Problemstillingen er mest alvorlig og aktuel for bynære og tæt bebyggede kommuner og knap så interessant i områder med mere jomfruelig jord. Derfor har forsyninger i andre områder ikke så fast praksis som HOFOR.”

Løsningen i aftalen med Bella Center-projektudvikleren (E3 1453 ff.) blev, at HOFOR Spildevand accepterede, at der i aftalen blev indsat eksplicit forbehold for at søge spørgsmålet afklaret ved domstolene. Et sådant forbehold udgør en forskelsbehandling i forhold til spildevandsaftalen med CBY, hvor et sådant forbehold ikke er medtaget.

Notatet viser, at HOFOR Spildevand tvivlede på lovligheden af egen praksis, og at HOFOR Spildevand alligevel fastholdt sin praksis og dermed var i ond tro.

8.2.4 Den ulovlige betalingsvedtægt er udtryk for ond tro

HOFOR Spildevand har på baggrund af betalingslovens § 3, stk. 2, 1. pkt. (M 40), udarbejdet betalingsvedtægter i 2014 og 2015 (E2 891 ff. henholdsvis E5 2261 ff.).

Betalingsvedtægten har været styrende for HOFOR Spildevands aftaleindgåelse med projektudviklere som CBY.

HOFOR Spildevand har med sin betalingsvedtægt indført og fulgt en ordning, hvor HOFOR Spildevand har krævet, dels at det ved privat byggemodning af allerede tilsluttede ejendomme er ejeren, der for egen regning skal anlægge spildevandsanlægget, dels at der ikke fra HOFOR Spildevand ydes ejeren godtgørelse for anlæggets værdi, når det overdrages.

At HOFOR Spildevand med sin betalingsvedtægt bevidst har forsøgt at blive stillet bedre, end hvad der følger af HOFOR Spildevands forsyningspligt og godtgørelsespligt, understreger, at HOFOR Spildevand har været i ond tro med hensyn til sine forpligtelser.

Dertil kommer, at den nævnte ordning i betalingsvedtægten er ulovlig, da den savner hjemmel, jf. herved også kommentar til Højesterets kendelse i Grønttorvssagen af Peter Pagh, Rasmus Grønved Nielsen og Thomas Haugsted (MFR 2021.201) (M 504):

”Som sagen blev forelagt Højesteret, var der ikke anledning til at tage stilling til det forhold, at visse spildevandsselskaber har indføjet bestemmelser i deres betalingsvedtægter om indholdet af selskabernes forsyningspligt og om betaling ved overtagelse af spildevandsanlæg. Det synes dog ikke uberettiget at tage Højesterets præmisser til indtægt for, at der ikke vil være hjemmel i spildevandsbetalingslovens § 3, stk. 2, til at fastsætte sådanne bestemmelser, allerede fordi omfanget af forsyningspligten (alene) reguleres af miljøbeskyttelsesloven og i kommunernes spildevandsplaner. Kommunerne skal påse, at

betalingsvedtægtenes bestemmelser har fornøden hjemmel i spildevandsbetalingsloven i forbindelse med godkendelsen af vedtægten efter § 3, stk. 2.”

8.2.5 HOFOR Spildevand var bekendt med andre spildevandsforsyningsselskabers anderledes praksis, men fastholdt alligevel sin praksis

Det var velkendt for HOFOR Spildevand, at spildevandsforsyningsselskaber i andre kommuner end Københavns Kommune fulgte den modsatte praksis af HOFOR Spildevand, dvs. at andre spildevandsselskaber betalte for eller godtgjorde projektudviklere udgifterne til etablering. Dette fremgår bl.a. af notat af 27. marts 2018 fra brancheorganisationen Dansk Vand- og Spildevandsforening (DANVA) (E4 1865 f.).

HOFOR Spildevand har søgt at udlægge denne modsatrettede praksis som et resultat af uklar lovgivning (E1 353).

Som sagens skriftlige dokumentation viser, er realiteten imidlertid, at den af HOFOR Spildevand valgte ”fortolkning” var et udslag af de økonomiske og politiske fordele, som HOFOR Spildevand kunne opnå ved at lade de enkelte projektudviklere betale for etablering af spildevandsanlæg og ved at undlade at yde godtgørelse, når anlæggene blev overdraget. I den forbindelse tilsidesatte HOFOR Spildevand i forhold til CBY de grundlæggende forpligtelser, som finder anvendelse for et forsyningsselskab med monopolstatus.

At omkostningerne i stedet skulle være afholdt af HOFOR Spildevand, og at dette ville medføre øgede omkostninger fordelt på alle HOFOR Spildevands kunder, er uden retlig betydning, og det siger sig selv, at det ikke ændrer på, at HOFOR Spildevands ageren er sket på bekostning af CBY med væsentlig økonomisk skade for CBY til følge.

Når HOFOR Spildevand i det hele taget har spekuleret i disse baner, understreger det, at HOFOR Spildevand med sin aftalepraksis netop har ønsket at lade de enkelte projektudviklere bære omkostningerne, selv om HOFOR Spildevand var klar over, at dette ikke (eller i hvert fald sandsynligvis ikke) var lovligt. HOFOR Spildevand har i ond tro bevidst fastholdt denne ordning, endda vel vidende at der i København ”over en årrække kan være mange så- danne projekter”, hvor omdannelsen af tidligere erhvervsejendomme til nye boligparceller afstedkommer behov for kloakforsyning af de nye boligparceller (E1 355).

HOFOR Spildevands manglende overholdelse af sin forsyningspligt og godtgørelsespligt kan ikke undskyldes med, at det ville være ”dyrt” at overholde pligterne. I øvrigt er synspunktet ikke rigtigt, eftersom omkostningerne til etablering af vand- og spildevandsforsyning skal ses i sammenhæng med de

fremtidige betalinger, som HOFOR-selskaberne vil opnå i kraft af de mange tusinde ejendomme m.v., som i kraft af de løbende betalinger, de vil blive opkrævet af HOFOR-selskaberne, vil finansiere anlægsudgifterne. Uanset hvad der i øvrigt gælder herom, ændrer det ikke på, at det er usagligt, når HOFOR Spildevand i stedet har ladet CBY bære konsekvenserne heraf.

8.3 HOFOR Vand var også i ond tro

Som beskrevet i sagsfremstillingen meddelte KE Vand (senere HOFOR Vand) i 2008 CBY, at CBY kunne slippe for at betale anlægsbidrag (tilslutningsbidrag), såfremt CBY anlagde vandforsyningsledningerne i Carlsberg Byen og overdrog dem til HOFOR Vand, jf. referat af møde af 25. september 2008 (E2 1103 ff.).

Herefter blev udviklingen af Carlsberg-grunden sat i bero, indtil CBY og HOFOR Vand i 2013 genoptog drøftelserne om indgåelse af vandaftalen. På dette tidspunkt opstillede HOFOR Vand – modsat, hvad der var meddelt af KE Afløb i 2008 – som betingelse, at CBY som en del af vandaftalen skulle yde tilslutningsbidrag (anlægsbidrag) til HOFOR Vand, selv om det var CBY, der afholdt omkostningerne til etablering af vandforsyningsledningerne.

Realiteten var dermed, at KE Vand havde stillet CBY i udsigt ikke at skulle betale tilslutningsbidrag, men at HOFOR Vand til trods for denne viden og til trods for, at der ikke i mellemtiden var sket ændring af lovgrundlaget for mulighederne for at opkræve tilslutningsbidrag, i ond tro over for CBY udlagde det som et krav for vandaftalens indgåelse, at CBY betalte tilslutningsbidrag.

8.4 HOFOR-selskaberne har misbrugt deres monopolstilling ved at omgå deres forpligtelser, varetage usaglige hensyn og forskelsbehandle CBY

HOFOR-selskaberne indtager en monopolstilling, som medfører, at HOFOR-selskaberne har en udvidet loyalitetspligt i forbindelse med aftaleindgåelse, ligesom HOFOR-selskaberne skal iagttage grundlæggende krav om saglighed og ligebehandling.

Disse forpligtelser har HOFOR-selskaberne tilsidesat i forbindelse med indgåelsen af Spildevandsaftalen og Vandaftalen med CBY.

I de følgende afsnit beskrives den monopolstilling, som HOFOR-selskaberne indtager (afsnit 8.4.1), de forpligtelser, som monopolstillingen afstedkommer (afsnit 8.4.2), og den måde, hvorpå HOFOR-selskaberne har forbrudt sig mod forpligtelserne i deres aftaleindgåelse med CBY (afsnit 8.4.3-8.4.5).

8.4.1 HOFOR-selskabernes monopolstilling

HOFOR-selskaberne har monopol i den forstand, at HOFOR-selskaberne er de eneste forsyningsselskaber, med hvilke en projektudvikler i Københavns Kommune kan indgå aftale om etablering af spildevandsanlæg henholdsvis anlæg af vandforsyningsledninger.

Således har HOFOR Spildevand i Københavns Kommune de facto monopol på at bortlede det spildevand, som HOFOR Spildevand i kraft af sin forsyningspligt er forpligtet til at aftage fra de ejendomme, der ligger inden for HOFOR Spildevands kloakeringsområde som fastlagt i spildevandsplanen (E4 2009 ff.) med tillæg 3 (E5 2125 ff.).

Tilsvarende gælder, at HOFOR Vand er de facto eneleverandør af brugsvand i Københavns Kommune.

Den kendsgerning, at vandselskaber i vandsektorlovens forstand, dvs. vandforsynings- og spildevandsforsyningsselskaber, har monopolstatus, følger desuden eksplicit af forarbejderne til vandsektorloven (FT 2008-2009, Tillæg A, lovforslag nr. L 150, side 4663-4667, specielle bemærkninger til § 18), hvoraf fremgår (M 89), at:

”Vandselskaber er monopolvirksomhed i den forstand, at forbrugerne ikke frit kan vælge leverandør.”

Dette kommer også til udtryk i den juridiske litteratur, bl.a. i Marlene Hannibal m.fl., Kommunale forsyningsselskaber, 2010, side 27 (M 779) og 166 (M 783):

”Det kommunale forsyningsområde – vandforsyning, spildevandsforsyning, affaldsforsyning, varmforsyning og kommunal fjernkøling – er karakteriseret ved i udpræget grad at være drevet på monopollignende vilkår, og de enkelte forsyningsområder er derfor underlagt en detaljeret regulering.

[...]

Forsyningsselskaberne udøver de facto monopolvirksomhed i realiteten svarende til den virksomhed, som offentlige myndigheder udøver på en række andre områder.”

Det savner grundlag, når HOFOR-selskaberne under nærværende sager hævder ikke at indtage en monopolstilling (E1 365).

8.4.2 Nærmere om de pligter, forsyningsselskabernes monopolstilling medfører

Det fremgår af forarbejderne til vandsektorloven (FT 2008-2009, Tillæg A, lovforslag nr. L 150, side 4660, specielle bemærkninger til § 14) (M 86), at:

”Udskillelsen af vand- eller spildevandsforsyningsvirksomheden sker af formelle organisatoriske grunde, men ikke for at privatisere. Der er derfor ikke grundlag for at ændre på forbrugernes og andres rettigheder over for vand- eller spildevandsforsyningsvirksomheden: Det nye vandselskab.”

Det citerede fremgår i tilknytning til vandsektorlovens § 14 om offentlighedslovens anvendelse, men er udtryk for generelle betragtninger, der understøtter, at formålet med omstruktureringen af vandsektoren alene havde baggrund i et ønske om at sikre en klar adskillelse af rollerne som myndighedsdøver henholdsvis driftsudfører, og ikke medfører noget fripas for forsyningsselskaberne til at agere anderledes, end hvad der gjaldt forud for omstruktureringen. Det ville også være en barok retsstilling, hvis forsyningsselskaber kunne påberåbe sig en ret til at agere anderledes under dække af, at der skulle gælde noget andet, fordi man nu var organiseret som et kommunalt ejet aktieselskab og ikke som en integreret del af den kommunale forvaltning, når realiteten er, at der ikke er sket nogen ændring af de opgaver, der henhører under forsyningsselskabet, eller nogen indskrænkning af forsyningsselskabets monopolstilling.

HOFOR-selskaberne (og andre forsyningsselskaber) er ikke ved selskabsudskillelsen blevet fritaget fra fundamentale krav om loyalitet, saglighed og ligebehandling. Til illustration anfører lektor, dr.jur. Rasmus Grønved Nielsen (Juristen, nr. 1, 2023, side 26-27) (M 811 f.) følgende:

”Forvaltningsretten har ikke monopol på principper om lighed, saglighed, proportionalitet, forventningsbeskyttelse osv. Disse retsprincipper er langt mere fundamentale.” [...]

”Det kan herefter vel ikke undre, at også private forsyningsselskaber efter omstændighederne underlægges lignende krav, uden at dette nødvendigvis er udtryk for, at forvaltningsretten gælder for private.”

Tilsvarende anfører ph.d., lektor Ole Therkelsen og professor, dr.jur. (i dag højesteretsdommer) Søren Højgaard Mørup (Juristen, nr. 3, 2022, side 131) (M 848), at:

”På forsyningsområdet, dvs. levering af ydelser som gas, vand, el m.v., blev det tidligt fastslået, at private juridiske personer og offentlige myndigheder kan være underkastet nogle af de samme retsgrundsætninger. [...] der er tale

om private organer med monopol lignende status, som udøver virksomhed af en mere almennyttig karakter. Det er naturligt, at disse er underkastet nogle af de samme retsgrundsætninger som offentlige myndigheder.”

Det er således veletableret, at uanset om forsyningsselskaberne kan anses for omfattet af forvaltningsrettens principper, er de i kraft af deres monopolstilling underlagt retsgrundsætninger, som ligger på linje hermed, og som udspringer af et grundlæggende behov for, at monopolister agerer på en måde, som beskytter de aftaleparter, der som følge af monopolstillingen er tvunget til at kontrahere med monopolisten.

Det ville være retssikkerhedsmæssigt uantageligt, hvis det forhold, at tidligere kommunale anliggender – vand- og spildevandsforsyning – som fortsat er i offentligt eje, og som af helt andre årsager er henlagt til drift i regi af kapital selskaber, skulle bevirke, at selskaberne herefter kunne handle i strid med fundamentale principper, herunder om ligebehandling.

At der gælder grundlæggende retsgrundsætninger for offentligt ejet monopolvirksomhed, herunder forsyningsvirksomhed, er fastslået i retspraksis. CBY henviser til dommene gengivet i UfR 1970.198 V (M 753 ff.), UfR 1975.248 V (M 751 f.), UfR 2006.1189 H (M 713 ff.), UfR 2008.108 H (M 705 ff.) og UfR 2021.3694 H (M 685 ff.). Disse domme er kommenteret af CBY under skriftvekslingen, jf. replikken i spildevandssagen, afsnit 4.2.2 (E1 126 f.), og afsnit 4.3.3 i processkrift 2 (E2 572 ff.).

HOFOR-selskaberne har under skriftvekslingen anerkendt, at de er underlagt et princip om ligebehandling (E2 707 f.). Desuden var HOFOR-selskaberne bekendt hermed i forbindelse med aftaleindgåelsen med CBY, jf. mail af 22. september 2014 fra HOFOR-selskaberne til CBY (E3 1219 f.):

”I princippet skal vores byggemodningsaftaler være ens for alle, men henset til tiden har vi efter omstændighederne ikke noget imod at anvende det af dig fremsendte paradigma. Dette kræver dog, at aftalernes indhold svarer nogenlunde til indholdet i vores andre lignende aftaler i sager som disse.”

Trods denne viden om pligt til ligebehandling har HOFOR-selskaberne forskelsbehandlet CBY i sammenligning med andre projektudviklere som beskrevet nærmere i afsnit 8.4.4 nedenfor.

I forhold til saglighedskravet har HOFOR-selskaberne gjort (E2 707 f.), at:

”hvis HOFOR Netselskaberne måtte være underlagt et forbud mod at varetage usaglige hensyn svarende til den forvaltningsretlige grundsætning om magtfordrejning, gælder et sådant princip ikke, når selskaberne indgår priva-

tretlige aftaler med udviklingsselskaber om etablering af ledninger som led i privat byggemodning”.

HOFOR-selskaberne har ikke foretaget en retlig kvalificering af deres synspunkt, men det er bemærkelsesværdigt, at HOFOR-selskaberne mener sig fritaget fra at handle sagligt, når der indgås aftaler med udviklingsselskaber.

Netop i forbindelse med aftaleindgåelse med monopolister som HOFOR-selskaberne består et grundlæggende behov for, at monopolisterne agerer på en måde, som beskytter de aftaleparter, der som følge af monopolstillingen ikke kan kontrahere med andre end monopolisterne.

8.4.3 HOFOR-selskaberne har ageret illoyalt trods en skærpet loyalitetsforpligtelse og trods loyalitetsbestemmelsen i aftalerne

HOFOR-selskaberne har grundet deres monopolstilling en betydelig forhandlingsfordel, da en projektudvikler som CBY ikke kan gå til andre forsyningsselskaber. Dette skærper HOFOR-selskabernes loyalitetspligt i forbindelse med aftaleindgåelse.

En privat projektudvikler som CBY må ved modtagelsen af aftaleoplæg fra offentligt ejede forsyningsselskaber som HOFOR-selskaberne – som har unik indsigt i reguleringen af de pågældende forsyningsområder, og som selvsagt kender de aftaler, som HOFOR-selskaberne selv har indgået – kunne indrette sig i tillid til, at forsyningsselskaberne ikke med deres aftaleoplæg fraviger deres forpligtelser for at opnå fordele på bekostning af projektudvikleren.

Dette gælder særligt, når fravigelsen de facto overvælter forsyningsselskabernes forpligtelser på den private projektudvikler med omfattende økonomiske byrder til følge.

Det kan ikke forventes, at den private projektudvikler skal læse det af forsyningsselskabet konciperede aftaleoplæg ud fra en antagelse om, at forsyningsselskabet forsøger at gå uden for rammerne af sine forpligtelser og dermed uden for rammerne af den aftalefrihed, forsyningsselskabet har, eller ud fra en antagelse af, at forsyningsselskabet undlader at tilbyde samme vilkår, som forsyningsselskabet har aftalt med andre vedrørende sammenlignelige forhold.

HOFOR-selskaberne har ikke under forhandlingerne med CBY oplyst, at HOFOR-selskaberne var pligtige til at betale for etableringen og overtagelsen af spildevandsanlægget og vandforsyningsledningerne. Tværtimod har HOFOR-selskaberne givet indtryk af, at CBY med Spildevandsaftalen og Vand-

aftalen kunne opnå fordele, herunder ved at slippe for at betale tilslutningsbidrag.

Heller ikke efter aftaleindgåelsen har HOFOR-selskaberne oplyst herom, selv om HOFOR havde pligt hertil i medfør af Spildevandsaftalens pkt. 7.3 (E2 879) henholdsvis Vandaftalens pkt. 9.2 (E2 962), der er enslydende:

”Idet nærværende aftale løber over en nærmere udefineret periode, har Parterne til hensigt jævnlige at være i dialog omkring aftalens kommercielle vilkår. Der ligger ikke deri en genforhandlingspligt, men alene et gensidigt ønske om at vilkårene i aftalen er rimelige og på markedskonforme vilkår, og at parterne jævnlige er pligtige til at indgå i dialog derom.”

Til trods for disse bestemmelser har HOFOR-selskaberne ikke gjort CBY opmærksom på, at andre projektudviklere kort tid efter aftaleindgåelsen – berettiget – satte spørgsmålstejn ved HOFOR Spildevands udlægning af retsgrundlaget, jf. afsnit 8.4.4 straks nedenfor, eller at andre spildevandsforsyningsselskaber i andre kommuner førte en praksis, der ville have stillet CBY på den måde, som HOFOR Spildevand forsyningspligt og godtgørelsespligt forudsætter.

HOFOR-selskaberne har således tilsidesat deres skærpede loyalitetsforpligtelser, hvilket efter CBYs opfattelse skal tillægges væsentlig betydning ved Rettens bedømmelse af de indgåede aftalevilkårs gyldighed.

8.4.4 HOFOR Spildevand har varetaget usaglige hensyn og har forskelsbehandlet CBY

CBY har anmodet HOFOR Spildevand om aktindsigt i HOFOR Spildevands aftaler med projektudviklerne i de områder, der er nævnt i spildevandsplan 2008 med tillæg samt spildevandsplan 2018 med tillæg, begge for Københavns

Kommune. CBY har i den forbindelse modtaget aktindsigt i 21 aftaler vedrørende etablering af spildevandsanlæg i forskellige kvarterer i Københavns Kommune.

Aftalerne viser samlet set, at HOFOR Spildevand i ond tro har ført en uensartet praksis under inddragelse af usaglige kriterier, og at denne uensartede praksis konkret har afstedkommet forskelsbehandling af CBY i forhold til sammenlignelige projektudviklere. Dette bør tillægges væsentlig betydning ved bedømmelse af gyldigheden af spildevandsaftalens omkostningsfordelingsbestemmelser.

Derudover viser aftalerne, hvilken godtgørelse HOFOR Spildevand i praksis yder, samt hvornår HOFOR Spildevand anser betaling af godtgørelse som forfalden.

HOFOR Spildevand yder godtgørelse for "anlæggets værdi", hvilket ifølge HOFOR Spildevands egen praksis skal forstås som den samlede udgift, som den pågældende projektudvikler har haft til etablering af anlægget, jf. bl.a. afsnit 8.4.4.5 om Sundby Overdrev nedenfor. Dette understreger, at CBY's opgørelse af sit krav på godtgørelse svarer til HOFOR Spildevands egen praksis.

Betalingen for anlæggets værdi forfalder i henhold til flere aftaler, når projektudvikleren overdrager spildevandsanlægget til HOFOR Spildevand. Dette bekræfter, at HOFOR Spildevand i henhold til sin praksis først anser en projektudviklers godtgørelseskrav som indfrielsesmodent på overtagelsestidspunktet og ikke i takt med udførelsen af de enkelte anlægsarbejder. Dette understøtter CBY's synspunkt med hensyn til, fra hvilket tidspunkt forældelsesfristen for CBY's krav på godtgørelse løber, og at kravet dermed ikke er forældet.

8.4.4.1 Århusgadekvarteret

Udviklingsselskabet By & Havn, der udviklede Århusgadekvarteret i Nordhavn, anfægtede som nævnt i Mogens Moes notat (E4 1859 ff.) den praksis, som HOFOR Spildevand fulgte, i henhold til hvilken HOFOR Spildevand afviste at yde godtgørelse ved overtagelsen af spildevandsanlægget, som By & Havn ville etablere.

Trods uenigheden indgik By & Havn den 22. november 2012 aftale med en række Københavns Energiselskaber, herunder med KE Afløb A/S (nu HOFOR Spildevand) om etablering af bl.a. spildevandsledninger (E3 1401 ff.). Følgende fremgår af aftalens pkt. 3:

"BH [projektudvikleren] etablerer og bekoster anlæg af hovedledninger og stikledninger til grundgrænse, i omfang som fremgår af bilag 2, til brug for forsyning med vand, afløb, bygas, varme og fjernkøling i Århusgadekvarteret."

Videre fremgår af aftalens pkt. 6 under overskriften "Særligt for spildevandsledninger", at:

"Når de i bilag 2 angivne spildevandsledninger er etableret, overdrages de vederlagsfrit til KE i henhold til betalingsvedtægtsens bestemmelse om privat

byggemodning, og som følge heraf opkræver KE ikke tilslutningsbidrag for ejendomme, der tilsluttes anlægget.

Anlægget overdrages i henhold til gældende lovgivning på aftaletidspunktet. Parterne har forskellig opfattelse af retstilstanden, men denne forventes afklaret ved en højesteretsdom.

Stikledninger, som etableres efter at hovedledningsnettet er overdraget til KE, etableres af KE og betales af BH.”

Navnlig er det værd at bemærke, at aftalens pkt. 6 er formuleret sådan, at årsagen til, at KE Afløb undlod at opkræve tilslutningsbidrag, var, at projektudvikleren samtykkede i at lade KE Afløb overtage anlægget vederlagsfrit (jf. herved ordene ”og som følge heraf”).

Som det imidlertid fremgår af pkt. 2 i advokat Mogens Moes notat af 12. april 2022 (E4 1859 ff.), som KE Afløb modtog mere end et halvt år forud for aftaleindgåelsen med By & Havn, var KE Afløb gjort opmærksom på, at der ikke var adgang til at opkræve tilslutningsbidrag for Århusgadekvarteret, da der allerede var betalt tilslutningsbidrag for de omhandlede ejendomme:

”I Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 skønnes en indtægt på 20 mio. kr. i form af tilslutningsbidrag. Dette skøn vil ikke holde, fordi området regnes som allerede tilsluttet. Ud fra mine erfaringer med andre allerede tilsluttede ejendomme og oplysningerne i lokalplanen, skønner jeg, at en indtægt tæt på 0 kr. vil være realistisk.”

Dette undlod KE Afløb øjensynlig at gøre projektudvikleren bekendt med, og dette understøtter det generelle billede af KE Afløb (og siden hen HOFOR Spildevand) som værende i ond tro med hensyn til egne forpligtelser.

At parterne havde forskellige opfattelser af retstilstanden, fremgår endvidere af aftalens pkt. 6, ligesom det fremgår, at denne forskellighed forventedes afklaret ”ved en højesteretsdom”. Henset til tidspunktet for indgåelsen af aftalen er der formentlig tale om en henvisning til Højesterets dom af 14. februar 2013 i den såkaldte Kolding Park-sag (gengivet i UfR 2013.1332) (M 179 ff.). Med denne dom fastslog Højesteret som nævnt foran, at der ikke er hjemmel i betalingsloven for et spildevandsforsyningsselskab til at kræve tilslutningsbidrag for 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 (én gang tilsluttet, altid tilsluttet).

Dommen illustrerer således det, som KE Afløb i forvejen vidste i kraft af rådgivningen fra advokat Mogens Moe.

En naturlig følge af dommen burde være, at KE Afløb over for By & Havn havde tilkendegivet, at KE Afløb ikke var berettiget til at kræve tilslutningsbidrag, og at KE Afløb derfor ikke – sådan som aftalens pkt. 6 ellers var formuleret – kunne undlade at betale godtgørelse for overtagelsen af det spildevandsanlæg, som By & Havn etablerede i Århusgadekvarteret.

Til trods herfor har HOFOR Spildevand under nærværende sag på CBY's opfordring oplyst, at der ikke er ydet godtgørelse til By & Havn i forbindelse med overtagelsen af spildevandsanlægget i Århusgadekvarteret, hvilket understreger HOFOR Spildevands usaglige og økonomisk motiverede ageren over for projektudviklere.

8.4.4.2 Eksercerpladsen

HOFOR Spildevand har den 8. marts 2013 med Tetrep Radiorækkerne K/S indgået aftale om udførelse og overdragelse af spildevandsanlæg udført som privat byggemodning (E3 1413 ff.).

Det fremgår af aftalens pkt. 4.1, at:

"HOFOR Spildevand overtager Spildevandsanlægget vederlagsfrit, når HOFOR Spildevand skriftlig har bekræftet overfor Bygherren, at følgende betingelser er konstateret opfyldt: [...]."

Det fremgår dernæst af aftalens pkt. 5.1, at:

"Bygherren refunderer på Overtagelsesdagen samtlige HOFOR Spildevand [sic] afløbsomkostninger til tilsynet."

Dernæst er det i aftalens pkt. 7.1 anført, at:

"Bygherren afholder samtlige omkostninger til etablering Spildevandsanlægget og til driften af Spildevandsanlægget indtil Overtagelsesdagen."

Endelig fremgår det af aftalens pkt. 7.2, at:

"Der betales tilslutningsafgift for tilslutning af Ejendommen / det af aftalen omfattede Spildevandsanlæg (1 stik) til det offentlig spildevandssystem."

Aftalen pålægger således projektudvikleren at afholde samtlige omkostninger til etablering af anlægget, at betale for HOFOR Spildevands tilsyn her-

med, at overdrage anlægget vederlagsfrit til HOFOR Spildevand og at betale tilslutningsbidrag til HOFOR Spildevand.

Med denne aftale, der er indgået efter Højesterets afsigelse af dom i Kolding Park-sagen, fraveg og skærpede HOFOR Spildevand således sin egen praksis ved at kræve både vederlagsfri overtagelse og betaling af tilslutningsbidrag. Dette er åbenlyst i strid med betalingslovens § 6, stk. 1.

Aftalen med projektudvikleren på Eksercerpladsen er således med til at understrege, at HOFOR Spildevand i sin aftaleindgåelse på usaglig vis har søgt at overvælte så mange omkostninger som muligt på projektudvikleren, selv om dette udgør en ulovlig fravigelse af HOFOR Spildevands forsyningspligt og godtgørelsespligt.

8.4.4.3 Bella Center

Følgende fremgår af pkt. 11.1.4 i HOFORs aftale af 20. august 2015 med projektudvikleren ved Bella Center (E3 1465):

”11.1.4 Parterne er endvidere ikke enige om, hvem der skal betale for etablering af spildevandsledningerne i Området:

HOFOR mener bl.a., at HOFOR har opfyldt sin forsyningspligt ved at forsyne den oprindelige matrikel 146 med stik til spildevandsafledning, og at BC skal afholde samtlige omkostninger til projektering og udførelse m.v. af ledninger til spildevandsafledning inden for Området. Hvis anlægget ønskes overdraget til HOFOR skal dette efter HOFOR's mening ske vederlagsfrit.

BC mener bl.a., at forsyningspligten for HOFOR består også for udstykkede matrikler og at dette gælder selvom HOFOR ikke kan opkræve tilslutningsbidrag. Det er på denne baggrund BC's opfattelse, at HOFOR er forpligtet til at afholde samtlige omkostninger til projektering og udførelse m.v. af ledninger til spildevandsafledning. Dette gælder efter BC's mening uanset om tilslutning af de nye matrikler, der udstykkes fra matrikel nr. 146, til HOFORs spildevandsanlæg, efter Aftalen sker som en privat byggemodning med efterfølgende overtagelse af spildevandsledningerne.”

Det citerede afspejler en uenighed om betalingsforholdene: HOFOR Spildevand mente – på linje med, hvad HOFOR Spildevand hævder i forhold til CBY – at det var berettiget at lade projektudvikleren afholde etableringsomkostningerne og at modtage spildevandsanlægget uden at yde projektudviklerne godtgørelse. Projektudviklerne mente det modsatte, nemlig at HOFOR ikke kunne påtvinge projektudviklere at bære de økonomiske pligter, der påhviler HOFOR i form af forsyningspligt og pligt til at yde godtgørelse.

Denne uenighed fremstår som baggrunden for indføjelser af følgende bestemmelse i aftalens pkt. 11.1.5 (E3 1465):

”11.1.5 Baseret på ovenstående er Parterne blevet enige om, at BC afholder samtlige omkostninger til projektering og udførelse m.v. af ledninger til spildevandsafledning og herefter overdrager disse til HOFOR vederlagsfrit i overensstemmelse med de vilkår og betingelser, som i øvrigt fremgår af Aftalen. Endvidere afholder BC faktiske omkostninger forbundet med at etablere yderligere skelbrønde i forhold til de, der hidtil har forsynet Området med spildevandsafløb, jf. pkt. 11.1.2. Det er dog aftalt, at BC kan søge samtlige omkostninger til projektering og etablering af spildevandsforsyning frem til de nye matrikler indenfor Området dækket/godtgjort af HOFOR, såfremt dette følger af en domstolsafgørelse i en sag anlagt af BC senest 12 måneder efter begge Parters underskrift af Aftalen. Såfremt BC ikke senest 12 måneder efter begge Parters underskrift af Aftalen har anlagt sag, bortfalder BC's ret til at søge omkostningerne godtgjort af HOFOR. I givet fald står Aftalens vilkår om betaling og overdragelse af spildevandsanlægget ved magt.”

Ifølge bestemmelsen er der således tale om en aftalt ret til godtgørelse – ved domstolens mellemkomst – uden krav om, at visse aftalevilkår skal være ugyldige, før godtgørelse kan komme på tale. At retten til godtgørelse har selvstændig betydning, understøttes af, at den bortfalder, hvis den ikke er udnyttet i form af sagsanlæg inden for 12 måneder fra aftaleindgåelsen.

At Bella Center-projektudvikleren af HOFOR Spildevand indrømmedes en ret til godtgørelse kort tid efter indgåelsen af aftalen med CBY, er udtryk for forskelsbehandling af CBY.

Desuden er det udtryk for manglende loyalitet, at HOFOR Spildevand ikke gjorde CBY opmærksom på andre projektudvikleres indsigelser, og at HOFOR Spildevand ikke tilbød CBY samme aftalevilkår om ret til godtgørelse trods den i aftaleforholdet gældende loyalitetsforpligtelse, herunder ikke mindst den udtrykkelige loyalitetsbestemmelse i Spildevandsaftalens pkt. 7.3 (E2 879).

Der foreligger en sådan nær tidsmæssig forbindelse mellem indgåelsen af de to aftaler, at vilkårene uden videre kan sammenlignes, og at der kan stilles krav til, at vilkårene er ens, eftersom der er tale om sammenlignelige tilfælde. HOFOR Spildevand kan ikke uden videre og fortløbende fra måned til måned ændre praksis uden at være bundet af de aftaler, der tidligere er indgået.

Dette ville være en åbenlys tilsidesættelse af den ligebehandlingspligt, der påhviler HOFOR Spildevand.

8.4.4.4 Grønttorvet

Følgende fremgår af pkt. 5.2 i HOFOR Spildevands aftale med projektudviklerne af Grønttorvet, der blev indgået den 8. juli 2016 (E3 1518):

”5.2 Parterne er ikke enige om, hvem der skal betale for etablering af Spildevandsanlægget, men er enige om, at indgå Aftalen, således at BH kan påbegynde arbejderne. Parterne er derfor enige om, at BH afholder samtlige omkostninger til projektering, udførelse og tilsyn m.v. af Spildevandsanlægget og herefter overdrager dette til HOFOR vederlagsfrit i overensstemmelse med de vilkår og betingelser, som i øvrigt fremgår af Aftalen, dog således at BH kan søge omkostningerne godtgjort af HOFOR og/eller kræve vederlag for overdragelsen, såfremt dette følger af en domstolsafgørelse i en sag anlagt senest 12 måneder efter begge Parters underskrift af Aftalen. Såfremt BH ikke senest 12 måneder efter begge Parters underskrift af Aftalen har anlagt sag, bortfalder BH's ret til at søge omkostningerne godtgjort af HOFOR eller kræve vederlag for overdragelse af Spildevandsanlægget. I givet fald står Aftalens vilkår om etablering, betaling og overdragelse af Spildevandsanlægget ved magt.”

Ligesom i forbindelse med Bella Center indrømmede HOFOR Spildevand således projektudvikleren af Grønttorvet en ret til godtgørelse i den aftale, som disse parter indgik 6. juli 2016 (E3 1513 ff.).

HOFOR Spildevand har anført under skriftvekslingen (E1 426), at:

”HOFOR Spildevand havde samme forståelse af lovgivningen ved indgåelsen af alle aftaler og devierede ikke fra sin opfattelse, blot fordi udviklingselskaberne for Grønttorvet og Bella Center var uenige.

Den eneste forskel var, at der indførtes en tilbagesøgningsret, således at udviklingsselskaberne ved domstolens mellemkomst kunne kræve omkostningerne godtgjort. Denne ret bortfaldt, medmindre der var anlagt retssag inden for 12 måneder. Udviklingsselskabet for Grønttorvet anlagde retssag. Udviklingsselskabet for Bella Center gjorde ikke.”

Det er derfor et centralt spørgsmål, om fraværet af et aftalevilkår i Spildevandsaftalen med konkret bestemmelse om en ret til godtgørelse (”tilbagesøgningsret” ifølge HOFOR-selskaberne), som er den eneste reelle forskel i forhold til HOFOR Spildevands aftale med projektudvikleren på Grønttorvet, for CBY skal medføre det modsatte af Grønttorvssagen. Efter CBY's opfattelse bør det være åbenbart, at spørgsmålet skal besvares benægtende. Det

følger allerede af, at forskellen udspringer af en tilsidesættelse af den ligebehandlingspligt, som påhviler HOFOR Spildevand.

Skulle retten give HOFOR Spildevand medhold i sin frifindelsespåstand, udgør det en blåstempling af en aftalepraksis, hvorefter en ejendomsudvikler på eksempelvis Grønttorvet i Valby eller ved Bella Center på Amager – der tidligere end CBY har gennemskuet HOFOR Spildevands forsøg på at fralægge sig sine pligter – kan slippe for at betale for anlæg af spildevandsledninger og samtidig modtage godtgørelse for overdragelsen af ledningerne, mens en sammenlignelig ejendomsudvikler få kilometer derfra i Carlsberg Byen – der ikke har haft anledning til at gøre den samme opdagelse om HOFOR Spildevands ulovlige aftalepraksis – må bære tunge, økonomiske byrder, som det ellers er forudsat, at HOFOR Spildevand skal bære.

Retssystemet bør ikke yde denne form for illoyale, uensartede aftaleindgåelse belønning. Og det gælder i særdeleshed, når der som her er tale om, at den har været praktiseret af et offentligt ejet forsyningsselskab.

Havde CBY fået den samme ret til godtgørelse som udvikleren på Grønttorvet, var det efter alt at dømme allerede nu gået for CBY som for udvikleren af Grønttorvet.

Dertil kommer, at HOFOR Spildevand i Grønttorvssagen anerkendte, at såfremt HOFOR Spildevand havde forsyningspligt for Grønttorvet, var HOFOR Spildevand pligtig til at betale godtgørelse for overtagelsen af spildevandsanlægget. Det er vanskeligt at få øje på, hvad der i nærværende sag – ud over økonomisk egeninteresse – begrundes HOFOR Spildevands fravigelse fra dette tidligere indtagne standpunkt. Bestemmelsen om ret til godtgørelse, der var aftalt med projektudvikleren på Grønttorvet, kan i hvert fald ikke begrunde den anderledes position.

Det er således udtryk for forskelsbehandling, at HOFOR Spildevand i den ene retssag (Grønttorvssagen) anerkendte at skulle betale for overtagelse af spildevandsanlægget, såfremt der var forsyningspligt – hvilket der var – mens HOFOR Spildevand i nærværende sag bestrider at skulle yde godtgørelse, selv hvis retten finder, at HOFOR Spildevand har og havde forsyningspligt for Carlsberg Byen.

Efter Højesterets kendelse indgik HOFOR Spildevand forligsaftale med projektudviklingsselskaberne på Grønttorvet (E4 1833 ff.).

Forligsaftalen viser for det første, at HOFOR Spildevand efter Højesteretskendelse i Grønttorvssagen var enig i, at der skulle ydes projektudviklerne godtgørelse for overtagelsen af spildevandsanlægget, eftersom Højesteret var

kommet frem til, at HOFOR Spildevand havde forsyningspligt for Grønttorvet. Denne kobling mellem forsyningspligt og godtgørelse har HOFOR Spildevand forladt i spildevandssagen, hvor HOFOR Spildevand nægter at være pligtig til at yde CBY godtgørelse, selv hvis retten finder, at HOFOR Spildevand havde forsyningspligt for Carlsberg Byen.

Forligsaftalen viser for det andet, at der er ydet projektudvikleren på Grønttorvet en anelig godtgørelse på 46.875.000 kr. inkl. moms. Dette er mere, end CBY kræver i spildevandssagen, selv om Carlsberg Byen (ca. 300.000 m² grundareal) dækker et næsten dobbelt så stort areal som Grønttorvet (ca. 170.000 m²), jf. lokalplan for Grønttorvet (E4 1966). Dette understreger, dels at CBY har sikret en høj grad af omkostningseffektivitet i forbindelse med anlæg af forsyningsledninger i Carlsberg Byen, dels at CBY's krav over for HOFOR Spildevand er opgjort konservativt.

HOFOR Spildevand har for det tredje oplyst, at "forligsbeløbet har været opgjort til de dokumenterede faktiske omkostninger, som har kunnet henføres til at være afholdt for at etablere de ledningsanlæg, som efter byggemodningsaftalen skulle overtages af HOFOR Spildevand på Grønttorvet". Dette svarer til den metode, som CBY har benyttet til at opgøre sit krav i spildevandssagen (dog sådan at CBY har opgjort sit krav konservativt som nævnt foran).

Endelig har HOFOR Spildevand for det fjerde indgået forligsaftalen uden taksationskommissionens mellemkomst. I anden sammenhæng anser HOFOR Spildevand således ikke taksationskommissionens indblanding som nødvendig for ydelse af godtgørelse til projektudviklere, hvilket svarer til, hvad CBY gør gældende i nærværende sag.

8.4.4.5 Sundby Overdrev

HOFOR Spildevand har i forbindelse med byudviklingen af Sundby Overdrev på Amager indgået 5 aftaler med separate projektudviklere angående etablering af spildevandsanlæg. Der er tale om fem aftaler indgået i 2016 og 2017 (E3 1491 ff., 1533 ff., 1541 ff., 1549 ff. og 1557 ff.).

Fælles for aftalerne er, at projektudviklerene betaler tilslutningsafgift, og at HOFOR Spildevand til gengæld yder godtgørelse for overtagelse af anlæget.

Det interessante ved aftalerne er, at de giver indblik i, hvordan HOFOR Spildevand i sin praksis selv har håndteret betaling af godtgørelse, herunder hvad grundlaget for godtgørelsen er, samt hvornår den ydes.

For fire ud af de fem førnævnte aftaler var det bestemt, at "HOFOR overtager Spildevandsanlægget [...] mod at betale anlæggets værdi" (E3 1497, 1536, 1544. og 1552). Dette er i overensstemmelse med betalingslovens § 6, stk. 1.

Videre fremgår det af aftalerne, at:

"Ved "anlæggets værdi" forstås den samlede udgift, som Bygherren har haft til etablering af anlægget forudsat, at HOFOR forud for etableringen af Spildevandsanlægget har accepteret de af entreprenøren tilbudte priser inkl. ekstra arbejder."

HOFOR Spildevand har således i praksis godtgjort projektudviklere den samlede udgift, som projektudviklerne har haft til etablering af spildevandsanlæg.

Aftalerne kaster desuden lys over, hvornår HOFOR Spildevand har anset denne godtgørelse for at være forfalden:

"Betalingen for anlæggets værdi forfalder, når Bygherren overdrager Spildevandsanlægget til HOFOR."

Dermed er det klart fra HOFOR Spildevands egen praksis, at godtgørelsen forfalder på overtagelsestidspunktet. Dette harmonerer med betalingslovens § 6, stk. 1, og bekræfter CBY's synspunkt om, at forældelsesfristen for krav på godtgørelse løber fra overtagelsestidspunktet som beskrevet nærmere nedenfor.

Desuden er grunden til, at HOFOR Spildevand ydede godtgørelse for at overtage spildevandanlæggende på Sundby Overdrev, at HOFOR Spildevand fandt, at der var forsyningspligt for området. Dette understøttes af mail af 12. februar 2024 fra HOFOR Spildevands advokat (E4 1981), hvor følgende fremgår:

"At der for aftalerne vedrørende Sundby Overdrev er sket en betaling, skyldes ikke spørgsmålet om tilslutningsbidrag eller ej, men derimod spørgsmålet om, hvorvidt det blev vurderet, at der var forsyningspligt eller ej."

Trods dette nægter HOFOR Spildevand i nærværende sag at yde CBY godtgørelse, uanset om retten måtte finde, at HOFOR Spildevand havde forsyningspligt for Carlsberg Byen. Også dette er udtryk for forskelsbehandling.

8.4.4.6 Svanemølleholm

By & Havn har den 10. april 2024 med en række HOFOR-selskaber, herunder HOFOR Spildevand, indgået aftale om udførelse og overdragelse af spildevandsanlæg udført som privat byggemodning (E4 1837 ff.).

Dette er et eksempel på en aftale om etablering af bl.a. spildevandsanlæg, som HOFOR Spildevand har indgået efter Højesterets kendelse i Grønttorvs-sagen, og som dermed må anses for at afspejle HOFOR Spildevands praksis, sådan som den ser ud i dag.

Det fremgår af aftalens pkt. 8.1, at:

”HOFOR skal betale de dokumenterede faktiske omkostninger, som er forbundet med projektering, udbud, etablering og overdragelse af Forsyningsledningerne [...]

Overslagsmæssigt vurderes det på aftaleindgåelsestidspunktet at udgøre DKK 45 mio. kr. ekskl. moms. HOFOR er bekendt med, at overslaget kan blive større, og HOFOR betaler i alle tilfælde de dokumenterede faktiske omkostninger, som er forbundet med projektering, udbud, etablering og overdragelse af Forsyningsledningerne, herunder også selvom beløbet måtte blive større end det i Aftalen angivne foreløbige overslag.”

HOFOR Spildevand anerkender således i dag at skulle betale dokumenterede faktiske omkostninger for forsyningsledninger, herunder spildevandsledninger, uden at dette er betinget af betaling af tilslutningsbidrag.

8.4.5 HOFOR Vand har også varetaget usaglige hensyn og har forskelsbehandlet CBY

Foran har CBY beskrevet, at HOFOR-selskaberne indtager en monopolstilling, og at dette bevirker, at HOFOR-selskaberne er underlagt krav om saglighed, ligebehandling og udvidet loyalitet. Disse krav gælder bl.a. i forbindelse med HOFOR-selskabernes aftaleindgåelse.

Ligesom kravene gælder for HOFOR Spildevand, gælder de for HOFOR Vand. Og ligesom HOFOR Spildevand har tilsidesat kravene, har HOFOR Vand gjort det samme.

Det fremgår således af et antal af HOFOR Vand indgåede aftaler, som CBY har fået aktindsigt i, og som beskrives nærmere nedenfor, at HOFOR Vand i aftaler med projektudviklere, som er sammenlignelige med CBY, ikke har opkrævet tilslutningsbidrag og ikke har indført udtrykkelige vilkår om, at projektudviklerne skal betale for etableringen af vandforsyningsledningerne,

og at overdragelsen til HOFOR Vand skal ske vederlagsfrit. Aftaler med sådanne vilkår er indgået såvel forud for som efter indgåelsen af vandaftalen.

Dette er – i forhold til CBY – udtryk for forskelsbehandling, der skal tillægges betydning ved vurderingen af, hvorvidt Vandaftalens omkostningsvilkår kan tilsidesættes som ugyldige.

8.4.5.1 Eksercerpladsen

Den 6. februar 2014 – altså forud for indgåelsen af vandaftalen med CBY – indgik HOFOR Vand med Tetrep Radiorækkerne K/S aftale om etablering og overdragelse af vandforsyningsledninger for området Eksercerpladsen i Ørestad på Amager (E3 1423 ff.).

Der er således – ligesom i Carlsberg Byen – tale om et udviklingsprojekt, der indebærer udstykning af en større ejendom i mindre matrikler med henblik på boligbebyggelse.

Det fremgår af aftalens pkt. 2, at:

”Bygherren projekterer og anlægger vandforsyningsledninger og stikledninger på ejendommen i henhold til Hofo Vand’s til enhver tid gældende projekterings- og anlægsforskrifter. [...]

Honorar for Hofo Vand’s tilsyn, projektgodkendelse m.v. i henhold til denne aftale er omfattet af beløb pr. stikledning, der opkræves af Hofo Vand, jfr. nedenfor i punkt 3.”

Det fremgår af aftalens pkt. 3 under overskriften ”økonomi”, at:

”I forbindelse med etablering af hver stikledning betaler Bygherren til Hofo Vand 11.000 kr. ekskl. moms. [...]. Betalingen dækker Hofo Vand’s udgifter til administrativ håndtering af målerudlevering, tilsyn med etablering af vandledninger og indmåling af samme, deltagelse i byggemøder samt oprettelse i Hofo Vand’s afregningssystem. [...]

For vandmålere betales abonnement efter Hofo Vand’s gældende regler jf. bilag 5.”

De i pkt. 2 og 3 angivne vilkår, der navnlig angår dækning af HOFOR Vands interne omkostninger, kan i henhold til aftalens ordlyd ikke anses for at udgøre tilslutningsbidrag (anlægsbidrag), ligesom betalingerne ikke kan anses for at træde i stedet for anlægsbidrag. HOFOR Vand har således ikke fastsat vilkår om opkrævning af anlægsbidrag fra projektudvikleren.

Desuden fremgår det ikke af aftalen, om overdragelsen af vandforsyningsledningerne til HOFOR Vand skal ske vederlagsfrit, ligesom det ikke fremgår udtrykkeligt, om projektudvikleren skal afholde omkostningerne til etablering af vandforsyningsledningerne.

Fraværet af krav om betaling af anlægsbidrag samt udeladelsen af vilkår om vederlagsfri overdragelse og etablering for projektudviklerens regning udgør en forskelsbehandling i forhold til Vandaftalen, i henhold til hvilken CBY (i) skal afholde samtlige omkostninger ved projektering og anlæg af ledningsnettet samt til driften af anlægget, indtil dette overdrages til HOFOR Vand (aftalens pkt. 2.2) (E2 957), (ii) skal betale for tilslutning af vandforsyningsledningerne (aftalens pkt. 3.5) (E2 959) og (iii) skal overdrage ledningerne vederlagsfrit til HOFOR Vand (aftalens pkt. 8.1) (E2 961).

8.4.5.2 Nordre Fælled Kvarter, Ørestad Syd

Den 9. juni 2015 – altså få måneder efter indgåelsen af vandaftalen med CBY – indgik HOFOR Vand med NCC Bolig A/S aftale om etablering og overdragelse af vandforsyningsledninger for Nordre Fælled Kvarter, Ørestad Syd, på Amager (E3 1447 ff.).

I aftalens pkt. 1 er det projekt, som aftalen omhandler, bl.a. beskrevet som følger:

”NCC skal bygge boliger i området Nordre Fælledkvarter, Ørestad Syd, jf. udkast til udstykning (bilag 1).

I området etablerer NCC vandforsyningsledninger til forsyning af rækkehuse og store beboelsesejendomme med vand.”

Der er således – ligesom i Carlsberg Byen – tale om et udviklingsprojekt, der indebærer udstykning med henblik på boligbebyggelse.

Det fremgår videre af aftalens pkt. 2, at:

”NCC projekterer og anlægger vandforsyningsledninger og stikledninger i henhold til HOFOR’s gældende projekterings- og anlægsforskrifter, som gældende ved aftalens indgåelse. [...]

Vandforsyningsledninger, der etableres i henhold til denne aftale, forbindes til eksisterende vandledning i offentlig vej. HOFOR forestår tilslutninger til HOFOR’s forsyningsledninger i offentlig vej i henhold til gældende leveringsbestemmelser.”

Det fremgår af aftalens pkt. 3 under overskriften "økonomi", at:

"I forbindelse med etablering af måler betaler NCC til HOFOR 12.000 kr. ekskl. moms pr. matrikel, som opstillet nedenfor. [...]

I alt betales 144.000 kr. ekskl. moms for etablering af vandmålere. [...]

Betalingen dækker HOFOR's udgifter til godkendelse af projekter, administration, målerhåndtering, tilsyn med etablering af vandledninger og registrering af indmåling af samme, deltagelse i byggemøder samt oprettelse i HOFOR's afregningssystem."

De i pkt. 2 og 3 nævnte vilkår, der navnlig angår dækning af HOFOR Vands interne omkostninger, kan i henhold til aftalens ordlyd ikke anses for at udgøre tilslutningsbidrag (anlægsbidrag), ligesom betalingerne ikke kan anses for at træde i stedet for anlægsbidrag. HOFOR Vand har således ikke opkrævet anlægsbidrag fra projektudvikleren.

Som beskrevet foran i afsnit 8.4.5.2 udgør disse forhold forskelsbehandling i forhold til vandaftalen med CBY.

8.4.5.3 Teglholmen

Den 30. august 2016 – året efter indgåelsen af vandaftalen med CBY – indgik HOFOR Vand med Teglbros P/S aftale om etablering og overdragelse af vandforsyningsledninger for Teglholmen i Sydhavn (E3 1521 ff.).

I henhold til aftalens pkt. 1 er det projekt, som aftalen omhandler, bl.a. beskrevet som følger:

"I området, matr. 434a og 434b, Kongens enghave, København SV etablerer bygherreren [sic] vandforsyningsledninger til forsyning af store beboelsesejendomme med vand. Herunder også etablering af vandforsyningsledninger beliggende på matr. 434a og 434b, der skal forsyne kommende ejendomme på matr. nr. 434c, 434d, 434e og 434e."

Der er således – ligesom i Carlsberg Byen – tale om et udviklingsprojekt med forsyning af kommende ejendomme, hvorved må forstås nyudstykkede matrikler.

Det fremgår videre af aftalens pkt. 2, at:

”bygherren projekterer og anlægger vandforsyningsledninger og stikledninger i henhold til HOFOR’s til enhver tid gældende projekteringsog anlægsforskrifter, som bygherren er forpligtet til løbende at holde sig orienteret om hos HOFOR. [...]

Vandforsyningsledninger, der etableres i henhold til denne aftale, forbindes til eksisterende vandledning i offentlig vej. HOFOR forestår tilslutninger til HOFOR’s forsyningsledninger i offentlig vej i henhold til gældende leveringsbestemmelser.”

Det fremgår af aftalens pkt. 3 under overskriften ”økonomi”, at:

”I forbindelse med etablering af måler betaler bygherren til HOFOR 12.000 kr. [...] Betalingen dækker HOFOR’s udgifter til godkendelse af projekter, administration, målerhåndtering, tilsyn med etablering af vandledninger og registrering af indmåling af samme, deltagelse i byggemøder samt oprettelse i HOFOR’s afregningssystem.”

De i pkt. 2 og 3 nævnte vilkår, der navnlig angår dækning af HOFOR Vands interne omkostninger, kan i henhold til aftalens ordlyd ikke anses for at udgøre tilslutningsbidrag (anlægsbidrag), ligesom betalingerne ikke kan anses for at træde i stedet for anlægsbidrag. HOFOR Vand har således ikke opkrævet anlægsbidrag fra projektudvikleren.

Endelig fremgår det af pkt. 5, at ”Vandledningsnettet overdrages vederlagsfrit for HOFOR”.

Accept af, at der ikke skal betales anlægsbidrag, udgør forskelsbehandling i sammenligning med Vandaftalen indgået med CBY.

9. Aftalevilkårene rammes af ugyldighed uden særskilte ugyldighedsregler

I modsætning til, hvad HOFOR-selskaberne hævder, er det ikke i dansk ret en betingelse for at tilsidesætte et aftalevilkår som ugyldigt, at dette sker med henvisning til en konkret ugyldighedshjemmel i aftaleloven eller i øvrigt. Det er tilstrækkeligt – som beskrevet i afsnit 7 foran – at det pågældende aftalevilkår er i strid med præceptiv lovgivning, eller – som beskrevet i afsnit 8 foran – at aftalevilkåret er udløst af offentligt ejede forsyningsselskabers misbrug af monopolstilling og omgåelse af offentligretlig lovgivning, der har til formål at varetage væsentlige samfundsmæssige hensyn.

Vilkårene om omkostningsfordeling i Spildevandsaftalen henholdsvis Vandaftalen, der er affattet af HOFOR-selskaberne, strider mod HOFOR-selska-

bernes præceptive forpligtelser, hvorfor Retten allerede derfor kan tilsidesætte aftalevilkårene som ugyldige, uden at der er tale om, at forholdet skal henføres til en specifik ugyldighedsregel i aftaleloven eller i øvrigt. Selv hvis HOFORselskabernes forpligtelser ikke kan anses for at være præceptive, kan de ikke lovligt omgås, som det er sket.

For det tilfældes skyld, at Retten mod CBY's forventning måtte følge HOFORselskabernes formalistiske argumentation om et krav om henvisning til en særlig ugyldighedsregel, påberåber CBY sig DL 5-1-2 (M 951) samt aftalelovens §§ 33 og 36 (M 921). Herom henviser CBY til processkrift 2, afsnit 6.2-6.4 (E2 620 ff.).

10. **HOFOR-selskaberne er erstatningsansvarlige over for CBY**

For det tilfælde, at HOFOR-selskaberne mod CBY's forventning måtte få medhold i, at vilkårene i de indgåede aftaler om vederlagsfri overdragelse af anlæggene til HOFOR-selskaberne ikke kan tilsidesættes som ugyldige, gøres det – alternativt hertil – gældende, at HOFOR-selskaberne er erstatningsansvarlige for de tab, CBY har lidt som følge af HOFOR-selskabernes ansvarspådragende adfærd i relation til de indgåede aftaler.

HOFOR-selskaberne har bibragt CBY den opfattelse, at de vilkår, som fremgår af aftalerne, var udtryk for en lovlig og sædvanlig praksis, og har fastholdt CBY i denne opfattelse, selv om HOFOR-selskaberne samtidig indgik aftaler til anden side på andre vilkår end dem, som CBY blev påtvunget. I forbindelse med aftaleindgåelsen handlede HOFOR-selskaberne mod bedre vidende, og HOFOR-selskaberne har såvel ved aftaleindgåelsen som i det efterfølgende forløb tilsidesat de grundlæggende principper om saglighed, loyalitet samt ligebehandling, som HOFOR-selskaberne er underlagt.

HOFOR-selskaberne har dermed handlet ansvarspådragende over for CBY og er som følge heraf forpligtet til at erstatte det af CBY lidte tab.

For en ordens skyld bemærkes, at et erstatningskrav ikke er forældet, idet CBY først efter at være blevet bekendt med Højesterets kendelse af 13. august 2021 i Grønttorvssagen blev klar over, at CBY havde et krav mod HOFOR-selskaberne, jf. herved forældelseslovens § 3, stk. 2 (M 1295).

I øvrigt henvises tillige til, at HOFOR-selskaberne har udvist en vedvarende ansvarspådragende adfærd, idet HOFOR-selskaberne har forsømt at behandle CBY lige med andre ikke kun i forbindelse med indgåelsen af aftalerne i 2015, men også ved i det efterfølgende forløb, hvor parterne stod i kontraktforhold til hinanden, at undlade at gøre CBY opmærksom på, at HOFOR-selskaberne tilbød andre langt gunstigere vilkår, og undlade at tilbyde

CBY tilsvarende vilkår trods loyalitetsbestemmelserne i Spildevandsaftalens pkt. 7.3 (E2 879) og Vandaftalens pkt. 9.2 (E2 962).

11. CBY's krav er ikke forældet

11.1 Forældelsesfristen løber fra HOFOR-selskabernes overtagelse af vandforsyningsledningerne og spildevandsanlæggene

Forældelsesfristen for CBY's krav skal regnes fra tidspunktet for HOFOR-selskabernes overtagelse af vandforsynings- og spildevandsanlæggene den 26. maj 2023, jf. overdragelsesprotokollerne (E2 1077 ff. og 1081 ff.).

Til støtte herfor henvises til ordlyden af betalingslovens § 6, stk. 1 (M 41), hvorefter godtgørelsen ydes, når spildevandsanlægget overtages. Den kravsstiftende begivenhed vil dermed være HOFOR Spildevands manglende overholdelse af sin lovbestemte pligt til ved overtagelse af vandforsyningsledningerne at yde CBY godtgørelse.

Tilsvarende henvises til ordlyden af vandforsyningslovens § 45, stk. 1, 1. pkt., (M 507) i henhold til hvilken vandforsyningsselskaber er forpligtet til "på rimelige vilkår at overtage forsyningen af samtlige ejendomme inden for anlæggenes naturlige forsyningsområde". Ordet "overtage" understøtter, at et krav på betaling som det, CBY har indtalt i vandsagen, er indfrielsesmodent på tidspunktet, hvor vandforsyningsselskabet overtager vandforsyningsledningerne.

Desuden har det først været muligt for CBY at overdrage anlæggene på dette tidspunkt, hvor HOFOR-selskabernes overdragelseskrav var opfyldt, jf. Spildevandsaftalens pkt. 5.1 (E2 877) og Vandaftalens pkt. 8.1 (E2 961). HOFOR-selskaberne har konciperet aftalerne og har dermed selv defineret kravene til, hvornår anlæggene kunne overdrages.

CBY henviser desuden til overdragelsesprotokollen for spildevandsanlægget (E2 1077 ff.), hvoraf bl.a. fremgår, at:

"HOFOR har under udførelsen af Spildevandsanlægget ført tilsyn hermed og modtaget betaling fra CBY herfor, og CBY har løbende sendt relevant projektmateriale og dokumentation, herunder kvalitetssikringsmateriale, til HOFOR og/eller gjort dette tilgængeligt for HOFOR på Byggeweb.

Der er foretaget omfattende TV-inspektioner af Spildevandsanlægget, der dokumenterer Spildevandsanlæggets stand og beskaffenhed.

CBY har overfor HOFOR færdigmeldt Spildevandsanlægget, herunder i henhold til det af HOFOR godkendte projekt og efter HOFORs kravspecifikationer og Spildevandsanlægget overdrages derfor nu.”

Overdragelsesprotokollen for vandforsyningsledningerne er indholdsmæssigt identisk med overdragelsesprotokollen for spildevandsanlægget.

Der er intet i overdragelsesprotokollen eller overdragelsesforløbet i øvrigt, der indikerer, at CBY har valgt at anmode om overdragelse af anlægget på et ”arbitrært” tidspunkt, som HOFOR-selskaberne tidligere har gjort gældende.

HOFOR-selskaberne har under hele forløbet med etablering af anlæggene i Carlsberg Byen ført tilsyn med arbejderne, uden at HOFOR-selskaberne over for CBY har påtalt, at anlæggene kunne eller burde være overdraget på et tidligere tidspunkt.

CBY’s krav er dermed ikke forældet, eftersom nærværende sager er anlagt, inden anlæggene blev overtaget af HOFOR-selskaberne og dermed (langt) tidligere end forældelsesfristens udløb den 26. maj 2026, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1 (M 1295).

11.2 HOFOR Spildevand yder i henhold til sin egen praksis godtgørelse, når anlæg overtages

HOFOR Spildevand må – bortset fra, hvad HOFOR Spildevand har valgt at gøre gældende i nærværende sag – anses for at være enig i, at forældelsesfristens begyndelsestidspunkt skal regnes fra overtagelsestidspunktet, idet HOFOR Spildevand i henhold til sin egen praksis yder godtgørelse, når spildevandsanlæg overtages.

CBY har i forbindelse med sin anmodning om aktindsigt hos HOFOR-selskaberne modtaget et antal aftaler om overdragelse af spildevandsanlæg. Det fremgår af et antal af disse aftaler, at HOFOR Spildevand har forpligtet sig til at betale for spildevandsanlæggets værdi ved overtagelse. Der henvises til afsnit 8.4.4 foran. Der er således i HOFOR Spildevands praksis – i overensstemmelse med betalingslovens § 6, stk. 1 (M 41) – samtidighed mellem overdragelsen af anlægget og ydelsen af godtgørelse. Aftalerne viser, at der ikke er overensstemmelse mellem på den ene side HOFOR Spildevands praksis og på den anden side de synspunkter om forældelse, som HOFOR Spildevand gør gældende under nærværende sager.

11.3 DANVAs advokat er enig i CBY’s fortolkning

CBY har i forbindelse med sin anmodning om aktindsigt hos HOFOR-selskaberne modtaget notat af 25. oktober 2021 (E4 1915 ff.) udarbejdet af HOFOR-selskabernes tidligere advokat, Marie Bockhahn, som førte Grønttorvssagen for HOFOR Spildevand.

Notatet er udarbejdet til vandsektorens brancheorganisationen DANVA og er efter det oplyste tilgået HOFOR Spildevand i den forbindelse.

Det fremgår af notatets side 7 og 8, at:

”Forældelsesfristen begynder at løbe fra det tidspunkt, hvor fordringshaveren kunne kræve betaling. I sager om overtagelse af spildevandsanlæg opført som privat byggemodning, vil godtgørelsen for spildevandsanlægget typisk forfalde ved overdragelsen af anlægget.

I forældelsesmæssig sammenhæng betyder det, at forældelsesfristen for et eventuelt betalingskrav i forbindelse med et spildevandsanlæg, der er overtaget af et spildevandsselskab, begynder at løbe fra det tidspunkt, hvor anlægget overtages af spildevandsselskabet.

[...]

På den baggrund vil krav om betaling af godtgørelse for spildevandsanlæg, som er overtaget vederlagsfrit af et spildevandsselskab, alene kunne gøres gældende i en periode på 3 år efter overtagelsen af det på- gældende anlæg. Herefter vil betalingskravet være forældet.”

Marie Bockhahns konklusion, der er oplagt, eftersom den følger direkte af betalingslovens § 6, stk. 1 (M 41), er fuldt ud på linje med CBY’s position.

11.4 Forældelsesfristen skal ikke regnes fra færdiggørelsen af de enkelte anlægsarbejder

HOFOR-selskaberne har i duplikken (E1 448) forsøgt sig med det synspunkt, at ”CBYs krav må sidestilles med et tilbagesøgningskrav, hvor forældelsesfristens begyndelsestidspunkt regnes fra det tidspunkt, hvor CBY har afholdt udgifterne forbundet med etableringen af vand- og spildevandsanlæggene”.

Af de grunde, der er anført foran, bestrider CBY, at forældelsesfristen løber fra et tidligere tidspunkt end overdragelsestidspunktet.

Det savner desuden støtte i betalingslovens § 6, stk. 1, såvel som i sagens realitet og almindelige obligationsretlige principper, når HOFOR Spildevand

har anført, at krav på godtgørelse efter denne bestemmelse skulle være at si-destille med et tilbagesøgningskrav.

HOFOR-selskaberne har anført (E1 448 f.), at CBY's betaling for etablering af vandforsynings- og spildevandsanlæggene svarer til den situation, hvor "en part har betalt et beløb på grund af en overbevisning om at være forpligtet hertil, og der derefter opstår et tilbagesøgningskrav", og at "forældelsesfristen ved tilbagesøgningskrav [regnes] fra det tidspunkt, hvor den fejlagtige betaling fandt sted".

Der foreligger imidlertid ikke et tilbagesøgningskrav, allerede fordi CBY ikke til HOFOR-selskaberne har foretaget en betaling, der kan tilbagesøges. CBY har betalt entreprenører og rådgivere for ydelserne forbundet med etablering af vandforsynings- og spildevandsanlæggene. CBY har ikke således ikke betalt HOFOR-selskaberne herfor, men har derimod et krav på godtgørelse af de udgifter, CBY har afholdt til entreprenører og rådgivere.

For at der foreligger et tilbagesøgningskrav, kræves endvidere, at der er sket en betaling – hvad der som nævnt ikke er i nærværende sag – som har beroet på en antagelse hos betaleren om, at vedkommende skyldte beløbet til modtageren (*condictio indebiti*). Heller ikke denne betingelse er opfyldt: CBY har ikke troet, at CBY skyldte HOFOR-selskaberne noget beløb for etablering af anlæggene.

Som alternativ til sit synspunkt om, at der skulle være tale om et tilbagesøgningskrav, hvis forældelse skal regnes fra det tidspunkt, hvor de enkelte bestanddele af anlæggene blev betalt, har HOFOR-selskaberne anført (E1 450), at forældelsesfristen skal regnes fra "da de enkelte vejstræk var færdigetablerede, og slutfregningerne fra CBYs entreprenører forfaldt til betaling". HOFOR-selskaberne forsøger at understøtte dette synspunkt om, at slutfregningstidspunktet skulle være styrende, ved at henvise til en kendelse i en voldgiftssag, der er gengivet i T:BB 2019.727. Sagen handlede om en entrepris-aftale og et retsforhold, som ikke på nogen måde er sammenligneligt med nærværende sag, og afgørelsen er helt uden betydning for forholdet mellem CBY og HOFOR-selskaberne.

For det tilfælde, at retten skulle finde, at forældelsesfristen ikke løber fra overtagelsestidspunkt, gør CBY alternativt gældende, at et krav først kan have været indfrielsesmodent på det tidspunkt, hvor alle anlæggene var færdigetableret, hvorefter der skal tillægges en rimelig periode til at foretage kravsopgørelse. Først herefter kunne et krav have været fremsat over for CBY, og først herfra ville forældelsesfristen løbe.

Også ved anvendelse af dette alternative begyndelsestidspunkt er resultatet, at CBY's krav ikke er forældet, eftersom alle anlæg først var færdigetableret ved udgangen af 2020, jf. den sidste faktura vedrørende etableringen af anlæggene modtaget fra Arpe & Kjeldsholm 14. december 2020 (E8 3891/E9 4273). Anlæggene var således færdigetableret mindre end et år forud for, at CBY udtog stævninger mod HOFOR-selskaberne, og kravet er dermed ikke forældet.

11.5 Selv hvis forældelse måtte løbe fra et tidligere tidspunkt end overtagelsen, er kravene ikke forældet, da forældelsesfristerne er suspenderet

Selv hvis man hypotetisk antager, at der foreligger et tilbagesøgningskrav, og at forældelsestidspunktet skal regnes fra det tidspunkt, hvor CBY har afholdt udgifterne forbundet med etableringen, gælder, at CBY's krav ikke er forældet, da forældelsesfristen i så fald vil have været suspenderet.

Til støtte herfor henviser CBY til, at HOFOR Spildevand i ond tro har haft til hensigt at smyge sine præceptive forpligtelser af sig og overvælde dem på CBY, der blev bragt i en retsvildfarelse, jf. nærmere afsnit 8.2 foran angående ond tro samt replikken i spildevandssagen (afsnit 5.9) (E1 167 ff.) angående retsvildfarelse.

HOFOR-selskaberne har anført (E1 436 f.), at retsvildfarelse ikke kan danne grundlag for suspension af forældelsesfristen.

Det anførte er forkert. Der kan henvises til forarbejderne til forældelsesloven (betænkning nr. 1460/2005 s. 149 og 445, samt FT 2006-2007, tillæg A, s. 5615, specielle bemærkninger til § 3, stk. 2) (M 1299) og Østre Landsrets dom af 23. april 1993 som gengivet i UfR 1993.604 (M 1317 ff.), jf. nærmere i processkrift 2, afsnit 4.6.6.

Uanset at HOFOR-selskaberne er organiseret som aktieselskaber, er Østre Landsrets dom et præjudikat i nærværende sag, hvor HOFOR-selskaberne, der er offentligt ejede og indtager en monopolstilling, mod bedre vidende har bibragt og fastholdt CBY i en forkert retsopfattelse, og hvor HOFOR-selskaberne har ført en ulovlig praksis, som var baseret på usaglige hensyn, og som indebar forskelsbehandling af sammenlignelige projektudviklingselskaber til skade for CBY.

Desuden er det CBYs synspunkt, at sagens særlige omstændigheder gør, at forældelsesfristen har været suspenderet som følge af den retsvildfarelse, som HOFOR-selskaberne havde bibragt CBY, og som først blev bragt til ophør med Højesterets kendelse i Grønttorvssagen af 13. august 2021 (M 161

ff.). Også ved anvendelse af dette alternative begyndelsestidspunkt er resultatet, at CBY's krav ikke er forældet.

12. CBY's ugyldighedsindsigelser er ikke fortabt ved passivitet

12.1 HOFOR-selskaberne havde bibragt CBY en fejlagtig opfattelse af retsstillingen

Som beskrevet i afsnit 3.1 foran var CBY af HOFOR-selskaberne bibragt en fejlagtig opfattelse af retsstillingen, som CBY ikke har haft grund til at anfægte.

Først da Højesterets kendelse i Grønttorvssagen blev afsagt den 13. august 2021, havde CBY anledning til at sætte spørgsmålstejn ved lovligheden af Spildevandsaftalens og Vandaftalens bestemmelser vedrørende omkostningsfordeling. CBY var således ikke – og burde ikke være – bekendt med de omstændigheder, som begrundede en indsigelse, nemlig at HOFOR-selskaberne ikke levede op til deres forsyningspligt og pligt til at yde CBY godtgørelse ved overtagelse af anlæggene, og at aftalerne dermed var eller kunne være lovstridige og ugyldige.

Sådanne tilfælde medfører bortfald af den berettigedes ret, uanset om den berettigede først bliver bekendt med sin ret i forbindelse med en domstolsafgørelse, der fastslår retsstillingen, jf. således f.eks. Jens Ravnkilde, *Passivitet – Det utilsigtede løfte om ikke-brug af ret*, 2. udgave, 2013, side 200 f. (M 1293 f.):

”Reglen, hvorefter retsvildfarelser ikke blokerer for et utilsigtet løfte om ikke-brug af ret, er underlagt den undtagelse, at hvis den forpligtede fremkalder eller bestyrker en retsvildfarelse hos den berettigede, som foranlediger denne til at undlade at forfølge sin rettighed, er rettigheden i behold, når den berettigede bliver bekendt med retsstillingen.”

Først fra den 13. august 2021, hvor Højesteret afsagde kendelse i Grønttorvssagen, havde CBY anledning til og fornødent grundlag for at overveje fremsættelse af krav mod HOFOR-selskaberne. Der er ikke belæg for at hævde, at CBY i den mellemliggende periode fra indgåelsen af aftalerne den 18. marts 2015 har udvist retsfortabende passivitet.

Forsyningspligten på vandområdet må forstås ligesom på spildevandsområdet, således at vandforsyningsselskabers forsyningspligt ved allerede tilsluttede erhvervsejendomme også gælder nye matrikler. Højesterets kendelse er således et præjudikat også af betydning for CBY's krav over for HOFOR Vand, og kendelsen er dermed også styrende for, hvornår CBY havde anledning til at reagere over for HOFOR Vand.

Dette understøttes yderligere af, at HOFOR Vand den 7. oktober 2021, dvs. kort tid efter Højesterets afsigelse af kendelsen, anmodede advokatfirmaet DLA Piper om en vurdering af, hvorvidt forsyningspligten på vandområdet svarer til den forsyningspligt på spildevandsområdet, som er omhandlet af Højesterets kendelse. DLA Piper besvarede i sit notat af 26. november 2021 (E4 1927 ff.) spørgsmålet bekræftende. For en nærmere gennemgang af notatet henvises til processkrift 2, afsnit 5.1 (E2 607 ff.).

At Grønttorvssagen finder tilsvarende anvendelse på vandforsyningsområdet, understøttes desuden af den omstændighed, at HOFOR Vand selv har henvist til kendelsen og dens fastlæggelse af ejendomsbegrebet (E1 202).

12.2 CBY var ikke og burde ikke have været bekendt med sin ret til godtgørelse

HOFOR-selskaberne har anført (E1 440 ff.), at det er "påfaldende, at CBY ikke på et tidligere tidspunkt fremsatte ugyldighedsindsigelserne", herunder fordi CBY ikke var uvidende om de omstændigheder, der senere begrundede ugyldighedsindsigelserne, og fordi CBY i spildevandssagen har givet udtryk for, at der ikke er tvivl om, at forsyningspligten også gjaldt før indførelsen af miljø- beskyttelseslovens § 32 b.

Det anførte er at vende sagen på hovedet. Det, der er "påfaldende" – og centralt for sagen – er, at HOFOR-selskaberne i ond tro har indgået aftaler i strid med de forpligtelser, der påhviler dem som forsyningsselskaber, og at de har udsat CBY for forskelsbehandling med betydelig skadevirkning for CBY til følge.

Som anført foran havde CBY ikke nogen grund til at anfægte aftalerne før Højesterets afsigelse af kendelsen i Grønttorvssagen den 13. august 2021 (M 161 ff.). For at understøtte sit anbringende om, at CBY ikke var i en undskyldelig retsvildfarelse, har HOFOR-selskaberne henvist til, at spildevandsforsyningsselskabernes forsyningspligt og godtgørelsen for værdien af spildevandsanlæg har været "diskuteret i branchen i årevis", og at "diskussionen er velkendt", hvorfor CBY havde anledning til at undersøge, om CBY havde en mulig ugyldighedsindsigelse.

Selv hvis det var tilfældet, har de påståede diskussioner ikke kunnet danne grundlag for en viden hos CBY om, at CBY havde krav mod HOFOR-selskaberne. Mens HOFOR-selskaberne i deres egenskab af offentligt ejet forsyningsselskab naturligt vil have været opmærksom på detailldiskussioner inden for forsyningsbranchen og i sagens natur vil have kendskab til egen aftaleindgåelsespraksis, forholder det sig anderledes for et projektudviklings-

skab som CBY, som ikke kan forventes at besidde samme indsigt i, hvad der eksempelvis diskuteres blandt spildevandsforsyningsselskaber, og som ikke kan forventes at udvise nogen særlig agtpågivenhed i denne henseende.

CBY bestrider således, at der – som anført af HOFOR-selskaberne – skulle på hvile CBY en undersøgelsespligt, der skulle medføre, at CBY's ugyldighedsindsigelse er fortabt ved passivitet. I alle tilfælde gælder, at det anførte om en undersøgelsespligt for CBY skal holdes op over for den af HOFOR-selskaberne udviste adfærd.

12.3 Tidens gang medfører ikke i sig selv retsfortabende passivitet

Den omstændighed, at tiden går, har begrænset betydning for passivitetsvurderingen. I sig selv kan tidens gang under ingen omstændigheder begrunde bortfald af en rettighed som følge retsfortabende passivitet.

Som anført af Bo von Eyben (Forældelse efter forældelsesloven af 2007, 2. udgave, 2019, side 40), er betydningen kun blevet mindre, efter at forældelsesloven af 2007 trådte i kraft, da de forkortede forældelsesfrister i denne lov har mindsket behovet for en supplerende passivitetsgrundsætning.

I nærværende sag er der intet grundlag for en indsigelse om, at CBY's krav skulle være bortfaldt som følge af retsfortabende passivitet. Dette ville forudsætte, at CBY havde givet HOFOR-selskaberne anledning til at tro, at CBY havde opgivet sin ret, og det er ikke tilfældet. Allerede med henvisning hertil bør HOFOR-selskabernes synspunkter om retsfortabende passivitet forkastes.

Under alle omstændigheder skal der ved stillingtagen til, om der er udvist retsfortabende passivitet, ske inddragelse af alle relevante omstændigheder, herunder også den forpligtedes adfærd.

12.4 HOFOR-selskaberne var i ond tro

Som nævnt foran skal en passivitetsvurdering tage højde for, om der foreligger ond tro hos den forpligtede, idet en forpligtet i ond tro ikke med rette kan have en forventning om, at den berettigede har opgivet sin ret.

Herved kan f.eks. henvises til Camilla Hørby Jensen, Retsfortabende passivitet – hvorfor, hvordan, hvornår?, 2007, side 84:

”Der synes ikke noget odiøst i at opstille et krav om god tro. [...] I tilfælde af ond tro må det derfor være udelukket at tillægge den berettigedes passivitet retsfortabende virkning. Det tab, som den forpligtede eventuelt måtte lide

ved at indrette sig i overensstemmelse med den retsstridige tilstands fortsatte beståen på trods af kendskab til den berettigedes rettigheder, vil derfor være selvforskyldt og derfor ikke beskyttelsesværdigt.”

HOFOR-selskabernes onde tro som beskrevet foran medfører, at der ikke er noget beskyttelsesværdigt hensyn at tage til HOFOR-selskaberne.

13. CBY's opgørelse af sine krav

13.1 Indledende

På det foran anførte grundlag kræver CBY sine omkostninger til etablering af spildevandsanlægget og vandforsyningsledningerne i Carlsberg Byen godtgjort af HOFOR-selskaberne.

CBY har opgjort sine krav til de faktiske omkostninger, som CBY har afholdt i forbindelse med etableringen af spildevandsanlægget og vandforsyningsledningerne. Denne opgørelsesmetode svarer til den måde, hvorpå HOFOR-selskaberne har accepteret at yde godtgørelse i andre forhold, jf. afsnit 8.4.4 foran.

CBY's omkostninger er inddelt i fire kategorier:

- Omkostninger til de tre entreprenører, der har forestået anlægsarbejder, jf. afsnit 13.3 nedenfor
- Omkostninger til byggeplads, jf. afsnit 13.4 nedenfor
- Fællesomkostninger, jf. afsnit 13.4 nedenfor
- Omkostninger til de rådgivere, der har forestået projektering, fagtilsyn og byggeledelse m.v. jf. afsnit 13.5 nedenfor

Omkostningerne er, så vidt det har været muligt, fordelt på 17 vejstræk i Carlsberg Byen, hvor spildevandsanlægget og vandforsyningsledningerne er etableret. De pågældende vejstræk fremgår af et farvelagt oversigtskort over Carlsberg Byen (e6 2975)

Nedenfor i afsnit 13.1.1 fremgår opgørelse af CBY's krav over for HOFOR Vand, mens kravet over for HOFOR Spildevand er opgjort i afsnit 13.1.2. I afsnit 13.1.3 er CBY's dokumentation for kravene beskrevet.

13.1.1 Opgørelse af CBY's Krav over for HOFOR Vand

Del-krav	Vej-stræk	Omkostninger til entreprisarbejder	Direkte omkostninger	Andel byggepladso-mkostninger	Andel fælles-omkostninger	I alt (ekskl. moms)
1	1	J.C. Jacobsens Gade (fra Gamle Carlsberg Vej til Stjerneporten)	397.612 kr.	73.065 kr.	55.729 kr.	526.407 kr.
2	2	J.C. Jacobsens Gade (ved Carlsbergs HQ)	541.232 kr.	190.490 kr.	141.262 kr.	872.983 kr.
3	2A	Gamle Carlsberg Vej	701.658 kr.	-	-	-
4	3	Ny Carlsberg Vej (øst for Dippylonporten til Vesterfælledvej)	653.105 kr.	84.464 kr.	92.128 kr.	829.697 kr.
5	5	Pasteursvej (PAS1)	222.535 kr.	35.299 kr.	39.699 kr.	297.533 kr.
6	6	Pasteursvej (PAS2)	115.107 kr.	17.303 kr.	28.439 kr.	160.849 kr.
7	7	Bohrsgade	155.192 kr.	32.791 kr.	28.054 kr.	216.037 kr.
8	8	Constantin Hansens Gade	531.398 kr.	102.071 kr.	92.445 kr.	725.914 kr.
9	9	Lagergade	372.747 kr.	142.603 kr.	61.593 kr.	576.944 kr.
10	11	Bag Elefanterne (øst mellem BA 14 og BA 15)	732.040 kr.	-	6.118 kr.	738.158 kr.
11	17	Byggeafsnit 17 Bag Elefanterne	219.788 kr.	54.602 kr.	17.606 kr.	291.997 kr.
		Delsum	4.642.414 kr.	732.689 kr.	563.073 kr.	5.938.176 kr.

Del-krav	Omkostninger til projektering, tilsyn og byggeledelse m.v.		HOFOR Vands andel i procent	I alt (ekskl. moms)
12	Projektering og fagtilsyn (Rambøll)	12.258.428 kr.	5%	612.921 kr.
13	Overdragelse til HOFOR (Rambøll)	1.516.670 kr.	25%	379.167 kr.
14	Byggeledelse (Arpe og Kjeldsholm)	6.518.955 kr.	5%	325.948 kr.
15	Tilsyn (HOFOR Vand)	403.323 kr.	100%	403.324 kr.
	Delsum			1.721.361 kr.

Samlet krav (ekskl. moms)	7.659.537 kr.
Samlet krav (inkl. moms)	9.574.422 kr.

13.1.2 Opgørelse af CBY's krav over for HOFOR Spildevand

Del-krav	Vejstræk	Omkostninger til entreprisarbejder	Direkte omkostninger	Andel byggepladsomkostninger	Andel fællesomkostninger	I alt (ekskl. moms)
16	1	J.C. Jacobsens Gade (fra Gamle Carlsberg Vej til Stjerneporten)	857.859 kr.	157.461 kr.	116.512 kr.	1.131.832 kr.
17	2	J.C. Jacobsens Gade (ved Carlsbergs HQ)	127.177 kr.	46.880 kr.	34.765 kr.	208.821 kr.
18	3	Ny Carlsberg Vej (øst for Dippylonporten til Vesterfælledvej)	5.757.978 kr.	773.491 kr.	843.672 kr.	7.375.141 kr.
19	4	Ny Carlsberg Vej Bygværk	597.360 kr.	-	-	597.360 kr.
20	5	Pasteursvej (PAS1)	1.056.864 kr.	158.498 kr.	178.252 kr.	1.393.614 kr.
21	6	Pasteursvej (PAS2)	487.976 kr.	73.012 kr.	120.004 kr.	680.992 kr.
22	7	Bohrsgade	968.339 kr.	204.176 kr.	164.438 kr.	1.336.953 kr.
23	8	Constantin Hansens Gade	1.630.114 kr.	312.842 kr.	283.340 kr.	2.226.295 kr.

24	9	Lagergade	1.189.620 kr.	440.604 kr.	190.306 kr.	1.820.530 kr.
25	10	Malttorvet	1.006.042 kr.	-	53.878 kr.	1.059.920 kr.
26	11	Bag Elefanterne (øst mellem BA 14 og BA 15)	624.810 kr.	-	56.118 kr.	680.928 kr.
27	12	Ny Carlsberg Vej Vest	481.227 kr.	-	-	481.227 kr.
28	13	Gammel Carlsberg Vej (via Jacobsens Have)	1.599.636 kr.	448.896 kr.	134.385 kr.	2.182.917 kr.
29	16	Constantin Hansens Gade (nord for BA15)	828.974 kr.	-	-	828.974 kr.
30	17	Byggeafsnit 17 Bag Elefanterne	1.342.956 kr.	333.633 kr.	107.578 kr.	1.784.167 kr.
		Delsum	18.556.932 kr.	2.949.491 kr.	2.283.247 kr.	23.789.670 kr.

Del-krav	Omkostninger til projektering, tilsyn og byggeledelse m.v.		HOFOR Spildevands andel i procent	I alt (ekskl. moms)
31	Projektering og fagtilsyn (Rambøll)	12.258.428 kr.	40%	4.903.371 kr.
32	Overdragelse til HOFOR (Rambøll)	1.516.670 kr.	75%	1.137.502 kr.
33	Byggeledelse (Arpe og Kjeldsholm)	6.518.955 kr.	40%	2.607.582 kr.
34	Tilsyn (HOFOR Spildevand)	1.205.045 kr.	100%	1.205.046 kr.
	Delsum			9.853.502 kr.

Samlet krav (ekskl. moms)	33.643.172 kr.
Samlet krav (inkl. moms)	42.053.965 kr.

13.1.3 Dokumentation for kravene

Som dokumentation for omkostningerne omfattet af kravene har CBY fremlagt fakturaer, som entreprenørerne, rådgiverne og HOFOR-selskaberne har udstedt til CBY i forbindelse med de omhandlende arbejder.

HOFOR-selskaberne har trods den fremlagte dokumentation gjort gældende, at CBY ikke har dokumenteret sit tab, fordi CBY ikke har fremlagt betalingskvitteringer, som viser, at de af CBY fremlagte fakturaer faktisk er betalt.

Det ligger ud over sædvanlige krav til bevisførelse for afholdelse af omkostninger i entrepriseforhold at forlange anden dokumentation end de faktureringer, der ligger til grund for opgørelsen af afholdte omkostninger. Trods dette har CBY i anledning af det af HOFOR-selskaberne anførte med processkrift 2 (som bilag 78-100) fremlagt udtræk fra CBY's økonomistyringssystem, Microsoft Dynamics 365 Business Central (Navision), som indeholder en angivelse af de fakturaer, der er betalt. De i oversigten angivne fakturaer stemmer overens med de fremlagte fakturaer.

Uanset dette har HOFOR-selskaberne i processkrift B, afsnit 9.4, pkt. 253 (E2 735), samt processkrift C, afsnit 1, pkt. 2 (E2 740), samt afsnit 2, pkt. 73 (E2 755), fastholdt et ønske om fremlæggelse af betalingskvitteringer. Det anførte kan ses i sammenhæng med, at HOFOR-selskaberne ikke har angivet nogen indvendinger i forhold til indholdet af bilag 78-100.

Selv om det efter CBY's opfattelse må anses for overflødigt, har CBY i lyset af HOFOR-selskabernes insisterende bemærkninger undersøgt mulighederne for fremlæggelse af betalingskvitteringer. Betalingskvitteringer indgår (i modsætning til det materiale, som CBY har fremlagt) ikke som en del af det regnskabsog bogføringsmateriale, som sædvanligvis opbevares, og det har ikke været muligt for CBY selv at tilvejebringe betalingskvitteringer. CBY har på den baggrund kontaktet sin bankforbindelse, Nordea, og anmodet Nordea om at fremsende betalingskvitteringer i det omfang, det på nuværende tidspunkt lader sig gøre. Nordea har i den anledning oplyst, at det er muligt at generere kvitteringer for betalinger i en periode på fem år, men ikke for ældre betalinger.

CBY har som bilag 138-191 fremlagt betalingskvitteringer modtaget fra Nordea for betalinger foretaget tilbage til og med 2019. CBY har i en oversigt (bilag 192) sammenholdt betalingskvitteringerne med de relevante underliggende fakturaer (bilag II.36, II.37, II.38, II.39, II.40, II.42 og II.45 samt bilag 38, 40, 73 og 77) og CBY's økonomisystem (bilag 88, 89, 90, 92, 94, 98 og 99). Mail fra Nordea, hvormed kvitteringerne er fremsendt, er fremlagt som bilag 193. De fremlagte betalingskvitteringer (bilag 138-191) dækker samtlige betalinger

foretaget af CBY i den periode, for hvilken det er muligt at fremskaffe betalingskvitteringer.

Efter anmodning fra CBY har EY i erklæring af 18. oktober 2024 fra EY (bilag 194) udtalt sig om den gennemgang, som er foretaget i forbindelse med revision af årsregnskaber for CBY i den for nærværende sag relevante periode. I erklæringen har EY forholdt sig til de samlede infrastrukturuomkostninger på 148.841.612 kr., som er afholdt af CBY i perioden 2014-2023, og som bl.a. omfatter omkostningerne til vand- og spildevandsanlæggene. Med undtagelse af regnskabsåret 2014 (hvor den relevante dokumentation fra revisionen ikke længere er tilgængelig, og hvor det derfor ikke har været muligt for EY at erklære sig nærmere) udgør EY's erklæring yderligere bekræftelse på afholdelse af de opgjorte omkostninger.

I skemaet nedenfor er angivet en samlet oversigt over CBY's delkrav og den tilhørende dokumentation for de afholdte omkostninger.

Vejstræk	Delkrav	Vandsagen Kravet i alt	Relaterede bilag	Delkrav	Spildevandsagen Kravet i alt	Relaterede bilag
1	1	526.407 kr.	Bilag 27 Bilag 65 Bilag 78	16	1.131.832 kr.	Bilag II.28 Bilag 65 Bilag 78
2	2	872.983 kr.	Bilag 28 Bilag 66 Bilag 79	17	208.821 kr.	Bilag II.29 Bilag 66 Bilag 79
2A	3		Bilag 29 Bilag 81			
3	4	872.983 kr.	Bilag 30 Bilag 67 Bilag 82	18	7.375.141 kr.	Bilag II.30 Bilag 67 Bilag 82
4				19	597.360 kr.	Bilag II.31 Bilag 83
5	5	297.533 kr.	Bilag 31 Bilag 68 Bilag 84	20	1.393.614 kr.	Bilag II.32 Bilag 68 Bilag 84
6	6	160.849 kr.	Bilag 32 Bilag 69 Bilag 85	21	680.992 kr.	Bilag II.33 Bilag 69 Bilag 85
7	7	216.037 kr.	Bilag 33 Bilag 70 Bilag 86	22	1.336.953 kr.	Bilag II.34 Bilag 70 Bilag 86
8	8	725.914 kr.	Bilag 34 Bilag 71 Bilag 87	23	2.226.295 kr.	Bilag II.35 Bilag 71 Bilag 87
9	9	576.944 kr.	Bilag 35 Bilag 72 Bilag 88	24	1.820.530 kr.	Bilag II.36 Bilag 72 Bilag 88 Bilag 138
10				25	1.059.920 kr.	Bilag II.37 Bilag 196 Bilag 89 Bilag 158

11	10	736.156 kr.	Bilag 36 Bilag 37 Bilag 73 Bilag 90 Bilag 91 Bilag 150 Bilag 153 Bilag 160	26	680.928 kr.	Bilag II.38 Bilag 73 Bilag 90 Bilag 150 Bilag 153 Bilag 160
12				27	481.227 kr.	Bilag II.39 Bilag II.40 Bilag 92 Bilag 174 Bilag 178
13				28	2.182.917 kr.	Bilag II.41 Bilag 75 Bilag 93
16				29	828.974 kr.	Bilag II.42 Bilag 94 Bilag 139
17	11	291.997 kr.	Bilag I.38 Bilag 74 Bilag 76 Bilag 95 Bilag 96	30	1.784.167 kr.	Bilag II.43 Bilag 74 Bilag 76 Bilag 95 Bilag 96

Omkostninger til projektering, tilsyn og byggeledelse m.v.	Delkrav	Vandsagen Kravet i alt	Relaterede bilag	Delkrav	Spildevandssagen Kravet i alt	Relaterede bilag
Projektering og fagtilsyn (Rambøll)	12	612.921 kr.	Bilag I.39 Bilag 77 Bilag 125 Bilag 97	31	4.903.371 kr.	Bilag II.44 Bilag 97
Overdragelse til HOFOR (Rambøll)	13	379.167 kr.	Bilag I.40 Bilag I.43 Bilag 98 Bilag 99 Bilag 140-149 Bilag 151 Bilag 152 Bilag 154-157 Bilag 161-173	32	1.137.502 kr.	Bilag II.45 Bilag 98 Bilag 99 Bilag 140-149 Bilag 151 Bilag 152 Bilag 154-157 Bilag 161-173 Bilag 175-191

			Bilag 175-177 Bilag 179-191			
Byggeledelse (Arpe og Kjelds-holm)	14	325.948 kr.	Bilag I.41 Bilag I.44 Bilag 100	33	2.607.582 kr.	Bilag II.46 Bilag 100
Tilsyn (HOFOR)	15	403.324 kr.	Bilag 42	34	1.205.046 kr.	Bilag II.47

13.2 Nærmere om CBY's opgørelser

13.2.1 Omkostningskategorier

CBY's opgørelse af kravet i spildevandssagen, henholdsvis vandsagen er fremlagt som bilag 199 (E6 2977) og bilag 127 (E9 4185). Bilagene er Excel-ark med en samlet oversigt over hvert af de to krav på første fane i hvert ark (som angivet foran i afsnit 13.1) og særskilte oversigter for hvert enkelt vejs-

træk på de efterfølgende faner samt oversigter over omkostninger til projektering og fagtilsyn, byggeledelse og HOFOR-selskabernes tilsyn.

Omkostninger til entreprisearbejder på de enkelte vejstræk (benævnt delkrav 1-11 og 16-30) består af (i) direkte omkostninger, (ii) byggepladsomkostninger og (iii) øvrige fællesomkostninger. De tre kategorier er markeret med farver i de som bilag 199 og 127 fremlagte opgørelser af CBY's krav. De direkte omkostninger, der alene relaterer sig til etableringen af vandforsyningsanlæggene, er markeret med blå farve, mens de direkte omkostninger, der alene relaterer sig til etableringen af spildevandsanlæggene, er markeret med gul farve. Disse arbejder omfatter navnlig ledninger, brønde, rør samt levering, lægning og sammenkobling af ledninger og rør og trykprøvninger og renhedstests. Entreprisearbejderne er beskrevet nærmere nedenfor under afsnit 13.3.

Fællesomkostninger er markeret med grøn farve og omfatter arbejder, som har været nødvendige for at etablere anlæggene, og som samtidig har været nødvendige for etablering af andre forsyninger (fællesudgifter). Disse arbejder omfatter bl.a. jordarbejder med opbrydning, afgravning og bortskaffelse af jord, sten og asfalt m.v. samt efterfølgende bundsikring og reetablering. Disse arbejder kræves kun delvist dækket, eftersom de har været nødvendige også for etablering af andre forsyninger end spildevand og vand. Fællesomkostningerne er beskrevet nærmere nedenfor under afsnit 13.4.

Omkostninger til byggepladsdrift, som er markeret med rød farve, kræves kun delvist dækket af samme årsag som fællesudgifterne. Byggepladsomkostninger er beskrevet nærmere i afsnit 13.4 nedenfor.

Under skriftvekslingen er der foretaget opdatering af CBY's opgørelser, og opgørelserne indeholder derfor poster markeret med orange og lilla farve, idet bemærkes, at disse poster er markeret sådan for at fremhæve, at der er foretaget en ændring fra tidligere opgørelser (i form af justering og korrigerende af mængder og enhedspriser). Om de ændringer, der er foretaget, henvises til processkrift 2, afsnit 9.1 (E2 628 ff.), processkrift 3, afsnit 2.2 (E2 677 ff.), processkrift 4, afsnit 11.2.3 (E2 823 f.) og processkrift 5, afsnit 5.3.2 (E2 863 f.).

Hertil kommer CBY's omkostninger til projektering og fagtilsyn, byggeledelse og HOFOR-selskabernes tilsyn, som ikke er markeret med en farve, men som fremgår på særskilte oversigter i CBY's opgørelser i vandsagen og spildevandssagen (bilag 127 henholdsvis 199) (E9 4185 og E6 2977). Disse omkostninger omfatter afholdte omkostninger til rådgivere såvel som til HOFOR-selskaberne, der betingede sig af at føre løbende tilsyn med arbejderne og få dækket deres omkostninger hertil. Omkostningerne omtales nærmere i afsnit 13.5 nedenfor.

13.2.2 *As built-kort og disses sammenhæng med CBY's opgørelser*

Selv om HOFOR-selskaberne i forvejen har været i besiddelse af as built-kort over forsyningsledningerne, idet de eksempelvis var vedlagt som bilag til overdragelsesprotokollerne (E2 1081 ff. og 1077 ff.), har HOFOR-selskaberne gjort gældende, at CBY ikke har dokumenteret, hvor de enkelte ledningsarbejder er udført, og med henvisning hertil anført, at HOFOR-selskaberne ikke kan vurdere, om de enkelte poster er omfattet af HOFOR-selskabernes eventuelle forsyningspligt.

Til supplerung af CBY's opgørelser har CBY derfor fremlagt as built-kort over Carlsberg Byen med CBY's markeringer (E6 2987, E6 2989 og E9 4189). Kortene er tillige fremlagt uden CBY's markeringer, men med angivelse af matrikelskel og -numre (E6 2983, E6 2985 og E9 4187).

Bilagene kan med fordel læses sammen med de tidligere fremlagte kort over Carlsberg Byen (E6 2975), der indeholder en simpel markering af vejstrække 1-17 og dermed gør det enkelt at identificere de forskellige vejstræk i forbindelse med gennemgang af CBY's opgørelser i spildevandssagen og vandsagen (E6 2977 og E9 4185).

Kortene fremlagt som bilag 128 (E6 2987) og 129 (E6 2989) knytter sig til opgørelsen af kravet i spildevandssagen (E6 2977), idet bilag 128 er et kort over spildevandsforsyningsledninger og brønde m.v., mens bilag 129 er et kort over tagvandsledninger og brønde m.v. Det som bilag 130 (E9 4189) fremlagte kort knytter sig til opgørelsen af kravet i vandsagen (E9 4185) og angiver placering af vandforsyningsledninger m.v.

På de tre kort er de enkelte vejstræk farvelagt, så de tydeligt kan adskilles. Desuden er det på kortene noteret, hvilke ledninger der hører til hvilke vejstræk ved at anvende samme farve.

Herudover er på kortene angivet de poster (numre), der svarer til dem, der fremgår og er medtaget i opgørelserne. Sammenhængen mellem opgørelserne og de nu fremlagte kort kan illustreres med nogle eksempler:

Y I opgørelsen af krav i spildevandssagen (E6 2977) fremgår under fanen

"6 PAS2" ved post 3.1.1.10, at der er medtaget krav i anledning af en

forsyningsledning med en diameter på 560 mm, som er nedlagt i en dybde mellem 2 og 2,5 meter og har en samlet længde på 74 løbende meter. På kortet fremlagt som bilag 128 er post 3.1.1.10 angivet på kortet og suppleret af en mere præcis meterangivelse af dybden ("D=2.41").

I opgørelsen af krav i spildevandssagen (E6 2977) fremgår under fanen "6 PAS2" ved post 3.1.1.23, at der er medtaget krav i anledning af en forsyningsledning med en diameter på 315 mm, som er nedlagt i en dybde mellem 2,5 og 3 meter og har en samlet længde på 110 løbende meter. På kortet fremlagt som bilag 128 er posten 3.1.1.23 angivet to steder på kortet (suppleret af en mere præcis angivelse af dybderne, "D=2.51" og "D=2.62"), mens posten 3.1.1.23 er angivet ét sted på kortet fremlagt som bilag 129 (også suppleret af en mere præcis angivelse af dybden, "D=2.58"). Posten er angivet tre steder, idet ledningen med de pågældende dimensioner er etableret i flere stykker.

For at skabe overblik over de poster i opgørelserne (E6 2977 og E9 4185), der omfatter ledninger med samme dimensioner, og som er etableret i flere stykker, har CBY som bilag 131 og 132 fremlagt en oversigt over disse tilfælde for spildevandsforsyningsledninger og tagvandsledninger, henholdsvis vandforsyningsledninger. På oversigten fremlagt som bilag 131 er også ledningsgravenes faktiske længder på vejstræk 17 (fanen "17 Bag E (BA17)") angivet.

13.2.3 HOFOR Spildevands reviderede opgørelse af CBY's krav

HOFOR Spildevand har med processkrift E fremlagt reviderede opgørelser over CBY's krav (E6 2981).

CBY har som projektudvikler ikke har haft anden interesse, end at etableringen af de anlæg, som CBY har forestået, har kunnet ske så effektivt som muligt, såvel tidsmæssigt som omkostningsmæssigt. Det understøttes yderligere af, at CBY ikke inden 2021 havde anledning til at mene, at CBY kunne få sine omkostninger godtgjort af HOFOR-selskaberne. Der er ingen holdepunkter for at hævde, at CBY skulle have valgt løsninger eller metoder, der var mere omfattende, end hvad der har været nødvendigt, eller som ikke har været omkostningseffektive, og et sådant synspunkt lader sig ikke forene med CBY's kommercielle interesser.

HOFOR Spildevand har ikke med sin alternative – hypotetiske – opgørelse ført noget bevis for, at de af HOFOR Spildevand påståede løsninger ville have været realiserbare eller tilstrækkelige for det konkrete projekt i Carlsberg Byen.

Hertil kommer, at det ikke kan lægges til grund, at omkostningerne til materialer og entreprenører m.v. ville have kunnet holdes på det samme (lave) niveau, som det er lykkedes for CBY, hvis der – svarende til HOFOR Spildevand hypotetiske scenarie – havde skullet udføres drypvise arbejder uden koordinering med etableringen af de andre forsyninger, som ikke har noget

med HOFOR Spildevand og HOFOR Vand at gøre, og uden de stordriftsfordele, som CBY har kunnet realisere i kraft af en koordineret indsats.

Et relevant pejlemærke for de nødvendige omkostninger er, hvad HOFOR Spildevand har måttet godtgøre projektudvikleren på Grønttorvet. Som der er redegjort for i afsnit 8.4.4.4 foran, er det af CBY opgjorte krav beskedent i sammenligning med Grønttorvssagen.

Der er intet grundlag for at hævde, at HOFOR Spildevand (eller HOFOR Vand) selv kunne have forestået arbejderne til en lavere omkostning, end hvad CBY har betalt. I alle tilfælde gælder, at det påhviler HOFOR-selskaberne at bevise, at de priser, som CBY har betalt, er urimelige ("ubillige"), jf. princippet i købelovens § 5, og denne bevisbyrde er ikke løftet.

HOFOR-selskaberne har heller ikke ført bevis for, at de omkostninger, som CBY kræver godtgjort, overstiger anlæggenes værdi. Et sådant synspunkt er der heller ikke noget grundlag for.

HOFOR-selskaberne har undladt at gennemføre syn og skøn (eller anden form for sagkyndig bevisførelse), og der er dermed intet fagligt bevis, der giver nogen støtte for HOFOR-selskabernes indsigelser mod CBY's opgørelse. Herved bemærkes tillige, at HOFOR-selskaberne har undladt at fremlægge nogen form for dokumentation fra sager, hvor HOFOR-selskaberne har betalt godtgørelse (hvad der udgør yderligere sandsynliggørelse af, at der ikke er noget at udsætte på CBY's opgørelse).

I den forbindelse fremhæves også, at HOFOR-selskaberne ikke undervejs i projekteringen eller udførelsen af CBY's arbejder har gjort nogen indsigelser imod de af CBY anviste løsninger.

I alle tilfælde gælder, at HOFOR-selskaberne har overtaget de af CBY udførte anlæg fra CBY. Selv hvis det på enkelte punkter måtte kunne lægges til grund, at der er løsninger, som kunne være gennemført billigere (hvad der ikke er belæg for), ville det ikke ændre på, at HOFOR-selskaberne i henhold til betalingslovens § 6, stk. 1 (M 41), er forpligtet til at godtgøre CBY spildevandsanlægget værdi, og at opgørelse af denne værdi må foretages på grundlag af de faktisk afholdte omkostninger (der som anført foran er opgjort forsigtigt af CBY).

13.3 Omkostninger til entreprisarbejder

CBY's opgørelse af kravet i spildevandssagen og i vandsagen (E6 2977 og E9 4185) er opgjort på grundlag af, hvad der faktisk er etableret ("as built").

Mængdeopgørelserne "as built" er særskilt angivet i CBY's opgørelser i kolonnen "Antal enheder (as built)".

Disse mængdeopgørelser af ledninger, rør og brønde m.v. "as built" afviger visse steder fra, hvad der er betalt for i henhold til entreprenørernes opgørelser, som er baseret på tilbudslistes fra entreprenørerne, jf. de fremlagte fakturaer. Mængdeopgørelserne, der fremgår af entreprenørens fakturaer, er særskilt angivet i CBY's opgørelser i kolonnen "Antal enheder (entreprenøropgørelse)".

Forskellene i opgørelserne skyldes flere forhold, men især at der i forbindelse med opførelsen, navnlig af højhuse og karréer, har været behov for at foretage visse ændringer i ledningsforløbet eller behov for at ændre placeringen af brønde. Hertil kommer, at entreprenørernes opgørelser, der som anført er baseret på tilbudslistes, i sig selv kan have afvejet fra det faktiske behov under udførelsen.

Der er ikke risiko for, at CBY bliver overkompenseret, eftersom CBY's opgørelser er baseret på det faktisk udførte arbejde ("as-built").

CBY kræver desuden kun godtgørelse af sine udgifter til forsyningsledninger og brønde til skelgrænserne for de forsynede ejendomme og for de arbejder, der har været nødvendige for etableringen heraf.

CBY kræver ikke godtgørelse af udgifter til etablering af stikledninger (hverken inden for eller uden for skelgrænsen), TV-inspektion af stikledninger, sprinklerstik, brandhaner, skelbrønde, drænledninger, krydsning af ledninger eller vejvandsbrønde og -stik. CBY har af processuelle årsager valgt ikke at kræve godtgørelse for de etablerede stikledninger inden for skelgrænsen eller TV-inspektion heraf, selv om CBY ville have været berettiget til godtgørelse også herfor.

CBY har – som det fremgår – opgjort sit krav konservativt.

13.3.1 Særligt om de valgte løsninger i Carlsberg Byen

HOFOR Spildevand har gjort gældende (E2 741), at "HOFOR Spildevand ikke skal betale for de særlige løsninger, der er valgt i Carlsberg Byen".

Med processkrift D (E2 771 ff.) har HOFOR Spildevand fremlagt et revideret as built-kort (E6 2991) med markering af, hvordan HOFOR Spildevand efter det oplyste selv ville have etableret spildevandsforsyningsledninger på alle vejstræk (undtagen 4, 12 og 16), og et tilsvarende kort (E6 2993) med indika-

tion af, hvordan HOFOR Spildevand selv ville have etableret tagvandsledninger.

HOFOR Spildevand har også fremlagt alternative kravsopgørelser baseret på disse alternative ledningsforløb (E8 3911 ff.).

Uanset at HOFOR Spildevand dermed mener at have illustreret "det ledningsdesign og de løsninger, som HOFOR Spildevand selv ville have etableret i Carlsberg Byen ud fra en forsyningspligt" (E2 741), udgør HOFOR Spildevands alternative forslag ikke noget bevis for, at det faktisk havde været muligt – og tilstrækkeligt – at etablere ledninger og brønde m.v. på den af HOFOR Spildevand illustrerede måde og i det angivne omfang, herunder med hensyn til placering og dybde. Ligeledes udgør HOFOR Spildevands alternative forslag ikke dokumentation for, at det havde været muligt at etablere de angivne ledninger og brønde m.v. til de af HOFOR Spildevand hævdede priser.

Det er under alle omstændigheder en kendsgerning, at HOFOR Spildevand ikke på noget tidspunkt har anfægtet de løsninger, som CBY anviste, hvad der er ubestridt (E2 747). Dette havde der ellers været rig lejlighed til, hvis der efter HOFOR Spildevand opfattelse havde været grundlag for det, idet projektet er gennemført i tæt dialog med HOFOR Spildevand, der har godkendt projektet og ført tilsyn med dets udførelse. Om HOFOR-selskabernes rolle i projekteringsfaserne henvises til bemærkningerne foran i afsnit 3.3.

HOFOR Spildevand har gjort gældende (E2 749), at "HOFOR Spildevand er efter forsyningspligten alene forpligtet til at sørge for, at en grundejer kan aflede sit spildevand ved gravitation fra stueplan".

Det anførte er ikke dækkende.

Af forarbejderne til miljøbeskyttelseslovens § 32 b (FT 2015-16, Tillæg A, lovforslag nr. L 91, side 68, de specielle bemærkninger til § 32 b) (M 70 f.) fremgår således:

"I overensstemmelse med administrativ praksis forstås forsyningspligten som hidtil således, at ejendomsejer har ret til at aflede spildevandet ved gravitation fra stueplan. I tilfælde hvor det ikke kan lade sig gøre, skal spildevandsforsyningsselskabet sikre afledningen på anden vis, f.eks. ved at pumpe spildevandet frem til stik."

Tilsvarende følger af spildevandsvejledningen pkt. 7.2 (vejledning nr. 9568 af 30. juni 2018), at "[s]pildevandsforsyningsselskabet er normalt forpligtet til at

lægge stikledningen i en dybde, så bygningen kan aflede spildevand fra stueplan ved gravitation alene frem til stikket”.

Som det fremgår, er det af HOFOR Spildevand anførte om afledning af spildevand ”ved gravitation fra stueplan” et udgangspunkt, og dette udgangspunkt må selvsagt fraviges, når der er konkret behov herfor.

Anlæggene i Carlsberg Byen er etableret, sådan som det har været muligt og hensigtsmæssigt, og CBY har selvsagt ikke haft nogen interesse i at afholde omkostninger ud over, hvad der har været nødvendigt. CBY har etableret anlæggene under hensyntagen til de faktiske forhold i Carlsberg Byen, der består af tætliggende bygninger, herunder et antal tårne, med variation i etagehøjder og kælderetager, ligesom der samtidig har skullet tages hensyn til de mange fredede bygninger. I et antal tilfælde har det ikke været muligt at aflede spildevand alene ved gravitation fra stueplan, men påkrævet at etablere ledninger i dybere niveau for at sikre afledning af spildevand. Herudover har Carlsberg Byen været en by i fuld drift med mange brugere i flere af bygningerne under hele udviklingsprocessen.

Som der er redegjort for foran i afsnit 13.2.3, at CBY ikke har nogen interesse i at etablere mere bekostelige løsninger end nødvendigt. Og som der også er redegjort for, er der ikke et eneste eksempel på, at HOFOR Spildevand har foreslået, at der kunne være etableret andre – mindre bekostelige – løsninger, herunder for så vidt angår det nu rejste spørgsmål om gravitation fra stueplan.

HOFOR Spildevand har – i tilknytning til sit synspunkt om ”særlige løsninger” – gjort gældende (E2 749), at der er ”flere eksempler på midlertidige løsninger etableret for at passe ind i byggemodningen (eller byggetakten), og som efterfølgende er fjernet”, og at der flere steder er ”etableret stik med manifold, der er dyrere at etablere end almindelige stik”. Heller ikke dette har HOFOR Spildevand dokumenteret. Det er blot anført, at forholdene vil blive belyst ved vidneforklaringerne under hovedforhandlingen. CBY bestrider, at der er grundlag for at nedsættelse af kravet med henvisning til de nævnte forhold. Og det bestrides særskilt, at vidneforklaringer om disse spørgsmål kan udgøre noget relevant bevis (uanset hvad HOFOR-selskabernes repræsentanter måtte forklare mundtligt herom).

HOFOR-selskaberne har ikke i projekterings- og anlægsfasen påtalt de løsninger, som blev valgt. Dette har der ellers været rig mulighed for, idet projektet er udarbejdet i samarbejde med og godkendt af HOFOR-selskaberne, som har ført tilsyn under etableringen og ikke har fremsat indsigelser. Også dette bekræfter, at de valgte løsninger ikke er unødvendigt dyre eller komplekse.

13.4 Byggeplads- og fællesomkostninger

13.4.1 *Generelt om fordelingen af byggepladsomkostninger og fællesomkostninger*

HOFOR-selskaberne skal godtgøre CBY en andel af de byggepladsomkostninger og fællesomkostninger, som CBY har afholdt. Hvad disse omkostninger dækker over, er beskrevet nedenfor i afsnit 13.4.2 henholdsvis 13.4.3.

HOFOR-selskabernes andel af byggepladsomkostninger og fællesudgifter er for hvert enkelt vejstræk opgjort sådan, at der er medtaget en forholdsmæssig andel af de samlede byggepladsomkostninger henholdsvis fællesudgifter svarende til den del af de samlede entreprisarbejder (entreprisesummen fratrukket ikke-benyttede reguleringsposter og byggepladsomkostninger), som relaterer sig til etableringen af forsyningsledningerne.

HOFOR-selskaberne har i den forbindelse gjort gældende, at CBY ikke har dokumenteret, hvor stor en del af byggepladsomkostningerne og fællesudgifterne, der er afholdt som led i etableringen af spildevandsanlægget og vandforsyningsledningerne.

CBY fastholder, at der ikke er grundlag for at fordele omkostningerne anderledes, end det er sket, og HOFOR-selskaberne har ikke anvist nogen anden metode, som kunne være anvendt i stedet.

I øvrigt må det tages i betragtning, at CBY ikke har udført arbejdet med tanke på, at der på et tidspunkt skulle betales godtgørelse af HOFOR-selskaberne. CBY blev først på et senere tidspunkt klar over, at CBY havde ret til godtgørelse, hvad der skyldes HOFOR-selskabernes forhold, og denne omstændighed – herunder manglende mulighed for at foretage en præcis opdeling af omkostningerne – skal ikke komme CBY bevismæssigt til skade, jf. nærmere herom i processkrift 2, afsnit 9.5.1.1 (E2 653 f.).

Herudover henvises til, at HOFOR-selskaberne i henhold til deres egen praksis yder godtgørelse efter samme princip, som CBY har benyttet i sin opgørelse af kravene.

13.4.2 *Byggepladsomkostninger*

HOFOR-selskaberne har gjort gældende, at HOFOR-selskaberne ikke ville have afholdt udgifter til byggeplads, hvis HOFOR-selskaberne selv havde måttet etablere anlæggene. HOFOR-selskaberne hævder, at de slet ikke ville have haft noget behov for at etablere en "egentlig byggeplads", da HOFOR-selskaberne blot ville transportere materiale og ledninger mellem sine depoter og arbejdspladsen, når der var behov herfor.

I den anledning bemærkes, at det ikke ville have været muligt at udføre arbejdet med etablering af forsyningsledninger i Carlsberg Byen uden at afholde byggepladsomkostninger, som har bestået i en række forskellige omkostningsposter, herunder sanitære forhold, skurfaciliteter, opbevaring, skiltning, trafikregulering, afmærkning, sikring af anlægsgrave, indhegning og overholdelse af planer for sikkerhed og sundhed (PSS) i relation til arbejdsmiljø.

Der er tale om nødvendige omkostninger, som HOFOR-selskaberne ikke ville have kunnet undgå med daglig transport til og fra deres egne depoter, og som ikke kunne undværes, selv hvis det for argumentets skyld antages, at HOFOR-selskaberne kunne have transporteret bygge- og anlægsmaterialer frem og tilbage mellem deres egne depoter hver dag.

Efter CBY's opfattelse er det ubetænkeligt at lægge til grund, at HOFOR-selskabernes omkostninger ville have været væsentlig højere, hvis det forudsættes, at der skulle være foretaget daglig transport frem og tilbage af bygge- og anlægsmaterialer.

Der henvises tillige til HOFOR-selskabernes egen aftalepraksis, som står i modsætning til, hvad HOFOR-selskaberne gør gældende i nærværende sag, jf. afsnit 9.5.1.2 i processkrift 2 om aftalen vedrørende Svanemølleholm (E2 654 f.).

13.4.3 Fællesomkostninger

For så vidt angår fællesomkostninger, har HOFOR-selskaberne gjort gældende alene at være forpligtet til at godtgøre CBY omkostninger til ny asfalt og vejkasse m.v., hvis ledningerne blev nedlagt i eksisterende veje. Dette har betydning, da flere veje i Carlsberg Byen først blev etableret efter indgåelsen af Spildevandsaftalen og Vandaftalen og i forbindelse med etableringen af spildevandsanlægget og vandforsyningsledningerne.

Tilsvarende har HOFOR-selskaberne gjort gældende alene at være forpligtet til at godtgøre CBY omkostninger til den asfalt, bundsikring, stabilgrus m.v., der faktisk er fjernet og efterfølgende genetableret i forbindelse med etableringen af de for HOFOR-selskaberne relevante forsyningsledninger, og at den af CBY anvendte fordelingsnøgle ikke kan anvendes, idet denne metode leder til en fordeling, hvor HOFOR-selskaberne afkræves godtgørelse for flere mængder, end der er forbrugt specifikt i relation til de for HOFOR-selskaberne relevante forsyningsledninger.

Realiteten er, at hvis HOFOR-selskaberne selv havde skullet udføre arbejderne, skulle de have afholdt de fulde omkostninger til de arbejder, for hvilke CBY nu kræver godtgørelse af en forholdsmæssig andel. Det er ubetænkeligt at lægge til grund, at de omkostninger, som HOFOR-selskaberne skulle have afholdt, hvis de havde skullet udføre arbejderne selv, ville have været væsentlig højere end den godtgørelse, som CBY kræver.

HOFOR-selskaberne har gjort gældende, at de ikke skal dække omkostninger til retablering efter udførelsen af arbejderne. Sådanne omkostninger er imidlertid ikke omfattet af CBY's krav. CBY kræver ikke godtgørelse af omkostninger til retablering. Som en del af fællesomkostningerne kræves godtgørelse af omkostninger til bundsikring og stabilt grus, idet dette arbejde i alle tilfælde skulle været udført i forbindelse med etablering af vandforsyningsledninger og spildevandsanlægget.

Det bemærkes i den forbindelse, at CBY berettiget kunne have krævet godtgørelse også af omkostningerne til opbrydning, udgravning og klargøring til ledningerne samt retablering, men at CBY har valgt en konservativ tilgang og undladt at medtage omkostninger hertil i sin opgørelse af kravet.

13.5 Omkostninger til projektering og fagtilsyn, byggeledelse og HOFOR-selskabernes eget tilsyn

13.5.1 Generelt om fordelingen af omkostninger til projektering, tilsyn og byggeledelse

HOFOR-selskaberne har bestridt CBY's fordeling af omkostningerne til projektering, tilsyn og byggeledelse med begrundelser om, at omkostningerne ikke er tilstrækkelig dokumenteret, og at HOFOR-selskabernes ikke selv ville have afholdt disse omkostninger eller ikke afholdt dem i samme omfang.

HOFOR-selskabernes indsigelse om utilstrækkelig dokumentation er affødt af CBY's fordeling, der i sagens natur hviler på et skøn.

CBY blev først efter arbejdernes udførelse klar over, at CBY havde ret til godtgørelse, hvad der skyldes HOFOR-selskabernes forhold, og denne omstændighed – herunder manglende mulighed for at foretage en præcis opdeling af omkostningerne – kan selvsagt ikke komme CBY bevismæssigt til skade. Der henvises til bemærkningerne i processkrift 2, afsnit 9.5.1.1 (E2 653 f.), om beviskravene.

13.5.2 Rambølls projektering og fagtilsyn

Rambøll påtog sig at totalprojektere infrastrukturen i Carlsberg Byen uden for de eksisterende byggeafsnit, ligesom Rambøll har ført fagtilsyn i forbindelse med udførelsen heraf. Rambølls opgave omfattede det samlede infrastrukturprojekt, hvori vandforsyning og spildevandsforsyning indgik som en del.

Rambøll har faktureret CBY uden nærmere at opdele omkostninger (tids- og ressourceforbrug) efter forsyningsområde. Det hænger sammen med, at CBY ikke havde anmodet Rambøll om foretagelse af en opdeling, eftersom CBY ikke havde nogen anledning dertil.

De omkostninger, som CBY har afholdt til Rambøll, og som HOFOR-selskaberne skal dække, er således baseret på et skøn foretaget af CBY. Dette skøn er baseret på, at vandledningerne erfaringsmæssigt er enklere at projektere og føre tilsyn med, da de ligger i højere jordlag og er lettere at tilgå. I lyset heraf har CBY fastsat satsen konservativt til 5 % af de samlede omkostninger. Heroverfor står, at spildevandsledninger erfaringsmæssigt er vanskelige at projektere, bl.a. som følge af de hydrauliske beregninger, der skal foretages, og planlægningen af byudviklingen og den fremtidige disponering, der skal tages højde for. Samlet set medfører dette, at tids- og ressourceforbruget er betydeligt. CBY har for spildevand fastsat andelen konservativt til 40 %.

De resterende 55 % af omkostningerne til Rambøll er således allokeret til de øvrige dele af Rambølls projektering og fagtilsyn, og HOFOR-selskaberne belastes ikke af denne andel.

13.5.3 Overdragelse til HOFOR-selskaberne

CBY indgik i tillæg til den ovenfor omtalte aftale en yderligere aftale med Rambøll, der påtog sig at indhente og udarbejde dokumentation til brug for og i øvrigt forestå overdragelsen til HOFOR-selskaberne. Rambølls arbejde omfattede i henhold til denne aftale alene overdragelsen af anlæggene.

Også i dette forhold gælder, at Rambøll har faktureret CBY uden opdeling af omkostningerne (tids- og ressourceforbrug).

Opgørelsen af de omkostninger, som CBY har afholdt til Rambøll, og som kræves godtgjort af HOFOR-selskaberne, hviler også i denne relation på et skøn. Skønnet er for vandledningerne sat til 25 %, idet det erfaringsmæssigt er mindre kompliceret at sikre dokumentation sammenlignet med, hvad der gælder for spildevandsledningerne, hvortil de resterende 75 % er henført.

HOFOR-selskaberne har bl.a. gjort gældende, at CBY's omkostninger til Rambøll er interne omkostninger, som udspringer af CBY's eget behov for rådgivning, og at omkostningerne derfor ikke kan kræves godtgjort.

Synspunktet er ikke holdbart. Omkostningerne er afholdt, fordi HOFOR-selskabernes krav nødvendiggjorde bistand fra Rambøll (ydet i perioden 2019-2023). Mellem HOFOR-selskaberne og Rambøll foregik således en tæt koordinering frem til overdragelsen, hvor eksempelvis KS-materiale og as built-materiale skulle bearbejdes, og brøndgennemgange skulle foretages. Særligt perioden september 2021 til februar 2023 vedrører projektopfølgning og bistand, som HOFOR-selskaberne ønskede i forbindelse med, at HOFOR-selskabernes kravsspecifikationer skulle dokumenteres opfyldt forud for deres overtagelse.

Det havde ikke været muligt for HOFOR-selskaberne på egen hånd at etablere forsyningsanlæggene og -ledningerne i Carlsberg Byen uden teknisk bistand svarende til den, som er ydet af Rambøll. Således gælder, at HOFOR-selskaberne under alle omstændigheder ville have haft behov for KS-materiale, as built-materiale og brøndgennemgange, og at de i alle tilfælde skulle have afholdt de nødvendige omkostninger dertil.

13.5.4 *Byggeledelse*

I henhold til aftale med CBY forestod Arpe & Kjeldsholm A/S byggeledelsen på udførelsen af infrastrukturprojektet i Carlsberg Byen uden for de eksisterende byggeafsnit.

Arpe & Kjeldsholms overordnede opgave har dermed været at foretage en tidsmæssig og økonomisk styring af sagerne på vegne af CBY. Dette har bl.a. omfattet koordinationen af fagtilsynet under udførelsen og fælles byggepladsmæssige aktiviteter. Byggeledelsen er sket koordineret på tværs af alle vejstræk og har også omfattet tilrettelæggelse af processer i samarbejde med HOFORselskaberne.

Ligesom det er tilfældet for aftalerne med Rambøll nævnt i afsnit 13.5.2 foran, har Arpe & Kjeldsholm i forhold til nærværende aftale faktureret CBY uden opdeling af omkostningerne (tids- og ressourceforbrug).

De omkostninger, som CBY har afholdt til Arpe & Kjeldsholm, og som HOFOR skal dække, er således også baseret på et skøn foretaget af CBY (5 %, henholdsvis 40 %, for så vidt angår vand, henholdsvis spildevand, jf. herved afsnit 13.5.1 - 13.5.2 foran).

13.5.5 *HOFOR-selskabernes tilsyn*

Som led i indgåelsen af spildevandsaftalen og vandaftalen (E2 873 ff. og E2 955 ff.) betingede HOFOR-selskaberne sig at føre løbende tilsyn med arbejderne. Der henvises i den forbindelse til Spildevandsaftalens pkt. 3.3 (E2 877) og 6.1 (E2 879) og Vandaftalens pkt. 3.4 (E2 959) og 6.2 (E2 960), hvoraf fremgår, at CBY skal afholde de omkostninger, som HOFOR-selskaberne måtte have til projektgodkendelse og -granskning, løbende tilsyn, deltagelse i byggemøder, håndtering af målerudlevering og administrativ håndtering, herunder indlæggelse i GIS samt afleveringsforretningen. Bestemmelserne skal ses i sammenhæng med aftalens øvrige bestemmelser, herunder pkt. 2.1, 2.4 og 2.5 (E2 875 f.), som foreskriver, at forsyningsnettet skal projekteres og anlægges i henhold til HOFOR-selskabernes forskrifter. Det har således været HOFOR-selskabernes ønske løbende at påse, at disse forskrifter faktisk blev overholdt.

Det bemærkes supplerende, at HOFOR-selskaberne i henhold til deres egen praksis ikke længere kræver betaling for eget tilsyn. Der henvises til aftale af 24. april 2024 om Svanemølleholm indgået med Udviklingsselskabet By & Havn I/S, jf. herved afsnit 7.4.4.6 foran og processkrift 2, afsnit 4.3.4.6 og afsnit 9.6.5 (E2 584 f. og 667 f.).

CBY gør desuden gældende, at HOFOR Spildevand under alle omstændigheder uberettiget har overfaktureret CBY for det af HOFOR Spildevand udførte tilsyn. I spildevandsaftalens pkt. 3.3 (E2 877) fremgår, at "CBY kan maksimalt blive faktureret i alt DKK 500.000 ekskl. moms for HOFORs ydelser efter denne bestemmelse [...]". Desuagtet har HOFOR Spildevand i perioden 2015-2022 faktureret i alt 1.506.306,66 kr. (inkl. moms) til CBY (E9 4673). HOFOR Spildevand er derfor – som minimum – forpligtet til at godtgøre 881.306,662 kr. (inkl. moms).

13.6 HOFOR-selskabernes synspunkter om fradrag og overvæltning er forkerte

13.6.1 HOFOR-selskabernes udgifter til drift og vedligeholdelse kan ikke fradrages den godtgørelse, som HOFOR-selskaberne skal yde CBY

HOFOR-selskaberne har gjort gældende (E1 460 ff.), at CBY ikke er berettiget til godtgørelse, idet omkostningerne til drift, vedligeholdelse og afskrivning af spildevandsanlægget og vandforsyningsledningerne er overdraget til HOFOR-selskaberne med den følge, at CBY ikke vil skulle afholde sådanne omkostninger, for så vidt angår tiden efter HOFOR-selskabernes overtagelse.

Der er intet grundlag for at følge HOFOR-selskabernes standpunkt.

HOFOR-selskaberne har overtaget spildevandsanlægget og vandforsyningsledningerne den 26. maj 2023. Det fremgår udtrykkelig af spildevandsaftalens pkt. 5.2, henholdsvis vandaftalens pkt. 8.2 (E2 873 og E2 955), at HOFOR-selskaberne dermed har overtaget drifts- og vedligeholdelsesforpligtelserne for spildevandsanlægget henholdsvis vandforsyningsledningerne. At et spildevandsforsyningsselskab ved overtagelse af et spildevandsanlæg omfattet af betalingslovens § 5, stk. 1 (M 41), overtager drifts- og vedligeholdelsesforpligtelsen for anlægget, følger direkte af betalingslovens § 6, stk. 3 (M 41), og der er ikke grundlag for, at noget andet skulle gøre sig gældende på vandforsyningsområdet.

Der er ikke det mindste holdepunkt for, at der ved fastsættelse af "anlæggets værdi" i henhold til betalingslovens § 6, stk. 1, og tilsvarende vandforsyningslovens § 45, stk. 1 (M 507), skal ske fradrag af de omkostninger, som det påhviler forsyningsselskaberne at afholde, hvorved også bemærkes, at den generelt gældende ordning er, at HOFOR-selskabernes løbende driftsomkostninger finansieres af brugerne i kraft af bl.a. HOFOR-selskabernes opkrævning af tilslutnings- og anlægsbidrag.

I den forbindelse bemærkes tillige, at alternativet til CBY's etablering af anlægget ville være, at HOFOR-selskaberne selv skulle have etableret forsyningsledningerne i henhold til deres respektive forsyningspligter. Det ville selvsagt ikke have ændret på, at forpligtelsen til løbende drift og vedligeholdelse af anlæggene – og pligten til at afholde de dermed forbundne omkostninger (i kraft af brugernes finansiering) samt omkostninger til afskrivning – skulle afholdes af HOFOR-selskaberne.

Med henvisning til vejlovens § 103, stk. 2 (M 1083), har HOFOR-selskaberne dernæst gjort gældende (E1 460 ff.), at der skal ske fradrag for sparede omkostninger derved, at de omkostninger, som CBY ifølge HOFOR-selskaberne fremover vil "spare", overstiger de anlægsomkostninger, som CBY har afholdt.

Vejlovens § 103 omfatter ikke en situation som den foreliggende. Dels er der ikke tale om ekspropriation, dels har CBY ikke sparet nogen omkostninger. Som det fremgår af bemærkningerne foran, er synspunktet desuden ikke relevant, eftersom der ikke er noget grundlag for at gøre fradrag i anledning af de drifts-, vedligeholdelses- og afskrivningsomkostninger, som påhviler forsyningsselskaberne. Men sammenligningen er under alle omstændigheder meningsløs. Det er uden betydning for CBY's ret til godtgørelse, hvad udgifterne til den fremtidige drift og vedligeholdelse (samt afskrivning) kan antages at udgøre. Både drifts-, vedligeholdelses- og afskrivningsomkostningerne og udgifterne til etablering af spildevandsanlægget skulle have været afholdt

af HOFOR Spildevand. At dette ikke er sket, skyldes alene, at HOFOR Spildevand ikke har levet op til sine forpligtelser som forsyningsselskab.

Det ekspropriationsretlige princip om fradrag for sparede omkostninger har ingen relevans for denne sag. CBY sparer ikke nogen udgifter, idet CBY oprindeligt slet ikke skulle være pålagt at afholde nogen udgifter.

At sammenholde de af CBY afholdte etableringsomkostninger med løbende udgifter til drift og vedligeholdelse (samt afskrivning) er at sammenligne æbler og pærer, og en sammenligning ville under alle omstændigheder forudsætte, at det defineres, hvad det er for en periode vedrørende drift og vedligeholdelse, der sammenlignes med. Det siger sig selv, at hvis perioden blot er lang nok, vil de løbende udgifter til drift og vedligeholdelse (samt afskrivning) på et tidspunkt komme til at overstige det faste beløb, som er afholdt til etablering af anlægget. Det anførte illustrerer yderligere, at der er tale om en sammenligning, som er helt uden relevans. En relevant sammenligning måtte desuden tage højde for indtægterne fra spildevandsforsyningen (brugernes betalinger). De tilfalder HOFOR Spildevand og ikke CBY at finansiere de løbende udgifter til drift og vedligeholdelse.

Det bemærkes tillige, at HOFOR Spildevand i henhold til sin egen aftalepraksis yder godtgørelse for de faktiske udgifter, der er afholdt, uden fradrag som følge af "sparede" omkostninger. Der henvises til omtalen herom i afsnit 8.4.4 foran og processkrift 2, afsnit 8.1 (E2 623 ff.).

13.6.2 CBY har ikke overvæltet omkostninger på købere af fast ejendom

HOFOR-selskaberne har gjort gældende (E1 464 ff.), at CBY skulle have overvæltet omkostningerne til etableringen af spildevandsanlægget og vandforsyningsledningerne på "koncerninterne ejendomsselskaber og/eller ejendomssejere i forbindelse med salg af nye fase ejendomme".

HOFOR-selskabernes synspunkter om overvæltning er misforståede, og de bestrides.

HOFOR-selskabernes synspunkt hviler på en antagelse om, at omkostningerne til etableringen af vand- og spildevandsanlæggene på en eller anden måde har kunnet indregnes i priserne på boliger og erhvervsarealer i Carlsberg Byen. Denne antagelse savner grundlag. Det har intet med overvæltning at gøre, når HOFOR-selskaberne henviser til CBY's ifølge HOFOR-selskaberne "meget betydelige omsætning på salg af fast ejendom i Carlsberg Byen samt selskabets løbende betydelige resultater" (E1 467 f.). Prissætningen i forbindelse med salg af fast ejendom er styret af de frie markedskræfter med fri prisdannelse, som CBY ikke kontrollerer.

HOFOR-selskaberne har omtalt praksis i de såkaldte ambi-sager (E1 467 ff.). Denne praksis viser entydigt, at HOFOR-selskabernes betragtninger om overvæltning er grundløse og under alle omstændigheder ikke har betydning for nærværende sager. Omtalen af disse sager er nærmere behandlet i processkrift 2, afsnit 8.2 (E2 625 ff.).

HOFOR-selskaberne har desuden anført følgende (E2 732):

”CBY anfører i processkrift 2, side 21, at grundejerforeningen ”har rådigheden over forsyningsledningerne og kloakkerne i Carlsberg Byen”. Dette underbygger overvæltning af byggemodningsomkostningerne. Det er tvivlsomt, at grundejerforeningen skulle have en sådan rådighed uden at ejendomssejerne (1) har fået overdraget rettighederne over vand- og spildevandsanlægget og (2) har betalt for dette.”

Synspunktet er forfejlet og afspejler ikke de faktiske forhold i Carlsberg Byen.

De personer, der i dag ejer de ejendomme, der er tilsluttet forsyningsledningerne i Carlsberg Byen, har ikke fået overdraget rettighederne over vandforsyningsledningerne eller spildevandsanlægget, ligesom de heller ikke har betalt for sådanne rettigheder. Rettighederne har befundet sig hos CBY-koncernen, indtil vej- og byrumsmatrikler i Carlsberg Byen i november 2022 blev tilskødet grundejerforeningen som beskrevet i forbindelse med CBY's svar på HOFORselskabernes opfordring (A), jf. processkrift 2, side 23 (E2 555). Da ledningsnettet i sagens natur er beliggende under veje og byrum, fulgte ledningsnettet med.

HOFOR-selskaberne har desuden gjort indsigelse vedrørende CBY's koncerninterne håndtering af omkostninger til byggemodning (E2 733). HOFOR har søgt at problematisere, at omkostningerne til byggemodning er afholdt af to af CBY's datterselskaber. I den anledning bemærkes, at det er uden betydning for sagen hvor i CBY's koncern, at omkostningerne til byggemodning er afholdt. Herom henvises til processkrift 2, afsnit 3.5, side 23 (E2 555), samt processkrift 4, afsnit 10.2 (E2 818 ff.) med redegørelse for den koncerninterne håndtering af omkostningerne til etablering af infrastruktur i Carlsberg Byen.

13.7 HOFOR-selskabernes øvrige indsigelser er ikke holdbare

I HOFOR-selskabernes duplik (E1 319 ff.), processkrift af 11. december 2023 (E1 481 ff.), processkrift B (E2 683 ff.), processkrift C (E2 739 ff.) og processkrift D (E2 771 ff.) har HOFOR-selskaberne fremsat en række indsigelser,

som ifølge HOFOR-selskaberne kan begrunde reduktion af CBY's krav om godtgørelse.

Grundlaget for CBY's krav er udførligt beskrevet i CBY's tidligere proces-skrifter samt ovenfor, hvortil CBY i det hele kan henholde sig. CBY vil i det følgende begrænse sig til kommentering af enkelte indsigelser angående forhold, der ikke allerede er behandlet foran, og henviser i øvrigt til, hvad der tidligere er gjort gældende.

13.7.1 *Vejstræk 2A*

HOFOR Vand har bestridt (E1 497 og E2 756) at være forpligtet til at betale godtgørelse i anledning af CBY's omkostninger til vejstræk 2A med henvisning til manglende dokumentation og til, at der er tale om en omkostning, som

HOFOR Vand ikke ville have skullet afholde, hvis HOFOR Vand selv havde forestået etableringen.

CBY fastholder, at der er tale om en omkostning, som HOFOR Vand tilsvarende ville have skullet afholde, hvis HOFOR Vand selv havde måttet forestå etableringen, fordi der skulle etableres en forsyningsledning på dette vejstræk, jf. herved også bilag 3 til Vandaftalen (E2 971).

I den forbindelse bemærkes, at betegnelsen på fakturaen fra Barslund (E9 4211) er misvisende, idet der er tale om en forsyningsledning og ikke en stikledning som angivet. Dette ses også af as built-kortene (E9 4187 ff.), hvoraf fremgår, at der er tale om en flere hundrede meter lang ledning med en diameter på 250 mm placeret midt på vejmatriklen og uden for skelgrænsen for de ejendomme, som ledningen forsyner.

Som dokumentation for de foretagne arbejder har CBY fremlagt en faktura fra Barslund (E9 4211) samt dokumentation for betaling heraf (E9 4213).

13.7.2 *Vejstræk 4*

HOFOR Spildevand har bestridt (E1 501 og E2 742 f.) at være forpligtet til at betale godtgørelse i anledning af CBY's omkostninger til vejstræk 4 med henvisning til, at der skulle være tale om etablering af et klimatilpasningsprojekt omfattet af medfinansieringsaftalen (E7 3357).

Det anførte bestrides. Den af HOFOR Spildevand fremlagte medfinansieringsaftale (E7 3357) vedrører klimatilpasning og konkret etablering af et anlæg til tilbageholdelse af tag- og overfladevand på rekreative grønne områ-

der, jf. aftalens pkt. 2. I henhold til aftalen skulle anlæggene (skybrudsanlæg) etableres på ejendomsmatriklerne og ikke i vejmatrakerne. Medfinansieringsaftalen omfatter desuden ikke anlæg, der skulle overdrages til HOFOR Spildevand. Kun anlæg, som er etableret på de i medfinansieringsaftalen nævnte matrikler, og som ikke overdrages til HOFOR Spildevand, er omfattet af aftalen.

CBY's krav vedrørende vejstræk 4 vedrører ikke et "klimatilpasningsprojekt", men etablering af et særligt forsyningsanlæg, der indgår i det øvrige ledningsnet, og som HOFOR Spildevand har overtaget. Anlægget ligger på vejmatraken 1218i, der ikke er omfattet af den fremlagte medfinansieringsaftale (E7 3357).

CBY bemærker i øvrigt, at betegnelsen "bygværk", som fremgår af vejstrækningens navn og af en faktura (E7 3351), er misvisende. Der er tale om et anlæg, der tjener til "afledning og behandling af spildevand", sådan som det fremgår af de af HOFOR Spildevand processkrift af 11. december (afsnit 4.2.8, pkt. 109) (E1 504) gengivne forarbejder til betalingsloven.

Til yderligere belysning af anlæggets karakter henvises til de to projektk tegninger af anlægget, som er nævnt i bilag II.31 (E7 3351), og som viser, at der ikke er tale om et bygværk, men derimod en del af spildevandsanlægget, der er overtaget af HOFOR Spildevand (E7 3355).

13.7.3 *Vejstræk 10*

HOFOR Spildevand har fremsat indsigelse om, at CBY ikke har fremlagt tilstrækkelig dokumentation for de afholdte omkostninger, som kræves godtgjort.

CBY henviser til afsnit 13.1.3 foran, hvor den fremlagte dokumentation er angivet.

For så vidt angår dokumentation for omkostningsposterne, henviser CBY til bemærkningerne i afsnit 13.2.2 foran, hvor der er redegjort for, hvordan ledninger og brønde er angivet på det fremlagte as built-kort (E6 2983 ff.). De medtagne poster, der angår ledninger, er dokumenteret på disse kort.

Til yderligere belysning af det udførte arbejde og HOFOR Spildevands godkendelse henvises desuden til mail af 24. juni 2020 fra CBY's rådgiver, Rambøll, til HOFOR-selskaberne (E8 3875) samt til mailkorrespondance den 24. – 25. juni 2020 mellem Rambøll og HOFOR-selskaberne (E8 3877 f.).

13.7.4 *Vejstræk 11*

HOFOR Vand har gjort gældende (E2 757 f.), at CBY ikke har dokumenteret et krav på 700.000 kr. ekskl. moms (E9 4275) vedrørende vejstræk 11.

Dette bestrides. Som dokumentation for arbejdet har CBY fremlagt en faktura fra Barslund (E9 4275). Entreprisen har bestået i at nedlægge en ringledning (vandforsyningsledning), der forbandt Constantin Hansens Gade og Bag Elefanterne, hvilket var en forudsætning for at opnå ibrugtagningstilladelse til byggerierne i byggeafsnit 17.

Der er tale om en omkostning, som HOFOR Vand skulle have afholdt, hvis HOFOR Vand selv havde måttet forestå etablering af anlægget. I øvrigt henvises til, at projektet er lavet i tæt dialog med HOFOR Vand, der har godkendt projektet og ført tilsyn med dets udførelse uden at fremsætte nogen indsigelser om placeringen.

Af de som bilag 104 og 130 fremlagte as built-kort (E9 4187 ff.) fremgår, at der er tale om en forsyningsledning med en diameter på 160 mm, der er placeret midten på vejmatricken og dermed uden for skelgrænsen for de ejendomme, som ledningen forsyner. Det bemærkes supplerende om opbygningen, at der er tale om en ringledning, som hænger sammen med de ringledninger, der ligger på vejstræk 8, 12 og 17.

Vedrørende kravets størrelse bemærkes, at der er tale om ekstraarbejde, som ikke uden videre kan sammenlignes med prisen for tilsvarende arbejder. Der er intet grundlag for et synspunkt om, at prisen har været urimelig ("ubillig"), og HOFOR-selskaberne har ikke fremlagt noget, der kan støtte et sådant synspunkt.

Efter Barslunds udførelse af arbejdet som angivet foran omlagde Arpe & Kjeldsholm senere nogle vandledninger, hvilket var nødvendigt, da der skulle etableres en tunnel mellem byggeafsnit 14 og 15, der ligger på hver side af vejstræk 11. På kortet er tunnelens placering markeret med en gul ring (E9 4277). Arpe & Kjeldsholm foretog desuden efter omlægningen renhedstest og trykprøvninger af ledningen.

13.7.5 *Vejstræk 12*

HOFOR Spildevand har bestridt (E1 506 og E2 744) at være forpligtet til at betale godtgørelse i anledning af CBY's omkostninger til vejstræk 12, idet HOFOR Spildevand hævder, at der skulle være tale om vedligeholdelsesarbejder på eksisterende spildevandsanlæg og dermed arbejder, som CBY selv skal afholde udgifterne til, jf. pkt. 2.3 i spildevandsaftalen (E2 873 ff.).

I den forbindelse bemærkes, at CBY ikke kræver godtgørelse af omkostninger til vedligeholdelse af forsyningsledningerne. CBY har alene krævet godtgørelse for omkostninger til brøndgennemgange, yderligere brønde og renovering af eksisterende brønde. Det fremgår også af de fremlagte fakturaer (E8 3897 ff.). "Brøndgennemgang" dækker over gennemgang af brønde sammen med HOFOR Spildevand, i det omfang HOFOR Spildevand har ønsket sådan gennemgang foretaget. Der er ikke tale om vedligeholdelsesarbejder som nævnt i pkt. 2.3 i spildevandsaftalen, men derimod arbejder, der har udvidet spildevandsanlægget og dermed sikret, at spildevandsanlægget på vejstrækket kunne indgå i forsyningsnettet.

Det bemærkes tillige, at arbejdet er udført som led i en større koordineret indsats. På vejstræk 12 ligger således bl.a. en Ø600-gasforsyningsledning i støbejernsrør med blysamlinger, som er ejet af HOFOR-selskaberne og forsyner Vesterbro og Valby, ligesom Elefantporten og Dipylonporten, der begge er historiske bygningsværker og vartegn, ligger på vejstræk 12. Arbejdet, som CBY kræver godtgørelse for, har dermed medført, at en meget vanskelig og dyr omlægning af forsyningsledningerne kunne undgås på denne strækning.

I anledning af HOFOR Spildevands synspunkt skal også fremhæves, at HOFOR Spildevand er forpligtet til at yde CBY godtgørelse for anlæggets værdi, jf. betalingslovens § 6, stk. 1 (M 41), og at der ikke er noget grundlag for ikke at inddrage det udførte arbejde ved fastsættelse af værdien.

13.7.6 *Vejstræk 13*

HOFOR Spildevand har gjort gældende (E2 752) ikke at være forpligtet til at betale godtgørelse i anledning af CBY's omkostninger til vejstræk 13 med henvisning til, at ledningerne er placeret på de ejendomme, som ledningerne forsyner.

Der er ikke noget grundlag for et synspunkt om, at de afholdte omkostninger skal undtages for dækning. Arbejdet er udført i samarbejde med HOFOR Spildevand, der har godkendt projektet og ført tilsyn dermed under etableringen uden at fremsætte nogen indvendinger. Den valgte fysiske placering (på ejendommene matr.nr. 20 aa, 20 ab og 2156a, som ledningerne forsyner) har baggrund i praktiske forhold, navnlig at J.C. Jacobsens Have, der ligger på matr.nr. 2156a, er fredet. Disse forhold kan ikke føre til, at HOFOR Spildevands godtgørelsespligt bortfalder. Det anførte dækker også HOFOR Spildevands bemærkning om, at matr.nr. 2156a (og matr.nr. 2156c) ikke er omfattet af Spildevandsaftalen. Spildevandsanlægget er overdraget til HOFOR Spildevand, uden at den nu rejste indsigelse i forhold til matr.nr. 2156a og 2156c i den forbindelse gav anledning til indvendinger.

HOFOR Spildevand har gjort gældende (E1 504) ikke at være forpligtet til at betale godtgørelse for post 3.2.6.4, der vedrører et koblingshul til en boremaskine, idet HOFOR Spildevand fremhæver, at sammenhængen til etablering af forsyningsledningerne ikke er dokumenteret.

CBY fastholder kravet og bemærker, at forsyningsledningerne på størstedelen af vejstrækningen er udført som styret underboring, fordi J.C. Jacobsens Have og træerne er fredet. Ved at foretage styret underboring kunne etableringen ske med meget få opgravninger og dermed sådan, at haven og træerne blev skånet. Det var i den forbindelse nødvendigt at lave et koblingshul til boremaskinerne, der skulle foretage den styrede underboring. Posten 3.2.6.4 er dermed relateret til posten 3.1.1.51 vedrørende selve underboringen, som også kræves godtgjort af HOFOR Spildevand.

HOFOR Spildevand har endvidere bestridt (E2 752 ff.) at være forpligtet til at godtgøre omkostninger til brønden med brøndnummer 1000069654 med den begrundelse, at den pågældende brønd lader til også at være medtaget på vejstræk 7 under post 3.1.2.2 (E7 3537 ff.).

CBY henviser i den forbindelse til den reviderede opgørelse i spildevandssagen (E7 3537 ff.), som viser, at CBY alene har medtaget brønd 1000069654 på vejstræk 7 (under post 3.1.2.2).

13.7.7 *Vejstræk 16*

HOFOR Spildevand har gjort gældende (E2 744 ff.), at CBY ikke har dokumenteret grundlaget for kravet med henvisning til, at en ejendom i Frederiksberg Kommune forsynes via forsyningsledningerne, ligesom HOFOR Spildevand bestrider dokumentationen for de afholdte omkostninger, herunder med henvisning til en sammenligning af prisen for dette vejstræk med andre vejstræk. Herudover har HOFOR Spildevand bestridt (E2 788) at være forpligtet til at betale godtgørelse med henvisning til, at ledningen delvis er placeret på private matrikler (66k og 66a).

CBY henviser til, at forsyningsledningerne – som angivet på det fremlagte as built-kort (E6 2983 og E6 2987) – ligger på matr.nr. 2373a Valby, København, og ikke på en matrikel i Frederiksberg Kommune. CBY fremhæver i den forbindelse også, at spildevandsanlæggene på vejstræk 16 allerede er overdraget til HOFOR Spildevand.

Til yderligere belysning af HOFOR Spildevands godkendelse af projektet på vejstræk 16 og bekræftelse af overtagelsen af anlægget henvises til mailkorrespondance den 29.-30. oktober 2018 mellem CBY's rådgiver, Rambøll, og HO-

FOR-selskaberne (E8 3953 ff.). Mailen af 29. oktober 2018 indeholder et referat af et møde afholdt mellem parterne den 25. oktober 2018, hvoraf følgende fremgår:

”SG [Søren Grønberg fra HOFOR-selskaberne] oplyste, at kommende stikledning kan tilsluttes anlæg i København, som den nuværende også gør det, og HOFOR overtager ledningen frem til skel ved Rahbeks Alle 21.”

Om omfanget af og udgifterne til det udførte arbejde henvises til CBY’s opgørelse (E8 3947 ff.). Supplerende bemærkes, at der er tale om et ekstraarbejde, som er udført af Arpe & Kjeldsholm. Det er ikke uden videre muligt sammenligne prisen for ledningerne på vejstræk 16 med tilsvarende arbejder på andre vejstræk. Dels er der som nævnt tale om et ekstraarbejde. Dels er ledningsarbejdet på vejstræk 16 er udført flere år efter arbejdet på vejstræk 8 (E8 3727 og E8 3957) og dermed under markant anderledes praktiske forhold, herunder med behov for at tage højde for dybt beliggende p-kældre på området. Den pris, CBY har betalt, afspejler det udførte arbejde, og der er i alle tilfælde intet grundlag for at anse prisen for urimelig (”ubillig”), jf. princippet i købelovens § 5.

13.7.8 *Vejstræk 17*

HOFOR Spildevand har gjort gældende (E2 746 f. og 780 f.), at CBY ikke har dokumenteret tabspostens størrelse.

CBY gør med henvisning til as built-kortene (E6 2985 ff. og E9 4187 ff.) gældende, at det kan lægges til grund, at arbejdet er udført. På oversigten fremlagt som bilag 131 er også ledningsgravenes faktiske længder på vejstræk 17 (fanen ”17 Bag E (BA17)”) angivet.

CBY’s krav fremgår af CBY’s opgørelser (E8 3959 ff. og E9 4281 ff.) under fanen ”17 Bag E (BA17)”. Denne fane består af en sammensætning af flere tilbudslister fra de respektive parter, som har udført arbejde på vejstræk 17, herunder Enemærke & Petersen A/S.

CBY er alene i besiddelse af dokumentation for Enemærke & Petersen A/S’ arbejde (E9 4167 ff., 4175 og 4287 samt E8 3967 ff.), og i denne dokumentation indgår ikke komplette tilbudslister for Enemærke & Petersen A/S’ arbejde. Det er derfor ikke i dag muligt at specificere arbejdet yderligere, end hvad der er gjort på fanen ”17 Bag E (BA17)”.

Det kan ikke komme CBY bevismæssigt til skade, at det i dag ikke er muligt at foretage yderligere specificering, idet bemærkes, at CBY først efter arbej-

dernes udførelse blev klar over, at CBY havde ret til godtgørelse, hvad der skyldes HOFOR-selskabernes forhold.

13.7.9 *Øvrige omkostninger*

13.7.9.1 Tæthedsprøvninger

HOFOR Spildevand har bestridt (E2 754) at være forpligtet til at betale godtgørelse for tæthedsprøvning af vejvandsledninger (stikledninger).

Som anført i CBY's processkrift 2, afsnit 9.2.3 (E2 633 f.), kræver CBY ikke godtgørelse for vejvandsbrønde og stik hertil. Der henvises i øvrigt til processkrift 2, afsnit 9.3.2 (E2 639 f.), hvor CBY har besvaret HOFOR Spildevands opfordring til angivelse af, for hvilke ledninger der er foretaget tæthedsprøvning. Som anført dér er der ikke lavet tæthedsprøvninger af vejvandsledninger.

13.7.9.2 Overpumpning

HOFOR Spildevand har bestridt (E1 502 f.) at være forpligtet til at betale godtgørelse for overpumpning, medmindre omkostningerne hertil er "direkte relateret til nyetablering af spildevandsledningerne", ligesom HOFOR Spildevand har gjort gældende (E2 754 f.) ikke at være forpligtet til at betale "det fulde beløb", idet HOFOR Spildevand gør gældende, at vejvand ikke er omfattet af forsyningspligten.

CBY gør gældende, at alle omkostninger til overpumpning, der er medtaget i CBY's opgørelse (E6 2977), er relateret til etableringen af forsyningsledningerne. Overpumpningen er sket, mens forsyningsledninger blev etableret, og hvor der dermed ikke var andre muligheder for at bortlede spildevandet, der blev genereret fra de ejendomme, der allerede var taget i brug.

13.7.9.3 TV-inspektioner

HOFOR Spildevand har gjort gældende (E2 755) ikke at være forpligtet til at betale godtgørelse for CBY's omkostninger til ekstra TV-inspektioner foretaget i forbindelse med overdragelsen.

CBY henviser til, at der alene er foretaget supplerende TV-inspektioner af spildevandsledninger, hvor HOFOR-selskaberne har krævet det, og at der således ikke har været tale om nogen "ekstra" TV-inspektioner. Der er ikke noget grundlag for at undtage udgifter til TV-inspektioner fra CBY's krav på godtgørelse.

13.7.9.4 Renhedstests

HOFOR Vand har gjort gældende (E1 496) ikke at være forpligtet til at betale godtgørelse i anledning af CBY's omkostninger til udførte renhedstest, idet HOFOR Vand angiver at foretage vandprøver, men ikke renhedstests, når HOFOR Vand etablerer vandledninger.

I anledning af det af HOFOR Vand anførte henviser CBY til, at udførelsen af renhedstest er sket som følge af krav fra HOFOR Vand, jf. herved Vandaftalens punkt 2.1 (E2 957) med angivelse af, at HOFOR Vands "Områdekrav for Vandledninger" skal overholdes, og at der er tale om et sundhedsmæssigt hensyn. Områdekravene indgår som bilag 4 til Vandaftalen (E2 973 ff.). Kravet om "renhedstests" er angivet afsnit 3.8.2 i bilaget (E2 1001).
..."

HOFOR Vand København A/S har i sit påstandsdokument anført:

" ...

B ANBRINGENDER – OVERSIGT

12. HOFOR Netselskaberne fastholder sagsfremstillingen, bevisligheder og anbringender gjort gældende under skriftvekslingen. Formålet med påstandsdokumentet er at sammendrage HOFOR Netselskabernes anbringender. Det er bevidst, at sagsfremstillingen ikke gengives, og det er ikke udtryk for et frafald af anbringender, hvis noget står uomtalt i påstandsdokumentet.

13. HOFOR Netselskabernes anbringender er, at:

- Spildevandsaftalen er gyldig (**afsnit 1**);
- Vandaftalen er gyldig (**afsnit 2**);
- CBY havde ikke fået tilladelse til at foretage privat byggemodning af Carlsberggrunden uden først at have indgået Vand- og Spildevandsaftalerne (**afsnit 3**);
- HOFOR Netselskaberne er ikke underlagt særlige principper om ligebehandling, loyalitet, saglige hensyn eller lignende i aftaleforholdet med CBY, og har under alle omstændigheder levet op til sådanne principper (**afsnit 4**);
- Vand- og Spildevandsaftalerne kan ikke tilsidesættes efter DL 5-1-2 (**afsnit 5**);
- Vand- og Spildevandsaftalerne kan ikke tilsidesættes efter aftalelovens §§ 33 og 36 (**afsnit 6**);

- CBY har udvist retsfortabende passivitet (**afsnit 7**);
 - CBYs krav er forældede (**afsnit 8**);
 - HOFOR Netselskaberne er ikke erstatningsansvarlige (**afsnit 9**);
 - CBY har ikke lidt et erstatningsberettiget tab ved at overdrage vand- og spildevandsanlæggene til HOFOR Netselskaberne, da omkostningerne til drift og vedligeholdelse samt afskrivninger overtages med ejerskabet. Desuden må retten bevismæssigt lægge til grund, at omkostningerne er overvæltet på de endelige købere (**afsnit 10**);
 - Københavns Byret skal afvise at dømme om opgørelsen af kravet i Spildevandssagen og henvise til taksation (**afsnit 11**);
 - Hvis retten vælger ikke at frifinde HOFOR Netselskaberne ud fra anbringenderne beskrevet ovenfor, og hvis retten i spildevandssagen ikke tager afvisningspåstanden til følge, skal retten nedsætte kravene i de sambehandlede sager ud fra HOFOR Netselskaberne indsigelser mod tabsopgørelsen (**afsnit 12**); og
 - CBY er ikke rette sagsøger og kan alene føre sagerne i forening med ejerne af de tilsluttede matrikler (**afsnit 13**).
14. Anbringenderne i påstandsdokumentet gøres i vidt omfang gældende samlet for de sambehandlede sager. Dette angives med "(fælles)" i overskriften. Anbringender, der kun relaterer sig til én af sagerne, er angivet i overskriften som "(Vandsagen)" henholdsvis "(Spildevandssagen)".
- 1. SPILDEVANDSAFTALEN ER GYLDIG (SPILDEVANDSSAGEN)**
15. Spildevandsaftalen er gyldig og skal opretholdes, idet:
- Spildevandsaftalen er indgået i fuld overensstemmelse med loven, ulovbestemte principper og den regulatoriske ramme (**afsnit 1.1 med underafsnit**);
 - Aftaleindgåelsen understøtter Spildevandsaftalens gyldighed (**afsnit 1.2**);
 - Parterne var enige om vilkårene og indgik den aftale, de ønskede (**afsnit 1.3**);

- HOFOR Spildevand var ikke i ond tro om retsstillingen på indgåelsestidspunktet (**afsnit 1.4**); og
- Parternes eventuelle retsvildfarelse understøtter Spildevandsaftalens gyldighed (**afsnit 1.5**).

1.1 Spildevandsaftalen er indgået i fuld overensstemmelse med loven, ulovbestemte principper og den regulatoriske ramme

16. CBY har gjort gældende, at Spildevandsaftalen skal tilsidesættes, idet Spildevandsaftalen angiveligt strider mod lovgivningen og/eller præceptive ulovbestemte principper. CBY har navnlig gjort gældende, at Spildevandsaftalen strider mod HOFOR Spildevands ulovbestemte forsyningspligt.
17. CBYs synspunkter bestrides som udokumenterede og forkerte.
18. Spildevandsaftalen strider ikke imod miljøbeskyttelseslovens § 32 b (eller ulovbestemte principper om forsyningspligt), af følgende grunde:
19. Aftalen strider ikke mod loven allerede fordi miljøbeskyttelseslovens § 32 b ikke var gældende ret på aftaletidspunktet (**afsnit 1.1.1**);
 - Miljøbeskyttelseslovens § 32 b er ikke en kodifikation af gældende ret på aftaletidspunktet, hvor der ikke fandtes ulovbestemte principper om forsyningspligt, som forbød indgåelsen af Spildevandsaftalen (**afsnit 1.1.2**);
 - HOFOR Spildevand havde ikke forsyningspligt for et planlagt offentligt kloakeringsområde som Carlsberggrunden i medfør af ulovbestemte principper (**afsnit 1.1.3**);
 - o Carlsberggrunden var ikke en del af HOFOR Spildevands forsyningsområde på aftaletidspunktet (**afsnit 1.1.3(a)**);
 - o At Carlsberggrunden var udlagt som planlagt offentligt kloakeringsområde i spildevandsplanen indebærer ikke, at Carlsberggrunden var en del af HOFOR Spildevands forsyningsområde ud fra gældende ret på aftaletidspunktet (**afsnit 1.1.3(b)**);
 - o Under alle omstændigheder var grundejerne ved en

offentligretlig servitut pålagt den byrde selv at kloakere
(**afsnit 1.1.3(c)**);

- Aftalen blev indgået i overensstemmelse med den relevant forvaltningsmæssige ramme (**afsnit 1.1.4**);
- Under alle omstændigheder må aftalerne stå som gyldige, da forsyningspligten ikke indebærer en præceptiv betalingspligt (**afsnit 1.1.5**);
- CBY ønskede selv at fravige det legale udgangspunkt, og også af den grund må aftalernes bindende virkning opretholdes (**afsnit 1.1.6**);
- Spildevandsaftalen kan ikke tilsidesættes som ugyldig som stridende mod betalingslovens § 6 (**afsnit 1.1.7**);
- Der er ingen afgørelser eller andre retlige holdepunkter, der indebærer, at Spildevandsaftalen kan tilsidesættes som ugyldig (**afsnit 1.1.8**);
- Højesterets kendelse i Grønttorvssagen medfører ikke, at Spildevandsaftalen er ugyldig (**afsnit 1.1.9**);

1.1.1 Spildevandsaftalen strider ikke imod miljøbeskyttelseslovens § 32 b, allerede fordi bestemmelsen ikke fandtes på aftaletidspunktet

20. CBY har henvist til miljøbeskyttelseslovens § 32 b som begrundelse for, hvorfor Spildevandsaftalen skal tilsidesættes.
21. Miljøbeskyttelseslovens § 32 b trådte i kraft den 1. marts 2016 på baggrund af et lovforslag fremsat den 16. december 2015. Spildevandsaftalen er indgået den 18. marts 2015. Aftalen kan pr. definition ikke stride mod en lov, når lovforslaget ikke engang var fremsat på indgåelsestidspunktet.
22. I mangel af en udtrykkelig bestemmelse om tilbagevirkende kraft tilsi-ger almindelige intertemporale principper, at der ikke kan opstå et spørgsmål om Spildevandsaftalens modstrid med § 32 b.
23. Det er uden betydning for sagen, at HOFOR Spildevand i dag kan være pålagt forsyningspligt i medfør af miljøbeskyttelseslovens § 32 b. Sagen skal vurderes ud fra gældende ret på aftaletidspunktet.

1.1.2 Miljøbeskyttelseslovens § 32 b er ikke en kodifikation af gældende ret på indgåelsestidspunktet

24. CBY har anført, at det er ubetydeligt, at miljøbeskyttelseslovens § 32 b ikke var gældende ret på aftaletidspunktet, da bestemmelsen én-til-én kodificerer HOFOR Spildevands ulovbestemte forsyningspligt gældende forud for bestemmelsens ikrafttrædelse.
25. CBY mener således, at uagtet der ikke blev optaget en lovbestemmelse ved lovændringerne, som blev gennemført ved vedtagelsen af vandsektorloven i 2009, og uagtet denne lovændring først blev vedtaget i 2016, er HOFOR Spildevand reguleret af et ulovbestemt princip med samme indhold som § 32 b.
26. Helt grundlæggende har CBY ikke henvist til retskilder, der understøtter synspunktet om kodifikation. Tværtimod.
27. Det fremgår tydeligt af de almindelige bemærkninger til lovforslaget, hvormed § 32 b blev indført, at forsyningspligtens indhold og rækkevidde ikke var afklaret i praksis, hvilket var baggrunden for lovforslaget⁴:

"Da spørgsmålet om forsyningspligt har givet anledning til drøftelser bl.a. i kommuner og spildevandsforsyningsselskaber, vurderer ministerierne, at forsyningspligten for spildevandsforsyningsselskaber, som omfattet af vandsektorlovens § 2, stk. 1, bør fastsættes udtrykkeligt i miljøbeskyttelsesloven."
(Vores fremhævnings).

28. Denne motivudtalelse bekræfter, at der ikke var tale om kodifikation af gældende ret.
29. Det fremgår videre af de specielle bemærkninger, at der er tale om en ny bestemmelse, som "(...) præciserer (...) den gældende retstilstand og praksis i kommuner og spildevandsforsyningsselskaber" uden at det dog gengives, hvad denne retstilstand var. Højesteret fremhævede udtrykkeligt dette forhold i Grønttorvssagen (UfR 2021.4674 H).
30. Ordet "præciserer" viser, at der ikke med bestemmelsen kan være tale om kodifikation i den betydning, at der gjaldt et så klart, ulovbestemt princip om forsyningspligt, at det kan medføre Spildevandsaftalens tilsidesættelse.
31. Det forhold, at lovgiver har valgt at optage en udtrykkelig lovbestemmelse om forsyningspligten, er udtryk for, at retsstillingen på aftaletidspunktet var omtvistet og uklar.

32. Der er ikke i lovforslaget en beskrivelse af dagældende ret, med et sådant indhold, at forsyningspligten på ulovbestemt grundlag var præceptiv og udelukkede aftaler om betalingsspørgsmålet. I det hele taget tyder intet på, at der gjaldt et ulovbestemt præceptivt princip.
33. Det førende litterære værk om intertemporal kontraktret i dansk ret beskriver forholdet således, at *"retstilstanden ændres ved, at den nye lov bindende fortolker eksisterende love eller retsprincipper"* – noget sådant er ikke kodifikation, men ny ret.
34. Vedtagelsen af miljøbeskyttelseslovens § 32 b var en bindende fortolkning ved lov af et ulovbestemt retsprincip, hvis indhold og rækkevidde var uafklaret i retspraksis. I kommunal praksis (før vandsektorloven) var princippet uafklaret, og der var ingen klar linje i spildevandsforsyningsselskabernes praksis efter vedtagelsen af vandsektorloven.
35. DANVAs notat af 27. marts 2018 viser, at 58 % af de adspurgte spildevandsforsyningsselskaber ikke selv bekostede etablering af nye spildevandsanlæg, og at bygherren selv måtte opføre og bekoste spildevandsanlæg til forsyning af nyudstykkede parceller på en allerede tilsluttet erhvervsejendom. Notatet viser, at praksis blandt flertallet af spildevandsselskaberne var, at de ikke anså sig for at være forsyningspligtige for et område som Carlsberggrunden.
36. Hvis CBY har ret i sine hovedsynspunkter, indebærer det, at 58% af de adspurgte spildevandsforsyningsselskaber indgik aftaler i strid med loven. Det var selvfølgelig ikke tilfældet.
37. Det forhold, at spildevandsforsyningsselskabernes praksis var nogenlunde opdelt, underbygger, at forsyningspligten var omgærdet af tvivl. Nogle spildevandsforsyningsselskaber administrerede ud fra én forståelse af gældende ret, andre ud fra den modsatte forståelse.
38. HOFOR Spildevand var af den opfattelse, at nok var forsyningspligten uafklaret, men der var hjemmel til at føre en praksis, hvor projektudviklerne i Storkøbenhavn skulle betale for etableringen af deres nye spildevandsanlæg og kunne overdrage anlægget vederlagsfrit. Se hertil advokat Mogens Moes notat af 12. april 2012 og HOFOR A/S' juridiske afdelings notat vedrørende projektet Bella Center. Disse notater underbygger, at der ikke var en klar retstilstand på aftaletidspunktet.
39. Selv efter vedtagelsen af miljøbeskyttelseslovens § 32 b var det ikke klart, om spildevandsforsyningsselskaberne havde forsyningspligt ved

udstyknings. Dette spørgsmål blev afklaret ved Grønttorvssagen, der gik helt til Højesteret, jf. UfR 2021.4674 H.

40. Det er et sælsomt synspunkt, at medarbejdere hos det tidligere Københavns Energi helt tilbage i 2008-2009 under de første forhandlinger om spildevandsaftalen skulle have vidst, hvordan Højesteret ville afgøre Grønttorvssagen i august 2021.
41. Efter lovforslagets fremsættelse, men inden vedtagelsen, er ressortmyndighederne videre kommet med flere fortolkningsbidrag under lovgivningsprocessen, som viser, at lovforslaget netop er udtryk for *præcisering* – og ikke kodifikation.
42. Under lovgivningsprocessen, der førte til vedtagelsen af § 32 b, forfægtede en række spildevandsforsyningsselskaber, at den praksis, som HOFOR Spildevand har fulgt, var rimelig og lovlig. For eksempel anførte Aalborg Forsyning A/S i et høringssvar, at *"det savner rimelighed, at en byggemodner i byområder kan få gevinsten ved opførelse af nye boliger, mens spildevandsselskabet får udgiften til at etablere ledningsanlægget."*
43. Skal man tro CBY, beskrev Aalborg Forsyning A/S i høringssvaret en ulovlig og usaglig praksis.
44. Realiteten er, at Aalborg Forsyning A/S, HOFOR Spildevand og andre spildevandsforsyningsselskaber administrerede et retsområde ud fra et uklart hjemmelsgrundlag med udgangspunkt i den praksis, som selskaberne mente var lovlig og rimelig.
45. Til støtte for sit synspunkt om kodifikation har CBY stort set kun lagt vægt på retskilder fra *efter* Spildevandsaftalens indgåelse. Navnlig forarbejderne til § 32 b betoner CBY vigtigheden af. Københavns Byret bør udvise stor varsomhed med at fastslå indholdet af en ulovbestemt retsregel gældende på aftaletidspunktet med henvisning til senere tilkomne lovforarbejder.
46. CBY har henvist til én bemærkning i forarbejderne til vandsektorloven fra 2009, som er før aftalens indgåelse. Her fremgår det, at den kommunale forsyningspligt *"forudsættes"* videreført til de nye vandselskaber etableret efter vandsektorlovens § 2, stk. 1.
47. Det er uklart, hvad der menes med dette. Forsyningspligten for spildevandsforsyningsselskaber stiftet efter vandsektorlovens § 2, stk. 1, blev ikke fastsat ved lov før i 2016.

48. Der er ikke hjemmel i dansk ret til at tilsidesætte Spildevandsaftalen som ugyldig grundet modstrid med en bemærkning i lovforarbejder. Dette ville indebære lovgivning i forarbejderne, hvilket ikke anerkendes i dansk ret.
49. At der ikke er tale om kodifikation underbygges videre af, dels at retstilstanden ikke var så klar, som CBY forsøger at fremstille den, dels af at et planlagt kloakeringsområde som Carlsberggrunden ikke var en del af HOFOR Spildevands forsyningspligtige område på indgåelsestidspunktet, jf. **afsnit 1.1.3**.

1.1.3 HOFOR Spildevand havde ikke forsyningspligt for et planlagt offentligt kloakeringsområde som Carlsberggrunden i medfør af ulovbestemte principper

50. CBY har gjort gældende, at HOFOR Spildevand på aftaletidspunktet i marts 2015 var underlagt den samme forsyningspligt, som lovgiver efterfølgende har vedtaget i miljøbeskyttelseslovens § 32 b.
51. CBY mener, at § 32 b udgør en kodifikation af ulovbestemte principper gældende på aftaletidspunktet¹⁴. CBY har navnlig henvist til, at Carlsberggrunden var udlagt som planlagt offentligt kloakeret område i spildevandsplanen med den virkning, at HOFOR Spildevand efter ulovbestemte principper havde forsyningspligt.
52. Spørgsmålet er herefter, om Spildevandsaftalen kan tilsidesættes som ugyldig som stridende imod den ulovbestemte forsyningspligt, der gjaldt forud for indførslen af miljøbeskyttelseslovens § 32 b.
53. I dette spørgsmål skal Københavns Byret finde, at
54. der er ikke retlige holdepunkter for, at Carlsberggrunden var en del af HOFOR Spildevands forsyningspligtige område på indgåelsestidspunktet (**afsnit (a)**);
55. spildevandsplanens angivelse af, at der er tale om et planlagt offentligt kloakeret område, medførte ikke efter dagældende ret en forsyningspligt for Carlsberggrunden (**afsnit (b)**);
 - uanset spildevandsplanens udvisende var ejerne af Carlsberggrunden ved en offentligretlig servitut pålagt som byrde selv at kloakere (**afsnit (c)**).

(a) Carlsberggrunden var ikke en del af HOFOR Spildevands forsyningsområde på aftaletidspunktet

56. Historisk har spildevandsafledning ikke været betragtet som en forsyningsydelse, men en pligt for grundejerne. Princippet om, at forureneren betaler, medfører, at grundejerne selv er ansvarlige for at aflede deres spildevand.
57. Forud for indførelsen af miljøbeskyttelseslovens § 32 b indebar tilstedeværelsen af et privat spildevandsanlæg, at forsyningspligten gik til områdefrænsningen af det private spildevandsanlæg.
58. Der var ingen lovregler, som fastslog en forsyningspligt for ejendomme tilsluttet et privat spildevandsanlæg.
59. Forud for Spildevandsaftalens indgåelse var der tinglyst en offentligretlige servitut om privat kloakering.
60. I overensstemmelse med servitutten var det oprindelige spildevandsanlæg etableret på Carlsberggrunden et privat anlæg (også kaldet et "andet anlæg", jf. betalingslovens § 5, stk. 1).
61. Det nye spildevandsanlæg etableret af CBYs var også et privat spildevandsanlæg. Først ved overdragelsen til HOFOR Spildevand inddrages anlægget under offentligt kloakopland. Dette fremgår utvetydigt af spildevandsplanen vedtaget forud for Spildevandsaftalens indgåelse ("*Området [Carlsberg Byen] omkloakeres på privat foranledning*").
62. Et spildevandslav, som omtalt i Tillæg nr. 3 til Spildevandsplan 2008, er nedsat i Carlsberg Byen med de vedtægter, der er tinglyst på ejendommene vedrørende Grundejerforeningen Carlsberg Byen (bilag AN). Spildevandsaftalen tager højde for dette ved at angive, at overdrages spildevandsanlægget ikke til HOFOR Spildevand, skal der nedsættes et spildevandslav. I praksis har det naturligvis været hensigten at overdrage anlæggene til HOFOR Spildevand i overensstemmelse med Spildevandsaftalens vilkår herom, men både servitutten, vedtægterne for grundejerforeningen, spildevandsplanens indhold og Spildevandsaftalen viser, at spildevandsanlægget var privat og dermed ikke underlagt forsyningspligt indtil overdragelsen til HOFOR Spildevand.
63. Resultatet understøttes endelig af, at forsyningspligten forudsætningsvis følger af tilslutningspligten. Tilslutningspligten fulgte (og følger) af miljøbeskyttelseslovens § 28, stk. 4, og var ikke aktualiseret på indgåelsestidspunktet, idet der ikke var lagt stikledninger ind på de endnu ikke-udstykkede grunde.

(b) At Carlsberggrunden var udlagt som planlagt offentligt kloakeringsområde i spildevandsplanen indebærer ikke, at Carlsberggrunden var en del af HOFOR Spildevands forsyningsområde

64. CBY har anført i processkrift 2, at Carlsberggrunden var et planlagt offentligt kloakeringsområde, jf. spildevandsplanen gældende på aftaletidspunktet. Ifølge CBY fører dette til aftalens ugyldighed. Dette kan ikke tiltrædes.
65. Spildevandsplaner havde oprindeligt et planlægningssigte og var ikke retligt bindende. Det var derfor antaget, at der ikke kunne pålægges egentlige handlepligter i en spildevandsplan. Det var i overensstemmelse hermed den almindelige opfattelse, at det ikke kunne udledes af en spildevandsplan, om f.eks. et spildevandsanlæg var privat eller offentligt. Dette er gentaget i forarbejderne til § 32 b²⁴ og litteraturen om betalingsloven.
66. Det er først med lovforslaget til miljøbeskyttelseslovens § 32 b, at forsyningspligten for vandselskaber etableret efter vandsektorlovens § 2, stk. 1, får det retlige indhold, at *planlagte* kloakeringsområder omfattes af forsyningspligten.
67. Ikke før end med § 32 b indførte lovgiver en kobling mellem områder udlagt til *planlagt* offentlig kloakering i spildevandsplanerne og spildevandsselskabernes forsyningspligtige område. Begrebet "planlagt offentligt kloakeringsområde" er således et nyt begreb i relation til forsyningspligt med indførelsen af § 32 b.
68. I den juridiske litteratur, der beskriver forsyningspligten forud for indførelsen af miljøbeskyttelseslovens § 32 b, anføres det, at forsyningspligten gjaldt områder udpeget som "*offentligt kloakopland*" henholdsvis "*ejendomme, som ifølge spildevandsplanen ligger inden for områder, som er angivet som offentligt kloakeret*". Det samme fremgår af Miljøstyrelsens vejledning, hvor forsyningspligten ifølge styrelsens forslag til standardvedtægt anses for afgrænset til "*offentligt kloakerede områder*".
69. Fælles for de nævnte udlægninger af den dagældende ulovbestemte forsyningspligt er, at forsyningspligten efter almindelig ordlydsfortolkning var afgrænset til de eksisterende offentlige kloakeringsområder.
70. Se hertil afsnitsnummer 59 ovenfor, hvor det er anført, at forud for indførelsen af miljøbeskyttelseslovens § 32 b medførte tilstedeværelsen af et privat spildevandsanlæg, at forsyningspligten gik til områdeafgrænsningen af det private spildevandsanlæg.

71. Efter gældende ret på aftaletidspunktet er det således forkert at karakterisere Spildevandsanlægget i Carlsberg Byen som et forsyningspligtigt område, da der ikke var tale om et "offentligt kloakeret område", og derfor havde HOFOR Spildevand ikke forsyningspligt.
72. Afsluttende bemærkes, at der var lovhjemmel i dagældende § 32 til, at kommunalbestyrelsen kunne fastsætte et kloakeringsområde, men der var ikke lovhjemmel (eller klar hjemmel i øvrigt) til at fastslå, at en forsyningspligt indtrådte ved spildevandsplanens angivelse af et område som planlagt til offentlig kloakering.

(c) Ejerne af Carlsberggrunden var ved offentligretlig servitut pålagt en pligt til selv at kloakere

73. Hvis Københavns Byret er uenig i dette og finder, at der på aftaletidspunktet indtrådte forsyningspligt for et *planlagt* offentligt kloakeringsområde, fører det ikke til, at der var forsyningspligt for det konkrete område (Carlsberggrunden).
74. Det må følge af den offentligretlige servitut tinglyst i 2004, at grundejerne i Carlsberg Byen havde pligt til selv at kloakere.
75. Dette er rimeligt klart ud fra servitutens ordlyd, som lyder: "*afløbsanlægget*" skal være "*fælles*", og grundejerne "*accepterer de eventuelle ulemper, dette må medføre*".
76. Derved må forstås, at grundejerne var pålagt den byrde selv at etablere fælles private anlæg (dvs. selv kloakere).
77. Dette må tillige følge af en formålsfortolkning. Servitutten har til formål at sikre, at grundejerne fortsat selv skal kloakere, og dermed at Københavns Kommune indirekte ikke skal afholde udgifter til kloakering, hvilket kommunen har stillet som betingelse for udstykning af Carlsberggrunden i 2004.
78. CBY har bestridt denne forståelse af servitutten. CBY anfører, at afløbsanlæggene ifølge servitutten skal være delt, uden at dette har retsvirkninger.
79. Det har formodningen imod sig, at Københavns Kommune har pålagt en indholdsløs (eller virkningsløs) servitut.
80. Det ville savne mening, hvis servitutten alene henviste til, at kloakledninger mellem matriklerne skal indgå i en fælles, hydraulisk sammen-

hæng. Sådan vil det nødvendigvis være, når flere ejendomme kobles på et spildevandsteknisk anlæg, og der ville ikke være behov for at præcisere dette i en servitut.

81. Retsvirkningen er klar ud fra servituttextens samlede tekst, idet grundejerne ifølge servitutten skal etablere fælles afløbsanlæg og "accepterer den ulempe, dette må medføre". Herved forstås, at grundejerne selv ejer anlægget og selv skal drive og vedligeholde anlægget, og hvis der skal etableres nye anlæg, må dette ske ved grundejerens eget initiativ og for deres regning.
82. Denne fortolkning af servituttextens tekst understøttes af det legale udgangspunkt om, at spildevandsafledning er en grundejerforpligtelse.
83. Fælles (eller fællesprivate) spildevandsanlæg er gængs terminologi for det, som i dag kaldes "andre anlæg", tidligere private anlæg.
84. Et fælles kloakanlæg er et privat kloakanlæg ejet af flere ejendomme (fællesprivat). Det betyder, at grundejerne er fælles om at drive og vedligeholde kloakanlægget (ligesom en privat vej), via en grundejerforening eller et spildevandslav.
85. Der er talrige eksempler fra både lovgivning, retspraksis og administrativ praksis på anvendelsen af begrebet fælles (eller fælles privat) spildevandsanlæg.
86. Se fx den illustrative afgørelse i UfR 2004.2087.H, hvor Højesteret stadfæstede landsrettens afgørelse. Landsretten fastslog med henvisning til §§ 52-55 i den dagældende lovgivning om Vands Afledning og Afbenyttelse (lov nr. 63 af 28. maj 1880 som ændret ved lov nr. 128 af 19. april 1907), at et spildevandsanlæg oprindeligt var et "privat fælles anlæg". Det er bemærkelsesværdigt, at begrebet har rod i lovregler om spildevandsafledning helt tilbage fra 1880.
87. Begrebet anvendes også i Miljøstyrelsens vejledning fra 2001.
88. Dagældende spildevandsbekendtgørelse, § 5, stk. 3, anvender begrebet "fælles" om spildevandsanlæg, der ikke er ejet af et spildevandsforsyningsselskab, som er omfattet af vandsektorlovens § 2, stk. 1.

---oOo---

89. CBY har videre anført, at *"Københavns Kommune ved sin vedtagelse af spildevandsplan med tillæg har taget højde for deklARATIONER, i henhold til hvilke*

Københavns Kommune er påtaleberettiget.” Herved må CBY mene, at servitutten er blevet tilbagekaldt ved spildevandsplanens vedtagelse i 2008.

90. Kronologien i sagen understøtter meget klart, at servitutten *ikke* blev ophævet eller tilbagekaldt ved spildevandsplanens vedtagelse. Forud for vedtagelsen af § 32 b er der intet retligt belæg for, at der med en spildevandsplans udlægning af et område til *planlagt* offentlig kloakering indtræder forsyningspligt. § 32 b blev gældende ret i 2016, men spildevandsplanen blev ændret helt tilbage i 2008, hvor der ikke var forsyningspligt for et planlagt offentligt kloakeringsområde.
91. Der står intet i spildevandsplanen, som er uforeneligt med servietten. Spildevandsplanen udlægger området til planlagt offentlig omkloakering ved at ejerne selv etablerer et privat spildevandsanlæg og indgår aftale med HOFOR Spildevand om at overdrage anlægget. Spildevandsaftalens vilkår om vederlagsfri overdragelse er i harmoni med servitutten.
92. Der er ikke holdepunkter for, at servitutten blev ophævet eller må betragtes som tilbagekaldt af Københavns Kommune ved vedtagelsen af spildevandsplanen i 2008. Det bemærkes hertil, at servitutten fortsat var tinglyst på aftaletidspunktet i 2015.
93. Det bemærkes ex tuto, at en spildevandsplan næppe kan have den virkning at ophæve en offentligretlig servitut. Selv vedtagelse af en lokalplan kan i sig selv ikke føre til bortfald af en servitut, jf. f.eks. MAD 2005.1198.

1.1.4 Aftalen blev indgået i overensstemmelse med den forvaltningsmæssige ramme, hvilket understøtter aftalens gyldighed

94. Det er helt forkert, når CBY anfører, at Spildevandsaftalen var i strid med spildevandsplanen.
95. Spildevandsaftalen blev indgået *i overensstemmelse med* spildevandsplanen og den øvrige ramme, som HOFOR Spildevand var underlagt, jf. også betalingsvedtægten.
96. Den forvaltningsmæssige ramme forudsatte, at der kunne indgås en aftale om etablering af spildevandsanlæg ved privat byggemodning.
97. Der er intet i rammen, der giver grundlag for det argument fra CBY, at betalingsspørgsmålet ikke var dispositivt.

98. Der henvises til bemærkningerne i HOFOR Spildevands svarskrift, afsnitsnummer 41-60.
99. Det følger af rammen, at anlægget i Carlsberg Byen var et privat anlæg, at anlægget, der skulle etableres, ville være et privat anlæg, indtil HOFOR Spildevands overtagelse, og denne overtagelse skulle ske med hjemmel i en aftale.

1.1.5 Forsyningspligt indebærer ikke en ufravigelig betalingspligt, og derfor kan Spildevandsaftalen under alle omstændigheder ikke tilside-sættes som ugyldig

100. Selv hvis retten lægger til grund, at HOFOR Spildevand på aftaletidspunktet havde forsyningspligt for Carlsberggrunden, herunder for den fremtidige udmatrikulering, betyder det ikke, som CBY påstår, at *"forsyningspligten i sig selv indebærer en [præceptiv] betalingspligt"*
101. For at gendrive CBYs udlægning af forsyningspligten er det nødvendigt at beskrive forsyningspligt som den traditionelt er blevet opfattet.
102. Forsyningspligt er: *"(...) forpligtelsen til at levere en bestemt ydelse til et bestemt område til en overkommelig pris og af ensartet kvalitet uafhængigt af de enkelte aktiviteterets lønsomhed."*
103. Forsyningspligt er begrundet i hensynet til borgerne i det pågældende område.
104. På indgåelsestidspunktet var der valgfrihed med hensyn til fremgangsmåden for opfyldelsen af forsyningspligt på spildevandsområ- det. Der kunne
- (1) indgås en aftale om privat byggemodning med offentlig overtagelse, sådan som det var forudsat i den regulatoriske ramme (spildevandsplanen, betalingsvedtægten og lovforarbejderne);
 - (2) etableres et "andet anlæg" med stiftelse af et privat spildevandslaug, hvorefter forsyningspligten ville være begrænset til at føre stikledningen frem til områdeafgrænsningen af det private spildevandsanlæg;
 - (3) gives påkrav om, at HOFOR Spildevand selv skulle etablere spildevandsanlægget i takt med, at Carlsberggrunden blev 1) udmatrikuleret og 2) udpeget som offentligt kloakeringsområde i spildevandsplanen (dette formuleres generelt som en beskrivelse af de relevante rammevilkår uden præjudice for HOFOR Spilde-

vands anbringender om, at der ikke var forsyningspligt for Carlsberggrunden).

105. Det er således stærkt misvisende, når CBY udlægger forsyningspligten som en præceptiv regel, der *i alle tilfælde* forudsætter, at spildevandsforsyningsselskabet skal etablere spildevandsanlæg og betale herfor.
106. Se til støtte herfor omtalen i den juridiske litteratur af finansiering af forsyningspligten: "Når bortses fra, at der i konkrete tilfælde kan være indgået andre privatretlige aftaler, følger det altså af gældende regler, at der for spildevandsforsyningsselskabet består en pligt til at levere en stiktilslutning (som hovedregel ved skel) og afholde udgiften hertil i de områder, der i spildevandsplanen er udpeget som offentligt kloakopland." (vores fremhævning)
107. Tilsvarende var forudsat i den regulatoriske ramme.
108. Der er ikke noget til hinder for – heller ikke i dag – at en privat udvikler indgår en aftale om etablering af privat byggemodning på vilkår om vederlagsfri overtagelse. Spørgsmålet om hvilken part, der skal betale udgifterne til etablering af spildevandsanlægget, er et inter partes anliggende, som er dispositivt og kan reguleres i en aftale.

1.1.6 CBY ønskede selv at fravige det legale udgangspunkt. CBYs interesser var værnet ved at indgå Spildevandsaftalen

109. Sagerne skal ikke løses retrospektivt, men skal vurderes ud fra dagældende ret og de præmisser, som parterne indgik aftalerne på. Hverken i loven eller på ulovbestemt grundlag var der regler om forsyningspligt, endsige klare regler om forsyningspligtens indtræden eller ej ved udstykning.
110. Hvis retten lægger til grund, at den ulovbestemte forsyningspligt på aftaletidspunktet indebar en regel svarende til den, som Højesteret slog fast ved UfR 2021.4674 H, medfører dette ikke ugyldighed.
111. Det er en væsentlig pointe, at CBY ikke ønskede at følge det legale udgangspunkt om, at forsyningspligten indtrådte ved udstykning, og at CBY således skulle udstykke grundene successivt og i takt med udstykning give påkrav til HOFOR Spildevand om etableringen af spildevandsanlæggene.
112. HOFOR Spildevand havde formentlig betalt for anlæggene, hvis det legale udgangspunkt var blevet fulgt, idet selskabet ville have opført anlæggene ved egen entreprenør. Dette er en teoretisk betragtning, for

CBY ønskede selv at opføre anlæggene. CBY realiserede dette ønske ved at indgå Spildevandsaftalen.

113. Den successive byudvikling, som CBY ønskede, kunne ikke lade sig gøre ved at følge det legale udgangspunkt:
 - (1) CBY ville ikke kunne have etableret de nye faste ejendomme uafhængigt af hvornår de enkelte matrikler blev udstykket.
 - (2) For at illustrere, at ejendomsdannelse (udstyknings) først skete lang tid efter aftalernes indgåelse, og efter at alle de forskellige ledninger var blevet lagt ned i jorden og vejene etableret, kan henvises til de tidsplaner, CBY har fremlagt. Disse tidsplaner dækker over vejstræk 1, 2, 3, 5, 8, 9, 13 og 17, men ikke vejstræk 2A, 4, 6, 7, 10, 11, 12 eller 16. For størstedelen af alle matrikler er der først sket udstykning mellem 1-4 år efter at etableringen af vand-, kloak- og tagvandsledningerne er påbegyndt i henhold til CBYs tidsplaner.
 - (3) CBY har selv anerkendt, at *"CBY som projektudvikler ikke har haft anden interesse, end at etableringen af de anlæg, som CBY har forestået, har kunnet ske så effektivt som muligt, såvel tidsmæssigt som omkostningsmæssigt."*
 - (4) En hurtigere udstykning af samtlige matrikler på Carlsberggrunden ville have medført en tidligere påligning af grundskyld og udgifter til tinglysning mv.; CBY havde selvsagt interesse i at udskyde tidspunktet for betaling af sådanne udgifter.
 - (5) Ingen af parterne ønskede, at HOFOR Spildevand skulle løfte anlægsopgaven. HOFOR Spildevand havde ingen erfaring med at agere entreprenør på et så omfattende byudviklingsprojekt. Der ville have været en betydelig risiko for fordyrende forsinkelser, hvis HOFOR Spildevand selv skulle have løftet opgaven.
 - (6) Det ville være nødvendigt at anlægge vejen for derefter at bryde vejen op efter udstykning og koordinere etableringen af forsyningsledninger ved CBYs egen entreprenør, samtidig med at HOFOR Spildevand selv skulle etablere ledningerne.
 - (7) CBY har selv forklaret, at spildevandsledningerne ligger nederst, derefter kommer øvrige forsyningsledninger, og ovenpå placeres vandforsyningsledningerne. Denne model udføres helt åbenbart bedst ved, at CBYs entreprenør udfører samtlige arbejder med at etablere forsyningsledningerne.

- (8) Omkostningsniveauet i CBYs 'business case' ville formentlig have set helt anderledes ud, ligesom CBY ville have mistet kontrol og tidsinteresse. Forsinkelse ville have medført forøgede renteudgifter og usikkerhed med hensyn til salg af de nye faste ejendomme.
- (9) Dertil kommer indretningen og designet af spildevandsledningerne i Carlsberg Byen. Til illustration har CBY ved at indgå en byggemodningsaftale kunne designe ledningerne ud fra hvad CBY mente var hensigtsmæssigt, fx etablere stikledninger dybere end hvad HOFOR ville have gjort efter regler om forsyningspligt. Der kan gives talrige eksempler på dette. CBY kunne fx ikke have tilsluttet en kælderejendom ved at føre stik til ejendommen i kælderniveau, idet HOFOR Spildevand ville have nægtet at føre stikledningen til kælderniveau. Baggrunden er, at forsyningspligten ikke går videre end til at sikre afledning ved gravitation fra stueplan.

114. Sammenfattende varetog Spildevandsaftalen CBYs interesser. Aftalen kan derfor ikke tilsidesættes som ugyldig, da parterne har valgfrihed med hensyn til fremgangsmåden for opfyldelsen af forsyningspligten.

1.1.7 Spildevandsaftalen strider ikke imod betalingslovens § 6

- 115. CBY har gjort gældende, at Spildevandsaftalen strider mod betalingslovens § 6, stk. 1, og at dette medfører aftalens ugyldighed. CBYs synspunkt er nærmere bestemt, at CBY har et retskrav på at overdrage spildevandsanlægget i Carlsberg Byen og har (uanset parternes aftale) en ufravigelig (præceptiv) ret til at modtage en betaling for anlægget. Disse synspunkter bestrides.
- 116. Betalingslovens § 6 regulerer et spildevandsselskabs overtagelse af private spildevandsanlæg som det, CBY etablerede på Carlsberggrunden. Spildevandsselskaber har ingen pligt til at overtage sådanne anlæg i medfør af lovgivningen. En sådan pligt kan alene pålægges spildevandsselskabet af kommunalbestyrelsen. CBY har således ikke et umiddelbart retskrav efter § 6 på, at HOFOR Spildevand skal overtage spildevandsanlægget i Carlsberg Byen. Overtagelsen (og dermed betaling af en eventuel godtgørelse) bliver kun aktuel, hvis der indgås en aftale herom.
- 117. Dette støttes af bemærkningerne til betalingslovens § 6, hvorefter privat byggemodning forudsætter kommunal tilladelse, og hvis hensigten er, at kommunen efterfølgende skal overtage spildevandsanlægget, skal der inden anlægget udføres "*være truffet aftale mellem kommunalbestyrel-*

sen og den der lader anlægget udføre, om det økonomiske "opgør" der skal finde sted ved kommunens overtagelse af anlægget." Hensigten med det økonomiske opgør er at "(...) skabe rimelige og ligelige økonomiske vilkår, ikke alene mellem ejerne af de private anlæg indbyrdes, men også for deltagerne i kloakforsyningen i sin helhed."

118. Spildevandsanlægget betragtes først som offentligt, dvs. overtaget af spildevandsselskabet: *"(...) når der er sket en formel overtagelse, dvs. når anlægget er inddraget under offentligt kloakopland i spildevandsplanen, og når der foreligger en aftale eller en forvaltningsretlig afgørelse, der indeholder en økonomisk afregning."*
119. Forudsætningen for at CBY kunne gennemføre sin private byggemodning af Carlsberggrunden var altså indgåelsen af Spildevandsaftalen, herunder enighed om de økonomiske vilkår.
120. Der er ingen retlige holdepunkter for, at vilkåret om vederlagsfri overdragelse ikke gyldigt kunne aftales i en privatretlig aftale mellem to ligeværdige parter.
121. Det fremgår forudsætningsvis af ordlyden af betalingslovens § 6, stk. 1, og understøttes af talrige øvrige bestemmelser i lovgivningen, der fastsætter regler om prøvelse af betalingsspørgsmålet i en taksationsproces.
122. Det fremgår forudsætningsvis af den juridiske litteratur, at der kan indgås aftaler om betalingsspørgsmålet.
123. Spildevandsaftalen var i overensstemmelse med rammen, herunder betalingsvedtægten gældende på aftaletidspunktet, som var godkendt af Københavns Kommune.
124. Miljøstyrelsens vejledning taler om *"eventuel godtgørelse for anlæggets værdi"*, hvorved der ikke nødvendigvis skal betales godtgørelse.
125. Konkret kan der ikke være tvivl om, at parterne var enige om vilkårene i Spildevandsaftalen, herunder den vederlagsfri overdragelse af spildevandsanlægget, jf. **afsnit 1.2** og **1.3**. Det skal herfra fremhæves, at:
 - i. Efter afsigelsen af UfR 2013.1332 H (Kolding Erhvervs-park) kan der ikke hos nogen af de involverede parter have været tvivl om, at HOFOR Spildevand ikke kunne opkræve tilslutningsbidrag i et tilfælde som byggemodningen af Carlsberggrunden. CBYs påstande om, at være blevet forledt til at tro andet af HOFOR Spildevand, er udokumenterede;

126. CBY kan ikke meningsgivende hævde at have været i god tro om eksistensen af en Højesteretsdom (UfR 2013.1332 H):

- ii. Når UfR 2013.1332 H hverken gav CBY eller HOFOR anledning til at ændre deres standpunkter vedrørende vilkåret om vederlagsfri overtagelse, må dette være udtryk for, at parterne var enige om dette vilkår, og at vilkåret blev betragtet som gyldigt uanset spørgsmålet om opkrævning af tilslutningsbidrag;
- iii. CBY og deres advokater var opmærksomme på betaling af tilslutningsbidrag på andre forsyningsområder; og
- iv. CBY indgik på trods heraf aftalen om vederlagsfri overdragelse

127. Parterne var enige om Spildevandsaftalen, som ud fra parternes forhandlingspositioner netop sikrer "(...) rimelige og ligelige økonomiske vilkår (...) for deltagerne i kloakforsyningen som helhed.⁵⁹" Spildevandsaftalen er udtryk for parternes enighed om det "økonomiske opgør", forud for CBYs påbegyndelse af den private byggemodning, jf. herved nærmere **afsnit 1.1.8** om betydningen heraf i lyset af de afgørelser, CBY henviser til.

128. Ifølge Københavns Byrets kendelse af 28. juni 2018 i Grønttorvssagen (UfR 2021.4674 H) indeholder betalingslovens § 6, stk. 1, ikke en betalingspligt:

"Betalingslovens § 6, stk. 1, findes i et tilfælde som det foreliggende, hvor HOFOR Spildevand har opfyldt sin forsyningspligt i forhold til den oprindelige ejendom, ikke at skabe en selvstændig forpligtelse til at betale for overtagelsen af et nyopført anlæg inde på samme ejendom. Retten har herved lagt vægt på formålet med indførelsen af betalingsloven og herunder ønsket om at skabe rimelige og ligelige økonomiske vilkår mellem ejerne af de private anlæg indbyrdes og for deltagerne i kloakforsyningen som helhed."

129. Denne del af Københavns Byrets præmisser blev ikke ændret ved de højere retsinstansers afgørelser. Tværtimod fandt Højesteret: "Betalingsloven regulerer ikke spørgsmålet om forsyningspligt – heller ikke i tilfælde, hvor lovens § 2 fører til, at der ikke skal betales tilslutningsbidrag. (...) Spørgsmålet om forsyningspligt skal derfor afgøres efter miljøbeskyttelseslovens § 32 b, stk. 1 (...)"

130. Københavns Byret kan derfor lægge til grund, at betalingslovens § 6, stk. 1, ikke indeholder en præceptiv pligt til at betale for overtagelsen af nyopførte private spildevandsanlæg. Hverken betalingslovens § 6, stk. 1, eller miljøbeskyttelseslovens § 32 b, stk. 1, har et sådant indhold.

1.1.8 Der er ingen afgørelser eller andre retlige holdepunkter, der indebærer, at spildevandsaftalen kan tilsidesættes som ugyldig

131. Der er ingen afgørelser eller andre retlige holdepunkter for, at Spildevandsaftalen kan tilsidesættes som ugyldig.
132. UfR 2013.1332 H forholder sig alene til muligheden for at opkræve tilslutningsbidrag ved udstykning. Det er ikke sket.
133. UfR 2021.4674 H omhandler forsyningspligtens udstrækning efter miljøbeskyttelseslovens § 32 b. Allerede af denne grund har afgørelsen ikke betydning, fordi bestemmelsen ikke var trådt i kraft endside foreslået på aftaleindgåelsestidspunktet, jf. **afsnit 1.1.1**.
134. Afgørelsen forholder sig derudover ikke til betalingsspørgsmålet, fordi det i sagen var ubestridt, at HOFOR Spildevand skulle betale for overtagelsen af det pågældende spildevandsanlæg.
135. Selvom der er mange ligheder mellem Spildevandsaftalen og aftalen i den pågældende sag (aftalerne er baseret på samme paradigme), er der to meget væsentlige forskelle:
- 1) I UfR 2021.4674 H var miljøbeskyttelseslovens § 32 b trådt i kraft, og som følge heraf havde HOFOR Spildevand forsyningspligt. Dette er ikke tilfældet i denne sag, jf. **afsnit 1.1.1, 1.1.2 og 1.1.3** (med underafsnit).
 - 2) Som redegjort for i **afsnit 1.1**, kan et spildevandsselskabs forpligtelse til at finansiere sin forsyningspligt godt fraviges ved aftale, hvilket selvsagt forudsætter enighed.

I UfR 2021.4674 H havde parterne indgået aftalen om privat byggemodning uden forinden at være enige om forsyningspligten og det "økonomiske opgør" dvs. den vederlagsfri overdragelse af spildevandsanlægget til HOFOR Spildevand. Derfor blev der indsat en bestemmelse, som gav HOFOR Spildevands aftalepart mulighed for at få prøvet spørgsmålet om forsyningspligt (og dermed fi-

nansieringen heraf) ved domstolene. Dette vilkår findes ikke i Spildevandsaftalen, som parterne indgik i enighed.

Dertil kommer, at Højesteret ikke i UfR 2021.4674 H har taget stilling til de anbringender, der gøres gældende i denne sag, jf. **afsnit 1.1.9.**

136. MAD 2021.255 Ø vedrører også et tilfælde af privat byggemodning efter ikrafttrædelsen af miljøbeskyttelseslovens § 32 b. I den sag havde parterne ikke indgået en aftale om byggemodning og finansiering heraf. Det var ubestridt i sagen, at forsyningsselskabet skulle overtage spildevandsanlægget og betale herfor, hvis domstolene nåede frem til, at der var forsyningspligt efter miljøbeskyttelseslovens § 32 b. Domstolene fandt, at der var forsyningspligt efter bestemmelsen, hvorfor spildevandsselskabet skulle betale for overtagelsen. Situationen er dermed fundamentalt forskellig fra denne sag, hvor der netop er indgået en aftale med vilkår om, at HOFOR Spildevand skal overtage spildevandsanlægget vederlagsfrit, jf. **afsnit 1.2 og 1.3.** Dertil kommer spørgsmålet om, hvorvidt HOFOR Spildevand overhovedet var underlagt forsyningspligt, og hvad konsekvensen heraf i givet fald ville være, jf. **afsnit 1.1.1-1.1.4.**

1.1.9 Grønttorvssagens udfald er ikke udslagsgivende for denne sag

137. CBY har et grundlæggende synspunkt om, at UfR 2021.4674 H fører til Vand- og Spildevandsaftalernes ugyldighed. Dette kan ikke tiltrædes.
138. I en kendelse tog Højesteret stilling til ét delspørgsmål, nemlig rette fortolkning af begrebet "ejendom" i miljøbeskyttelseslovens § 32 b. Højesteret tog i UfR 2021.4674 ikke stilling til,
- retstilstanden forud for vedtagelsen af § 32 b, herunder rækkevidden af ulovbestemte principper om forsyningspligt for vandselskaber etableret efter vandsektorlovens § 2, stk. 1;
 - o eksempelvis tog Højesteret ikke stilling til, om "planlagt offentlige kloakeringsområder" var et nyt begreb med vedtagelsen af § 32 b, eller om begrebet fandtes på aftaletidspunktet;
 - o Højesteret tog heller ikke stilling til, om et ulovbestemt princip om forsyningspligt gældende på aftaletidspunktet var præceptivt og indebar en ufravigelig pligt for spildevandsforsyningsselskaberne til at betale for overtagelse;

- om der efter ulovbestemte principper om forsyningspligt eller betalingslovens § 6, stk. 1, gælder en regel om, at en grundejer i alle tilfælde kan etablere et privat spildevandsanlæg og har et retskrav på – uanset parternes aftaleforhold – (1) at overdrage dette anlæg og (2) modtage en betaling svarende til etableringsomkostningerne for anlægget;
- om vandselskaber etableret efter vandsektorlovens § 2, stk. 1, er underlagt forvaltningsretlige grundsætninger eller lignende principper om ligebehandling, saglig forvaltning, loyalitet og vejledningspligt, m.v.;
- betydningen af servitutten tinglyst på Carlsberggrunden, herunder om en spildevandsplan kan fortrænge en tinglyst servitut, der pålægger en grundejer den byrde selv at kloakere;
- kriterierne for at kende en byggemodningsaftale for ugyldig som stridende mod en forsyningspligt; Højesteret tog heller ikke stilling til det grundlæggende forhold, om parterne gyldigt kan indgå en aftale om, at et udviklingsselskab kan etablere vand- og spildevandsanlæg som led i privat byggemodning;
- betydningen af en projektudviklers passivitet.

139. Højesterets kendelse i Grønttorvssagen har ikke retskraft i denne sag, der er mellem andre parter, og HOFOR Spildevand er ikke begrænset af synspunkter, der blev gjort gældende (eller ikke blev gjort gældende) i Grønttorvssagen.

1.2 Aftaleindgåelsen understøtter Spildevandsaftalens gyldighed

140. HOFOR Spildevand gør gældende, at aftaleindgåelsen understøtter Spildevandsaftalens gyldighed. Parterne indgik den aftale, de ønskede, og var enige om de økonomiske vilkår. CBY havde rig lejlighed til at varetage sine interesser under aftaleindgåelsesforløbet.

141. Som beskrevet i skriftvekslingen var der tale om et mangeårigt forhandlingsforløb. CBY var bistået af nogle af landets førende advokater, som var tæt inde over aftalen.

142. Parterne var gennem hele forhandlingsforløbet enige om, at CBY ikke skulle betale tilslutningsbidrag, og at overdragelsen af spildevandsanlægget skulle ske vederlagsfrit.

143. CBYs accept af disse vilkår skyldtes ifølge CBY, at HOFOR Spildevand stillede CBY i udsigt, "(...) at der ikke blev opkrævet tilslutningsbidrag fra CBY, men at CBY "i stedet" skulle betale for etableringen af det fulde anlæg og overdrage det vederlagsfrit til HOFOR Spildevand."
144. Ved forhandlingernes begyndelse i 2008-2009 var der betydelige holdpunkter for, at HOFOR Spildevand lovligt kunne have opkrævet et tilslutningsbidrag og kunne have brugt et afkald på dette som "modydelse" for den vederlagsfri overdragelse af spildevandsanlægget. Helt grundlæggende forstår HOFOR Spildevand derfor ikke, hvordan CBY kan indlæse odiøse motiver i de første forhandlinger. Højesteret klarlagde først retstilstanden om tilslutningsbidrag i 2013 (ved UfR 2013.1332 H). Dette er endnu et eksempel på, at CBYs argumenter om ugyldighed er retrospektive. Aftalens gyldighed må naturligvis vurderes ud fra dagældende ret.
145. I øvrigt bestrides det, og det kan ikke anses for bevist, at en medarbejder i det tidligere Københavns Energi under de første forhandlinger i 2008-2009 "handlede" sig til en aftale om vederlagsfri overgang af spildevandsanlæg som modydelse til ikke at opkræve et tilslutningsbidrag. Den pågældende medarbejder, ^F afgiver forklaring i retten, og HOFOR Spildevand vil henholde sig til forklaringen. HOFOR Spildevand noterer sig dog ifølge mødereferatet, at ^F skule have udtalt, at "der ikke skal betales tilslutningsbidrag da der i forvejen er kloak på grunden".
146. Citatet tyder på, at ^F har været opmærksom på betalingslovens grundlæggende princip om, at der ikke kan opkræves tilslutningsbidrag for tidligere tilsluttede ejendomme ("én gang tilsluttet – altid tilsluttet").
147. Hæver man sig fra de forskellige mødereferater, bør det være selvindlysende, at CBY vidste, hvad de gik ind til.
148. Udgifterne til omkloakering løber op i mere end 50 millioner kroner. Det er ikke realistisk, når CBY under retssagen giver indtryk af, at de ikke havde forstået reglerne på området, at de ikke evnede at sætte sig ind i reglerne, og at HOFOR var en stærkere part, som kendte til reglernes indhold og handlede ulovligt mod bedre vidende.
149. Accepten af de økonomiske vilkår i aftalen må være en konsekvens af, at CBY (og deres advokater) må have været enige i, at det var lovligt at aftale, at CBY skulle overdrage spildevandsanlægget vederlagsfrit.

150. CBY (og deres advokater) var i hvert fald på andre områder meget opmærksomme på væsentlige økonomiske vilkår, såsom tilslutningsbidrag og betalingsforpligtelser. Til illustration fremgår det af et referat fra et møde afholdt den 18. marts 2013 (efter UfR 2013.1332 H) om tilslutningsbidrag for el, at *"Det skal afgøres hvem der "ejer" tilslutningsbidraget der allerede er betalt for Carlsberg. Carlsberg Byen advokater er i gang med dette."*
151. De første forhandlinger strandede grundet finanskrisen. Forhandlingen blev genoptaget *efter* afsigelsen af UfR 2013.1332 H. Alligevel fortsatte forhandlingerne i mere end to år til aftalens indgåelse i marts 2015 uden at CBY tog skridt til at drøfte vilkåret om vederlagsfri overtagelse.
152. Hvis det forholdt sig sådan, at CBY i 2008-2009 havde accepteret at betale etableringsomkostningerne som "modydelse" for ikke at betale tilslutningsbidrag, ville CBY efter UfR 2013.1332 H have genoptaget forhandlingerne om betalingsspørgsmålet.
153. Det forhold, at CBY ikke tog skridt til at genforhandle vilkåret om vederlagsfri overdragelse viser, at spørgsmålet om betaling af tilslutningsbidrag ikke var udslagsgivende for parternes enighed om de samlede økonomiske vilkår.
154. Sammenfattende er der tale om to jævnbyrdige og professionelle parter, som under bistand fra eksterne advokater indgik en aftale til en værdi af mere end 50 mio. kr. efter et mangeårigt forhandlingsforløb. Dette understøtter aftalens gyldighed.

1.3 Parterne var enige om vilkårene og indgik den Spildevandsaftale, de ønskede på indgåelsestidspunktet

155. Spildevandsaftalen er en privatretlig aftale. Bedømmelsen af aftalens gyldighed følger den almindelige aftaleret, herunder iagttagelse af principper som *pacta sunt servanda* og *caveat emptor* mv., jf. også **afsnit 1.1.4, 1.1.6, 3 og 4**.
156. For at forstå parternes forhandlingsposition er det nødvendigt at holde sig for øje, at:
 - (1) Der var ingen klare regler om forsyningspligt ved udstykning;
 - (2) Selv efter Højesterets fortolkning i Grønttorvssagen var der ikke nogen aktualiseret forsyningspligt for de senere udstykkede grunde. En eventuel forsyningspligt blev først aktualiseret ved

ejendomsdannelsen (udmatrikuleringen af Carlsberggrunden), som endnu ikke havde fundet sted på aftaletidspunktet.

- (3) Der fandtes slet ingen lovregel om forsyningspligt, og det har ikke støtte i retskilderne på aftaletidspunktet, at der skulle gælde en ulovbestemt præceptiv regel om forsyningspligt, som udelukkede indgåelsen af en aftale;
- (4) Som følge af servitutten og den manglende kobling mellem planlagte offentlige kloakeringsområder og forsyningspligt, var Carlsberggrunden ikke et offentligt kloakeret område. Spildevandsanlægget var et privat anlæg. Forsyningspligten gik derfor til randen af anlægget, og HOFOR Spildevand havde ikke pligt til at overtage et nyopført privat anlæg uden en aftale. Kun kommunalbestyrelsen kunne pålægge HOFOR Spildevand en sådan pligt, og rammen forudsætte indgåelsen af en byggemodningsaftale;
- (5) Uden Spildevandsaftalen havde CBY ikke fået tilladelse til at foretage privat byggemodning af Carlsberggrunden, jf. **afsnit 3**. Både overdragelsen af spildevandsanlægget og en eventuel betaling af økonomiske godtgørelse skulle følge af Spildevandsaftalen.

157. Parterne indgik Spildevandsaftalen på denne baggrund.

158. Ud fra parternes forhandlingsposition indeholder Spildevandsaftalen balancerede vilkår, der varetager væsentlige hensyn til CBY:

- (1) Det var en fordel for CBY selv at kunne anlægge alle ledninger på Carlsberggrunden for at tilpasse etableringen af ledningsnettet til den øvrige byggetakt. Dette hensyn blev tilgodeset.

Alternativet ville have været, at HOFOR Netselskaberne selv havde foretaget byggemodningen efter udmatrikuleringen mv., og at CBY først herefter kunne have påbegyndt den egentlige byudvikling. Det er almindeligt anerkendt, at kontrol og tidsinteresse mv. er en væsentlig fordel i byggeri. CBY har også herved fået mulighed for udvikling af Carlsberggrunden uden hensyn til tidspunktet for udstykning og uden risiko for forsinkelse grundet tredjeparters (HOFORs) forhold.

- (2) Spildevandsaftalen blev indgået, selvom "*[o]vertagelsen af ledningerne er aldrig en fordel for forsyningen, men kan være rimeligt for at stille kommunens borgere lige.*"

159. Aftaleindgåelsen understøtter også Spildevandsaftalens gyldighed, jf. **afsnit 1.2**. Spildevandsaftalen er dertil indgået i fuld overensstemmelse med loven og/eller ulovbestemte principper, jf. **afsnit 1.1.1ff**.

1.4 HOFOR Spildevand var ikke i ond tro om retsstillingen på aftaletidspunktet

160. CBYs sag er i kernen baseret på disse præmisser:

- Spildevandsaftalen er ugyldig grundet "*fravigelse af de pligter, som præceptivt påhviler HOFOR Spildevand i kraft af forsyningspligten og godtgørelsespligten*."
- HOFOR Spildevand på aftaletidspunktet var i **ond tro** om aftalens uforenelighed med lovgivningen; HOFOR Spildevand delagtiggjorde ikke CBY i retsstillingen og indgik dermed aftalen mod bedre vidende;
- CBY var i **god tro** og kendte ikke til lovgivningens indhold og vidste derfor ikke, at aftalen var lovstridig.

161. Hvis der skal kunne gives CBY medhold i disse synspunkter, må CBY påvise, at retstilstanden på indgåelsestidspunktet **1)** var som CBY påstår, og **2)** var så klar, at aftalen åbenbart ikke kunne indgås og derfor kan kendes ugyldig. Dette er en ren objektiv vurdering af retstilstanden på aftaletidspunktet.
162. Selv hvis CBY måtte have ret i sine synspunkter om retstilstanden på aftaletidspunktet, skal CBY løfte bevisbyrden for, at HOFOR Spildevand var i ond tro (det vil sige kendte til indholdet af retstilstanden) og indgik aftalen mod bedre vidende. CBY skal yderligere kunne overbevise retten om sit synspunkt om, at CBY selv var i god tro om aftalens forenelighed med lovgivningen. Denne subjektive præmis har CBY ikke ført bevis for.
163. På aftaletidspunktet fandtes der ingen klare regler, herunder ingen lovregler, om forsyningspligt.
164. Den forsyningspligt, som CBY hævder, at HOFOR Spildevand var i ond tro om, var en fremtidig lovregel (§ 32 b). Selv denne regel var uklar, og først ved en Højesteretsafgørelse afsagt seks år efter aftalens indgåelse var retstilstanden omkring forsyningspligt ved udstykning klarlagt. Det er vanskeligt at se, hvad HOFOR Spildevand skulle have været i ond tro om.

165. CBYs synspunkter om ond tro er bemærkelsesværdige og besynderlige. HOFOR Spildevand administrerede en praksis ud fra et uklart hjemmelsgrundlag. HOFOR Spildevand administrerede i sagens natur ikke en praksis velvidende, at praksis stred mod loven.
166. Det er vanskeligt at pege på et motiv for en sådan adfærd. HOFOR Spildevand forsøger efter bedste evne at agere lovligt og har ingen bundlinje, der skal beskyttes.
167. Det har ingen gang på jord, at HOFOR Spildevand skulle have indgået en aftale, som selskabet vidste var ulovlig. Men det er også vigtigt at forstå, at HOFOR Spildevand intet særligt forhold har til størrelsen af taksten. Hvis HOFOR Spildevand havde ment på aftaletidspunktet, at praksis var ulovlig, ville selskabet have foretaget praksisændringen tidligere, med den konsekvens, det ville have haft for brugerne.
168. CBY kunne have varetaget sine interesser under aftaleforhandlingsforløbet. Hvis CBY var uenig i HOFOR Spildevands retsopfattelse, kunne CBY have forfulgt et sådant synspunkt.
169. Sagen drejer sig ikke om, at den ene part i aftaleforholdet havde bedre muligheder for at sætte sig ind i retsgrundlaget, end den anden part. Begge parter blev rådgivet af eksterne advokater. Problemet er ikke parternes forståelse af reglerne, men snarere, at retsgrundlaget var uklart.
170. Hertil bemærkes, at CBY ikke er en svag part, sådan som CBY forsøger at male et billede af. CBY drives med profit for øje, ejes af institutionelle investorer og har tjent milliarder af kroner på at sælge ejendomme i Carlsberg Byen. CBY blev rådgivet af førende advokater og accepterede at overdrage spildevandsanlægget vederlagsfri og må derfor have delt HOFOR Spildevands opfattelse retstilstanden på aftaletidspunktet.
171. Det klinger hult, når CBY hævder at være blevet "snydt" til at indgå en aftale om vederlagsfri overdragelse som en modydelse for, at HOFOR Spildevand ville undlade at opkræve tilslutningsbidrag. HOFOR Spildevand anerkender ikke, at ^F eller andre fra KE Afløb bibragte CBY en sådan opfattelse i 2008-2009, men det afgørende må være, at Højesteret klarlagde retsstillingen i en dom fra februar 2013 - uden at CBY tog skridt til at ændre aftalen.
172. To år før Spildevandsaftalens indgåelse blev det klarlagt i retspraksis, at der ikke kunne opkræves tilslutningsbidrag. HOFOR Spildevand

opkrævede derfor ikke tilslutningsbidrag, hvilket i øvrigt fulgte af aftaletemplaten, der lå til grund for parternes forhandlinger af Spildevandsaftalen.

173. CBY kan ikke med rimelighed hævde, at de har været uvidende om indholdet af en Højesteretsdom afsagt to år før aftalens indgåelse.

1.5 Parternes eventuelle retsvildfarelse understøtter Spildevandsaftalens gyldighed

174. Hvis Københavns Byret lægger til grund, at retstilstanden på aftaletidspunktet var som påstået af CBY, har der for begge parter tydeligvis været tale om en retsvildfarelse med væsentlig betydning for indgåelsen af Spildevandsaftalen. Begge parter har på lige fod disponeret efter denne retsvildfarelse, som derfor støtter Spildevandsaftalens gyldighed.
175. Retsvildfarelser er ikke en ugyldighedsgrund i aftaleretten. Det er parternes eget ansvar at se sig for (*caveat emptor*), herunder at sætte sig ind i de relevante offentligretlige regler af betydning for aftaleforholdet. Hvis en part misforstår en retsregels indhold, er det partens egen risiko. Det må så meget desto mere være tilfældet, hvis begge parter er i en retsvildfarelse.
176. Det er vanskeligt at forene CBYs synspunkter med princippet i grundlovens § 22. Kundgjorte love forudsættes at være alle bekendt. Alle kender grundsætningen om, at retskendskab til loven disculperer ikke. Aftaleretligt betyder dette, at CBY selv må bære risikoen for at have misforstået retsreglerne (*error juris semper nocet*).
177. Dette må gælde med stor styrke i nærværende sag, hvor CBY blev rådgivet af førende advokater med speciale i fast ejendom og forsyningsret. CBY er en stærk part, der havde mulighed for at sætte sig ind i retsreglernes indhold.
178. Som allerede nævnt er sagens kerne ikke, at den ene part var i ond tro og den anden i god tro. Sagen drejer sig ikke om, at den ene part havde bedre muligheder for at sætte sig ind i retsreglerne, end den anden part havde. Sagen drejer sig om, at retsreglernes indhold over tid har udviklet sig og er blevet klarere. Ingen af parterne kan bebrejdes for dette.
179. CBY har ikke løftet bevisbyrden for sit synspunkt om, at HOFOR Spildevand bibragte CBY en opfattelse af retstilstanden, der var anderledes end indholdet af dagældende ret. Hvis der forelå en retsvildfarelse på aftaletidspunktet, var retsvildfarelsen *gensidig*.

2. VANDAFTALEN ER GYLDIG (VANDSAGEN)

180. Vandaftalen er gyldig og skal opretholdes, idet:

- Vandaftalen er indgået i overensstemmelse med vandforsyningslovens § 45 og den regulatoriske ramme i øvrigt (**afsnit 2.1**);
- Aftaleindgåelsen understøtter Vandaftalens gyldighed (**afsnit 2.2**);
- Parterne var enige om vilkårene og indgik den aftale, de ønskede (**afsnit 2.3**);
- HOFOR Vand var ikke i ond tro om retsstillingen på indgåelsestidspunktet (**afsnit 2.4**); og
- Parternes eventuelle retsvildfarelse understøtter Vandaftalens gyldighed (**afsnit 2.5**).

2.1 Vandaftalen er indgået i overensstemmelse med vandforsyningslovens § 45 og den regulatoriske ramme i øvrigt og ville lovligt kunne indgås i dag

181. CBY har gjort gældende, at Vandaftalen skal tilsidesættes, idet aftalen angiveligt strider mod lovgivningen. CBY har navnlig gjort gældende, at aftalen strider mod HOFOR Vands forsyningspligt efter vandforsyningslovens § 45.

182. CBYs synspunkter bestrides som udokumenterede og forkerte, idet:

- HOFOR Vand havde ikke en aktualiseret forsyningspligt for de endnu ikke-udmatrikulerede ejendomme på Carlsberggrunden på indgåelsestidspunktet efter vandforsyningslovens § 45, stk. 1 (**afsnit 2.1.1**);
- Vandforsyningslovens § 45, stk. 1, 1. pkt., har ikke et andet indhold end at grundejere inden for HOFOR Vands naturlige forsyningsområde har ret til levering af vand (**afsnit 2.1.2**); og
- Den regulatoriske ramme forudsætter indgåelse af Vandaftalen, og vilkårene heri afspejler forudsætningerne i den regulatoriske ramme (**afsnit 2.1.3**).

2.1.1 HOFOR Vand havde ikke en aktualiseret forsyningspligt for de endnu ikke-udmatrikulerede ejendomme på Carlsberggrunden på aftaleindgåelsestidspunktet efter vandforsyningslovens § 45, stk. 1

183. Forsyningspligten efter vandforsyningslovens § 45, stk. 1, må forstås sådan, at den omfatter ejendommene i HOFOR Vands naturlige forsyningsområde fra tidspunktet for ejendomsdannelsen (udmatrikuleringstidspunktet), jf. herved princippet i UfR 2021.4674 H.
184. Udmatrikuleringen af Carlsberggrunden havde ikke fundet sted på indgåelsestidspunktet, hvilket har væsentlig betydning for pådømmelsen af sagen, jf. **afsnit 3**.
185. Det er ubestridt, at HOFOR Vand ikke har forbrudt sig mod sin forsyningspligt til Carlsberggrunden forud for den private byggemodning og senere udmatrikuling. Forsyningspligten er i dag opfyldt gennem Vandaftalen.

2.1.2 Vandforsyningslovens § 45, stk. 1, 1. pkt., har ikke andet indhold, end at grundejere inden for HOFOR Vands naturlige forsyningsområde har ret til levering af vand

186. Vandforsyningslovens § 45, stk. 1, 1. pkt., giver grundejere inden for forsyningselskabets naturlige forsyningsområde ret til levering af vand. Bestemmelsen rækker ikke videre.
187. Det fremgår af bemærkningerne til § 45, at bestemmelsen svarer til den tidligere vandforsyningslovs § 23, som er baseret på betænkning nr. 298/1961 (omtales også som 1956-kommissionsbetænkningen), samt 1977-udvalgsbetænkningen, som også henviser til tidligere betænkninger. Der er ikke tegn på ændringer af denne retstilstand i takt med udviklingen af reglerne. Se hertil den detaljerede gennemgang af reglerne i processkrift B, afsnitsnummer 65ff.
188. I betænkning nr. 298/1961 om vandforsyningslovgivningen (omtales også 1956-kommissionsbetænkningen), som den dag i dag danner forlæg for den gældende vandforsyningslovs § 45, står der:

"Det har i kommissionen været drøftet, hvor meget der skal lægges i den omhandlede bestemmelse, om meningen skal være, at der skal være adgang for grundejerne inden for området til at blive interessenter i det interessentskab, der ejer det private vandværk, eller om de kun skal have ret til at få leveret vand fra vandværket. Da det kan være forbundet med økonomisk risiko for interessenterne at skulle optage personer, der ved optagelsen bliver medejere af

vandværkets aktiver, men som måske intet ejer og ikke er i stand til at opfylde deres forpligtelser over for interessentskabet, har man ment at burde blive stående ved, at bestemmelsen kun skal give ret til levering af vand."
(vores fremhævnings)

189. Modsat CBYs synspunkter regulerer vandforsyningslovens § 45, stk. 1, 1. pkt., dermed ikke HOFOR Vands overtagelse af allerede etablerede vand anlæg, endsiqe spørgsmålet om eventuel betaling herfor. Bestemmelsen indebærer ikke en præceptiv overtagelsespligt.
190. Carlsberggrunden er forsynet med vand, og længere rækker indholdet af § 45, stk. 1, ikke. Dertil kommer, som nævnt, at Vandaftalen netop understøtter levering af vand.
191. Den regulatoriske ramme i øvrigt berører derimod spørgsmålet om overtagelse af vandledninger og betaling herfor og forudsætter netop Vandaftalens indgåelse, jf. **afsnit 2.1.3**. Som det fremgår nedenfor, er CBYs udlægning af retstilstanden forkert.
192. HOFOR Vand fastholder i øvrigt, at bestemmelsens brug af ordene "*rimelige vilkår*" i første række tager sigte på vandforsyningen, dernæst på at den enkelte grundejer kan få leveret vand på rimelige vilkår. Det er den rettighed, bestemmelsen foreskriver. Vandaftalen er efter i øvrigt også indgået på rimelige vilkår for CBY. Bemærkningerne herom i Spildevandssagen gentages i Vandsagen.

2.1.3 Den regulatoriske ramme forudsætter indgåelse af Vandaftalen. Aftalens vilkår afspejler forudsætningerne i den regulatoriske ramme

193. HOFOR Vands overtagelse af vandledningerne var ikke på aftaleindgåelsestidspunktet (og heller ikke i dag) direkte beskrevet i loven. Vandforsyningslovens § 55 foreskriver imidlertid, at almene vandforsyninger skal udarbejde normalregulativer. Disse regulativer er en del af den reguleringsmæssige ramme for HOFOR Vand og har afgørende betydning for gyldighedsspørgsmålet i Vandsagen.
194. Naturstyrelsen har udstedt en vejledning om normalregulativer. HOFOR Vands leveringsbestemmelser er udformet i overensstemmelse med Naturstyrelsens vejledning og godkendt af Københavns Kommune. Vandaftalen henviser til leveringsbestemmelserne.
195. Vandaftalen er indgået i overensstemmelse med den regulatoriske ramme, idet:

- i. Vandforsyningslovens § 45, stk. 1, 1. pkt., har ikke noget indhold udover grundejerens ret til at få leveret vand, hvilket er realiseret ved at indgå Vandaftalen. HOFOR Vand havde ikke en aktualiseret forsyningspligt for de endnu ikke udmatrikulerede ejendomme på Carlsberggrunden. I øvrigt har HOFOR Vand opfyldt sin forsyningspligt, som ikke indebærer regler om præceptiv betalingspligt, jf. herved **afsnit 2.1.1** og **3**;
- ii. I forlængelse af ovenstående angiver Naturstyrelsens vejledning, at vandforsyningen kan fastsætte vilkår i forbindelse med udstykning (bl.a. om dimensionering), og at udstykning skal være gennemført forud for vandforsyningens etablering af ledninger frem til de nye matrikelnumre.

Etablering af vandforsyningsledninger er vandforsyningens (HOFOR Vands) enekompetence, og CBY ville derfor ikke kunne foretage privat byggemodning som sket uden indgåelse af Vandaftalen. CBYs mulighed for at udføre privat byggemodning ved indgåelse af en aftale følger af HOFOR Vands leveringsbestemmelser, som på dette punkt afviger fra Naturstyrelsens vejledning;

- iii. Naturstyrelsens vejledning angiver eksplicit, at grundejeren selv skal betale for en omlægning af vandforsyningsledningerne i forbindelse med en udstykning som den, CBY har gennemført på Carlsberggrunden, herunder i form af nyt anlægsbidrag/tilslutningsbidrag.

Carlsberggrunden var på aftaletidspunktet ejet af forskellige ejendomsselskaber forbundet med CBY. Ejendomsselskaberne tiltrådte Vandaftalen, hvor CBY forpligtede sig til at betale. Selv hvis HOFOR Vand selv havde gennemført etableringen af vandforsyningsledningerne, ville CBY (eller de til CBY forbundne ejendomsselskaber) således skulle have afholdt omkostningerne.

Vandaftalens vilkår om vederlagsfri overdragelse til HOFOR Vand er dermed i fuld overensstemmelse med ressortmyndighedernes vejledning og retsopfattelse.

I forlængelse heraf bemærkes, at forsyningspligt ikke indebærer en ubetinget finansieringspligt i enhver henseende, jf. **afsnit 1.1.4**. Naturstyrelsens vejledning bekræfter, at dette også er til-

fældet i forhold til vandledninger etableret i forbindelse med udstykning af en grund som Carlsberggrunden.

- iv. Lovgivningen indført efter Vandaftalens indgåelse understreger, at vandforsyningsens overtagelse af fysiske anlæg er privatretlige aftaler, som underforstået er underlagt almindelig aftalefrihed.

196. Sammenfattende er Vandaftalen i det hele indgået i overensstemmelse med såvel vandforsyningslovens § 45, stk. 1, 1. pkt., og den regulatoriske ramme i øvrigt. Vandaftalen kan derfor ikke tilsidesættes med henvisning hertil. Vandaftalen ville også gyldigt kunne indgås i dag, og HOFOR Vands praksisændring var ikke retligt nødvendig.
197. Det bemærkes, at der efter HOFOR Vands opfattelse ikke er fuld parallelitet mellem vand- og spildevandsområdet, hvor der på sidstnævnte område bl.a. er lovregulering om overtagelsen af spildevandsanlæg. Det er ikke tilfældet på vandområdet. De afgørelser på spildevandsområdet, som CBY har henvist til, navnlig UfR 2021.4674 H og
- 89 Se hertil svarskriftet i vandsagen, afsnitsnummer 139, hvor de relevante afsnit fra forarbejderne er citeret [E1:208ff]. Det bemærkes, at der er tale om forarbejder til samme ændringslov, der indførte miljøbeskyttelseslovens § 32 b. Bemærkningen om, at "*eventuel overtagelse af de konkrete fysiske anlæg sker på privatretlige vilkår*", ses ikke at være en nyskabelse og indgår i lovgivers beskrivelse af gældende ret på tidspunktet for lovforslagets fremsættelse.

MAD 2021.255 Ø vedrører i forlængelse heraf ikke spørgsmålet om forsyningspligt endsige "betalingspligt" på vandområdet.

2.2 Aftaleindgåelsen understøtter Vandaftalens gyldighed

198. Som beskrevet i skriftvekslingen var der tale om et flerårigt forhandlingsforløb forud for indgåelsen af Vandaftalen. CBY var bistået af nogle af landets førende advokater, som var tæt inde over aftalen.
199. CBY og CBYs advokater må have været enige i, at Vandaftalen var i overensstemmelse med loven. CBY var i hvert fald på andre områder opmærksomme på tilslutningsbidrag og betalingsforpligtelser.
200. Uagtet at det i de indledningsvise drøftelser i 2008-2009 var på tale, at CBY ikke skulle betale tilslutningsbidrag, hvis vandledninger blev

overdraget vederlagsfrit til HOFOR Vand, var det siden det første aftaleudkast en del af aftalen, at:

- 1) overdragelsen af ledningerne til HOFOR Vand skulle være vederlagsfri; og
- 2) at der ville blive opkrævet tilslutningsafgift.

201. Disse vilkår er bærende elementer i den endelige Vandaftale.

202. CBY og CBYs advokater har kontinuerligt accepteret vilkårene om vederlagsfri overdragelse og opkrævning af tilslutningsafgift, som i øvrigt er indgået i fuld overensstemmelse med den regulatoriske ramme, jf. **afsnit 1.1**. Accepten skyldes formentlig Vandaftalens nødvendighed og indhold i øvrigt, jf. **afsnit 1** og **1.1**. Det bemærkes herved, at der ikke er grundlag for at pålægge HOFOR Vand en skærpet loyalitets- eller vejledningspligt, jf. **afsnit 1**.

2.3 Parterne var enige om vilkårene og indgik den Vandaftale, de ønskede

203. Vandaftalen er en privatretlig aftale⁹⁶. Bedømmelsen af aftalens gyldighed følger den almindelige aftaleret, herunder iagttagelse af principper som *pacta sunt servanda* og *caveat emptor*.

204. For at forstå parternes forhandlingsposition er det nødvendigt at holde sig for øje, at:

- i. HOFOR Vand havde ikke pligt til at overtage vandanlægget efter lovgivningen;
- ii. Vandforsyningsloven indeholder ikke regler om en præceptiv "betalingspligt" eller regler om overgang af private vandanlæg svarende til betalingslovens § 6;
- iii. Uden Vandaftalen havde CBY ikke fået lov til at foretage privat byggemodning af Carlsberggrunden.
- iv. Der var ikke på indgåelsestidspunktet nogen aktualiseret forsyningspligt for HOFOR Vand. En eventuel forsyningspligt bliver først aktualiseret ved ejendomsdannelsen (udmatrikuleringen af Carlsberggrunden), som endnu ikke havde fundet sted; og
- v. Den regulatoriske ramme for vandområdet forudsætter, at det er grundejeren, der skal afholde omkostningerne til stikledninger

mv., når der er tale om udstykning.

205. Parterne indgik Vandaftalen på denne baggrund. Ud fra forhandlingspositionerne indeholder Vandaftalen balancerede vilkår, der også tager væsentlige hensyn til CBY.
206. CBY ønskede selv at anlægge ledningsnettet på Carlsberggrunden for at opnå fordelene derved. Dette blev tilgodeset. Alternativet ville have været, at HOFOR Netselskaberne selv havde foretaget byggemodningen efter udmatrikulering mv., og at CBY først herefter kunne have påbegyndt den egentlige byudvikling. Det er almindeligt anerkendt, at kontrol og tidsinteresse mv. er en væsentlig fordel i byggeri.
207. Aftaleindgåelsen understøtter også Vandaftalens gyldighed, jf. **afsnit 2.2**. Vandaftalen er dertil ikke indgået i strid med loven, jf. **afsnit 2.1**.

2.4 HOFOR Vand var ikke i ond tro om retsstillingen på indgåelsestidspunktet

208. CBYs påstande om HOFOR Vands onde tro er baseret på en præmis om, at retsstillingen på indgåelsestidspunktet skulle have været, som CBY hævder.
209. CBY har siden det første aftaleudkast været bekendt med betingelserne for at få lov til at udføre privat byggemodning i form af **1)** vederlagsfri overdragelse af vandledningerne til HOFOR Vand og **2)** opkrævning af tilslutningsbidrag. Disse betingelser er endda forudsat i den regulatoriske ramme, jf. **afsnit 1.1**. Præmissen for CBYs påstande er derfor forkert, og i øvrigt fuldstændig udokumenteret rent bevismæssigt fra CBYs side, jf. **afsnit 2.4**. Det er på denne baggrund svært at se, hvad HOFOR Vand skulle have været i ond tro om.

2.5 Parternes eventuelle retsvildfarelse understøtter Vandaftalens gyldighed

210. Hvis retten lægger til grund, at retstilstanden var som påstået af CBY, har der for begge parter tydeligvis været tale om en retsvildfarelse med væsentlig betydning for indgåelsen af Vandaftalen. Begge parter har på lige fod disponeret efter denne retsvildfarelse, som derfor støtter Vandaftalens gyldighed. Synspunkterne gjort gældende i spildevandssagen (se afsnitsnummer 166-189 ovenfor) gentages i vandsagen.

3. CBY HAVDE IKKE FÅET TILLADELSE TIL AT FORETAGE PRIVAT BYGGEMODNING AF CARLSBERGGRUNDEN UDEN

FØRST AT HAVE INDGÅET VAND- OG SPILDEVANDSAFTALERNE (FÆLLES)

211. Det er et grundlæggende tvistepunkt i de sambehandlede sager, om forsyningspligten efter gældende ret på aftaletidspunkt indebar en handlepligt, der kunne opfyldes og reguleres ifølge en privatretlig aftale, eller om forsyningspligten indebar en præceptiv betalingspligt.
212. CBYs udlægger retsstillingen således, at CBY kunne etablere vand- og spildevandsanlæg og overdrage disse til HOFOR Netselskaberne og kræve betaling efter regning for etableringsomkostningerne, uanset om CBY havde indgået en aftale herom.
213. Synspunktet fra CBY overser, at CBY efter lovgivningen ikke havde (eller har) et retskrav på at opføre vand- og spildevandsanlæg og overdrage disse til HOFOR Netselskaberne. Betalingsspørgsmålet skulle og kunne reguleres i en aftale. Dette er ikke anderledes i dag.
214. Sammenhængen mellem tilladelser til at foretage privat byggemodning og indgåelse af Vand- og Spildevandsaftalerne er velbeskrevet i retskilderne; se for eksempel bemærkningerne til betalingslovens § 6:

"Udførelse af private byggemodninger kræver kommunalbestyrelsens tilladelse. Hvis det er meningen, at et sådant privat udført kloakanlæg senere skal overtages af kommunen, skal der – forinden anlægget udføres – være truffet aftale mellem kommunalbestyrelsen og den der lader anlægget udføre, om det økonomiske "opgør" der skal finde sted ved kommunens overtagelse af anlægget."

215. Tilsvarende følger af Miljøministeriets vejledning om betalingsregler for spildevandsanlæg.
216. På vandområdet var det forudsat i Naturstyrelsens vejledning og normalregulativ at udstykning skulle gennemføres forud for forsyningsselskabets etablering af vandforsyningsledninger. HOFOR Vands leveringsbestemmelser fastholdt dette udgangspunkt, men muliggjorde, at der: *"I forbindelse med større byfornyelse m.v. kan (...) træffes konkrete aftaler med [HOFOR Vand] om etablering af ledningsanlæg, betaling og ejerforhold."*
217. Etablering af vand- og spildevandsanlæg ved privat byggemodning forudsatte (og forudsætter efter nugældende ret) opnåelse af en række tilladelser fra offentlige myndigheder, for eksempel (ikke udtømmende):

- Bortskaffelse af spildevand ved tilslutning til HOFOR Spildevands anlæg forudsatte kommunalbestyrelsens tilladelse efter miljøbeskyttelseslovens § 28, stk. 3. Tilsvarende fulgte af spildevandsbekendtgørelsens § 9, ligesom væsentlige ændringer i et spildevandsanlæg udløste krav om en ny tilladelse, jf. § 2.
- Vejloven stillede krav om tilladelse inden etablering af nye adgange – eller udvidelse af eksisterende adgange – til offentlige veje og stier, jf. vejlovens § 49. Tilsvarende måtte eksisterende adgange til offentlige veje kun benyttes af de ejendomme, for hvilke adgangene var anlagt, medmindre vejmyndighederne gav tilladelse, jf. vejlovens § 50. Tilsvarende krævede det tilladelse, hvis der skulle ske opgravning på en offentlig vejs areal, jf. vejlovens § 73.
- Byggelovens § 4, stk. 1, litra b) og c), jf. § 16, stillede krav om, at en bebyggelse først måtte tages i brug, når der var drikkevandsforsyning og afledning af spildevand mv., som var i overensstemmelse med lovgivningen.

218. CBY havde ikke fået tilladelse til at foretage privat byggemodning af Carlsberggrunden, herunder at etablere vand- og spildevandsanlæg, uden først at indgå Vand- og Spildevandsaftalerne. Dette vilkår blev CBY gjort udtrykkeligt opmærksom på under forhandlingerne.

219. Vand- og Spildevandsaftalerne varetager derved også væsentlige hensyn til CBY, jf. **afsnit 1.1** og **2.3**. CBY forsøger alligevel at genåbne aftalerne næsten 7 år efter deres indgåelse.

220. Disse kendsgerninger er væsentlige for rettens vurdering af sagen.

4. HOFOR NETSELSKABERNE ER IKKE UNDERLAGT SÆRLIGE PRINCIPPER OM LIGEBEHANDLING, LOYALITET, SAGLIGE HENSYN ELLER LIGNENDE I AFTALEFORHOLDET MED CBY, MEN HAR UNDER ALLE OMSTÆNDIGHEDER LEVET OP TIL SÅDANNE PRINCIPPER (FÆLLES)

221. CBY hævder, at HOFOR Netselskaberne er underlagt særlige pligter vedrørende ligebehandling, loyalitet og saglige hensyn mv. som aftalepart med CBY. CBYs udlægning er forkert, idet:

- i. HOFOR Netselskaberne er ikke en del af den offentlige forvaltning.

Netop derfor valgte lovgiver at vedtage en særbestemmelse om, at offentlighedsloven finder anvendelse på vandselskaber etableret af vandsektorloven, jf. vandsektorlovens § 15. Det illustrerer, at øvrige forvaltningsretlige regler, i mangel af særskilt lov hjemmel, ikke finder anvendelse på HOFOR Netselskaberne.

På elforsyningslovens område følger det af § 6 d, at "[k]ollektive elforsyningsvirksomheder skal stille deres ydelser til rådighed for elforbrugerne på gennemsigtige, objektive, rimelige og ikkediskriminerende vilkår." Herved er de kollektive elforsyningsvirksomheder underlagt et lovbestemt ligebehandlingsprincip i forhold til elforbrugerne, uanset om der er tale om offentlige eller privatejede elforsyningsvirksomheder. En tilsvarende lovregulering findes ikke for vandselskaber.

Social- og Indenrigsministeriet har på forespørgsel fra Folketingets Social- og Indenrigsudvalg om, hvorvidt et kommunalt ejet forsyningsselskab er omfattet af forvaltningsretlige principper som legalitet og saglighed, udtalt følgende:

"Selskaber, der er etableret på privatretligt grundlag, er ikke offentlige myndigheder og dermed ikke forpligtet til at overholde forvaltningsretlige grundsætninger, medmindre andet følger af lovgivningen. Det gælder også privatretlige selskaber, der ejes helt eller delvist af en eller flere kommuner. Som eksempel på offentligretlig lovgivning, der gælder for visse selskaber, kan nævnes offentlighedsloven."

Social- og Indenrigsministeriet har således klart tilkendegivet, at kommunalt ejede forsyningsselskaber ikke er underlagt de almindelige forvaltningsretlige principper.

ii. Vand- og Spildevandsaftalerne relaterer sig ikke til HOFOR Netselskabernes forpligtelser overfor slutbrugerne/forbrugerne, og CBY kan derfor ikke påberåbe sig, at HOFOR Netselskaberne er underlagt særlige forpligtelser til ligebehandling mv. i kraft af deres monopolniggende status. Disse forpligtelser retter sig mod slutbrugerne/forbrugerne, og selv i disse retsforhold er det antaget, at: "(...) noget egentligt retskrav herpå har kunderne dog ikke."

iii. Selv de forfattere, som hævder at der gælder forvaltningsretlige grundsætninger om ligebehandling, saglige hensyn, m.v., for private, anerkender, at sådanne grundsætninger kun finder anvendelse ved udstedelse af forvaltningsakter.

222. Aftaleforholdene skal derfor ikke bedømmes efter en anden målestok end den almindelige aftaleret. Dette understreges af, at lovgiver eksplisit har forudsat, at der kan indgås privatretlige aftaler om overtagelsen af de fysiske anlæg. Herunder er det almindeligt accepteret, at sådanne aftaler ikke alene skal
223. HOFOR Netselskaberne har uagtet ovenstående opfyldt enhver forpligtelse, der kunne opstilles i forhold til 1) ligebehandling, 2) saglighed og 3) loyalitet:

- 1) **Ligebehandling:** HOFOR Netselskaberne brugte samme paradigme (aftaletemplate) som udspil i forhandlingerne med alle projektudviklere. HOFOR Netselskaberne har opfyldt deres eventuelle ligebehandlingspligt ved at tilbyde alle det samme.

Hvis CBYs ligebehandlingssynspunkt tages til følge, sådan at vilkårene i alle aftaler skulle være identiske, uanset at der er tale om forskellige parter og forskellige aftaleforhold, ville der reelt være tale om, at HOFOR Netselskabernes overtagelse skete ved forvaltningsakter (ensidig fastlæggelse af gældende ret) snarere end de privatretlige aftaler, som lovgiver har forudsat. Lovgivningen til lægger ikke HOFOR Netselskaberne kompetence til at udstede forvaltningsakter, og selskaberne kan ikke ensidigt fastslå bygge- modningsaftalernes indhold. Variation i vilkår er en naturlig følge af brugen af aftaler fremfor afgørelser.

HOFOR Spildevand har ikke overfor CBY handlet i strid med et ligebehandlingsprincip ved at indgå aftaler med to andre projektudviklere (Bella Center og Grønttorvet). HOFOR Spildevand fulgte sin praksis ved at tilbyde samme aftaler til disse øvrige projektudviklere og veg ikke fra sin praksis. Der er tale om aftaler, og ikke forvaltningsakter, og HOFOR Spildevand kunne ikke diktere aftalernes indhold. Da der ikke kunne opnås enighed med projektudviklerne på Grønttorvet og Bella Center, blev parterne enige om at indgå aftalerne og overlade en eventuel tvist om betalings- spørgsmål til domstolene. Efter at sagen om Grønttorvet blev tabt, ændrede HOFOR Spildevand praksis og betaler nu vederlag til alle projektudviklere. Forud for praksisændringen er CBY ikke blevet udsat for *usaglig* forskelsbehandling, idet CBY er blevet behandlet på lige fod med øvrige projektudviklere. Nogen forskelsbehandling vil opstå, når der er tale om aftaleforhold.

Vand- og Spildevandsaftalerne er ikke forvaltningskontrakter i klassisk forstand, da HOFOR Netselskaberne ikke indgår i den offentlige forvaltning. Selv når det offentlige indgår forvaltningskontrakter, kan disse opretholdes som gyldige, selvom der er store forskelle mellem ellers ensartede retsforhold. Grønved Nielsen giver i sin disputats to rammende eksempler fra retspraksis om ekspropriationsaftaler:

”I U 2001.356 H gjorde de private aftaleparter gældende, at myndighederne havde tilsidesat lighedsgrundsætningen ved at indgå forlig om ekspropriationserstatningen, der var lavere end den offentlige vurdering, herunder også i lyset af det forhold, at andre var blevet tildelt erstatningsbeløb på helt op til det dobbelte af den offentlige vurdering. Højesteret affærdigede synspunktet pure: »Det forhold, at der kan være varierende forskel mellem offentlige vurderinger og tilkendte eller aftalte erstatningsbeløb, giver ikke grundlag for at antage, at lighedsgrundsætningen er tilsidesat«. Tilsvarende – men med omvendt fortegn – blev det i MAD2007.641 V fastslået, at det ikke var en krænkelse af lighedsgrundsætningen, at kun erstatninger i medfør af frivillige taksationsaftaler i modsætning til erstatninger fastsat ved voldgift eller taksation indeholdt en reguleringsklausul om forhøjelse af erstatningsbeløbet, hvis en ny landsaftale gav grundlag herfor.”

- 2) **Saglighed:** HOFOR Netselskabernes aftaleindgåelse har alene haft til formål at tilgodese selskabernes og den samlede slutbruger/forbrugerreds’ interesser – disse interesser er åbenbart saglige. CBYs påstande om spekulationsformål mv. er udokumenterede og forkerte. HOFOR Netselskaberne drives ikke med profit for øje.

HOFOR Netselskaberne er dertil forpligtet til at optræde økonomisk forsvarligt og er afskåret fra at yde tilskud til en privat virksomhed som CBY.

Aftalernes vilkår afspejler disse forhold.

- 3) **Loyalitet:** HOFOR Netselskaberne har optrådt loyalt og har ikke forledt CBY eller på anden utilbørlig måde forsøgt at påvirke aftaleindgåelserne. CBYs påstande om det modsatte er udokumenterede, forkerte og baserede på CBYs fejlagtige udlægning af retstilstanden på indgåelsestidspunktet, jf. **afsnit 3.3-3.7, 1.6, 1.1, 2.4 og 2.6.**

HOFOR Netselskaberne var (og er) ikke forpligtet efter en ulovbestemt loyalitetspligt til at vejlede CBY om indholdet af retsregler¹¹⁹. CBY er en stærk part, der blev rådgivet af egne advokater

og havde selv mulighed for at sætte sig ind i dagældende ret. Præmissen for synspunktet om tilsidesættelse af en vejledningspligt er i øvrigt forfejlet. Der var ingen klare regler at vejlede om.

224. CBY har under hele forløbet været repræsenteret af nogle af landets førende advokater, som tydeligt har været nede i detaljen ved udarbejdelsen af såvel Vand- som Spildevandsaftalen, jf. nærmere afsnit 1.1 og 2.2. CBY er også i egen ret en meget stærk aftalepart. Der er heller ikke særlige beskyttelseshensyn at varetage overfor CBY. Disse forhold må også inddrages i rettens bedømmelse.
225. Tvister om forsyningsforhold skal afgøres under inddragelse af de privatretlige aftaler, der måtte være indgået, og ikke alene på baggrund af den offentligretlige regulering.

5. VAND- OG SPILDEVANDSAFTALERNE KAN IKKE TILSIDESÆTTES EFTER DL 5-1-2 (FÆLLES)

226. CBY har gjort gældende, at Vand- og Spildevandsaftalerne *"kan tilsidesættes efter DL 5-1-2, idet vilkårene udgør en uhjemlet fravigelse og omgåelse af den præceptive forsyningspligt og godtgørelsespligt, der påhviler HOFOR-selskaberne."*
227. CBYs retsopfattelse er forkert, og allerede derfor kan aftalerne ikke tilsidesættes. Selv hvis retten måtte nå frem til, at Vand- og/eller Spildevandsaftalen er indgået i strid med lovgivningen eller ulovbestemte principper, kan aftalerne ikke tilsidesættes efter DL 5-1-2. Anvendelse af bestemmelsen forudsætter opfyldelse af to betingelser:
- 1) der skal være tale om kvalificerede overtrædelser (retsbrud eller krænkelse af grundlæggende samfundsinteresser); af
 - 2) strafsanktioneret lovgivning.
228. Disse grundlæggende betingelser er ikke opfyldt.
229. DL 5-1-2 finder ikke anvendelse allerede fordi der ikke i forhold til miljøbeskyttelseslovens § 32 b, spildevandsbetalingslovens § 6, vandforsyningslovens § 45, stk. 1, 1. pkt., eller tilsvarende ulovbestemte principper er tale om strafsanktioneret lovgivning.
230. Der er i tillæg hertil ikke tale om en kvalificeret overtrædelse af en retsregel eller et uskrevet retsprincip, jf. nærmere nedenfor.

231. Som fastslået af Højesteret i UfR 2020.3704 H fører: *"overtrædelse af offentligretlige regler ikke i sig selv (...) til, at en indgået aftale bliver ugyldig efter Danske Lov 5-1-2. Det må bero på omstændighederne i den konkrete sag, om overtrædelse af sådanne regler har denne virkning for aftaleforholdet."*

232. Interesseafvejningen er i den juridiske litteratur beskrevet som en afvejning af **a)** det almene hensyn, der ligger til grund for forbuddet (samfundshensynet) overfor **b)** parternes interesse i at kunne stole på indgåede aftaler (viljes- og forventningshensynene)¹²⁶. Vand- og/eller Spildevandsaftalerne kan ikke tilsidesættes efter en sådan interesseafvejning, idet:

- i. Hensynet bag forsyningspligt er, at *"visse ydelser [kan] være af så vital betydning, at samfundet gennem særlig regulering eller tiltag vil søge at sikre, at ydelserne bliver stillet til rådighed. (...) [I forsyningspligt] kan man indfortolke en form for forbrugerbeskyttelse (sikring af ydelsens tilstedeværelse).¹²⁷"* *"Baggrunden for i det hele taget at overveje leverings- og/eller aftagepligt er disse ydelsers betydning for den enkelte borger i samfundet. Fravær af adgang til disse ydelser vil ganske enkelt medføre et velfærdstab. Heri ligger begrundelsen for en leveringspligt."*

Almindelige (velfærds)hensyn til den enkelte borger, forbruger og/eller grundejer i det pågældende område, ligger til grund for forsyningspligten, herunder efter vandforsyningslovens § 45, stk. 1, der var gældende på aftaletidspunktet. Disse hensyn er fuldt ud varetaget gennem Vand- og Spildevandsaftalerne, som derfor ikke strider mod *"samfundshensynet"*, tværtimod.

Hensynene bag forsyningspligten er ikke beskyttelseshensyn, der skal tilgodese CBYs kapitalistiske interesse i at skabe afkast.

CBY har ikke kunnet pege på nogle tungtvejende hensyn, der støtter CBYs krav og retsopfattelse.

- ii. Bilagsmaterialet viser med al tydelighed, CBY selv ønskede at anlægge ledningsnettet på Carlsberggrunden af hensyn til CBYs fordele herved.

CBY har derudover kontinuerligt kunnet indrette sig efter Vand og Spildevandsaftalernes vilkår, herunder i forbindelse med prissætningen af lejligheder mv., jf. herved nærmere **afsnit 7**.

Retten må tillægge disse omstændigheder væsentlig betydning i sin vurdering af "*viljes- og forventningshensynene*", som også taler for opretholdelse af aftalerne.

- iii. På spildevandsområdet fremgår det i den juridiske litteratur, at en privatretlig aftale gyldigt kunne fritage forsyningsselskabet fra at betale for ledningerne. Tilsvarende fremgår det af normalregulativet på vandområdet, at det er grundejeren, der skal betale for stikledninger mv. ved udstykning af en ejendom som Carlsberggrunden.

Selv hvis måtte lægge til grund, at Vand- og Spildevandsaftalerne er indgået i strid med lovgivningen eller ulovbestemte principper, har der på denne baggrund ikke været tale om kvalificerede overtrædelser.

Der henvises herved også til **afsnit 1.6, 1.7, 2.6 og 2.7** om parternes gode tro og/eller fælles retsvildfarelse. Disse omstændigheder taler også for at opretholde Vand- og/eller Spildevandsaftalerne efter en hensynsafvejning ud fra DL 5-1-2, jf. UfR 1907.795 SH132 og UfR 1969.303 H.

6. VAND- OG SPILDEVANDSAFTALERNE KAN IKKE TILSIDESÆTTES EFTER AFTALELOVENS BESTEMMELSER (FÆLLES)

- 233. Vand- og Spildevandsaftalerne kan ikke tilsidesættes efter aftalelovens §§ 33 (**afsnit 6.1**) eller 36 (**afsnit 6.2**).

6.1 Vand- og Spildevandsaftalerne kan ikke tilsidesættes efter aftalelovens § 33

- 234. CBY gør gældende, at Vand- og Spildevandsaftalerne kan tilsidesættes efter aftalelovens § 33 som stridende mod almindelig hæderlighed, da: "*HOFOR-selskaberne var på aftaleindgåelsestidspunktet vidende om, at vilkårene var udtryk for overvæltning af de forsynings- og godtgørelsespligter, der rettelig og ufravigeligt påhvilede HOFOR-selskaberne, og at vilkårene desuden udgjorde tilsidesættelse af de grundlæggende forpligtelser, der gjaldt for HOFOR-selskaberne (...).*"

- 235. CBYs anbringende er baseret på CBYs udokumenterede og fejlagtige retsopfattelse. Aftalelovens § 33 finder derfor ikke anvendelse.

- 236. I forhold til målestokken for "almindelig hæderlighed" er det særligt relevant, at CBY er en stærk og professionel aktør, som kontinuerligt

har været rådgivet af nogle af landets førende advokater, jf. **afsnit 1.1** og **2.2**, hvorfor "hæderlighedsnormen" må fastlægges under hensyntagen hertil.

237. Dette taler vægtigt for aftalernes gyldighed, da vilkårenes rækkevidde var – eller burde være – fuldt overskuelige for CBY, hvorfor det i forhold til CBY næppe kan siges at være i strid med "almindelig hæderlighed" at gøre vilkårene gældende. Herunder må det også tillægges betydning, at aftalerne varetager væsentlige hensyn til CBY, jf. **afsnit 1.1** og **2.2**.

6.2 Vand – og Spildevandsaftalerne kan ikke tilsidesættes efter aftalelovens § 36

238. CBY har gjort gældende, at Vand- og Spildevandsaftalerne kan tilsidesættes som urimelige efter aftalelovens § 36 med henvisning til, at **1)** vilkårene pålægger CBY pligter, der rettelig og ufravigeligt påhviler HOFOR Netselskaberne, at **2)** vilkårene er fastsat under inddragelse af usaglige hensyn, og at **3)** vilkårene er udtryk for forskelsbehandling af CBY.
239. CBYs udokumenterede postulater bestrides i det hele, og der er ikke grundlag for at tilsidesætte aftalerne efter aftalelovens § 36.
240. Retten skal udvise "*særlig tilbageholdenhed med at ændre aftalevilkår i rene erhvervsforhold, hvor aftalen bl.a. bygger på økonomiske og risikomæssige overvejelser m.v.*" Vand- og Spildevandsaftalerne er netop sådanne aftaler.
241. CBY er en stærk part som, med rådgivning fra nogle af landets førende advokater, selv ønskede at forestå privat byggemodning af Carlsberggrunden, fordi det var til fordel for CBY. CBY har fra starten haft overblik over vilkårenes betydning for CBY, herunder økonomisk. På denne baggrund har CBY selv valgt at indgå aftalerne, som også varetager væsentlige hensyn til CBY.
242. Der er i tillæg hertil ingen særlige momenter, der taler for ugyldighed, herunder ikke de eksempeltilfælde, der er nævnt i forarbejderne.
243. CBYs anbringender synes særligt at henvise til behandlingen af CBY sammenholdt med HOFOR Netselskabernes behandling af andre aftalparter, som dog ikke er usaglig eller i strid med en ligebehandlingsgrundsætning, jf. **afsnit 1**, samt til at aftalerne angiveligt strider mod

præceptiv lovgivning. Dette er heller ikke tilfældet, jf. **afsnit 3.3-3.6 og 4.3.**

244. Senere lovgivning, såsom miljøbeskyttelseslovens § 32 b, eller afgørelser, såsom UfR 2021.4674 H, har ingen betydning for bedømmelsen, der skal foretages ud fra forholdene på aftaletidspunktet.

7. CBY HAR UDVIST RETSFORTABENDE PASSIVITET (FÆLLES)

245. Vand- og Spildevandsaftalerne er indgået den 18. marts 2015. CBY gjorde gældende for første gang i november 2021, at de indgåede aftaler var ugyldige, og indgav stævningerne i december 2021.
246. CBY har forholdt sig passiv i 6½ år efter indgåelsen af aftalerne. Derfor er ugyldighedsindsigelsen ikke gjort gældende inden for rimelig tid, jf. UfR 2017.2023 H og UfR 1997.1693 H.
247. Passiviteten bliver kun mere udtalt ved at tage parternes forhandlingsforløb i betragtning. Den kritik, der udfoldes i processkrifterne og danner grundlag for ugyldighedsindsigelsen, tager afsæt i møder afholdt i 2008 og 2009, hvor det tidligere Københavns Energi over for CBYs rådgivere skulle have "forledt" CBY til at indgå aftalerne med vilkår om vederlagsfri overdragelse mod at CBY ikke skulle betale tilslutningsbidrag.
248. Det anerkendes ikke, at KE agerede på denne måde, men det bør samtidig være hævet over enhver tvivl, at et erstatningskrav eller en ugyldighedsindsigelse ikke kan baseres på udsagn afgivet under møder afholdt næsten 15 år forud for stævningsdagen.
249. CBY har hele tiden haft det fornødne grundlag for at kende de omstændigheder, CBYs krav støttes på:
- i. CBYs krav støttes på vandforsyningslovens § 45, stk. 1, der var gældende i 2015 og på miljøbeskyttelseslovens § 32 b, der trådte i kraft i 2016, og som – ifølge CBY – allerede indholdsmæssigt gjaldt som et uskrevet princip forud for bestemmelsens ikrafttræden.
 - ii. Ifølge CBY var retstilstanden så åbenbar, at HOFOR Netselskaberne var i ond tro allerede på indgåelsestidspunktet (hvilket bestrides). CBY fik advokatbistand fra nogle af landets førende advokater i forbindelse med indgåelsen af aftalerne, som i givet fald også måtte have kendt til retstilstanden.

- iii. Der er ikke tale om, at HOFOR Netselskaberne tvang CBY til at indgå aftalerne, eller at CBY blev givet en forståelse af retstilstanden, som var udtryk for svigagtig handlemåde.
 - iv. Det er muligt, at der rent juridisk kan ske suspension, hvis en stærk part svigagtigt giver en svag part en forståelse af retsstillingen i ond tro om det reelle indhold af retsreglerne. Der er dog intet faktuel belæg for, at sådanne synspunkter kan bringes i spil i de sambehandlede sager. Realiteten er, at hjemmelsgrundlaget for forsyningspligt var uklart, uden at den ene part har udnyttet den anden parts letsindige forståelse af retsreglerne.
 - v. Den økonomiske konsekvens af de angiveligt ugyldige vilkår har materialiseret sig undervejs i den private byggemodning af Carlsberggrunden.
 - vi. CBY har siden starten af 2016 betalt for HOFOR Netselskabernes tilsyn med ledningsarbejdet i Carlsberg Byen, der er foregået i perioden 2014 til 2022. Med sin adfærd gav CBY udtryk for, at aftalerne var gyldige.
 - vii. I det hele taget har parterne været i tæt dialog både forud for og efter indgåelsen af aftalerne, og CBY har ageret som om aftalerne var gyldige.
250. Retsvildfarelse er ikke en suspensionsgrund, og CBY bærer selv ansvaret herfor. Dette gælder også, selv hvis retten accepterer CBYs synspunkt om, at UfR 2021.4674 H (eller andre domme) ændrede den bestående retstilstand. Anbringendet i afsnitsnummer gentages.
251. CBYs postulater om, at HOFOR Netselskaberne på en eller anden måde skulle have forledt CBY og/eller forhindret CBY i at få grundlag for at fremsætte sine indsigelser, er udokumenterede og bestrides. Der er intet grundlag for suspension.
252. CBY har gjort gældende, at tidens gang ikke alene er rettighedsfortabende. Dette er korrekt for fordringer, men ikke for ugyldighedsindsigelser. Desuden har CBY efter aftaleindgåelsen i 2015 og indtil november 2022 udvist en adfærd, som bragte HOFOR Netselskaberne i formening om, at aftalerne var gyldige (fx ved løbende at betale for HOFOR Selskabernes tilsyn – som nu tilbagesøges som led i det samlede krav).

For uddybende bemærkninger henvises til processkrift B, afsnitsnummer 221 – 226.

8. CBYS KRAV ER FORÆLDEDE (FÆLLES)

253. Hvis CBY har ret i sit anbringende om, at Vand- og Spildevandsaftalerne er ugyldige som stridende mod præceptive lovregler, og at CBY havde retskrav på efter lovgivningen at etablere vand- og spildevandsanlæg og kræve betaling herfor, gøres det gældende, at kravene forældes tre år fra datoen for afholdelsen af omkostningen. Hvis CBY eksempelvis har afholdt en omkostning i 2015, skulle CBY have udtaget stævning senest i 2018, for at afbryde forældelsen. Dette vil være et klassisk tilbagesøgningskrav.
254. Forældelsesfristen for tilbagesøgningskrav rettes fra det tidspunkt, hvor den fejlagtige betaling fandt sted, jf. KBET 2005, nr. 1460, side 174.
255. Der er ikke grundlag for at suspendere forældelsesfristens begyndelsestidspunkt. Dette støttes særligt på, at ukendskab til loven (retsvildfarelse) ikke er en suspensionsgrund. Dette følger af helt fast Højesteretspraksis, som omfatter skatte- og afgiftssager og andre former for tilbagesøgningskrav. Det bemærkes særligt, at i en situation som denne, hvor praksis fastslås eller ændres ved en senere Højesteretsdom, suspenderes forældelsesfristen ikke.

9. HOFOR NETSELKABERNE ER IKKE ERSTATNINGSANSVARLIGE (FÆLLES)

256. CBY har gjort gældende, at HOFOR Netselskaberne er erstatningsansvarlige, selv hvis der ikke er grundlag for at tilsidesætte Vand- og Spildevandsaftalernes vilkår om vederlagsfri overdragelse.
257. CBY støtter sit anbringende om erstatningsansvar på, at det var ansvarspådragende for HOFOR Netselskaberne at indgå aftaler med andre projektudviklere på andre vilkår end aftalerne med CBY.
258. Dette kan ikke tiltrædes.
259. For det første er det vanskeligt at se, hvordan der kan være et ansvarsgrundlag, hvis aftalerne med CBY er gyldige.
260. For det andet har HOFOR Netselskaberne ikke handlet ansvarspådragende, idet selskaberne ikke har handlet i strid med loyalitetsog/eller ligebehandlingsprincipper ved at indgå aftalen med CBY.

261. For det tredje er CBYs kapitalistiske interesse i et afkast ikke blandt de interesser, som HOFOR Netselskaberne skal varetage efter de relevante lovbestemmelser gældende på aftaletidspunktet. Bestemmelserne i vandforsyningslovens § 45 og betalingsloven hviler på andre hensyn, navnlig levering af drikkevand af en høj kvalitet og et hensyn til at sikre ensartede og rimelige betalingsvilkår i spildevandsforsyningssektoren overalt i landet. HOFOR Netselskaberne har ikke begået klare fejl, og der kan ikke rejses erstatningskrav, fordi CBYs interesser ikke specifikt er værnet ved disse bestemmelser.
262. HOFOR Netselskaberne henviser i øvrigt til sine anbringender om tab, passivitet og forældelse, som også gøres gældende i forhold til CBYs anbringender om erstatningsansvar. Der er ikke grundlag for at suspendere forældelsesfristens begyndelsestidspunkt, da der er tale om en retsvildfarelse, og da en ændret praksis eller nyfortolkning ved en Højesteretsdom normalt ikke er grundlag for suspension.

10. OVERVÆLTNING OG ERSTATNINGSBERETTIGET TAB (FÆLLES)

263. HOFOR Netselskaberne gør gældende, at der ikke kan gives CBY medhold, idet:
- Den vederlagsfri overdragelse af vand- og spildevandsanlæg er ikke udtryk for et erstatningsberettiget tab for CBY, da omkostningerne til drift og vedligeholdelse samt afskrivninger overtages med ejerskabet (**afsnit 10.1**);
 - CBY har overvæltet etableringsomkostninger og kan ikke kræve erstatning (**afsnit 2**);
264. HOFOR Netselskabernes øvrige indsigelser til tabsopgørelsen behandles i **afsnit** nedenfor.

10.1 CBY er ikke berettiget til en betaling, da omkostningerne til drift og vedligeholdelse samt afskrivninger overtages med ejerskabet

10.1.1 Spildevandssagen

265. Efter betalingslovens § 6, stk. 2, skal værdiansættelsen af "andre anlæg" i mangel af enighed mellem parterne vurderes af de taksationsmyndigheder, der er etableret efter lov om offentlige veje. Uden præjudice for afvisningspåstanden støttet på betalingslovens § 6, stk. 2, skal Køben-

havns Byret udmåle CBYs krav efter samme principper som for taksationsmyndigheden.

266. Betalingslovens § 6, stk. 2, henviser til lov om offentlige veje, § 103. Efter denne bestemmelse fastsættes erstatning for ekspropriationen efter *"de almindelige erstatningsregler"*.
267. Efter almindelige formueretlige principper om erstatningsudmåling skal kravet opgøres med udgangspunkt i det faktisk lidte tab. Som anført af Torsten Iversen, indebærer dette, at sparede omkostninger fradrages erstatningskravet:

"Oftest tages der ved selve opgørelsen af en given erstatningspost (f.eks. avancetab) samtidig højde for evt. sparede omkostninger, men ellers kan en selvstændig modpostering herfor blive nødvendig."

268. Princippet om fradrag for fordele og sparede omkostninger har hjemmel i lov om offentlige veje, § 103, stk. 2, som lyder:

"En eventuel værdiforøgelse, som den tilbageblivende ejendom skønnes at opnå på grund af ekspropriationen, skal fradrages erstatningen. Erstatningen kan helt bortfalde, hvis ejendommen skønnes at opnå en fordel, der er større end det tab, der påføres ejendommen på grund af ekspropriationen."

269. Det gøres gældende, at overgangen af drifts- og vedligeholdelsesomkostningerne til HOFOR Netselskaberne indebærer betydelige fordele for CBY, som gør det berettiget at fastsætte godtgørelsen til kroner nul.
270. Dette støttes særligt på, at drifts- og vedligeholdelsesudgiften i almindelighed må anses for at overstige anlægsomkostningerne.
271. I den forbindelse kan HOFOR Spildevand henvise til taksationssagen KFE 2009.223, der er afgjort efter lov om offentlige veje. Sagen omhandler Københavns Kommunes overtagelse af en række private fællesveje fra en grundejerforening (Kendelse af 8. oktober 2008 fra Overtaksationskommissionen for Hovedstadsområdet og Bornholm):

*"Afgørelsen cementerer således det **almindeligt antagne udgangspunkt**, at en kommunes overtagelse af en privat fællesvej **ikke antages** at påføre ejerne et erstatningsberettiget tab. De økonomiske fordele, ved at pligten til fremover at vedligeholde vejen overtages af kommunen, overstiger **normalt** de negative økonomiske konsekvenser for ejerne."* (Vores fremhævninger).

272. Overtaksationskommissionen anførte i afgørelsen, at kommunens fremtidige udgifter og ulemperne ved at overtage vejen *"opvejes af grundernes fordele ved at slippe for vedligeholdelsespligten"*.
273. Dette er et almindeligt princip, jf. ordet *"normalt"* i Overtaksationskommissionens begrundelse (se citatet ovenfor).
274. Supplerende henvises til den juridiske litteratur samt den ledende dom vedrørende fradrag for fordele, U 1970.135/2 H (Blangstedgårdsagen).
275. Københavns Byret kan derfor uden videre lægge til grund, at der ikke er grundlag for at udmåle en godtgørelse til CBY, jf. betalingslovens § 6, stk. 1 og 2.

10.1.2 Vandsagen

276. At der ikke er grundlag for at udmåle en godtgørelse til CBY for HO-FOR Vands overtagelse af vand anlægget kan belyses af kendelsen, KFE 1985.97, der omhandler kommunal overtagelse af et privat vandværk organiseret som et interessentskab.
277. I denne sag fandt overlandsvæsenkommissionen, at der ikke var grundlag for at yde erstatning for overgangen til kommunal vandforsyning, idet interessentskabets merudgifter på grund af det kommunale vandværks højere vandpris og interessenternes udgifter til betaling af renter, m.v. på vandværksejendommen, blev opvejet af de fordele, interessenterne fik ved at blive tilsluttet et kommunalt vandværk. Fordele for interessenterne var navnlig, at de sparede et betydeligt beløb til renovering af det private vandværk og opnåede en god forsyningssikkerhed.
278. Selvom situationen i Carlsberg Byen er en anden, nemlig at CBY har betonet etableringen af vandledninger, men slipper for drifts- og vedligeholdelsesomkostningerne ved overdragelse af vand anlægget til HO-FOR Vand, illustrerer kendelsen den afvejning, der foretages ved erstatningsudmåling, hvor fordele og ulemper for hver part, opvejes mod hinanden.
279. At taksationsmyndighedernes principper for udmåling af godtgørelse, kan overføres til Vandsagen, underbygges af ordlyden af vandforsyningslovens § 45, stk. 2 samt den tidligere vandforsyningslovs § 23, stk. 2.152 Efter den dagældende vandforsyningslovs § 23, stk. 2 kunne uoverensstemmelser om omfanget af og vilkårene for forsyningspligten af hver af parterne indbringes for en landvæsensret til afgørelse.

280. Landvæsensretterne blev nedlagt i 2001 og deres kompetence overført til taksationsmyndighederne. Selvom kompetencen efter vandforsyningslovens § 45, stk. 2 ikke er henlagt til taksationsmyndighederne understøtter det legale ophav til § 45, at taksationsmyndighedernes principper for udmåling af godtgørelse, kan anvendes.
281. Det princip for erstatningsudmåling, der kommer til udtryk i en kendelse (KFE 2009.223) om kommunal overtagelse af overtagelse af private fællesveje, finder således både anvendelse ved overgang af vandog spildevandsanlæg.
282. Det vil sige, at København Byret også i Vandsagen kan lægge til grund, at der ikke er grundlag for at udmåle en godtgørelse til CBY.

10.2 CBY har overvæltet omkostningerne forbundet med etableringen af vand- og spildevandsanlæg på køberne af de udstykkede ejendomme og kan derfor ikke fremsætte krav om betaling

283. HOFOR Netselskaberne gør gældende, at CBY har overvæltet etableringsomkostningerne på de endelige købere.
284. CBYs krav må forstås som et berigelses- eller tilbagesøgningskrav snarere end et erstatningskrav, idet CBY har gjort gældende, at: *"HOFOR opnår en ugrundet berigelse eller begunstigelsesvirkning ved en opretholdelse af aftaleforholdets bestemmelser om omkostningsfordeling."*
285. I vurderingen af om sådanne krav kan gennemføres, skal der bl.a. tages højde for, *"om tilbagesøgning ligefrem vil give betaleren en berigelse, fordi han må antages at have overvæltet kravet på andre."*
286. CBYs krav i Spildevandssagen støttet på betalingslovens § 6, stk. 1, kan også udlægges som et godtgørelseskrav. Uanset om et krav er tilbagesøgning af tidligere afholdte udgifter, eller om et krav udgør en godtgørelse for sådanne udgifter, følger det af obligationsretten, at udgifter ikke kan kræves betalt, hvis de er overvæltet på andre, jf. citatet i forrige afsnit.
287. CBY har bestridt, at omkostningerne til etablering af vand- og spildevandsanlæggene er overvæltet.
288. Den eneste part, som kan oplyse sagen ad spørgsmålet om overvæltning, er CBY. CBY har imidlertid undladt at besvare HOFOR Netselskabernes opfordringer.

289. HOFOR Netselskaberne vil i de følgende afsnit redegøre for de opfordringer, der er stillet under sagernes forberedelse, samt gøre status på CBYs (manglende) besvarelse og den processuelle skadevirkning, der må indtræde.

10.2.1 Opfordring (C)

290. HOFOR Netselskaberne har i duplikken opfordret¹⁵⁶ CBY til at fremlægge budgetter for projektudviklingen i Carlsberg Byen udvisende de budgetterede udgifter til etablering af vand- og spildevandsanlæg samt de forventede indtægter fra salg af faste ejendomme, herunder forventede nettoresultater *efter* fradrag af byggemodningsudgifter.
291. Formålet med opfordringen er at illustrere, at udgifterne til etablering af vand- og spildevandsanlæg må have indgået i CBYs budgetter som en omkostning CBY, der skulle udgiftsføres i forbindelse med salget af de faste ejendomme i Carlsberg Byen. Budgetterne vil vise, at CBY forventede at tjene penge på projektet også efter fradrag af byggemodningsomkostningerne, hvilket er bevis for overvæltning.
292. CBY har valgt ikke at besvare opfordring (C).
293. CBY har givet som begrundelse, at opfordringen er *"uden betydning for sagen, eftersom det er åbenbart, at CBY ikke har kunnet overvælte sine omkostninger til etablering af spildevandsanlæg og vandforsyningsledninger på købere eller lejere af fast ejendom i Carlsberg Byen."*
294. Dette kan ikke tiltrædes. Opfordringen er helt åbenbart relevant for sagen, og CBYs begrundelse for ikke at bevare opfordringen er uholdbar.
295. Der er intet til hinder for, at CBY *kunne* have overvæltet omkostningerne. Spørgsmålet er, om CBY *rent faktisk* har gjort dette.
296. Det er kun CBY, der kan fremlægge dokumentbeviser til belysning heraf. Det forhold, at CBY vægrer sig ved at besvare opfordringen, indikerer, at der må være sket overvæltning. Hvorfor skulle CBY ellers undlade at besvare opfordringen. Hvis budgetterne omfattet af opfordring (C) understøttede CBYs frifindelsespåstand, ville CBY ikke vægre sig ved at fremlægge budgetterne som bilag i de sambehandlede sager.
297. Den manglende besvarelse må føre til, at retten lægger til grund, at alle omkostninger til forsyningsledninger har været en del af projektudviklingen og dermed en del af kalkulationerne i forhold til hele projektudviklingen.

298. Dette skal ses i sammenhæng med, at CBY har tjent ca. 2 mia. kroner på salg af ejendomme i Carlsberg Byen.
299. CBY indgik Vand- og Spildevandsaftalerne i formening om selv at skulle afholde omkostningerne til at etablere nye vand- og spildevandsanlæg på Carlsberggrunden. CBY er sat i verden for at tjene flest mulige penge til selskabets aktionærer, og det er vanskeligt at forestille sig, at CBY havde budgetteret med selv endeligt at skulle afholde byggemodningsomkostningerne.

10.2.2 Opfordring (AY)

300. Hvis CBY ikke har overvæltet omkostningerne til etablering af vandog spildevandsanlæg på Carlsberggrunden, vil omkostninger være at finde i selskaberne.
301. I processkrift B har HOFOR Netselskaberne derfor stillet den opfordring, at CBY skal *"dokumentere sit synspunkt om, at byggemodningsomkostningerne fortsat ligger i og er afholdt af datterselskaberne."*
302. Også denne opfordring har CBY valgt ikke at besvare. Som begrundelse har CBY fremført, at *"opfordringen er misvisende. I modsætning til, hvad der fremgår af opfordringen, har CBY ikke gjort gældende, at der er byggemodningsomkostninger, der "fortsat ligger i" noget selskab, hverken CBY eller datterselskaber. Omkostningerne er afholdt, og det af HOFOR-selskaberne anførte hviler som anført i afsnit 11.2.1 ovenfor på en fejlopfattelse af, hvad regnskabsposten "hensatte forpligtelser" dækker over."*
303. Det er ubetimeligt, når CBY karakteriserer opfordringen som "misvisende". Det er helt åbenbart af relevans for spørgsmålet om overvæltning, hvorvidt CBY kan dokumentere, hvordan det ses af regnskaberne (med underbilag dertil), at udgifterne fortsat findes i selskaberne. Hvis udgifterne ikke findes i selskaberne, kan de ikke kræves betalt af HOFOR Netselskaberne.
304. Den relevante kendsgerning er ikke alene, om CBY har *afholdt* omkostningen. Det afgørende er, om omkostningen er afholdt og *stadig er i* selskabet (eller datterselskaberne). Sidstnævnte vægrer CBY sig ved at dokumentere. Dette understøtter, at omkostningerne er overvæltet.

305. Et af datterselskaberne, der har afholdt omkostningerne, er Carlsberg Byen BA 17 P/S.
306. CBY har forklaret, at omkostningerne ikke er hensatte forpligtelser, og dermed må omkostningerne være opgjort regnskabsmæssigt som et aktiv i datterselskabet (medmindre der er sket overvæltning). Se hertil årsregnskabet, side 11, hvoraf fremgår, at der er aktiver for i alt ca. 65 mio. kr. i selskabet fordelt på tilgodehavender på tilknyttede virksomheder og projektbeholdninger.
307. Omkostningerne til at etablere vand- og spildevandsanlæg kan ikke være omfattet af posten "Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder". Dermed må omkostningerne være omfattet af posten "Projektbeholdninger" (medmindre omkostningerne er blevet overvæltet).
308. Det fremgår af noten til posteringen projektbeholdninger (note 4), at der heri indgår "ejendomme bestemt for salg".
309. "Projekt- og salgsbeholdninger" er beskrevet i regnskabet side 8-9, hvoraf fremgår, at

"Projektbeholdninger omfatter grunde og bygninger anskaffet med henblik på udvikling og salg (...)

Salgsbeholdninger omfatter grunde og bygninger, som er færdigudviklede, og hvorpå der er aktive salgsbestræbelser."

Projekt- og salgsbeholdninger måles til kostpris [og] omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen (...)

Direkte omkostningerne omfatter omkostninger til projektudvikling og byggeri (...) [vores markering]

310. Hvis CBY måtte have ret i, at omkostningerne til etablering af vand og spildevandsanlæg *ikke* er overvæltet, vil omkostningerne være specificeret i de relevante underbilag til posten "projekt- og salgsbeholdninger" i regnskabet for 2023 afgivet af Carlsberg Byen BA 17 P/S.
311. Det fremgår således direkte af regnskabet, at denne post omfatter "omkostninger til projektudvikling og byggeri", som må omfatte byggeomkostningerne.
312. CBY burde have fremlagt de relevante underbilag til seneste årsregnskab for de to datterselskaber, der har afholdt omkostningerne. CBY har valgt ikke at gøre dette som svar på opfordring (AY).

---oOo---

313. Det bemærkes yderligere, at CBY ikke har optaget kravene som et aktiv i CBYs regnskab. CBY har gjort gældende, at CBY selv opdagede eksistensen af kravet i 2021. Imidlertid ses det af årsregnskabet for regnskabsåret 2022, at posten "Tilgodehavender" er stort set uændret fra 2021 til 2022:

	2022	2021
	tkr.	tkr.
<i>Tilgodehavender</i>	13.987	12.542"

---oOo---

314. På baggrund af CBYs manglende besvarelse af de stillede opfordringer, må retten lægge til grund, at CBY har overvæltet omkostningerne. Hvis omkostningerne fortsat var at finde i datterselskaberne, havde det være enkelt for CBY at bevise dette.
315. Det er uden betydning, at CBY har forklaret, at ejendommene i Carlsberg Byen er solgt til markedspriser. Der kan være sket overvæltning, uanset at de faste ejendomme i Carlsberg Byen er prissat ud fra en markedspris. Der har været en sammenhæng mellem afholdte udgifter og forventede/budgetterede samt realiserede indtægter ved salg.
316. Det er anerkendt i Højesteretspraksis, at der kan være sket overvæltning, selvom der ikke kunne føres bevis for den konkrete prisforhøjelse. Se hertil duplikken, afsnitsnummer 650 – 659.

11. CBYS BETALINGSPÅSTAND SKAL AFVISES (SPILDEVANDSSAGEN)

317. Betalingslovens § 6, stk. 2, henlægger utvetydigt kompetencen til at afgøre uoverensstemmelser om værdien af et overtaget spildevandsanlæg til taksationskommissionerne. Kompetencetildelingen fremgår også klart af bestemmelsens forarbejder og er forudsat i Højesterets kendelse i Grønttorvssagen. CBYs betalingspåstand skal derfor afvises.

318. Det er ubegrundet, når CBY forsøger at udlægge HOFOR Spildevands anmodning om en kravsopgørelse fra CBY på retsmødet den 1. marts 2023 som en bindende proceserklæring.
319. Den nærmere opgørelse af en sagsøgers krav har selvstændig betydning for bl.a. beregning af afgifter til domstolene og udmåling af sagsomkostninger, ligesom sagsgenstanden alt andet lige spiller en rolle for den sagsøgte tilrettelæggelse af sit forsvar.
320. HOFOR Spildevands anmodning om, at CBY skulle udarbejde en kravsopgørelse, kan derfor ikke uden særlige holdepunkter udlægges som en bindende proceserklæring om, at HOFOR Spildevand ikke ville gøre indsigelse mod, at CBY forsøger at inddrage spørgsmålet om godtgørelsens størrelse under retssagen.
321. HOFOR Spildevands anmodning havde på ingen måde karakter af en klar viljeserklæring om, at HOFOR Spildevand ville acceptere, at spørgsmålet om størrelsen af en eventuel godtgørelse ikke først skulle behandles af taksationsmyndighederne.
322. For så vidt angår CBYs synspunkter om juridiske fortolkningsspørgsmål mv. bemærkes, at disse spørgsmål netop vil blive afklaret i forbindelse med rettens behandling af CBYs anerkendelsespåstande, hvorfor det alene vil være spørgsmålet om størrelsen på den eventuelle godtgørelse, der skal behandles af taksationsmyndighederne.

12. TABSOPGØRELSE

323. HOFOR Netselskaberne har flere indsigelser vedrørende CBYs krav.
324. For så vidt angår de direkte omkostninger i Spildevandssagen, bestrider HOFOR Spildevand visse delkrav (vejstræk 4, 10, 12, 16 og 17) som udokumenterede eller som ikke kan kræves betalt efter regler om forsyningspligt.
325. Dertil har HOFOR Spildevand den indsigelse til delkravene vedrørende vejstræk 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 og 13, at HOFOR Spildevand ikke skal betale for de særlige løsninger, der er valgt i Carlsberg Byen. HOFOR Spildevand er ikke forpligtet til at godtgøre omkostninger i videre omfang, end hvad der følger af reglerne om forsyningspligt.
326. For så vidt angår de direkte omkostninger i Vandsagen består indsigelserne hovedsageligt i, at visse delkrav i tabsopgørelsen er udokumenterede.

327. For så vidt angår CBYs krav på byggepladsomkostninger gør HOFOR Netselskaberne gældende, at CBY ikke har hjemmel til at kræve denne type omkostninger betalt af HOFOR Netselskaberne efter regler om forsyningspligt, og at CBY ikke har sandsynliggjort, hvordan udgifterne til etablering og opretholdelse af en byggeplads er kausale med etableringen af vand- og spildevandsledningerne.
328. For så vidt angår CBYs krav på fællesomkostninger, gør HOFOR Netselskaberne gældende, at CBYs opgørelsesmetode for fællesomkostninger ikke dokumenterer i hvilken grad de pågældende omkostninger er kausale med etableringen af vand- og spildevandsledninger.
329. Angående CBYs krav på omkostninger til projektering og fagtilsyn, omkostninger vedrørende overdragelse af vand- og spildevandsledninger til HOFOR Netselskaberne og omkostninger til byggeledelse, gør HOFOR Netselskaberne gældende, at CBY ikke har dokumenteret, hvordan og i hvilket omfang de pågældende omkostninger vedrører etablering af vand- og spildevandsanlæg. For så vidt angår kravene på omkostninger til HOFOR Netselskabernes tilsyn, kan disse krav ikke kræves betalt grundet forældelse, og da en del af kravene vedrører mangelsudbedring. De konkrete indsigelser uddybes i afsnit 12.8 nedenfor.
330. HOFOR Netselskabernes indsigelser medfører, at der er lavet en genberegning i en tabel i Spildevandssagen og en tabel i Vandsagen, som vedlægges til sidst i påstandsdokumentet.
331. I Spildevandssagen kan CBYs krav på direkte omkostninger til etablering af spildevandsanlæg samt HOFOR Spildevands andel af byggeplads- og fællesomkostninger maksimalt opgøres til 10.667.749 kr. (ekskl. moms). Principalt bør CBYs krav på omkostninger til projektering, tilsyn og byggeledelse (delkrav 31-34) opgøres til kr. 0. Subsidiært kan delkrav 31-34 maksimalt opgøres til 1.552.917 kr. Det medfører, at CBYs samlede krav i Spildevandssagen maksimalt kan opgøres til 10.667.749 kr. (ekskl. moms), subsidiært 12.220.666 kr. (ekskl. moms).
332. I Vandsagen kan CBYs krav på direkte omkostninger til etablering af vandforsyningsanlæg samt HOFOR Vands andel af byggeplads- og fællesomkostninger maksimalt opgøres til 3.704.563 kr. (ekskl. moms). Principalt bør CBYs krav på omkostninger til projektering, tilsyn og byggeledelse (delkrav 12-15) opgøres til kr. 0. Subsidiært kan delkrav 12-15 maksimalt opgøres til 937.683 kr. Det medfører, at CBYs samlede krav i Vandsagen maksimalt kan opgøres til 3.704.563 kr. (ekskl. moms), subsidiært 4.642.246 kr. (ekskl. moms).

333. Anbringenderne om tabsopgørelsen skal ikke tages til indtægt for, at HOFOR Netselskaberne anerkender at skulle betale en godtgørelse til CBY og er uden præjudice for hovedsynspunkterne om aftalernes gyldighed og forsyningspligt.
334. Det bemærkes, at HOFOR Spildevand vil afhøre Niklas Röhl som vidne til belysning af det ledningsdesign, som HOFOR Spildevand selv mener ville være blevet etableret efter regler om forsyningspligt, hvilket udgør en ydre grænse for størrelsen af et eventuelt betalingskrav fra CBY.

12.1 CBYs beviskrav er ikke lempet

335. CBY har gjort gældende, at CBYs beviskrav er lempet. Dette bestrides.
336. CBY har bevisbyrden, og der er intet grundlag for at lempe beviskravene. Alle parter i aftaleforholdet har ageret i overensstemmelse med Spildevands- og Vandaftalens vilkår om vederlagsfri overdragelse. CBYs egen adfærd understøtter aftalernes gyldighed og underbygger, at CBY har fortabt sin eventuelle ugyldighedsindsigelse grundet retsfortabende passivitet.
337. Det er CBY selv, som har forsømt at bevisoptage og/eller håndtere sin tabsdokumentation i tide. HOFOR Netselskaberne kan ikke bebrejdes for, at CBY først i november 2021 blev opmærksom på sit mulige krav. CBY har haft alle muligheder – både før og efter aftalens indgåelse – for at gøre en ugyldighedsindsigelse gældende.
338. Grundet CBYs passivitet har HOFOR Netselskaberne ingen anledning haft til at sikre bevisoptagelse. Dertil kommer, at det alene er CBY, som har haft mulighed for at bevisoptagelse. Selv hvis HOFOR Netselskaberne havde haft anledning til at bevisoptage, ville det være CBY, der i praksis skulle have sikret sig tilstedeværelsen af de relevante dokumentbeviser (fx fakturaer udstedt til CBY med specifikationer for arbejde relateret til etablering af vand- og spildevandsanlæggene).
339. Der henvises til de uddybende argumenter i processkrift C, afsnitsnummer 93 – 115.

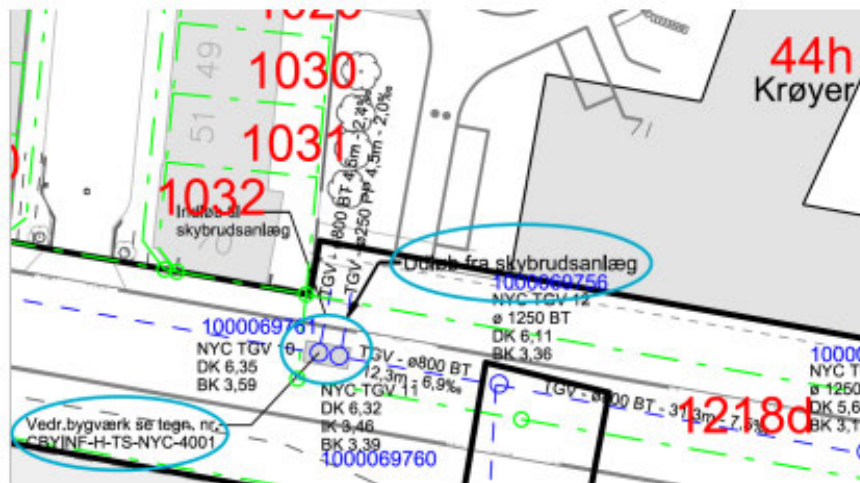
12.2 Direkte omkostninger HOFOR Spildevand bestrider som udokumenterede eller som ikke kan kræves betalt efter regler om forsyningspligt (Spildevandssagen)

340. For fem ud af 15 vejstræk gør HOFOR Spildevand gældende, at de pågældende vejstræk er udokumenterede eller ikke kan kræves betalt efter regler om forsyningspligt. Indsigelserne for de pågældende vejstræk, 4, 10, 12, 16 og 17 gennemgås særskilt i afsnit 12.2.1 – 12.2.6 ne-

denfor. Først gennemgås de vejstræk, der falder uden for HOFOR Spildevands forsyningspligt (vejstræk 4 og 16) og derefter gennemgås de vejstræk, der er udokumenterede.

12.2.1 Vejstræk 4: Bygværk til skybrudsanlæg

341. CBYs krav på 597.360 kr. på vejstræk 4 (delkrav 19) kan ikke kræves godtgjort af HOFOR Spildevand efter regler om forsyningspligt.
342. Kravet dækker over et bygværk til afledning af tagvand, der er etableret på vejmatrিকlen 1218d. Bygværket leder tagvand ind i et bassin etableret på matrikelnummer 44h, der har til formål at opfange tag- og overfladevand i tilfælde af skybrud (10 års regn). Det kan ses på asbult tegningen for tagvand:



343. Bassinerne til opsamling af tag- og overfladevand samt bygværket er omfattet af en særskilt aftale om medfinansiering¹⁶⁸ indgået mellem HOFOR Spildevand og selskaberne, Carlsberg Byen Ejendomme I P/S og Carlsberg Byen BA 13 P/S. Medfinansieringsaftalen varetager ikke hensyn til CBY og regulerer etableringen af anlæg til tilbageholdelse af tag- og overfladevand på rekreative grønne områder (skybrudsanlæg).
344. Det fremgår af bilag 1 til medfinansieringsaftalen, at:

*Ved udløbet fra Carlsberg Byen er der indsat et **bygværk**, der skal fylde det største nedstrøms bassin, og **regulere den mængde der kan forlade Carlsberg Byen**.¹⁶⁹ (bilag AA, side 1) og "Størstedelen af vandet i bassin 7 kommer fra Ny Carlsberg Vej **hvor et bygværk leder en ø800 betonledning til bassinet**.¹⁷⁰ [vores fremhævelse]*

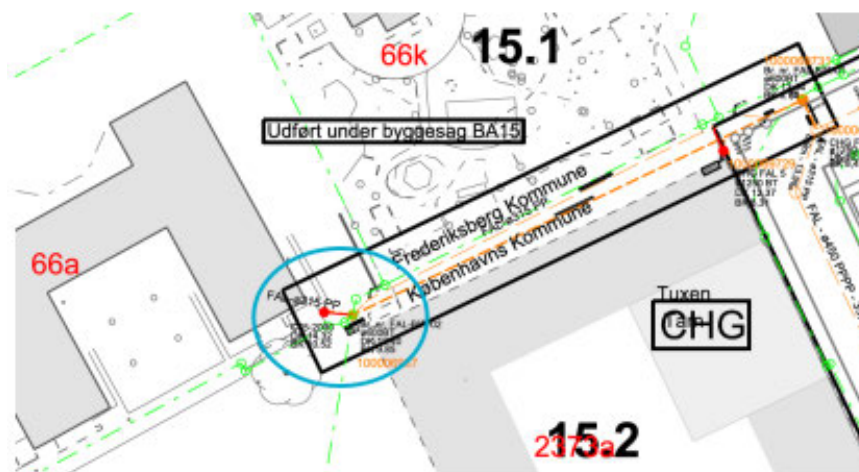
345. Det pågældende bygværk er etableret med hjemmel i medfinansieringsaftalen og ville ikke være anlagt efter regler om forsyningspligt. Som

det fremgår af aftaleteksten (citat ovenfor) er bygværket en integreret bestanddel af skybrudsanlægget i Carlsberg Byen, som er omfattet af grundens tilbehør (tinglysningslovens § 38) og efter medfinansieringsaftalens vilkår skal forblive under privat ejerskab. CBY har heller ikke krævet en betaling for øvrige dele af skybrudsanlægget.

346. Det bemærkes til baggrund, at medfinansieringsaftalen er indgået efter dagældende regler om medfinansiering af klimatilpasningsprojekter. HOFOR Spildevand har således allerede én gang betalt et bidrag til opførelsen af skybrudsanlægget, herunder bygværket på vejstræk 4, og kan ikke afkræves betaling to gange.

12.2.2 Vejstræk 16: Forsyning af ejendom i Frederiksberg Kommune

347. HOFOR Spildevand bestrider kravet på kr. 828.974,40 for vejstræk 16 (delkrav 29), da det falder uden for HOFOR Spildevands forsyningspligt og er udokumenteret.
348. Kravet består i etablering af en spildevandsledning til forsyning af en ejendom på matrikelnummer 66a. Ejendommen beliggende på matrikelnummer 66a er ikke omfattet af hverken Spildevandsaftalen eller af HOFOR Spildevands eventuelle forsyningspligt, da den pågældende ejendom er beliggende i Frederiksberg Kommune og hører under Frederiksberg Kommunes forsyning. Dette kan ses på udklipet af bilag 128 nedenfor.



349. Det er uden betydning, at selve ledningen er placeret inden for kommunegrænsen for Københavns Kommune, da ledningen forsyner en ejendom på Frederiksberg.

350. Dertil kommer, at ledningen er placeret på privat matrikel (matrikelnummer 2373a), og også af den grund falder ledningen uden for HOFOR Spildevands forsyningspligt.
351. HOFOR Spildevand bestrider også delkrav 29 som udokumenteret.
352. Som dokumentation for kravet på 828.974,40 kr. har CBY fremlagt en faktura og en e-mail fra Arpe og Kjeldsholm. Ingen af de to bilag dokumenterer, hvad omkostningerne vedrørende den pågældende spildevandsledning omfatter.
353. Ud fra as-built tegningen for spildevand lader det til, at omkostningerne dækker over to brønde og en spildevandsledning med en diameter på 315 mm.
354. Det er påfaldende, at der på det tilstødende vejstræk, vejstræk 8, er etableret to brønde og en ledning med samme diameter og ca. samme ledningslængde til en pris på i alt ca. 140.000 kr. (posterne 3.1.1.35, 3.1.2.10 og 3.1.2.14 i bilag 199. Heraf er den ene brønd på vejstræk 8 endda dobbelt så stor og dermed dyrere at etablere end brøndene på vejstræk 16.
355. Det forekommer derfor uproportionalt, at prisen for ledningen på vejstræk 16 samt to brønde og en stikledning beløber sig til over 800.000 kr., mens tilsvarende omkostninger på vejstræk 8 er ca. 140.000 kr. Forholdet illustrerer, at CBYs tabsopgørelse er arbitrær, og der kan ikke afsiges dom for vejstræk 16 med udgangspunkt i den fremlagte tabsdokumentation. Den krævede pris er ubillig, jf. princippet i købelovens § 5.
356. Derudover har etableringen af ledningen på vejstræk 16 betydning for, hvordan ledningerne på det tilstødende vejstræk, 8, er etableret. Ledningen på vejstræk 16 er etableret i 4 meters dybde. Det har medført, at ledningerne på det tilstødende vejstræk, 8, også er etableret dybere end nødvendigt for at opfylde en eventuel forsyningspligt. Forholdet er beskrevet yderligere i afsnit 12.3.9 vedrørende CBYs fordyrende løsninger for vejstræk 8.
357. Som ved andre vejstræk har CBY fremlagt korrespondance udvekslet mellem parterne forud for, at HOFOR Spildevand blev bekendt med, at CBY krævede et vederlag for at overdrage spildevandsanlægget. Korrespondancen fra oktober 2018 er ikke udtryk for, at HOFOR Spildevand har anerkendt at betale for ledningerne, endsige betale en godtgørelse, der går videre end reglerne om forsyningspligt, hvilket der selvsagt ikke er hjemmel til. Det bør være åbenbart, at HOFOR Spildevand ikke

kan betale for en ledning, der forsyner en ejendom på Frederiksberg, som falder udenfor selskabets forsyningsområde.

12.2.3 Vejstræk 10: Malttorvet

358. CBYs krav på 802.395 kr. for vejstræk 10 (delkrav 25) bestrides principalt som udokumenteret.
359. CBY har fremlagt en faktura på 1.081.293 kr., der ikke er nærmere specificeret. Ifølge CBYs tabsopgørelse er den fulde sum for vejstræk 10 kr. 1.105.111, hvoraf HOFOR Spildevand skal betale 802.395 kr. Tallene stemmer ikke overens, og CBY har ikke dokumenteret de enhedspriser, der er angivet i kravsopgørelsen.
360. Subsidiært gør HOFOR Spildevand gældende, at CBYs løsning på vejstræk 10 er fordyrende med 489.312 kr., og at CBY maksimalt kan kræve en betaling på 259.205 kr. efter regler om forsyningspligt. Dette er beskrevet nærmere i afsnit 12.3.11 nedenfor.
361. Efter forberedelsens afslutning har CBY hævet kravet med ca. 257.000 kr. og fremlagt en faktura som dokumenterer dette krav. HOFOR Spildevand har ikke samtykket til dette. Parternes aftale var, at CBY kunne afgive et afsluttende processkrift som svar på HOFOR Spildevands processkrift C og D, jf. ordene i meddelelse til retten dateret 14. oktober 2024 fra advokat Lentz: *"Jeg henviser til brev af 14. oktober 2024 fra advokat Anders Amstrup Fournais. Carlsberg Byen modsætter sig ikke HOFOR-selskabernes forudsætninger for, at Carlsberg Byen kan indlevere nyt processkrift 5 til besvarelse af processkrift C og D."*
362. Indsigelsen beskrevet i processkrift C og D var, at kravet for vejstræk 10 var udokumenteret. Det var ikke forudsat, at CBY skulle fremlægge dokumentation for et nyt krav og dermed hæve kravet for vejstræk 10.
363. CBY kan ikke hæve sit krav efter reglerne om nova. Fakturaen er dateret den 14. december 2020, og det er ikke undskyldeligt, at kravet først fremsættes efter forberedelsens afslutning.
364. Derudover CBY har fremlagt korrespondance mellem parterne fra juni 2020. Korrespondancen er udvekslet, før HOFOR Spildevand kendte til, at CBY ville fremsætte krav om betaling. HOFOR Spildevand har ikke modsat sig det konkrete ledningsdesign, men har ikke givet CBY grund til at tro, at HOFOR Spildevand ville betale for anlægget på vejstræk 10. Det fastholdes, at det var muligt at foretage et enklere design, som vil blive nærmere belyst ved vidneforklaringerne.

12.2.4 Vejstræk 11: Bag Elefanterne Øst

365. Derudover bestrides det, at CBY har dokumenteret sit tab for vejstræk 11. CBY har fremlagt tre fakturaer opdelt i tre rater, der ikke angiver, hvad de pågældende fakturaer dækker over. Fakturaernes samlede beløb er 1.399.019,6 kr. (ekskl. moms), mens den fulde pris for vejstræk 11, som CBY baserer sit krav på, er 1.424.580 kr.

12.2.5 Vejstræk 12: Ny Carlsberg Vej Vest

366. Delkrav 27 på 481.227 kr. bestrides principalt som udokumenteret. CBY har fremlagt to fakturaer med fakturateksten *"Renovering og brøndgen-nemgang i forbindelse med Hofor overdragelse"*. Fakturaerne henviser ikke til konkrete brøndnumre, og kravet er ikke yderligere dokumenteret på as-built tegningen for spildevand, idet CBY har angivet nogle brøndnumre i en tabel som et underbilag til tabsopgørelsen. Dette udgør ikke dokumentation for, hvad de arbejder, der er faktureret, rent faktisk relaterer sig til, herunder om arbejderne er kausale med etableringen af spildevandsanlægget. På den baggrund bestrider HOFOR Spildevand delkrav 27 som udokumenteret.
367. Subsidiært gør HOFOR Spildevand gældende, at HOFOR Spildevand kun skal betale for de ti brønde, der er angivet i linje 2 på fakturaen på bilag II.40 med betegnelsen *"Hofor dæksler og karme - 9 styk Ø600mm. og 1 styk Ø800mm."* til en pris på 100.093,50 kr. Dvs. CBYs krav skal nedskrives fra 481.226,75 kr. til 100.093,50 kr. Der er kun afbilledet ti brønde på as-built tegningen for spildevand (brøndnummer 1000069691 til 1000069700). Dette indikerer, at der ikke er etableret mere end ti brønde, der kan være omfattet af HOFOR Spildevands eventuelle forsyningspligt.
368. HOFOR Spildevand bestrider de øvrige poster på bilag II.39 og II.40, da de er relateret til renovering af brønde. HOFOR Spildevand gør gældende, at der er tale om arbejder omfattet af pkt. 2.3 i Spildevandsaftalen, der har følgende ordlyd:
- "CBY er pligtig til for egen regning at udføre nødvendige vedligeholdelsesarbejder på eksisterende spildevandsanlæg, der bibeholdes, og som HOFOR måtte kræve for at overtage spildevandsanlægget."*
369. CBY har ikke påstået ugyldighed af pkt. 2.3 i Spildevandsaftalen og vedligeholdelsesarbejder må sidestilles med renovering af eksisterende brønde.
370. Dertil kommer, at selv efter overdragelsen hæfter CBY fortsat for mangelsudbedring.

371. Bortset fra kravet på 100.093,50 kr. bærer fakturaerne præg af udgifter til almindelig vedligeholdelse i CBYs ejertid eller mangelsudbedring. Begge dele er for CBYs regning, jf. Spildevandsaftalen. Dette understøttes af beskrivelsen i fakturaerne og navnlig fakturadatoen. Fakturaerne er dateret i 2022, mens spildevandsledningerne blev etableret flere år tidligere.

12.2.6 Vejstræk 17: Bag Elefanterne

372. HOFOR Spildevand bestrider CBYs krav på 1.784.167 kr. (delkrav 17) som udokumenteret. CBY har fremlagt 13 acontobegæringer som dokumentation for en samlet enterprisesum på 18.700.000 kr. Ingen af de poster, der er angivet i tabsopgørelsen, og som CBY kræver betalt, fremgår af førnævnte acontobegæringer. Det eneste, som fremgår om spildevandsledninger i de pågældende bilag, er en omkostning på 9.851 kr. til spildevandsledninger. HOFOR Spildevand kan derfor ikke se hvilke udgifter, der er afholdt til etablering af spildevandsanlæg, herunder størrelsen af de afholdte udgifter.
373. Dertil kommer, at det ikke fremgår af bilagene (tilbudslister og acontobegæringer), at de priser, der er oplistet i tabsopgørelsen, rent faktisk er betalt af CBY.
374. Subsidiært gøres gældende, at CBY ikke har dokumenteret længden af den ledningsgrav på 366m, der kræves dækket som post 3 på vejstræk 17. Det bemærkes, at hvis længden kan dokumenteres, agter HOFOR Spildevand ikke at gøre indsigelse mod posten på 175.680 kr.

12.3 CBYs fordyrende løsninger (Spildevandssagen)

375. I underafsnittene nedenfor gennemgår HOFOR Spildevand de særligt fordyrende løsninger, som CBY har valgt i Carlsberg Byen.
376. CBY har etableret spildevandsanlægget i Carlsberg Byen ud fra CBYs egne særlige ønsker uden hensyn til, hvordan HOFOR Spildevand ville have designet og etableret anlæggene efter regler om forsyningspligt, herunder har CBY ikke designet ledningerne ud fra princippet om gravitation ved stueplan.
377. CBY har eksempelvis etableret stik til ejendomme, som allerede var forsynet med stikledninger, flere ejendomme har fået ført adskillige stik ind til skelgrænsen, der er etableret flere brønde end nødvendigt, og brøndene er etableret dybere, end HOFOR Spildevand selv ville have gjort. Et ledningsstræks dybde er en funktion af dybden af de to brønde, som ledningsstrækket ligger mellem. Er brøndene placeret dybere end normal dybde, som er 0,75 meter (frostsikringsdybde), bliver

ledningerne nødvendigvis også placeret dybere og med et større fald. Ikke alene er dette en fordyrende løsning, som CBY ikke kan kræve betalt fuldt ud efter almindelige obligationsretlige principper. CBY er også afskåret fra at fremsætte krav om betaling for udgifter, som HOFOR Spildevand ikke selv ville være forpligtet til at afholde efter regler om forsyningspligt.

378. CBY har etableret spildevandsanlægget og afholdt omkostningerne dertil i formening om, at anlægget skulle overdrages vederlagsfrit til HOFOR Spildevand. CBY har derfor helt naturligt valgt de løsninger, der passede ind i byggetakten og de ønskede designmæssige løsninger i Carlsberg Byen, uden hensyn til regler om forsyningspligt.
379. HOFOR Spildevand er efter forsyningspligten alene forpligtet til at sørge for, at en grundejer kan aflede sit spildevand ved gravitation fra stueplan. CBY gør gældende, at hvor det er ikke muligt at gravitere spildevandet fra stueplan, kan der etableres en alternativ løsning, fx ved at installere en pumpe. CBY har imidlertid ikke dokumenteret, at det ikke skulle have været muligt at aflede spildevandet ved gravitation fra stueplan.
380. CBY har frit kunne designet ledningsnettet, men kan ikke kræve betaling for udgifter til alternative løsninger, som var mere hensigtsmæssige og går udover principper om gravitation ved stueplan.
381. HOFOR Spildevand har ført tilsyn, som mestendels har været et fagtilsyn med det udførende arbejde. CBY havde vide rammer inden for HOFOR Spildevands kravsspecifikation, og det var hele humlen med at indgå en byggemodningsaftale, at CBY kunne etablere det anlæg, som CBY ønskede.
382. HOFOR Spildevand har ikke ført tilsyn ud fra en forudsætning om, at HOFOR Spildevand skulle refundere CBYs etableringsomkostninger. Ved udøvelsen af tilsynet har HOFOR Spildevand derfor ikke forholdt sig til ledningsdesignet. Her havde CBY som nævnt frie hænder ved at indgå Spildevandsaftalen.
383. CBY har gjort gældende, at forliget med projektudvikleren på Grønttorvet er et relevant pejlemærke for størrelsen af den betaling, CBY kan kræve. Carlsberg Byen og Grønttorvet er to forskellige projekter og to forskellige tvister. Carlsberg Byens løsninger skal vurderes konkret ud fra den retlige ramme (forsyningspligten).

384. HOFOR Spildevands indsigelser vedrørende CBYs fordyrende løsninger gør sig gældende for vejstræk 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 og 13. HOFOR Spildevand har fremlagt reviderede tegninger, der viser, hvordan HOFOR Spildevand ud fra en forsyningspligt ville have etableret spildevandsanlæg i Carlsberg Byen. Bilag BX194 er en tegning over spildevandsledninger, brønde, mv. og er udarbejdet med udgangspunkt i bilag 128195. Bilag BY196 er en tegning over tagvandsledninger, brønde, mv. og er udarbejdet med udgangspunkt i bilag 129197.
385. Derudover har HOFOR Spildevand udarbejdet bilag CI198, der er en opgørelse med HOFOR Spildevands reviderede beregninger af CBYs krav for alle relevante vejstræk for spildevand og tagvand (vejstræk 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 og 13). Disse beregninger viser differencen mellem det ledningsdesign, som HOFOR Spildevand selv ville have etableret efter regler om forsyningspligt ctr. CBYs valgte ledningsdesign.
386. Samlet set har CBYs løsninger medført en fordyrelse på ca. 5,2 mio. kr. for spildevand og ca. 1 mio. kr. for tagvand. Til sammenligning er CBYs fulde krav for direkte omkostninger til spildevands- og tagvandsledninger på 15 mio. kr. for vejstræk 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 og 13. Dertil kommer konsekvensberegningen af de indirekte omkostninger beskrevet i afsnit 12.7 nedenfor.
387. CBY har opgjort sit samlede krav i spildevandssagen til 23.532.145 kr. for direkte omkostninger samt HOFOR Spildevands andel Af byggeplads- og fællesomkostninger. HOFOR Spildevand har lavet en genberegning, der viser, at CBYs krav på direkte omkostninger samt byggeplads- og fællesomkostninger maksimalt kan opgøres til 10.667.749 kr. (ekskl. moms). HOFOR Spildevands genberegning tager højde for CBYs fordyrende løsninger og de delkrav, der bestrides som udokumenterede, eller som falder uden for HOFOR Spildevands forsyningspligt.
388. For spildevand gennemgås i afsnit 12.3.3 – 12.3.13 nedenfor de konkrete fordyrende løsninger for hvert vejstræk. Indsigelserne gennemgås overordnet for hvert vejstræk og vil blive uddybet ved vidneforklaringer under hovedforhandlingen.
389. I afsnit 12.3.14 nedenfor har HOFOR Spildevand opstillet en tabel, der for hvert vejstræk viser i hvor høj grad CBYs løsninger er fordyrende i forhold til det ledningsdesign, som HOFOR Spildevand selv ville have etableret efter regler om forsyningspligt.
390. Tabellen er udarbejdet på baggrund af bilag CI, hvor HOFOR Spildevand har opdelt CBYs direkte omkostninger for spildevand og tagvand

ud fra de poster, der er dokumenteret på as-built tegningerne²¹⁴. Det medfører, at genberegningen af CBYs fulde krav på direkte omkostninger (kolonne 2 og 4 i tabellen i afsnit 12.3.14 nedenfor) i visse tilfælde afviger fra de direkte omkostninger, CBY har opgjort i sin kravsopgørelse.

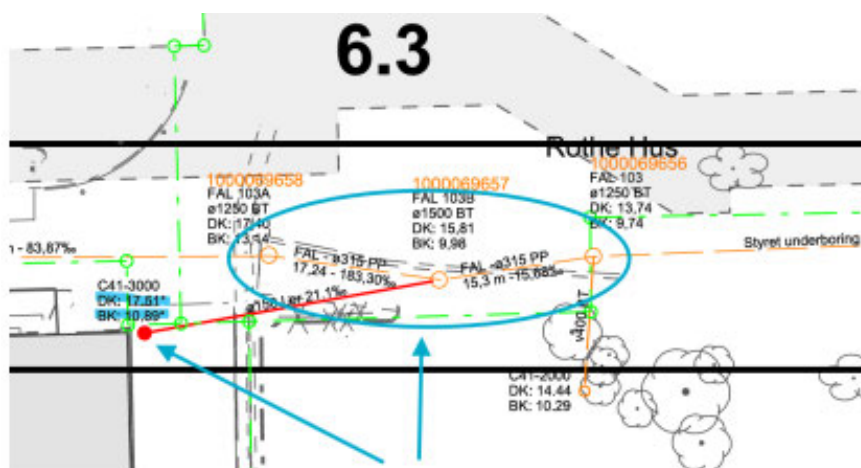
391. For så vidt angår tagvand, er indsigelserne for hvert vejstræk overordnet de samme, nemlig at CBY har etableret flere brønde end nødvendigt, og at brøndene er etableret dybere, end HOFOR Spildevand ville have gjort. Derudover har CBY etableret ledningerne med et større fald, der fører til øgede omkostninger til jord, afstivning, mv. Disse indsigelser gennemgås ikke særskilt for hvert vejstræk.

12.3.1 Særligt om udmålingen af en godtgørelse efter betalingslovens § 6

392. Hvis Københavns Byret finder, at der er grundlag for at udmåle en godtgørelse (eller et vederlag) til CBY som modydelse for, at HOFOR Spildevand har overtaget spildevandsanlægget, må betalingsspørgsmålet tage udgangspunkt i et ulovbestemt princip om forsyningspligt, herunder princippet om gravitation fra stueplan.
393. En eventuel godtgørelse efter betalingslovens § 6 kan ikke overstige, hvad HOFOR Spildevand ville være forpligtet til at betale efter regler om forsyningspligt, om end der er tale om to forskellige regelsæt. HOFOR Spildevand anerkender ikke, at der opstår et godtgørelseskrav efter § 6, da bestemmelsen ikke giver CBY et retskrav på at overdrage et privat anlæg uafhængigt af parternes aftale.

12.3.2 Overordnede indsigelser for spildevandsanlæg (eksklusive tagvand)

394. Flere ledninger er etableret efter CBYs ønske. Til eksempel kan henvises til vejstræk 13, hvor det fremgår af as-built tegningen for spildevand, at der på vejstrækket er etableret en ekstra brønd og er et fald på ledningen, dvs. at ledningen er gravet dybere for at kunne forsyne en bygning i ca. 7 meters dybde. Se hertil as-built tegningen for spildevand:



395. Illustrationen viser, at ledningen to steder 'knækker' (se højre og venstre side af den blå cirkel), og at der er placeret en ekstra brønd (se midten af cirklen). Herfra er der etableret en stikledning (markeret med rød) i ca. 7 meters dybde (forskellen mellem DK 17,51 og BK 10,89). Denne dybde er udtryk for, at stikledningen er etableret i kælderdybde, dvs. ejendommen i venstre side af tegningsudsnittet er tilsluttet i kælderniveau.
396. CBY har ikke etableret ledninger og brønde på dette vejstræk efter princippet om gravitation fra stueplan. CBYs etablering har derfor medført ekstra omkostninger i form af endnu en brønd og øget dybde og længde for hovedledningerne, herunder yderligere omkostninger til jord, gravearbejder, afstivning, mv.
397. Af HOFOR Spildevands reviderede as-built tegning for spildevand fremgår det, hvordan HOFOR Spildevand ville have etableret ledninger på vejstræk 13, hvis HOFOR Spildevand havde forsyningspligt. Dette uddybes i afsnit 12.3.13 nedenfor.

12.3.3 Vejstræk 1: J.C. Jacobsens Gade

398. Det fremgår af as-built tegningen for spildevand 220, at CBY har etableret syv brønde på J.C. Jacobsens Gade. HOFOR Spildevand ville kun have etableret fem brønde, da det efter HOFOR Spildevands vurdering ikke var nødvendigt at lave retningsændringer på spildevandsledningerne, som CBY har gjort, og som har medført et øget antal brønde.
399. Ud af de syv brønde, CBY har etableret, er tre brønde sat i 2-2,5 meters dybde, to brønde er sat i 2,5-3 meters dybde og de sidste to brønde er sat i 2-2,65 meters dybde. De fem brønde, HOFOR Spildevand ville have etableret, ville alle være sat i maksimalt 2 meters dybde. At det ikke var nødvendigt at etablere brønde så dybt, som CBY har gjort, skyldes, at CBY har etableret et stik ind til en ejendom på det tilstø-

dende vejstræk 2, som allerede var forsynet. Stikket på vejstræk 2 er etableret i kælderdybde, og det var ikke nødvendigt at etablere brønde på vejstræk 1 i kælderdybde for at kunne samle stikket på vejstræk 2 op.

400. Den samlede pris for de syv brønde, CBY har etableret i ovennævnte dybde, er 132.500 kr. Til sammenligning ville den samlede pris for de fem brønde, HOFOR Spildevand ville have etableret, være 90.000 kr.
401. Brønde etableret dybere er dyrere, idet der er flere omkostninger til afstivning, jordarbejder, mv. Det fremgår af de enhedspriser, der er oplyst i CBYs tabsopgørelse. Posten 3.1.2.1 er en brønd med en diameter (Ø) på 1250 mm etableret i 1,5-2 meters dybde og har en stykpris på 17.980 kr. Posten 3.1.2.2 er en brønd med en diameter (Ø) på 1250 mm etableret i 2-2,5 meters dybde med en stykpris på 19.893 kr., og posten 3.1.2.3. er en brønd med en diameter (Ø) på 1250 mm etableret i 2,5-3,06 meters dybde med en stykpris på 23.216 kr.
402. De løsninger, CBY har valgt på vejstræk 1 for de direkte omkostninger til etablering af spildevandsledninger (eksklusive tagvand) medfører, at CBYs løsninger samlet set er 94.774,55 kr. fordyrende i forhold til, hvad der kan kræves af HOFOR Spildevand som led i en forsyningspligt. Det svarer til en fordyrelse på 23%. Der henvises til opgørelsen i bilag Ci.
403. For tagvand er CBYs løsninger 123.971,80 kr. fordyrende, svarende til 29% for de direkte omkostninger. Det skyldes hovedsageligt, at den måde, CBY har etableret brønde på er dyrere, end HOFOR Spildevand ville have gjort det. CBY har etableret to brønde i 1,5-2 meters dybde (post 3.1.2.1) og fem brønde i 2-2,5 meters dybde (post 3.1.2.2). Det har kostet ca. 135.500 kr. HOFOR Spildevand ville have etableret fire brønde i 1,5-2 meters dybde til en samlet pris på ca. 72.000 kr. Der henvises til opgørelsen i bilag Ci.

12.3.4 Vejstræk 2: J.C. Jacobsens Gade

404. På vejstræk 2 har CBY etableret et ledningsstræk på 44 meter mellem brønd med brøndnummer 1000069683 og 1000069682. Brøndene er markeret med en rød ring på udklippet fra as-built tegningen for spildevand nedenfor. Det fremgår af as-built tegningen, at der er etableret et stik ind til en ejendom (markeret med blå pil på tegningen nedenfor). Denne ejendom var allerede tilsluttet og kunne dermed aflede spildevand. Den pågældende stikledning er derfor unødvendig. Da det ikke ville være nødvendigt at etablere en spildevandsledning på dette ledningsstræk (fra brøndnummer 1000069682 og op), ville hele ledningsstrækket efter HOFOR Spildevands løsning være overgået til vejvæse-

407. CBYs løsninger for spildevand på Ny Carlsberg Vej (vejstræk 3) er beregnet af HOFOR Spildevand til at være 1.859.968 kr. (eller 42%) fordyrende i forhold til, hvordan HOFOR Spildevand ville have etableret ledninger, brønde, mv., efter regler om forsyningspligt (eksklusive tagvand). For tagvand er CBYs løsninger 250.543 kr. fordyrende, svarende til 21% for de direkte omkostninger. Der henvises til opgørelsen i bilag CI.
408. At CBYs løsninger er fordyrende i så høj grad skyldes hovedsageligt, at CBY kræver betaling for udgifter til overpumpning på i alt ca. 1,7 mio. kr. HOFOR Spildevand bestrider, at CBY kan kræve betaling for udgifterne til overpumpning. HOFOR Spildevand gør gældende, at omkostningerne til overpumpning i høj grad skyldes CBYs ønskede byggetakt og derfor ikke kan kræves godtgjort fuldt ud efter reglerne om forsyningspligt. I korte træk ville overpumpning stort set kunne være undgået, hvis selskabet selv havde anlagt nye ledninger i Ny Carlsberg Vej i takt med ejendomsdannelsen, idet HOFOR Spildevand ville have anlagt ledningerne først ved udmundingen i bunden af Ny Carlsberg Vej. I så fald ville omkostningerne til overpumpning være ganske beskedne. CBYs løsning for overpumpning har således været markant fordyrende. Dette vil blive uddybet ved vidneforklaringer.
409. For det andet er det tvivlsomt, om der overhovedet er hjemmel til at kræve dækning for omkostninger til overpumpning efter regler om forsyningspligt.
410. Derudover består CBYs fordyrende løsning i, at CBY har etableret to brønde mere, end HOFOR Spildevand ville have gjort. Efter HOFOR Spildevands opfattelse var det unødvendigt at etablere ledningerne og brøndene så dybt, som det er sket på Ny Carlsberg Vej.
411. I tillæg hertil har CBY valgt at renovere flere af de eksisterende ledninger beliggende i Ny Carlsberg Vej. Dette ses som omkostninger til fræsning i CBYs opgørelse (post 3.1.3.4 og 3.1.3.5, 1.332.786 kr. og 370.910 kr., dvs. i alt ca. 1,7 mio. kr.). HOFOR Spildevand gør gældende, at det ikke var nødvendigt at renovere de pågældende ledninger inden overdragelsen til HOFOR Spildevand. Hvis HOFOR Spildevand havde bestemt tidspunktet for renoveringen, ville ledningens levetid blive forlænget. Værdien af dette kan ikke opgøres beløbsmæssigt, men HOFOR Spildevand gør gældende, at der må fragå et skønsmæssigt beløb af renoveringsomkostningerne på ca. 1,7 mio. kr.
412. Derudover bestrider HOFOR Spildevand CBYs omkostninger på 53.366 kr. til tæthedsprøvning af renoverede brønde (post 3.1.6.3).

12.3.6 Vejstræk 5: *Pasteursvej 1*

413. Også på vejstræk 5 har CBY etableret brøndene dybere, end HOFOR Spildevand ville have gjort. CBY har etableret de tre brønde på vejstrækket i 3,44 meters dybde (post 3.1.2.14), mens HOFOR Spildevand ville have etableret brøndene i 2,74 meters dybde. Herved er CBYs løsning ca. 36.000 kr. fordyrende.
414. Derudover har CBY anlagt et større fald på ledningerne, hvilket har medført øgede omkostninger. Det kan ses ved, at CBY har etableret 102 meters ledning i 3,44-4,6 meters dybde (post 3.1.1.26) til en meterpris på 4.582 kr. og 23 meters ledning i 3,44 meters dybde (post 3.1.1.27) til en meterpris på 3.381 kr. HOFOR Spildevand ville kun have etableret 116,60 meters ledning, der ikke ligger lige så dybt og har en meterpris på 2.401 kr. Det medfører, at CBYs løsning for etablering af selve ledningerne for spildevand (eksklusive tagvand) er ca. 265.000 kr. fordyrende.
415. Det var ikke nødvendigt at etablere hverken brønde eller ledninger i den dybde, CBY har valgt for at forsyne de pågældende ejendomme. CBYs løsning på vejstræk 5 er derfor 318.820,90 kr. dyrere end den måde, HOFOR Spildevand ville have etableret spildevandsanlægget på (eksklusive tagvand). Det svarer til 46% for de direkte omkostninger forbundet med etablering af spildevandsledninger (eksklusive tagvand). For tagvand er CBYs løsninger 912 kr. fordyrende, svarende til 0,3% for de direkte omkostninger. Der henvises til opgørelsen i bilag CI.

12.3.7 Vejstræk 6: *Pasteursvej 2*

416. For vejstræk 6 består CBYs fordyrende løsning i, at der er etableret flere brønde, end HOFOR Spildevand ville have gjort, og en af brøndene har CBY placeret dybere, end HOFOR Spildevand ville have gjort efter reglerne om forsyningspligt. HOFOR Spildevand ville ikke have etableret brøndene med brøndnummer 1000069665 og 1000069663. Samlet set er CBYs løsning for brønde (kun spildevand, ikke tagvand) ca. 49.000 kr. fordyrende.
417. Dertil kommer overpumpning, hvor HOFOR Spildevand næppe ville have afholdt udgifter til overpumpning, hvis selskabet havde anlagt nye spildevandsledninger.
418. Samlet set er CBYs løsninger 85.819,45 kr. fordyrende, svarende til 30% for de direkte omkostninger forbundet med etablering af spildevandsledninger (eksklusive tagvand). For tagvand er CBYs løsninger 101.567

kr. fordyrende, svarende til 48% for de direkte omkostninger. Der henvises til opgørelsen i bilag CI.

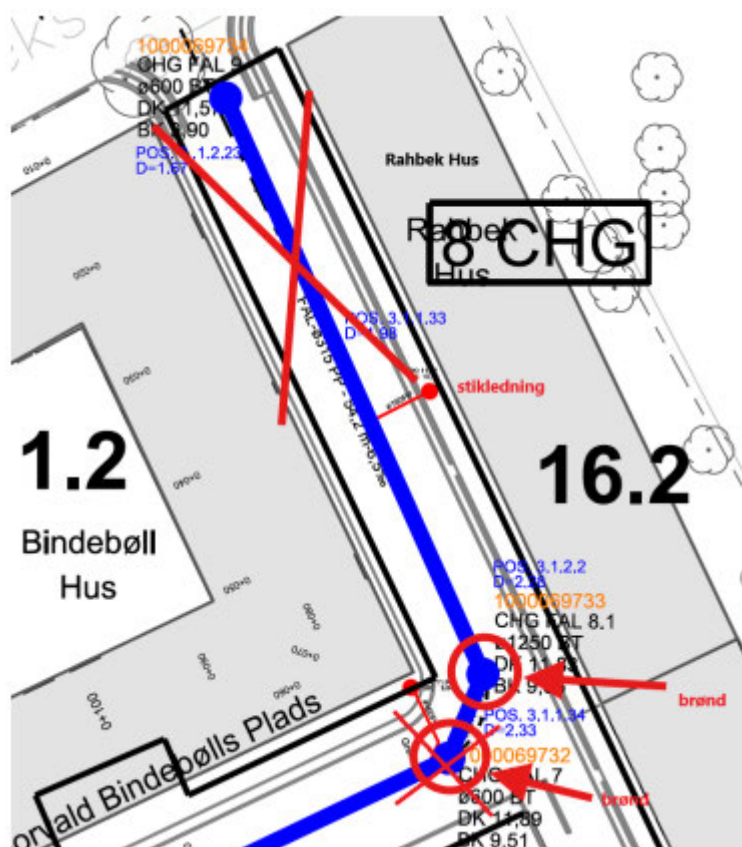
12.3.8 Vejstræk 7: Bohrsgade

419. For dette vejstræk har CBY sat to brønde, som HOFOR Spildevand ikke selv ville have sat (CBYs as-built tegning, brøndnummer 1000069645 og 100069654). Det fremgår ikke, hvorfor disse brønde er sat, og det ses af HOFOR Spildevands tegning²⁴¹, at brøndene ikke er nødvendige for at forsyne de tilsluttede ejendomme.
420. I og med at HOFOR Spildevand ikke ville have etableret brønd nummer 100069654, ville ledningsstrækket have været afsluttet ved brønd nummer 100069653. CBY har derfor etableret et længere ledningsstræk i den del af Bohrsgade, der går ned mod J.C. Jacobsens Have, end nødvendigt for at opfylde en forsyningspligt.
421. Dertil kommer, at HOFOR Spildevand på ledningsstrækket fra brønd nummer 1000069652 til -53 i Bohrsgade ville have etableret en mindre ledning (315 mm i diameter modsat 560 mm i diameter) end CBY har gjort, med færre omkostninger til følge.
422. Ovenstående resulterer i, at CBYs krav er 311.146 kr. (48%) fordyrende for de direkte omkostninger forbundet med etablering af spildevandsledninger (eksklusive tagvand). For tagvand er CBYs løsninger 72.732,80 kr. fordyrende, svarende til 23% for de direkte omkostninger. Der henvises til opgørelsen i bilag CI.

12.3.9 Vejstræk 8: Constantin Hansens Gade

423. Når der sammenholdes med den måde, HOFOR Spildevand ville have etableret spildevandsledninger samt -brønde, mv., på vejstræk 8, har CBY etableret flere brønde, end HOFOR Spildevand ville have gjort. HOFOR Spildevand ville ikke have etableret brøndene med brøndnummer 1000069732, 1000069730, 1000069728, 1000069819, men ville have etableret en brønd med brøndnummer 1000069669. Det svarer til, at CBY har etableret tre brønde mere, end HOFOR Spildevand ville have gjort. De ekstra brønde, CBY har etableret, var ikke nødvendige for at forsyne de tilsluttede ejendomme.
424. Eksempelvis ses det af illustrationen nedenfor (udklip af bilag 128), at CBY har placeret to brønde ved siden af hinanden nederst i højre hjørne med brøndnummer 1000069733 og 1000069732 (markeret med rødt og brøndnummer skrevet med orange). Den brønd, der er sat et kryds over, var ikke nødvendig at sætte for at forsyne ejendommen, der er etableret et stik ind til (den røde markering, der fører ind i bygningen).

Stikket kunne være etableret med en grentilslutning, uden der var behov for en brønd. Denne løsning er også valgt andre steder på vejstræk 8.



425. Derudover har CBY etableret et længere ledningsstræk øverst på Constantin Hansens Gade (post 3.1.1.33), markeret med et rødt kryds på tegningen ovenfor. Det ses, at den stikledning, der forsyner ejendommen (Rahbek Hus), er placeret midt på ledningsstrækket, der løber langs med de to ejendomme på tegningen. Det vil sige, at ledningsstrækket etableret efter stikledningen er unødvendigt.
426. Dertil kommer, at CBY har etableret alle brønde på vejstræk 8 ca. 1 meter dybere, end HOFOR Spildevand ville have gjort. I tillæg hertil er ledningsstrækket, der er etableret i forlængelse af ledningen på vejstræk 16, og som løber ned i Ny Carlsberg Vej, etableret med et større fald end HOFOR Spildevand ville have gjort.
427. Ovenstående resulterer i, at CBYs krav er 768.041,43 kr. (55%) fordyrende for de direkte omkostninger forbundet med etablering af spildevandsledninger (eksklusive tagvand). For tagvand er CBYs løsninger 50.878,18 kr. fordyrende, svarende til 23% for de direkte omkostninger.

Der henvises til opgørelsen i bilag CI.

12.3.10 Vejstræk 9: Lagergade

428. På dette vejstræk har CBY etableret 9 brønde, hvoraf HOFOR Spildevand kun ville have etableret tre brønde. Dertil kommer, at CBY har etableret ca. dobbelt så meget ledning, end HOFOR Spildevand ville have gjort. Det drejer sig om de tre ledningsstræk, der er markeret med røde krydser på tegningen nedenfor (udklip af bilag 128).



429. Ovenstående resulterer i, at CBYs krav er 385.338,26 kr. (64%) fordyrende for de direkte omkostninger forbundet med etablering af spildevandsledninger (eksklusive tagvand). For tagvand er CBYs løsninger 175.393,96 kr. fordyrende, svarende til 33% for de direkte omkostninger. Der henvises til opgørelsen i bilag CI.

12.3.11 Vejstræk 10: Malttorvet

430. På vejstræk 10 har CBY etableret et bygværk, tre betonbrønde med en diameter på 1.250 mm og flere ledningsstræk, end HOFOR Spildevand selv ville have gjort. HOFOR Spildevand ville selv have etableret én topbrønd med en diameter på 600 mm og ét sammenhængende ledningsstræk. Dette fremgår af HOFOR Spildevands opgørelse i bilag CI og ses ved at sammenholde tegningerne i bilag BX og bilag 128.
431. Grundet ovenstående er CBYs løsninger for dette vejstræk 219.831,80 kr. fordyrende, svarende til 58% af CBYs opgjorte krav på direkte omkostninger (eksklusive tagvand). Dette skyldes navnlig værdien af det bygværk (75.350 kr.), som HOFOR Spildevand ikke ville have etableret, samt de tre betonbrønde med en diameter på 1.250 mm, hvor HOFOR Spildevand i stedet ville have etableret én betonbrønd med en diameter på 600 mm. Der henvises til opgørelsen i bilag CI.

432. For tagvand er CBYs løsninger 269.480,50 kr. fordyrende, svarende til 73% for de direkte omkostninger. Dette skyldes navnlig værdien af de to betonbrønde med en diameter på 1.250 mm (post 3.1.2.23), som HOFOR Spildevand ikke ville have etableret. HOFOR Spildevand ville i stedet have etableret én betonbrønd med en diameter på 600 mm (post 3.1.2.14).

12.3.12 Vejstræk 11: Bag Elefanterne Øst

433. HOFOR Spildevand ville have etableret stik fra spildevandsledningerne på vejstræk 8 og 17 for at forsyne ejendommen på matrikelnummer 2373a. HOFOR Spildevand ville ikke have etableret et selvstændigt spildevandsanlæg på vejstræk 11, hvilket fremstår som en unødvendig og fordyrende disposition. Af den grund er fordyrelsen for dette vejstræk 100% svarende til 127.440 kr., som er de fulde direkte omkostninger forbundet med at etablere spildevandsanlæg.

12.3.13 Vejstræk 13: J.C. Jacobsens Have

434. Hovedledningerne på vejstræk 13 går gennem J.C. Jacobsens Have og er etableret til forsyning af ejendommene på matriklerne 2155i, 20aa, 20ab og 2156c. Selve ledningerne er etableret på privat grund (matrikelnummer 20aa, 20ab og 2156a) og falder allerede af den grund uden for HOFOR Spildevands forsyningspligt.
435. Derudover ser det fra as-built tegningen for spildevand ud som om, der er etableret en stikledning til forsyning af en hestefold på matrikelnummer 2156a. HOFOR Spildevand kan ikke konstatere, at der er etableret en bygning på matrikelnummer 2156a, som skal forsynes. Også af denne grund kan ledningerne med brønde, m.v. på vejstræk 13, ikke kræves betalt af HOFOR Spildevand efter regler om forsyningspligt.
436. Matrikelnummer 2155i, 20aa og 20ab er omfattet af Spildevandsaftalen, mens matrikelnummer 2156c og 2156a ikke er.
437. CBY har angivet, at hovedledningerne er etableret på matriklerne 20aa, 20ab og 2156a, og at den fysiske placering alene har baggrund i praktiske forhold og navnlig, at J.C. Jacobsens Have (der ligger på matrikel 2156a) er fredet. HOFOR Spildevand er uforstående over for, hvorfor CBY i det hele taget har valgt at etablere ledninger, der går gennem J.C. Jacobsens Have, når de ejendomme, der forsynes fra det pågældende vejstræk i stedet kunne være forsynet ved at etablere hovedledninger på Olivia Hansens Gade og fra Franciska Clausens Plads via Fadet. Dette er illustreret på bilag BX.

438. For så vidt angår forsyningen af matrikelnummer 2156c og 2156a, der ikke er omfattet af Spildevandsaftalen, bemærkes, at CBY ikke uden aftale med HOFOR Spildevand har kunnet etablere ledninger til at forsyne ejendomme på de pågældende matrikler og derefter kræve, at ledningerne overtages af HOFOR Spildevand. Uden en byggemodningsaftale har CBY intet retskrav på HOFOR Spildevands overtagelse af ledningerne. Alene af den grund opstår der ikke et spørgsmål om at betale godtgørelse, og det understøtter yderligere, at CBY ikke kan få betaling for det fulde krav for vejstræk 13, der er etableret gennem J.C. Jacobsens Have.
439. Samlet set har CBYs valgte løsninger medført en forøget udgift på 982.438 kr. svarende til 67% for de direkte omkostninger forbundet med etablering af spildevandsanlægget. Der henvises til opgørelsen i bilag CI.
440. Det skyldes, at CBYs løsning med etablering af spildevandsledninger gennem J.C. Jacobsens Have er ca. 435.000 kr. fordyrende i forhold til at etablere hovedledninger på Olivia Hansens Gade og fra Franciska Clausens Plads via Fadet. CBYs valgte løsning medfører også at der er øgede omkostninger til brønde på ca. 162.000 kr., hvilket skyldes at CBY har etableret to brønde mere end, HOFOR Spildevand ville have gjort, at to brønde er etableret i 3,5 – 4 meters dybde og én brønd i 5,5 – 6 meters dybde. Brønden i 5,5-6 meters dybde har en stykpris på 113.522 kr. Til sammenligning ville HOFOR Spildevand have etableret alle brønde i 2 – 2,5 meter til en stykpris på 42.255 kr.
441. Derudover bestrider HOFOR Spildevand posten på 125.000 kr. angivet som udgiften til at koblingshul til boremaskine (post 3.2.5.4). Et glimrende eksempel på en udgift, som følger af den helt særlige ledningsindretning, som CBY har ønsket, og som går udover HOFOR Spildevands forsyningspligt. Koblingshullet må være etableret som led i styret underboring nødvendiggjort af, at forsyningsledningerne er etableret under J.C. Jacobsens Have for at forsyne ejendommene på matriklerne 2155i, 20aa, 20ab og 2156c. Det bestrides, at det var nødvendigt at lave et koblingshul til boremaskine, som angivet af CBY i processkrift 2, efter regler om forsyningspligt.
442. Desuden ville HOFOR Spildevand ikke have foretaget overpumpning på dette vejstræk. I etableringsfasen kunne spildevandet være koblet på det eksisterende system, og det havde ikke været nødvendigt at foretage overpumpning. Dette vil blive uddybet ved vidneforklaringer.

443. J.C. Jacobsens Have er et fredet område, og det er uhensigtsmæssigt at store maskiner skal ind på havens område for at spule spildevandsledningen i forbindelse med almindelig drift og vedligeholdelse af ledningen. Også dette understøtter, at ledningen burde være etableret i Olivia Hansens Gade samt Fadet.
444. HOFOR Spildevands overtagelse er uden præjudice for retssagen. Det forhold, at HOFOR Spildevand i januar 2018 har godkendt overtagelsen er ikke udtryk for, at HOFOR Spildevand skal betale for anlægget. Der var (og er) ikke hjemmel til, at HOFOR Spildevand overtager og betaler for ledninger på privat grund.
445. Det er uden betydning, at CBY ikke kræver betaling for etablering af stikledninger. Af grundene anført ovenfor angår HOFOR Spildevands indsigelser placeringen af brønde og hovedledninger.

12.3.14 Tabel med oversigt over HOFOR Spildevands reviderede beregning

1. Vejstræk	2. CBYs opgørelse spildevand	3. HOFORs reviderede opgørelse spildevand	4. CBYs opgørelse tagvand	5. HOFORs reviderede opgørelse tagvand	6. Total difference	7. Difference i procent
1	415.410 kr.	320.635,45 kr.	431.548 kr.	307.576,20 kr.	Spildevand: 94.774,55 kr. Tagvand: 123.971,80 kr.	Spildevand: 23% Tagvand: 39%
2	93.489 kr.	30.203 kr.	33.688 kr.	25.578 kr.	Spildevand: 63.286 kr. Tagvand: 8.110 kr.	Spildevand: 68% Tagvand: 24%
3	4.451.094,50 kr. ²⁶⁶	2.591.126,50 kr.	1.177.884,50 kr. ²⁶⁷	927.341,50 kr.	Spildevand: 1.859.968 kr. Tagvand: 250.543 kr.	Spildevand: 42% Tagvand: 21%
4	597.360 kr.	Kan ikke opgøres og krav bestrides	Kan ikke opgøres	Kan ikke opgøres og krav bestrides		

5	696.310 kr.	362.989,10 kr.	346.054 kr.	345.141,62 kr.	Spildevand: 318.820,90 kr. Tagvand: 912,38 kr.	Spildevand: 46% Tagvand: 0,3%
6	282.029 kr.	196.209,55 kr.	212.601 kr.	111.034 kr.	Spildevand: 85.819,45 kr. Tagvand: 101.567 kr.	Spildevand: 30% Tagvand: 48%
7	651.267 kr.	340.121 kr.	314.147 kr.	241.414,20 kr.	Spildevand: 311.146 kr. Tagvand: 72.732,80 kr.	Spildevand: 48% Tagvand: 23%
8	1.405.208,40 kr.	637.166,97 kr.	224.031,90 kr.	173.153,72 kr.	Spildevand: 768.041,43 kr. Tagvand: 50.878,18 kr.	Spildevand: 55% Tagvand: 23%
9	602.764 kr.	217.425,74 kr.	531.803,22 kr.	356.409,26 kr.	Spildevand: 385.338,26 kr. Tagvand:	Spildevand: 64% Tagvand: 33%

					175.393,96 kr.	
10	381.704 kr. ²⁸⁸	161.872,20 kr.	366.813 kr.	97.332,50 kr.	Spildevand: 219.831,80 kr. Tagvand: 269.480,50 kr.	Spildevand: 58% Tagvand: 73%
11	127.440 kr. ²⁸⁹	0 kr.	384.570 kr. ²⁹⁰	N/A	127.440 kr. spildevand	Spildevand: 100%
12	481.227 kr.	Bestrides og kan ikke opgøres	Ingen tagvandsledninger	Ingen tagvandsledninger	N/A	
13	1.474.342 kr.	491.904 kr.			Spildevand: 982.438 kr.	Spildevand: 67%
16	828.974,40 kr.	HOFOR Spildevand bestrider forsyningspligt og omkostninger kan ikke opgøres	Ingen tagvandsledninger	Ingen tagvandsledninger		
17	1.342.956 kr. (både spildevand og tagvand)	HOFOR Spildevand eneste indsigelse er, at tabsposten ikke er tilstrækkeligt dokumenteret, men derudover bestrides den ikke	1.342.956 kr. (både spildevand og tagvand)	HOFOR Spildevand eneste indsigelse er, at tabsposten ikke er tilstrækkeligt dokumenteret, men derudover bestrides den ikke		
Total direkte omkostninger spildevand og tagvand, der bestrides (eksklusiv vejstræk 4, 10, 12, 16 og 17, der bestrides fuldt ud)					6.270.494 kr.	

12.3.15 Øvrige omkostninger vedr. spildevandsledninger

446. Som anført i afsnitsnummer 408 ville HOFOR Spildevand næppe have afholdt udgifter til overpumpning for vejstræk 3, hvis selskabet havde anlagt nye spildevandsledninger. Dette gør sig gældende for følgende øvrige vejstræk: 1, 3, 6, 7, 8, 9, 10 og 13. For så vidt angår vejstræk 13 henvises særligt til begrundelsen i afsnitsnummer 442. CBYs omkostninger til overpumpning på i alt 2.527.106,05 kr. er derfor ikke medtaget i HOFOR Spildevands genberegning af CBYs krav for vejstræk 1, 3, 6, 7, 8, 9, 10 og 13.

447. Hvis retten ikke finder grundlag for at afskære udgiften til overpumpning fuldt ud, gøres det gældende, at der alene skal tilkendes en begrænset godtgørelse for overpumpning, som ikke overstiger nogle få hundrede tusinde kroner.
448. HOFOR Spildevand gør ikke indsigelse mod CBYs krav for tæthedsprøvninger af spildevandsledninger. Den del af omkostningerne, der vedrører tæthedsprøvning af vejvandsledninger, skal dog fragå tabsopgørelsen. CBY har i processkrift 2, afsnit 9.3.2 anerkendt, at CBY ikke længere kræver godtgørelse for vejvandsbrønde og stik hertil. HOFOR Spildevand skal derfor ikke betale for tæthedsprøvning af de pågældende ledninger. Der henvises også til HOFOR Spildevands anbringender i processkrift af 11. december 2023, afsnit 4.2.1272.

12.4 CBYs krav på de direkte omkostninger til etablering af vandforsyningsanlæg kan ikke kræves godtgjort fuldt ud (Vandsagen)

449. HOFOR Vand kan på baggrund af den fremlagte dokumentation tiltræde CBYs opgørelse af de direkte omkostninger til etablering af vandforsyningsledninger med undtagelse af de indsigelser, der gøres gældende nedenfor.
450. CBY har opgjort de direkte omkostninger til vandforsyningsledninger til 4.642.414 kr. ekskl. moms. HOFOR Vand gør gældende, at der skal fratrækkes 1.731.813 kr. som udokumenterede omkostninger, jf. afsnit 12.4.1 – 12.4.3 nedenfor. HOFOR Vand kan tiltræde, at de direkte omkostninger til vandforsyningsledninger opgøres til 2.617.823 kr. ekskl. moms. Det vil sige, at HOFOR Vand kan acceptere delkrav 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 og 9 fratrullet omkostninger til renhedstests.
451. For så vidt angår renhedstest gør HOFOR Vand gældende, at HOFOR Vand ikke skal godtgøre CBY udgifter til renhedstests. CBY påstår ikke ugyldighed af Vandaftalens klausul 2.1 og 2.3, hvorfor CBY har forpligtet sig til at etablere ledninger i overensstemmelse med HOFOR Vands områdekrav og afholde udgifterne dertil, jf. bilag 4 i Vandaftalen.

12.4.1 Vejstræk 2A (delkrav 3)

452. HOFOR Vand bestrider CBYs krav på 701.658 kr. ekskl. moms for vejstræk 2A som udokumenteret.
453. CBY har fremlagt en faktura fra Barslund på ovennævnte beløb med følgende beskrivelse: "*Sagsnr. 2709, JJG, I Carlsbergbyen. Sprinklerstik Gl. Carlsberg Vej*". CBY har ikke dokumenteret, at den pågældende faktura dækker over arbejder udført på vejstræk 2A, herunder omfanget af udgifter afholdt til at etablere vandanlæg på dette vejstræk.

454. I replikken i Vandsagen, afsnit 6.2.3, har CBY angivet, at *"Arbejdet har konkret bestået i at etablere en ringledning under Gamle Carlsberg Vej, hvilket nødvendiggjordes af en ændret byggetakt"*. CBY har anført videre i processkrift 2, side 118, at der *"i alle tilfælde skulle afholdes udgifter, fordi der skulle etableres en forsyningsledning"*.
455. Dette ændrer ikke på, at CBY skal fremlægge tilstrækkelig dokumentation for sit krav for at opnå en dom om betaling. Realiteten er, at der ingen dokumentation er fremlagt for dette vejstræk.
456. HOFOR Vand har tillige den indsigelse, at CBY bør frafalde kravet på 701.658 kr. som konsekvens af, at CBY har frafaldet sit krav på sprinklerstik. Se hertil fakturateksten (afsnitsnummer 453 ovenfor).
457. Hvis CBY er af den opfattelse, at beskrivelsen i fakturaen er misvisende, må CBY fremlægge retvisende dokumentation.

12.4.2 Vejstræk 11 (delkrav 10)

458. HOFOR Vand bestrider CBYs krav på 700.000 kr. ekskl. moms for vejstræk 11 som udokumenteret. CBY har fremlagt en faktura på 700.000 kr. med beskrivelsen *"Carlsberg Byen BEO vandledninger"*. Der er ikke nærmere angivet, hvad dette dækker over. Kravet er ikke dokumenteret på anden vis.
459. I replikken i Vandsagen, afsnit 6.2.10, har CBY gjort gældende, at arbejdet på vejstræk 11 har bestået i at *"etablere en ringledning, der forbandt Constantin Hansens Gade og Bag Elefanterne, hvilket var en forudsætning for at opnå ibrugtagningstilladelse til byggerierne i byggeafsnit 17."* Forholdet er ikke dokumenteret ved dokumentbevis.
460. Medmindre CBY kan dokumentere, at HOFOR Vand har accepteret denne ændring af ledningsdesignet, kan der ikke kræves betaling, jf. Vandaftalens pkt. 2.5, ligesom CBY efter pkt. 2.8 er ansvarlig for at opnå tilladelse, herunder *"bekoste (...) nødvendige tilladelser"*. Ekstraarbejde, som ikke var forudsat mellem parterne og stillet som vilkår af vandmyndigheden, er for CBYs regning, jf. parternes aftale.
461. I processkrift 2 har CBY anført om vejstræk 11, at der er tale om en forsyningsledning med en diameter på 160 mm.
462. Af bilag 130 fremgår det, at ledningen er 87,1 meter. Der er også medtaget en forsyningsledning på 160 mm for vejstræk 11 på 12 meter til en

løbende meterpris på 1.620 kr. (post 3.2.1.7, BE Øst 1). Med denne meterpris ville en forsyningsledning på 87,1 meter have kostet 141.102 kr.

463. Dertil kommer, at det fremgår af bilag 130, at der også er etableret en ledning på 110 mm med angivelsen "byggevand".
464. På ovenstående baggrund bestrides CBYs krav på 700.000 kr. for vejstræk 11. Det er ikke sandsynliggjort, at kravet på 700.000 kr. kun dækker over den vandforsyningsledning, der er etableret.

12.4.3 Vejstræk 17

465. CBY har fremlagt de samme bilag som dokumentation for vejstræk 17 i Vand- og Spildevandssagen. HOFOR Vand gentager derfor HOFOR Spildevands anbringender angivet i afsnit 12.2.6.

12.5 CBYs krav på byggepladsomkostninger kan ikke kræves betalt ud fra den nuværende opgørelsesmetode (fælles)

466. Det bestrides, at CBY har hjemmel til at kræve en godtgørelse fra HOFOR Netselskaberne for en forholdsmæssig andel af CBYs byggepladsomkostninger.
467. Efter betalingslovens § 6, stk. 1, kan der kræves en godtgørelse for "*anlæggets værdi*". Det anføres i Karnovs note 117 til bestemmelsen, at der ydes en godtgørelse for "*anlæggets værdi fastsat på baggrund af anlæggets alder og tilstand*".
468. Miljøbeskyttelseslovens § 32 b, stk. 1, og vandforsyningslovens § 45, stk. 1, nævner intet om betaling af en godtgørelse.
469. Det gøres herefter gældende, at de regler, som CBY støtter sit krav på, ikke giver hjemmel til at kræve betaling for byggepladsomkostninger. Der kan alene blive tale om at udmåle en godtgørelse for de direkte omkostninger til at anlægge vand- og spildevandsledningerne.
470. Selv hvis der er hjemmel til at kræve øvrige omkostninger end de direkte anlægsomkostninger betalt, skal CBY sandsynliggøre, at udgifterne til etablering og opretholdelse af en byggeplads er kausale med etableringen af vand- og spildevandsledningerne. Der kan alene kræves betaling for byggepladsomkostninger, som CBY har pådraget sig i den periode, hvor ledningerne er blevet etableret, og kun de omkostninger, som CBY kan dokumentere er relateret til etableringen af vand og spildevandsledningerne i vejen.

471. CBY har opgivet en samlet pris for byggepladsomkostninger pr. vejstræk, der ikke er nærmere kategoriseret. For vejstræk 1 udgør byggepladsomkostninger eksempelvis ca. 2,1 mio. kr. Heraf er HOFOR Netselskabernes andel beregnet ud fra værdien af vand- og spildevandsanlæg. CBY har fremlagt bilag 119 (beskrivelse af byggeplads i afsnit 4.5ff) og bilag 120. De nævnte bilag er intetsigende i forhold til at beskrive og allokere en del af byggepladsomkostninger til etableringen af vand- og spildevandsanlæggene.
472. CBY har ikke dokumenteret vand- og spildevandsanlæggenes andel af de samlede byggepladsomkostninger set i forhold til de øvrige forsyningsledninger andel (der er etableret en række forsyningsledninger i vejen, herunder vand, spildevand, fjernvarme, el, bygas m.v.).
473. CBY har heller ikke godtgjort, hvor stor en andel af de samlede byggepladsomkostninger, der hviler på ejerne af vejene, ctr. forsyningsledningerne. HOFOR Netselskaberne antager, at byggepladsen også blev benyttet af de entreprenører, som opførte vejene.
474. Derudover sker etableringen af vand- og spildevandsledninger i løbet af en kort periode sammenholdt med den tidsmæssige udstrækning af det samlede byggeri. CBY har som bilag 111 – 118 fremlagt tidsplaner. Tidsplanerne omtaler et antal dage i relation til "Kloak og tagvandsledning inkl. brønde og stik" samt "etablering af vandledning". Til trods herfor har CBY ikke ændret metoden for opgørelsen af sit krav.
475. Når HOFOR Netselskaberne selv anlægger vand- og spildevandsledninger ud fra en forsyningspligt, etableres der ikke en egentlig byggeplads med skurby, mv. For nærmere beskrivelse henviser HOFOR Netselskaberne til vidneforklaringerne under hovedforhandlingen.
476. CBY har ikke dokumenteret i hvilket omfang, der var behov for en byggeplads til at etablere vand- og spildevandsanlæggene. Det bestrides, at der er grundlag for at betale for byggepladsomkostninger, både qua typen af omkostning, og fordi CBY ikke har løftet bevisbyrden for, at omkostningerne er kausale med etableringen af vand- og spildevandsledningerne.
477. Som svar på CBYs anbringende om lempede beviskrav henvises til afsnit 12.1.

12.6 CBY har ikke dokumenteret sit krav på fællesomkostninger (fælles)

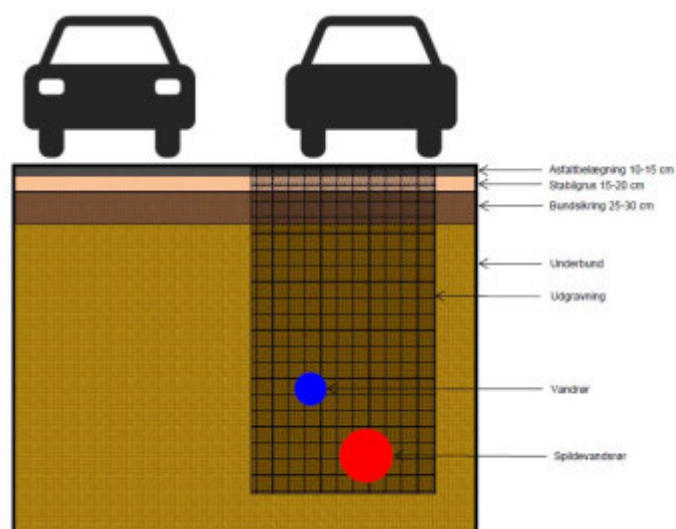
478. HOFOR Netselskaberne bestrider CBYs opgørelsesmetode for fællesomkostninger. Opgørelsesmetoden dokumenterer ikke i hvilken

grad omkostningerne vedrørende opbrydning, muldjord- og blødbundsarbejder, råjordsarbejder, bundsikring og stabilt grus arbejder er kausale med etableringen af vand- og spildevandsledninger. HOFOR Netselskaberne gør gældende, at HOFOR Netselskaberne kun skal betale for den jord, asfalt, mv., der rent faktisk er fjernet for at etablere vand og spildevandsledningerne.

479. Det bestrides ikke, at retten i et vist omfang kan skønne over sådanne omkostninger, men det er ubetimeligt, at CBY anmoder retten om at foretage et helt frit skøn, uden at retten er blevet bibragt et minimum af dokumentation for, hvor stor en del af fællesomkostninger, der er pådraget som led i et at etablere forsyningsledninger.
480. CBY bør foretage en anden opgørelse af kravet på fællesomkostninger med udgangspunkt i alle forsyningsledningsarbejdernes samt vejarbejdernes respektive andele af fællesomkostningerne. Der henvises til afsnitsnummer 472 – 473 ovenfor.

12.6.1 Indsigelser vedrørende ny eller allerede eksisterende vej

481. Hvilke udgifter til fællesomkostninger, der kan kræves godtgjort af HOFOR Netselskaberne, afhænger af, om der er tale om en ny eller allerede eksisterende vej.
482. Hvis der er tale om en eksisterende vej, etablerer HOFOR Netselskaberne vand- og spildevandsledninger ved at grave en del af vejen op. Spildevandsledninger ligger dybest, hvorfor disse ledninger etableres nederst. Vandledninger ligger væsentligt højere (kun 70 cm under jorden). Der er derfor forskel på, hvor meget jord, mv. der skal graves ud og bruges, alt efter om der skal etableres vand- eller spildevandsledninger. Desuden laves der en sammengravning, hvor både vand- og spildevandsledningerne etableres på samme tid, og altså fjernes jord mv. kun én gang.
483. Når HOFOR Netselskaberne har etableret ledningerne, skal vejen reetableres, men kun den del, hvor der har været gravet ud til etablering af ledninger. Eksempelvis skal der lægges ny asfalt og etableres ny vejkasse. Vejkassen består typisk (fra bund til top) af en underbund, et lag med bundsikring og et lag stabilgrus, der kan asfalteres ovenpå. Se illustration udarbejdet af HOFOR Netselskaberne nedenfor. Alt efter hvilken type ledning, der er tale om, og hvor ledningen skal lægges i vejen, vil reetableringsudgifterne omfatte arbejdet med de forskellige lag. HOFOR Netselskaberne skal alene betale for sin andel af genetablering af den asfalt eller anden belægning, der er ødelagt.



484. Når der er tale om en ny vej, skal HOFOR Netselskaberne ikke betale for genetablering af vejen, dvs. HOFOR Netselskaberne skal ikke betale for ny asfalt og vejkasse. Det samme gælder belægning, fortove, beplantning, mv.
485. CBY har fremlagt et luftfoto fra 2008, der viser eksisterende og nye veje. Heraf fremgår det, at en del af vejstræk 1 (ca. 2/3), størstedelen af vejstræk 7, hele vejstræk 8, hele vejstræk 9, hele vejstræk 11, hele vejstræk 16 og en del af vejstræk 17 er nye veje.
486. Det bestrides, at HOFOR Netselskaberne skal betale for vejkasse, asfalt, chaussésten, fortov, mv. for den del af de ovennævnte veje, der er nye veje.
487. Forholdet illustrerer CBYs tilfældighedsprægede tilgang til tabsopgørelsen og understreger faren ved, at retten tilkender en godtgørelse for byggeplads- og fællesomkostninger ud fra et helt frit skøn.
488. For de vejstræk, hvor der allerede var etableret veje, fastholder HOFOR Netselskaberne, at der alene skal betales for de fællesomkostninger, der er kausale med etableringen af vand- og spildevandsledninger. Det vil sige, HOFOR Netselskaberne skal alene betale for reetablering af den del af vejen, der er ødelagt ved etablering af vand- og spildevandsledningerne svarende til ledningsgravens bredde.

12.6.2 Indsigelser til fællesomkostninger

489. CBY kræver ikke længere godtgørelse af udgifter til etablering af stikledninger. Som konsekvens heraf gør HOFOR Netselskaberne gældende, at alle fællesomkostninger vedrørende fortovsfliser, samt chaus-

sésten, granitkantsten, brosten, mv., der er en del af fortovet, skal fragå tabsopgørelserne.

490. Dette støttes særligt på, at det fremgår af as-built tegningerne, at vand- og spildevandsledningerne er etableret midt i vejen på alle vejstræk. Det har ikke været nødvendigt at opbryde fortovsfliser, brosten, chaus-sésten, mv., for at etablere hovedledningerne eller brønde.
491. For så vidt angår omkostningerne til annullering og frakobling af bon-naledninger (vandledninger)²⁹⁴ og post 5.1 på vejstræk 11 "BE Øst 1", der angiver fjernelse af en tom installationskanal, bestrider HOFOR Netselskaberne fortsat disse omkostninger. Dette vil blive belyst nær-mere ved vidneforklaringer under hovedforhandlingen, men overord-net er HOFOR Netselskabernes anbringende, at det ikke er forsynin-gens rolle at fjerne de pågældende konstruktioner. Den pligt hviler på den part, der har efterlagt de pågældende konstruktioner i jorden, dvs. i dette tilfælde, CBY selv.
492. HOFOR Netselskaberne fastholder også, at CBY ikke har dokumenteret, hvorfor det var nødvendigt at fjerne betonkonstruktioner. Det gør sig gældende for vejstræk 1, 3, 5, 6, 8 og 9. HOFOR Netselskaberne gør gæl-dende, at det var CBYs pligt at fjerne de pågældende betonkonstruktio-ner af grundene anført i forrige afsnit.
493. For så vidt angår vejstræk 17 fastholder HOFOR Netselskaberne, at CBY ikke har dokumenteret hvor stor en del af omkostningerne vedrø-rende rydningsarbejder, der er direkte relateret til etableringen af vand- og spildevandsledningerne. HOFOR Netselskaberne anerkender, at det i et vist omfang har været nødvendigt at opbryde asfalt, mv. for at etab-lere vand- og spildevandsledningerne, men CBY har ikke dokumenteret hvor stor en del, der er kausalt med etableringen af vand- og spildevandsledninger. Det er påfaldende, at de relevante fællesomkostninger for vejstræk 8 ifølge CBY beløber sig til DKK 166.079, mens de udgør DKK 701.867 for vejstræk 17. Det kan udledes af luftfotoet på bilag 121, at der er tale om samme type belægning på de to vejstræk.
494. Posten på DKK 1.268.336 på vejstræk 17 for "*Jordhåndtering, mellemdepo-nering, bortkørsel og deponeringsafgift*" bestrides fortsat som helt udoku-menteret. HOFOR Netselskaberne gør også gældende, at CBY ikke har dokumenteret, hvor stor en del af de pågældende arbejder, der er kaus-ale med etableringen af vand- og spildevandsledninger.
495. CBYs synspunkt om, at HOFOR Netselskaberne løbende har overvæ-ret og ført tilsyn med arbejderne, er i denne sammenhæng uden rele-

vans. Som tidligere omtalte har HOFOR Netselskaberne ikke haft anledning til at bevisoptage eller gøre indsigelse mod ledningsindretninger m.v. henset til den aftalte omkostningsfordeling. Der er ikke grundlag for at lempe beviskravene, og det er CBYs bevisbyrde (se afsnitsnummer 335 – 337 ovenfor).

12.7 CBYs krav på byggeplads- og fællesomkostninger skal nedjusteres som følge af CBYs fordyrende løsninger (Spildevandssagen)

496. Hvis retten finder, at CBYs opgørelsesmetode for byggeplads- og fællesomkostninger kan lægges til grund, gør HOFOR Spildevand gældende, at selskabets andel af byggeplads- og fællesomkostninger skal nedskrives forholdsmæssigt med den del af CBYs krav på direkte omkostninger, som nedskrives grundet fordyrende løsninger, jf. ovenfor.
497. HOFOR Spildevand ville ikke have etableret forsyningsledningerne på samme måde, som CBY har gjort, og der havde derfor ikke været behov for at fjerne jord, asfalt, sten, beplantning, mv. i det omfang, CBY har gjort.
498. Der henvises til opgørelsen i bilag CI, hvor HOFOR Spildevands andel af byggeplads- og fællesomkostninger er genberegnet.

12.8 CBY har ikke dokumenteret sit krav på omkostninger til projektering, tilsyn og byggeledelse (fælles)

499. For så vidt angår omkostninger til projektering og tilsyn (delkrav 12 og 31), overdragelse til HOFOR (delkrav 13 og 32) samt byggeledelse (delkrav 14 og 33) gøres det gældende, at CBY ikke har dokumenteret, hvordan og i hvilket omfang de pågældende omkostninger vedrører etablering af vand- og spildevandsanlæg.
500. Det gøres gældende, at en del af de krav på omkostninger, CBY har betalt for HOFOR Netselskabernes tilsyn af vand- og spildevandsanlæg (delkrav 15 og 34), og som CBY nu kræver tilbagebetalt, er forældede. Den resterende del af kravet, der ikke er forældet, kan ikke kræves betalt, idet kravet vedrører mangelsudbedring.

12.8.1 Omkostninger til projektering og fagtilsyn (delkrav 12 og 31)

501. HOFOR Netselskaberne har flere indsigelser til CBYs krav på omkostninger til projektering og fagtilsyn.
502. For det første er der ingen holdepunkter for, at HOFOR Netselskaberne skal bære 45% af de samlede udgifter til projektering og fagtilsyn. HOFOR Spildevands påståede andel på 40% er ikke begrundet i konkrete forhold og fremstår arbitrær. Selvom HOFOR Vands andel på 5% er

meget mindre end HOFOR Spildevands andel på 40%, fremstår Netselskabernes samlede andel tilfældighedspræget.

503. For det andet har CBY ikke fremlagt tilstrækkelig kravsdokumentation. CBY har fremlagt 27 fakturaer, hvoraf kun to indeholder en specifikation. Selv ud fra de to specifikationer, er det ikke muligt at kvantificere vand- og spildevandsledningernes andel af omkostningerne til projektering og fagtilsyn. Snarere end at underbygge CBYs krav, bestyrker indholdet af de 27 fakturaer, at HOFOR Spildevand bør frifindes helt for denne del af kravet.
504. For det tredje vedrører en stor del af kravet omkostninger afholdt *før indgåelsen* af Vand- og Spildevandsaftalerne. CBY har fremlagt fakturaer dateret fra november 2013 til februar 2015. Dette underbygger, at det indtalte krav for projektering og fagtilsyn må vedrøre noget andet end etablering af vand- og spildevandsanlæg.
505. Ifølge CBYs egne tidsplaner blev vand- og spildevandsanlæggene etableret i følgende perioder: 1) december 2014 til marts 2015; 2) juni 2015 til juli 2015; 3) november 2015 til april 2016; 4) januar 2017 til februar 2017 og 5) februar 2018 til oktober 2018. CBY kan ikke kræve betaling for fagtilsyn i perioder, hvor der ikke er etableret vand- og spildevandsanlæg. Imidlertid tager CBYs opgørelser ikke højde for dette, hvilket underbygger, at kravet på projektering og fagtilsyn er tilfældighedspræget.
506. Af disse grunde bør Københavns Byret frifinde for kravene på 4.903.371 kr. og 612.921 kr.
507. Hvis Københavns Byret finder grundlag for at dømme HOFOR Netselskaberne til at betale en andel af CBYs krav på omkostninger til projektering og fagtilsyn, bør andelen fastsættes til 10,8 %, jf. nedenfor.
508. Det fremgår af de to fakturaspecifikationer, at kun en mindre del af de afholdte omkostninger vedrører forsyningsledninger. Der er således op-listet en post med teksten "*forsyninger*" som én post blandt øvrige poster med overskrifterne "*Arbejdsmiljø-koordinering*", "*Miljø og Geo*", "*Projektledelse*", "*Vurdering af adgang til P-kældre*" og "*Vej og Trafik*" mv.
509. På den ene af de to fakturaspecifikationer er der kun to poster, der ses at være relateret til vand- og spildevandsanlæg. Det er posterne "*Vurdering af afløbstal for Carlsberg Byen*" og "*Forsyninger*". De to poster udgør tilsammen ca. 335.000 kr. ud af et samlet beløb på ca. 975.000 kr. for den pågældende faktura. På vejstrækkene i Carlsberg Byen er der etableret både vand-, spildevand-, fjernvarme-, køle-, el og tele samt gasledning-

ger. CBYs rådgiveromkostninger til "*forsyninger*" må fordeles ud på alle forsyningsområder, foruden vand- og spildevand. Det svarer til, at vand og spildevandsledningernes samlede andel af fakturaen på 975.000 kr. tilsammen udgør 16.6%.

510. Den anden faktura, der indeholder en specifikation, ses kun at indeholde én relevant post vedrørende vand- og spildevandsanlæg, nærmere bestemt posten "*Forsyninger*". Posten "*Forsyninger*" udgør 23.910 kr. ud af 159.190 kr., dvs. procentsatsen, der kan tilskrives vand og spildevandsanlæg kan fastsættes til 5%.
511. Ved at beregne gennemsnittet af de to procentsatser fås en samlet andel for både vand- og spildevandsanlæg på 10,8% i stedet for CBYs skønsmæssige andel på 45% for vand- og spildevandsanlæg.
512. Det medfører, at CBYs krav må nedjusteres til og ikke kan overstige 1.323.910 kr. samlet i Vand- og Spildevandssagen ($10,8\% \cdot 12.258.428$ kr.).

12.8.2 Overdragelse til HOFOR (delkrav 13 og 32)

513. HOFOR Netselskaberne har flere indsigelser til CBYs krav på rådgiveromkostninger afholdt til Rambøll i forbindelse med overdragelse af vand- og spildevandsanlæggene.
514. For det første er en del af kravet udokumenteret, idet flere fakturaer mangler specifikationer. Det gør sig gældende for fakturaerne med fakturanummer 1100320239, 1100320442, 1100314785, 1100311174, 1100308164, 1100305180, 1100302014, 1100299335, 1100255314, 1100240268 og 1100233633.
515. For det andet gør CBY i realiteten gældende, at CBY skal stilles som, og at HOFOR Netselskaberne skal betale på vilkår, som svarer til, at der ikke var indgået en aftale. I det scenarium at der ikke var indgået en aftale, ville HOFOR Netselskaberne selv have etableret vand- og spildevandsanlæggene, og ingen part ville have afholdt udgifter til overdragelse af anlæggene. HOFOR Netselskaberne bestrider således de dele af delkrav 13 og 32, der er relateret til overdragelse af vand- og spildevandsledninger, som HOFOR Netselskaberne ikke ville have afholdt, hvis der ikke var sket overdragelse, eller som ikke i øvrigt er omfattet af HOFOR Netselskabernes forsyningspligt.
516. Der er tale om omkostninger relateret til mangelsudbedring, møder Rambøll har afholdt med HOFOR i relation til overdragelse af ledninger, omkostninger vedrørende skybrud og opfølgende TV inspektioner.

517. For så vidt angår mangelsudbedring gøres det gældende, at mangelsudbedring ikke er omfattet af forsyningspligten og er særskilt reguleret mellem parterne i Vand- og Spildevandsaftalerne. Parterne har således aftalt, at der skal ske mangelfri overdragelse, og at mangelsudbedring sker for CBYs regning. HOFOR Netselskaberne er ikke debitor for mangelskrav efter bestemmelserne om forsyningspligt. Kravene må rettes mod entreprenøren. For så vidt angår mangelsudbedring bestrider HOFOR Netselskaberne at være forpligtet til at afholde omkostningerne forbundet med CBYs mangelsudbedring. Parterne har aftalt, at CBY for egen regning skal udbedre alle væsentlige fejl og mangler forinden overdragelse af vand- og spildevandsanlæggene til HOFOR Netselskaberne.
518. HOFOR Netselskaberne gør desuden gældende, at mangelskrav ikke kan kræves betalt af HOFOR Netselskaberne ifølge de lovbestemmelser, som CBY baserer sine krav på. HOFOR Netselskaberne er ikke debitor for mangelskrav efter de nævnte bestemmelser. Kravene må rettes mod entreprenøren. Det kan ikke lægges HOFOR til last, at entreprenøren (Barslund) er erklæret konkurs. Det kan desuden ikke komme HOFOR Netselskaberne til skade, at CBY har udliciteret opgaverne forbundet med overdragelse og mangelsudbedring af anlæggene til Rambøll og derved har haft (øgede) udgifter til rådgivning.
519. Derudover vedrører visse fakturaer 5-års gennemgang med CBYs entreprenør. Som er tilfældet med mangelsudbedring, kan disse omkostninger ikke kræves dækket af HOFOR Netselskaberne efter de lovbestemmelser, som CBY baserer sine krav på. Dertil kommer, at CBY efter parternes aftale har påtaget sig den økonomiske risiko for skjulte fejl og mangler, som viser sig ved 5-års gennemgang, eller forinden, men efter overdragelsen af anlægget (se Spildevandsaftalens pkt. 5.7 og Vandaftalens pkt. 8.6).
520. Derudover har CBY medtaget krav for den tid, Rambøll har brugt på at afholde møder med HOFOR. HOFOR Netselskaberne gør gældende, at der er tale om intern tid, der ikke kan kræves dækket af HOFOR Netselskaberne. Særligt fra 2019 til 2022 blev der afholdt møder mellem HOFOR Netselskaberne og Rambøll vedrørende mangelsudbedring. Der ses desuden at være medtaget krav for møder mellem Rambøll og entreprenører i relation til mangelsudbedring. HOFOR Netselskaberne bestrider, at omkostningerne forbundet med disse møder, kan kræves godtgjort af HOFOR Netselskaberne, fordi omkostninger relateret til mangelsudbedring er aftalt at påhvile CBY og falder uden for en forsyningspligt.

521. For så vidt angår TV inspektioner bestrider HOFOR Spildevand at skulle betale for poster relateret til TV-inspektioner, der er foretaget udover de to påkrævede TV-inspektioner. Herunder bestrider HOFOR Spildevand at skulle betale for TV-inspektioner, der ikke har været udført korrekt i første omgang samt TV-inspektioner, der er relateret til mangelsudbedring af spildevandsledningerne.
522. CBY har ikke revideret sit krav på baggrund af HOFOR Netselskabernes indsigelser, og HOFOR Netselskaberne har derfor fremlagt bilag CJ, der er et forsøg på at kvantificere HOFOR Netselskabernes indsigelser. Selv efter HOFOR Netselskabernes gennemgang af fakturaerne fremlagt i bilag II.45 er det uvist, om der er poster, der vedrører mangelsudbedring eller øvrige omkostninger, HOFOR Netselskaberne ikke ville have afholdt, hvis der ikke var sket overdragelse, eller som ikke i øvrigt er omfattet af HOFOR Netselskabernes forsyningspligt. HOFOR Netselskaberne bestrider derfor fuldt ud CBYs krav på rådgiveromkostninger afholdt til Rambøll i relation til overdragelse af vand- og spildevandsanlæg til HOFOR Netselskaberne. I alle tilfælde gør HOFOR Netselskaberne gældende, at CBYs krav må nedskrives med mindst 896.899 kr. svarende til et krav på ikke højere end 619.771 kr. i stedet for 1.516.670 kr.

12.8.3 Byggeledelse (delkrav 14 og 33)

523. HOFOR Netselskaberne bestrider delkrav 14 og 33 som udokumenterede. Det fremgår af replikken i Vandsagen og processkrift 1 i Spildevandssagen, at omkostningerne, der kræves dækket, vedrører byggeledelse af arbejder *"indenfor en række forsyningsområder og infrastruktur, hvoraf blandt andet vandforsyningen indgik"*.
524. Som dokumentation for delkrav 14 og 33 er fremlagt 38 fakturaer. Det fremgår af CBYs kravsupgørelse, at de fulde omkostninger, som delkrav 14 og 33 er beregnet på baggrund af, er opdelt i to; kr. 3.730.955 og kr. 2.788.000. CBY kræver henholdsvis 40% og 5% af disse krav betalt, dvs. samlet 2.933.530 kr. i Vand- og Spildevandssagen.
525. Det fremgår af kravsupgørelserne, at første del af omkostningerne på kr. 3.730.955 består af 20 rater samt rådgivning fra juli 2016 til oktober 2016. Som dokumentation for de 20 rater er fremlagt 20 fakturaer med teksten *"Infrastrukturarbejder udenfor byggeafsnit"*.
526. Der er ikke dokumentation for, hvad de 20 rater dækker over. Fakturaerne forekommer at være acountofakturaer. Som dokumentation for rådgivningen fra juli til oktober 2016, er der fremlagt en faktura uden specifikation af, hvad rådgivningen har bestået af.

527. Anden del af omkostningerne, der udgør kr. 2.788.000 vedrører "*byggeledelse sag 0035*". Som dokumentation er fremlagt 17 fakturaer, hvor beskrivelsen alene er angivet som "*CBY INF Allonge*" og den rate, der er tale om, eksempelvis "*Rate 1*".
528. Til 14 ud af de 17 fakturaer er der fremlagt en medfølgende "*betalingsplan*". Af disse betalingsplaner, er der angivet udgifter ud for posterne "*Bag Elefanterne, køleledning*", "*NCV vest, etape 1 og 2*" og "*Lagergade*".
529. For så vidt angår "*køleledning*", bestrides det helt generelt, at HOFOR Netselskaberne skal dække udgifter forbundet med køleledninger. Køleledninger er et alternativ til aircondition og er ikke omfattet af HOFOR Netselskabernes eventuelle forsyningspligt. Dertil kommer, at HOFOR Netselskaberne slet ikke fjernkøler Carlsberg Byen, men at det efter det oplyste er Frederiksberg Fjernkøling A/S, der forestår fjernkølingen.
530. HOFOR Netselskaberne gør gældende, at for hverken omkostningerne på 3.730.955 kr. eller 2.788.000 kr. har CBY dokumenteret, at de pågældende omkostninger er specifikt relateret til etableringen af henholdsvis vand- og spildevandsledningerne, herunder hvilke vejstræk omkostningerne vedrørende byggeledelse dækker over og hvad rådgivningen har bestået i, f.eks. i form af fremlæggelse af tilbudsspecifikation eller lignende for entreprisen. På det foreliggende grundlag har CBY ikke løftet bevisbyrden.
531. På baggrund af ovenstående bestrider HOFOR Netselskaberne, at delkrav 14 og 33 kan opgøres ved at summere alle omkostninger relateret til byggeledelse og angive en procentdel, som HOFOR Netselskaberne skal bekoste. HOFOR Netselskaberne skal kun dække byggeledelse på de vejstræk, der er omfattet af HOFOR Netselskabernes forsyningspligt, og ikke-ledningsrelateret byggeledelse må bevismæssigt udsondres fra kravet.
532. Dertil gør HOFOR Netselskaberne gældende, at CBY ikke har dokumenteret, hvordan de fakturaer, der er udstedt *før indgåelsen* af Vandog Spildevandsaftalerne, vedrører etablering af vand- og spildevandsanlæg. Der er tale om fakturaer fra december 2014 til februar 2015 på i alt 860.000 kr.
533. Ovenstående understøtter, at CBYs fulde krav på omkostninger til byggeledelse er udokumenteret.

12.8.4 HOFORs tilsyn

534. CBY har anført, at HOFOR Spildevand har overfaktureret CBY, idet HOFOR Spildevand ifølge Spildevandsaftalen kun var berettiget til at fakturere 500.000 kr. CBY mener at have et tilbagesøgningskrav på 705.045,33 kr. (ekskl. moms). Dette bestrides.
535. HOFOR Spildevand bemærker for det første, at CBYs betaling for HOFOR Spildevands tilsyn udgør aftaleretlig ratihabition af Spildevandsaftalen som helhed og er udtryk for en adfærd, der har givet HOFOR Spildevand en forventning om, at aftalen stod som gyldig.
536. For det andet må CBYs betaling af HOFOR Spildevands fakturaer (ca. 1,2 mio. kr.) være udtryk for, at parterne har ageret ud fra en forudsætning om, at det har været nødvendigt at udføre tilsyn i videre omfang, end hvad aftalen oprindeligt forudsatte. Af denne grund må sumbegrænsningen i klausul 3.3 i Spildevandsaftalen anses for ændret ved parternes adfærd.
537. For det tredje må sumbegrænsningen på 500.000 kr. ifølge klausul 3.3 været begrænset til at omfatte tilsyn med *etableringen* af spildevandsledningerne. Anlægget stod færdigt i 2018, og det "tilsyn", HOFOR Spildevand har udført derefter, vedrører mangelsudbedring og andre forhold, som ikke er underlagt begrænsningen i klausul 3.3.
538. For det fjerde gør HOFOR Netselskaberne gældende, at der er indtrådt forældelse for de omkostninger til tilsyn, som CBY har betalt tidligere end den 30. november 2019 i Vandsagen og den 31. marts 2020 i Spildevandssagen. Dette er tre år før de tidspunkter, hvor CBY har opgjort sit krav; i Vandsagen ved indlevering af replik den 30. november 2022 og i Spildevandssagen ved indlevering af processkrift 1 den 31. marts 2023.
539. Efter almindelige forældelsesretlige principper medfører det ikke suspension af forældelsesfristen at indgive stævning med en anerkendelsespåstand.
540. I Vandsagen er der indtrådt forældelse for alle krav vedrørende tilsyn i perioden til og med 1. halvår 2019, dvs. i alt 282.538,91 kr. (tilsyn 2015 til tilsyn 1. halvår 2019).
541. I Spildevandssagen er der indtrådt forældelse for alle krav vedrørende tilsyn i perioden til og med 2. halvår 2019, dvs. i alt 778.911,63 kr. (tilsyn 2015 til tilsyn 2. halvår 2019).

542. Det medfører, at CBYs krav på omkostninger til tilsyn maksimalt kan opgøres til 120.784,58 kr. i Vandsagen og 426.133,70 kr. i Spildevandssagen.
543. For det femte gør HOFOR Netselskaberne gældende, at den del af fakturaerne, der vedrører tilsyn fra 1. halvår 2019 og indtil maj 2023 ikke kan kræves betalt (I.44 og II.47). Det skyldes, at vand- og spildevandsledningerne blev færdigetablet i 2018, og tilsynsposterne fra 2019 og frem relaterer sig således kun til mangelsudbedring. Nærmere bestemt har HOFOR Netselskaberne været nødsaget til at føre tilsyn for at sikre udbedring af mangler i denne periode.
544. Af disse grunde kan ingen del af CBYs krav på omkostninger til tilsyn (delkrav 15 og 34) kræves betalt.
545. For det sjette gør HOFOR Netselskaberne gældende, at CBY efter almindelige obligationsretlige principper om *condictio indebiti* ikke er berettiget til at tilbagesøge de retskraftige dele af kravene. HOFOR Netselskaberne har modtaget betalingerne i formening om, at selskabernes fakturaer var berettiget. Efter en samlet vurdering af sagens omstændigheder burde HOFOR Netselskaberne ikke have indset, at CBY betalte i urigtig formening om skyld. Der er tale om flere betalinger foretaget i henhold til et løbende samhandelsforhold over en årrække, og betalingerne er sket i henhold til aftaler indgået mellem parterne, som forpligtede CBY til at afholde disse omkostninger.

12.9 CBYs krav på omkostninger til projektering, overdragelse, byggeledelse og tilsyn (delkrav 31 – 34) skal nedskrives som følge af CBYs fordyrende løsninger (Spildevandssagen)

546. Hvis retten finder, at CBY har dokumenteret sine krav på omkostninger til projektering og fagtilsyn (delkrav 31), rådgiveromkostninger i forbindelse med overdragelse af spildevandsledninger (delkrav 32), omkostninger til byggeledelse (delkrav 33) og HOFOR Spildevands tilsyn, gør HOFOR Spildevand gældende, at CBYs krav skal nedsættes skønsmæssigt som følge af CBYs fordyrelse af etableringen af spildevandsanlæggene.
547. Den kompleksitet og de løsninger, CBY har valgt i Carlsberg Byen har utvivlsomt medført forhøjede rådgiveromkostninger til Rambøll og Arpe & Kjeldsholm. Det samme er tilfældet for det tilsyn, HOFOR Spildevand har udført på spildevandsanlæggene i Carlsberg Byen.
548. Den fordyrende bygherrerådgivning, der er en følge af de løsninger, CBY har valgt, kan ikke opgøres, men dette skal ikke komme HOFOR

Spildevand til skade. Hvis retten finder, at CBY har dokumenteret sit krav på omkostninger til bygherrerådgivning og HOFOR Spildevands tilsyn, gør HOFOR Spildevand gældende, at retten må tage det fordyrende element i betragtning ved skønsudøvelsen.

12.9.1 Revideret opgørelse af CBYs krav ud fra HOFOR Netselskabernes indsigelser

549. Tabellen nedenfor opsummerer HOFOR Netselskabernes indsigelser, der også er illustreret i de tabeller, der er vedlagt påstandsdokumentet.

Delkrav	Principal	Subsidiært
12 og 31: Projektering og fagtilsyn (Vand- og Spildevandssagen)	0 kr.	1.323.910 kr. ³⁴⁹
13 og 32: Overdragelse til HOFOR (Vand- og Spildevandssagen)	0 kr.	619.770,67 kr.
14 og 33: Byggeledelse (Vand- og Spildevandssagen)	0 kr.	
15: Tilsyn Vandsagen	0 kr.	120.785 kr. ³⁵⁰
16: Tilsyn Spildevandssagen	0 kr.	426.134 kr. ³⁵¹

13. RETTE SAGSØGER/NØDVENDIGT PROCESFÆLLESSKAB (FÆLLES)

550. HOFOR Netselskaberne fastholder, at CBY ikke selv kan indtale kravene, da CBY ikke selv er rette sagsøger, men indgår i et nødvendigt procesfællesskab (*litis consortium*) med ejerne af de tilsluttede udstykkede matrikler i Carlsberg Byen. Der henvises til anbringenderne angivet under skriftvekslingen, herunder i duplikken, afsnitsnummer 49 – 114, samt processkrift B, afsnitsnummer 81 – 103.

...”

Parterne har under hovedforhandlingen procederet i overensstemmelse med de citerede påstandsdokumenter.

HOFOR har supplerende gjort gældende, at det er et nyt anbringende i påstandsdokumentet, at spildevandsaftalens pkt. 7.2 og 7.3 samt vandaftalens pkt. 9.1 og 9.2 medfører en pligt for HOFOR til at genforhandle aftalerne i lyset af de aftaler, HOFOR efterfølgende indgik vedrørende Bella Center og Grønttorvet.

Carlsberg Byen har bestridt, at det er et nyt anbringende.

Retsgrundlag

Spildevandsforsyning

I lov om betalingsregler for spildevandsforsyningsselskaber mv. (lovbekendtgørelse nr. 1775 af 2. september 2021) fremgår blandt andet:

"§ 6

Hvis et spildevandsanlæg omfattet af § 5, stk. 1, overtages af et spildevandsforsyningsselskab omfattet af § 2, stk. 1, i lov om vandsektorens organisering og økonomiske forhold, opkræves tilslutningsbidrag, jf. § 2, og der ydes ejerne godtgørelse for anlæggets værdi.

Stk. 2. I mangel af enighed afgøres spørgsmålet om godtgørelse efter stk. 1 af de taksationsmyndigheder, der er nævnt i §§ 105 og 106 i lov om offentlige veje. Om sagens behandling for taksationsmyndighederne og om godtgørelsens udbetaling finder bestemmelserne i §§ 103, 104 og 107-122 i lov om offentlige veje tilsvarende anvendelse.

..."

Bestemmelsen blev oprindeligt indført ved lov nr. 863 af 23. december 1987 om betalingsregler for spildevand. Af den dagældende bestemmelse fremgår:

"§ 6

Ved offentlig overtagelse af private spildevandsanlæg opkræves tilslutningsbidrag, jf. § 2, og der ydes ejerne godtgørelse for anlæggets værdi.

Stk. 2. I mangel af enighed afgøres spørgsmålet om godtgørelse efter stk. 1 af landvæsenkommissionen.

..."

Af bemærkningerne til bestemmelsen i lovforslag nr. L 62 af 5. november 1987 (Folketingstidende 1987-88 (1. samling), tillæg A, spalte 1350-1352) fremgår:

"Til § 6

...

Muligheden for offentlig overtagelse af private spildevandsanlæg er videreført i miljøbeskyttelsesloven, idet det i en spildevandsplan kan besluttes, at der skal ske offentlig overtagelse af private anlæg. Overtagelsen betyder, at ansvaret for driften og vedligeholdelsen af anlægget og udgifterne herved fremover påhviler den offentlige kloakforsyning.

...

Navnlig for at skabe rimelige og ligelige økonomiske vilkår, ikke alene mellem ejerne af de private anlæg indbyrdes, men også for deltagerne i kloakforsyningen i sin helhed, er det nødvendigt, at der finder et økonomisk »opgør« sted i forbindelse med overtagelsen.

Der stilles derfor forslag om, at der ved offentlig overtagelse af private spildevandsanlæg skal betales tilslutningsbidrag til det offentlige anlæg af interessenterne i det private anlæg med reduktion i tilslutningsbidraget for anlæggets værdi afhængig af dettes alder og tilstand. Der stilles endvidere forslag om, at spørgsmålet om reduktionens eller godtgørelsens størrelse afgøres af landvæsenskommissionen i tilfælde af manglende enighed mellem kommunalbestyrelsen og ejerne af det private anlæg.

Udførelse af private byggemodninger kræver kommunalbestyrelsens tilladelse. Hvis det er meningen, at et sådant privat udført kloakanlæg senere skal overtages af kommunen, skal der - forinden anlægget udføres - være truffet aftale mellem kommunalbestyrelsen og den der lader anlægget udføre, om det økonomiske »opgør« der skal finde sted ved kommunens overtagelse af anlægget.

..."

Bestemmelsen fik sin nuværende ordlyd ved § 5 i lov nr. 466 af 7. juni 2001, hvor kompetencen til at fastsætte størrelsen af godtgørelsen blev overført fra landvæsensretterne til taksationsmyndighederne. Af bemærkningerne til bestemmelsen i lovforslag nr. L 207 af 28. marts 2001 (Folketingstidende 2000-01, tillæg A, s. 6430) fremgår:

"Til § 5

(lov om betalingsregler for spildevandsanlæg mv.)

Kompetencen til at træffe afgørelse om godtgørelse for overtagelse af et privat spildevandsanlæg foreslås overført til taksationsmyndighederne (betænkningen side 73 og 113).

..."

Af betænkning 1200/1990 om landvæsensretterne, som lå til grund for lovændringen, fremgår blandt andet (side 73 og 113):

" ...

5.7. Lov om betalingsregler for spildevandsanlæg.

Efter lovens § 6 fastsætter landvæsensretterne i tilfælde af tvist herom størrelsen af en eventuel godtgørelse i forbindelse med det offentliges overtagelse af et spildevandsanlæg. Afgørelseskompetencen foreslås overført til taksationskommissionerne.

...

Lov	Afgørelse om erstatning	1. instans	2. instans
6. Lov om betalingsregler for spildevandsanlæg.	§ 6: Fastsættelse af godtgørelse i forbindelse med offentlig overtagelse af spildevandsanlæg.	TK [Taksationskommissionen]	OTK [Overtaksationskommissionen]

..."

Af lov om offentlige veje (lovbekendtgørelse nr. 435 af 24. april 2024) fremgår:

"Taksation

§ 112

Hvis der ikke er opnået aftale om erstatningens fastsættelse, skal vejmyndigheden indbringe erstatningsspørgsmålet for taksationskommissionen til afgørelse.

...

Overtaksation

§ 116

Taksationskommissionernes kendelser kan indbringes for overtaksationskommissionerne.

...

Søgsmål m.v.

§ 121

Søgsmål om ekspropriation efter denne lov skal være anlagt, inden 6 måneder efter at taksationsmyndighedernes endelige afgørelse er meddelt.

Stk. 2. Afgørelser, der kan efterprøves efter §§ 116 og 132, kan ikke indbringes for domstolene, før denne klage mulighed er udnyttet.

..."

Spildevandsområdet blev i 2009 reformeret, hvorefter de spildevandsforsyningsselskaber, der var en del af den offentlige forvaltning, blev udskilt som aktie- eller anpartsselskaber eller overdraget til tredjemand, eksempelvis forbrugere.

Som en konsekvens heraf blev Miljøbeskyttelseslovens § 32, der indeholder regler om den spildevandsplan, som kommunerne skal udarbejde, ændret. Lovændringen fremgår af lov nr. 460 af 12. juni 2009, hvor det i de særlige bemærkninger i lovforslag nr. L 151 af 26. februar 2009 (Folketingstidende 2008-09, tillæg A, side 4694) blandt andet fremgår:

”Til nr. 9

Det forudsættes, at der efter gældende ret er en kommunal forsyningspligt, jf. § 28, stk. 4, som videreføres til de nye vandselskaber omfattet af § 2, stk. 1, i lov om vandsektorens organisering og økonomiske forhold. Bestemmelsen foreslår derfor, at det skal fremgå af spildevandsplanen, om der er tale om et spildevandsforsyningsselskab, der er omfattet af § 2, stk. 1, i lov om vandsektorens organisering og økonomiske forhold.

...”

Ved lov nr. 132 af 16. februar 2016 som ændret ved lov nr. 2276 af 29. december 2020, blev der i Miljøbeskyttelsesloven § 32 b indsat følgende bestemmelse:

”§ 32 b

Spildevandsforsyningsselskaber, som er omfattet af § 2, stk. 1, i lov om vandsektorens organisering og økonomiske forhold, er forpligtet til at forsyne ejendomme i spildevandsforsyningsselskabets kloakeringsområde som fastlagt af kommunalbestyrelsen, jf. § 32.

Stk. 2. Spildevandsforsyningsselskaber, som er omfattet af § 2, stk. 1, i lov om vandsektorens organisering og økonomiske forhold, må ikke anlægge ledningsnet i strid med spildevandsplanen, jf. § 32, stk. 1. Spildevandsforsyningsselskaber er dog alene forpligtet til at opfylde et i spildevandsplanen fastsat serviceniveau for håndtering af tag- og overfladevand, hvis det er fastsat i overensstemmelse med regler fastsat i medfør af § 32, stk. 5. Hvis kommunalbestyrelsen i spildevandsplanen har bestemt, at serviceniveau skal fastsættes af spildevandsforsyningsselskabet, eller hvis kommunalbestyrelsen i øvrigt ikke har fastsat et serviceniveau i spildevandsplanen i overensstemmelse med regler fastsat i medfør af § 32, stk. 5, skal spildevandsforsyningsselskabet fastsætte et serviceniveau i henhold til regler fastsat i medfør af stk. 6 og § 32, stk. 5.

...”

Af de almindelige bemærkninger til lovforslaget (Folketingstidende 2015-16, tillæg A, lovforslag nr. L 91, s. 31-32), der ligger til grund for bestemmelsen, fremgår blandt andet:

”3.2.2.2.2. Forsyningspligt for spildevandsforsyningsselskaber

3.2.2.2.2.1. Gældende ret

Spildevandsforsyningsselskaber, som omfattet af vandsektorlovens § 2, stk. 1, har i dag en pligt til at kloakere de områder, som kommunalbestyrelsen afgrænser i spildevandsplanen. Forsyningspligten fremgår dog ikke i dag udtrykkeligt af miljøbeskyttelseslovens bestemmelser om tilslutning til spildevandsanlægget.

Forsyningspligten indebærer, at spildevandsforsyningsselskabet skal føre stikledning frem til grundgrænsen, så selskabet kan modtage spildevandet fra den pågældende ejendom. Når dette er sket, har ejendomsejerne pligt til at tilslutte sig spildevandsforsyningsselskabet, jf. miljøbeskyttelseslovens § 28, stk. 4, 1. pkt.

...

3.2.2.2.2.2. Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets og Miljø og Fødevarerministeriets overvejelser

Forsyningspligten indeholder en pligt til at lægge stikledning frem til grundgrænse samt at modtage spildevandet fra den pågældende ejendom. Forsyningspligten gælder både fortsat at forsyne det område, der allerede i dag forsynes samt at udbygge forsyningen, således at nye områder også vil kunne tilsluttes spildevandsforsyningen.

Den konkrete udmøntning af forsyningspligten er siden spildevandsforsyningsselskabernes udskillelse fra kommunen blevet fastlagt løbende gennem drøftelser mellem kommunalbestyrelsen og spildevandsforsyningsselskab.

...

3.2.2.2.2.3. Den foreslåede ordning

På den baggrund foreslås det, at spildevandsforsyningsselskabernes forsyningspligt præciseres i miljøbeskyttelsesloven, jf. lovforslagets § 4, nr. 5. Den foreslåede bestemmelse medfører en forpligtelse for spildevandsforsyningsselskabet til at føre stikledning frem til en ejendoms grundgrænse og modtage spildevandet fra den pågældende ejendom, når ejendommen er beliggende i spildevandsforsyningsselskabets kloakeringsområde, der fremgår af spildevandsplanen.

Forsyningspligten gælder i de eksisterende og planlagte forsyningsområder, som hører til spildevandsforsyningsselskabet. Den nærmere gennemførelse af forsyningen af et område skal drøftes en gang årligt, jf. den foreslåede § 32 c i lovforslagets § 4, nr. 5.”

Af de specielle bemærkninger til bestemmelsen fremgår (Folketingstidende 2015-16, tillæg A, Lovforslag nr. L 91, s. 68):

”Bestemmelsen, der er ny, præciserer i stk. 1, den gældende retstilstand og praksis i kommuner og spildevandsforsyningsselskaber, som omfattet af den foreslåede § 2, stk. 1, i vandsektorloven. Som følge af selskabsudskillelsen af de kommunale spildevandsforsyningsselskaber har spildevandsforsyningsselskaberne overtaget kommunernes pligter, herunder forsyningspligten. Spildevandsforsyningsselskaberne er efter den foreslåede bestemmelse forpligtede til at forsyne en ejendom, der ligger inden for spildevandsforsyningsselskabets eksisterende og planlagte kloakeringsområde.

Forsyningspligten forstås således, at spildevandsforsyningsselskabet forpligtes til at føre stikledning frem til grundgrænsen, modtage spildevandet fra ejendommen og transportere dette videre til behandling. Når stikledning er ført frem til grundgrænsen, har ejerne af ejendommen en tilslutningspligt, jf. miljøbeskyttelseslovens § 28, stk. 4.

I overensstemmelse med administrativ praksis forstås forsyningspligten som hidtil således, at ejendomsejer har ret til at aflede spildevandet ved gravitation fra stueplan. I tilfælde hvor det ikke kan lade sig gøre, skal spildevandsforsyningsselskabet sikre afledningen på anden vis, f.eks. ved at pumpe spildevandet frem til stik.

Som en del af spildevandsforsyningsselskabers driftsopgave sikrer selskaberne også den nødvendige vedligeholdelse af ledningsnettet.

Den i stk. 2, foreslåede bestemmelse, der er ny, præciserer den gældende praksis i kommuner og spildevandsforsyningsselskaber.

Den foreslåede regel medfører, at spildevandsforsyningsselskabet ikke må anlægge ledningsnet i strid med spildevandsplanen, og at ledningerne skal dimensioneres således, at spildevandsselskaberne sikrer en god og effektiv afledning af alt spildevand, herunder regnvand fra tag- og overfladearealer i overensstemmelse med den politisk vedtagne spildevandsplan. Reglen svarer til den gældende vandforsyningslovs § 14 a, stk. 2.”

Efter lovforslaget havde været i høring, har Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet udarbejdet høringsnotat af 4. december 2015 (Energi, Forsynings- og Klimaudvalget, 2015-16, L 91, bilag 1), hvoraf det blandt andet fremgår:

”7.2 Forsyningspligt for spildevandsselskaber

Flere høringsparter, herunder Aalborg Forsyning A/S, DANVA, KL og Provas, har bemærkninger til de foreslåede regler om forsyningspligt for spildevandsselskaber. Aalborg Forsyning A/S bemærker, at det savner rimelighed, at en byggemodner i byområder kan få gevinsten ved opførelse af nye boliger, mens spildevandsselskabet får udgiften til at etablere ledningsanlægget.

...

Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets bemærkninger:

Lovforslaget ændrer ikke i de gældende regler om betaling for tilslutning til spildevandsnettet.”

Af Klima-, Energi- og Forsyningsministeriets vejledning nr. 9526 af 1. januar 2001 om betalingsregler for spildevandsanlæg fremgår blandt andet:

”7.3 Offentlig overtagelse af private spildevandsanlæg

...

7.3.1 Nye private spildevandsanlæg

Udførelse af private byggemodninger, herunder etablering af private spildevandsanlæg, kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.

Hvis det ved tilladelsen til etableringen af det private spildevandsanlæg er meningen, at et sådant privat udført kloakanlæg efter udførelsen skal overtages af kommunen, betragtes tilslutning og overtagelse som ét hele. Forinden anlægget udføres, skal der være truffet aftale mellem kommunalbestyrelsen og den, der lader anlægget udføre, om den økonomiske afregning, der skal finde sted ved kommunens overtagelse af anlægget - herunder aftale om tilslutningsbidrag og eventuel godtgørelse for anlæggets værdi.

7.3.2 Eksisterende private spildevandsanlæg

Såfremt et område med gamle private spildevandsanlæg inddrages i den offentlige kloakforsyning, skal kommunalbestyrelsen sikre sig, at spildevandsplanen opfyldes, og at der sker den nødvendige modernisering af spildevandsanlægget og en i øvrigt miljømæssig forsvarlig spildevandsafledning. Ved offentlig overtagelse af private spildevandsanlæg, der ikke i forvejen er tilsluttet det offentlige spildevandsanlæg, opkræves efter lovens § 6, stk. 1, et tilslutningsbidrag, jf. lovens § 2, dvs. det sædvanlige standardtilslutningsbi-

drag. Der kan dog blive tale om en kompensation for anlæggets værdi, hvis anlæggets stand tilskriver det.

I praksis er overtagelsen ofte blevet ordnet således, at godtgørelse for anlæggets værdi er blevet ydet i form af en reduktion i det tilslutningsbidrag, der efter lovens § 6, stk. 1, skal opkræves som led i den pågældende ejendoms inddragelse under den offentlige kloakforsyning.

For anlæg, der i forvejen er tilsluttet et offentligt spildevandsanlæg, kan der som beskrevet oven for ikke opkræves tilslutningsbidrag men der kan uafhængigt heraf blive tale om godtgørelse for anlæggets værdi, hvis anlæggets stand tilskriver det.”

Af bilag 1 til vejledningen, Miljøstyrelsens standardvedtægt for kommunale betalingsordninger, fremgår blandt andet:

”Kapitel 1
Vedtægtens område

...

I offentligt kloakerede områder er kommunen forpligtet til at føre stikledning frem til grundgrænsen for en ejendom eller til områdeafgrænsningen for et privat spildevandsanlæg. Det er kommunen, der afgør, hvornår den fysiske tilslutning skal være gennemført.

...”

Vandforsyningen

I den gældende lov om vandforsyning § 45, stk. 1 (lovbekendtgørelse nr. 1149 af 28. oktober 2024) hedder det:

”§ 45

Almene vandforsyninger er forpligtet til på rimelige vilkår at overtage forsyningen af samtlige ejendomme inden for anlæggenes naturlige forsyningsområde. Miljøministeren kan pålægge ikkealmene vandforsyninger, der allerede forsyner flere ejendomme, at forsyne yderligere ejendomme inden for samme bebyggelse.”

Bestemmelsen blev oprindeligt indført ved lov nr. 299 af 8. juni 1978 om vandforsyning mv, hvor bestemmelsen havde følgende ordlyd:

”§ 45

Almene vandforsyningsanlæg er forpligtet til på rimelige vilkår at overtage forsyningen af samtlige ejendomme inden for anlæggets naturlige forsy-

ningsområde. Amtsrådet kan pålægge andre vandforsyningsanlæg, der allerede forsyner flere ejendomme, at forsyne yderligere ejendomme inden for samme bebyggelse.

..."

Af de særlige bemærkninger til bestemmelsen i lovforslag nr. L 143 af 10. januar 1978 (Folketingstidende 1977-78, tillæg A, spalte 2968) fremgår:

"Til § 45.

Efter den gældende lovs § 23 kan amtsrådet pålægge private almene vandforsyningsanlæg at påtage sig forsyning af ejendomme indenfor anlæggets naturlige forsyningsområde. Bestemmelsen gælder ikke for offentlige almene vandforsyningsanlæg, hvor det samme dog kan opnås efter lovens § 25.

I udvalgsindstillingens § 13.1. og 2. er optaget en bestemmelse svarende til den gældende lovs § 23, men omfattende alle almene vandforsyningsanlæg.

Stk. 1, 1. pkt. og stk. 2, svarer til udvalgsindstillingens §§ 13.1 og 13.2. Ved et anlægs »naturlige forsyningsområde« forstås det område, som et vandforsyningsanlæg efter sin kapacitet og sin beliggenhed - herunder sin beliggenhed i forhold til andre anlæg - naturligt kan forsyne, og det må også i begrebet ligge, at afstanden fra anlægget til de ejendomme, der skal forsynes, er så kort, eller at der er så mange ejendomme om at dele udgifterne, at udlægningen af ledningen vil være en fornuftig disposition. ..."

Ved lov nr. 92 af 24. februar 2005 blev der foretaget en konsekvensændring, således at "Amtsrådet" blev ændret til "Ministeren", men bestemmelsen blev i øvrigt videreført uændret indtil bestemmelsen ved lov nr. 91 af 16. december 2015 fik sin nugældende ordlyd.

Af den tidligere gældende lov nr. 169 af 18. april 1969 om vandforsyning § 23, stk. 1, fremgår:

"Leveringspligt for bestående, private vandværker.

§ 23.

Private vandværker, som tjener til befolkningens almindelige forsyning med vand, er forpligtet til på rimelige vilkår at overtage forsyningen af samtlige ejendomme inden for anlæggets naturlige forsyningsområde.

..."

Der er hverken i de almindelige bemærkninger eller de særlige bemærkninger til bestemmelsen i lovforslag nr. L 119 af 3. oktober 1968 (Folketingstidende 1968-69, tillæg A, spalte 561 ff.) anført, hvad der nærmere forstås ved "på rimelige vilkår".

Af Naturstyrelsens "Normalregulativ for almene vandforsyninger, vejledning" fra 2014, side 14, fremgår blandt andet:

"3.6 Udstykning, byggemodning m.v.

Ved udstykning af en ejendom til grunde eller ejerboliger, hvor vandforsyningen hidtil har leveret samlet til den tidligere ejendom via én hovedmåler, installerer vandforsyningen en ny måler ved hver ny ejendom.

Vandforsyningen fastlægger vilkår for vandforsyningen til de ved udstykningen opståede ejendomme, herunder krav til anlæggets dimensionering og funktion, jf. også 5.3.

I forbindelse med byggemodninger skal en eventuel udstykning være gennemført, inden vandforsyningen fører stikledninger frem til de nye matrikelnumre.

Forsyningen med vand sker i øvrigt på de vilkår, som er fastsat i regulativet, og mod betaling efter godkendte takster."

Rettens begrundelse og resultat

Sagerne angår overordnet, hvorvidt HOFOR Vand København A/S og HOFOR Spildevand København A/S er forpligtet til at betale de omkostninger, som Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S har afholdt til projektering og etablering af spildevands- og vandforsyningsanlæg i Carlsberg Byen i København. Sagerne angår herunder navnlig, om bestemmelserne i spildevandsaftalens punkt 2.2, 3.1, 3.3 og 5.1 (sagen BS-46079/2021), samt bestemmelserne i vandaftalens punkt 2.2, 6.1, 6.2 og 8.1 (sagen BS-46078/2021) er ugyldige som følge af præceptive regler, ond tro eller misbrug af monopolstilling. Sagen angår herunder i første række et spørgsmål om, i hvilket omfang retten kan tage stilling til størrelsen af kravet om godtgørelse i sagen om spildevandsaftalen.

Efter bevisførelsen kan det lægges til grund, at Københavns Energi og et selskab ejet af Carlsberg i 2008 indledte forhandlinger om vilkår for Københavns Energis overtagelse af det spildevands- og vandforsyningsanlæg, som Carlsberg ville etablere i forbindelse med udviklingen af Carlsberg Byen. Projektet blev sat på pause på et tidspunkt i 2009, og da det blev genoptaget i 2012, havde Carlsberg stiftet Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S (Carlsberg Byen), der skulle stå for byudviklingen, og forhandlingerne blev herefter genoptaget med nu HOFOR. Carlsberg Byen var i forbindelse med forhandlingerne om aftalerne repræsenteret af advokat. Udkast til aftalerne, herunder bestemmelserne i spildevandsaftalens punkt 2.2, 3.1, 3.3 og 5.1, og i vandaftalens punkt 2.2, 6.1, 6.2 og 8.1, var udfærdiget af HOFOR. Indholdet af aftalerne blev drøftet på møder, og

kommentarer og ændringsforslag blev udvekslet løbende i perioden fra maj 2013, til aftalerne blev indgået den 18. marts 2015. Bestemmelserne om, at vand- og spildevandsanlægget skulle etableres for Carlsberg Byens regning og senere overdrages vederlagsfrit til HOFOR, ses uændrede og uden bemærkninger i samtlige udkast til aftaler. Inden aftalerne blev underskrevet, havde Carlsberg Byen ansat en juridisk direktør med erfaring fra lignende projekter. Hverken Carlsberg Byens advokat eller juridiske direktør har haft indsigelser mod de omstridte bestemmelser, og Carlsberg Byen har på intet tidspunkt hverken under forhandlingerne i 2008 eller før den 18. november 2021 problematiseret, at anlægget blev betalt af Carlsberg Byen og vederlagsfrit overdraget til HOFOR.

Retten lægger efter bevisførelsen endvidere til grund, at aftalerne om vederlagsfri overdragelse var i overensstemmelse med den praksis, som HOFOR havde på aftaletidspunktet, og at det først var i forbindelse med indgåelse af aftaler vedrørende Bella Center den 20. august 2015 og Grønttorvet den 6. juli 2016, at der af et byudviklingsselskab blev stillet spørgsmål ved denne praksis.

Efter indholdet af mødereferaterne og mailkorrespondancen om aftalerne samt vidneforklaringerne herom lægger retten endvidere til grund, at det var afgørende for Carlsberg Byen, at det var selskabet selv der etablerede vand- og spildevandsanlægget, så det kunne gøres med den ønskede hastighed og i den rækkefølge, som Carlsberg Byen ønskede, og således at der var sikkerhed for, at HOFOR ville overtage driften af anlæggene efterfølgende. Det må efter bevisførelsen lægges til grund, at det kunne have medført væsentlige forsinkelser, hvis spildevandsanlægget skulle etableres af HOFOR på det tidspunkt, hvor forsyningspligten var indtrådt.

Det er ubestridt, at det var Carlsberg Byen, der etablerede vand- og spildevandsanlæggene under tilsyn af HOFOR og under iagttagelse af minimumsstandards fastsat af HOFOR, samt at arbejdet med at etablere anlæggene blev påbegyndt, inden grunden var endeligt udmatrikuleret, og inden der var indgået overdragelsesaftaler med HOFOR. Anlæggene blev herefter vederlagsfrit overdraget til HOFOR den 26. maj 2023.

BS-46079/2021-KBH Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S mod HOFOR Spildevand København A/S

Carlsberg Byens principale påstand

Uanset, at HOFOR Spildevands afvisningspåstand overfor Carlsberg Byens principale påstand er subsidær i forhold til HOFOR Spildevands frifindelsespåstand, finder retten, at spørgsmålet om rettens kompetence til at afgøre sagen skal afgøres forud for rettens stillingtagen til sagens materielle spørgsmål. Formuleringen af HOFOR Spildevands subsidære påstand ændrer ikke herved.

Sådan som Carlsberg Byens principale påstand er formuleret, skal retten tage stilling til størrelsen af den godtgørelse, som Carlsberg Byen eventuelt har ret til efter § 6, stk. 1, i lov om betalingsregler for spildevandsforsyningsselskaber mv.

Efter ordlyden af § 6, stk. 2, i samme lov og forarbejderne hertil, er taksationsmyndighederne enekompetente til at afgøre dette spørgsmål, og af § 112 og § 116 i lov om offentlige veje fremgår, at spørgsmålet afgøres af taksationskommissionen, hvorefter det kan indbringes for overtaksationskommissionen, og først derefter kan spørgsmålet indbringes for domstolene, jf. samme lovs § 121, stk. 2.

Retten er derfor ikke kompetent til at tage stilling til, om HOFOR Spildevand skal kompensere Carlsberg Byen for overtagelse af spildevandsanlægget med det anførte beløb. Den omstændighed, at uenigheden om godtgørelsen først er opstået efter aftalens indgåelse, kan ikke føre til et andet resultat. Retten afviser derfor Carlsberg Byens principale påstand.

Carlsberg Byens subsidiære påstand

Retten skal herefter tage stilling til, om HOFOR Spildevand skal anerkende at være forpligtet til at betale for overtagelse af det spildevandsanlæg, som Carlsberg Byen har etableret. Det afgørende er i den forbindelse, om spildevandsaftalens punkt 2.2, 3.1, 3.3 og 5.1 skal tilsidesættes som ugyldige.

Det bemærkes, at retten ikke finder, at der er anbringender i Carlsberg Byens påstandsdokument, som retten er afskåret fra at tage stilling til.

Retten finder, at der hverken i miljøbeskyttelseslovens § 32b, dens forarbejder eller den fortolkning af disse, som fremgår af Højesterets kendelse af 13. august 2021 i sag BS-19454/2020-HJR (gengivet i UfR 2021.4674), er grundlag for at fastslå, at der på aftaletidspunktet gjaldt en ulovbestemt, præceptiv regel, som medførte, at HOFOR Spildevand ikke gyldigt kunne indgå aftaler med private byudviklingsselskaber om, at byudviklingsselskabet selv skulle stå for etablering af et spildevandsanlæg, og derefter overdrage det vederlagsfrit til HOFOR Spildevand.

Retten finder heller ikke, at betalingslovens § 6, stk. 1, der var gældende på tidspunktet for aftalens indgåelse, og hvorefter der "opkræves tilslutningsbidrag, jf. § 2, og der ydes ejerne godtgørelse for anlæggets værdi", i sig selv indeholder en sådan præceptiv regel.

Carlsberg Byen har heller ikke i øvrigt påvist omstændigheder omkring aftaleindgåelsen, der kan begrunde, at aftalens økonomiske bestemmelser skal tilsi-

desættes. Retten har herved lagt vægt på, at HOFOR Spildevand og Carlsberg Byen indgik en aftale, som var i overensstemmelse med HOFOR Spildevands almindelige praksis på aftaletidspunktet, og som var udslag af den forståelse, HOFOR Spildevand havde af forsyningspligtens omfang på dagældende tidspunkt. Retten har endvidere lagt vægt på, at aftalen er indgået efter langvarige forhandlinger mellem to professionelle parter, hvor Carlsberg Byen i forhandlingerne tillige var repræsenteret af advokat. Retten har herunder fundet, at HOFOR Spildevand ikke har tilbageholdt væsentlige oplysninger for Carlsberg Byen, og at HOFOR Spildevand heller ikke kan anses for at have misbrugt en monopolstilling i forbindelse med aftaleindgåelsen, der skulle medføre, at HOFOR Spildevand herved har tilsidesat grundlæggende retsgrundsætninger om ligebehandling eller saglighed.

Parterne har herefter indgået en gyldig og bindende aftale om, at spildevandsanlægget blev opført for Carlsberg Byens regning og derefter vederlagsfrit skulle overdrages til HOFOR Spildevand.

Retten finder endeligt, at der ikke er påvist forhold i det efterfølgende forløb, som gør, at aftalens bestemmelser om de økonomiske forhold skal tilsidesættes, eller som i øvrigt kan medføre, at HOFOR Spildevand er forpligtet til at betale for overtagelsen af spildevandsanlægget. Retten finder herunder, at spildevandsaftalens punkt 7.2 og 7.3 ikke indebar en forpligtelse for HOFOR Spildevand til efter indgåelsen af aftalen vedrørende Bella Center og Grønttorvet at genforhandle aftalen med Carlsberg Byen. Retten har herved navnlig lagt vægt på, at formuleringen af aftalerne for Bella Center og Grønttorvet netop var udtryk for, at det fortsat var HOFOR Spildevands opfattelse, at en byudvikler i et tilfælde som det foreliggende ikke kunne kræve vederlag i forbindelse med overdragelsen af et spildevandsanlæg, og at de vilkår, som blev indskrevet i aftalerne vedrørende Bella Center og Grønttorvet, alene indeholdt en ret til at indbringe spørgsmålet for domstolene.

Retten frifinder på den baggrund HOFOR Spildevand for Carlsberg Byens subsidiære påstand.

BS-46078/2021-KBH Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S mod HOFOR Vand København A/S

Efter dagældende vandforsyningslovs § 45, som fortsat er gældende, var HOFOR Vand forpligtet til på rimelige vilkår at overtage vandforsyningen i Carlsberg Byen. Retten finder, at der ikke i ordlyden af bestemmelsen eller forarbejderne hertil kan indfortolkes en præceptiv regel, som medførte, at HOFOR Vand ikke gyldigt kunne indgå aftaler med private byudviklingsselskaber om, at byudviklingsselskabet selv skulle stå for etablering af et vand anlæg og derefter overdrage det vederlagsfrit til HOFOR Vand.

Retten finder herudover og med samme begrundelse som anført ovenfor vedrørende spildevandsaftalen, at der ikke er påvist omstændigheder omkring aftaleindgåelsen, der gør, at aftalens bestemmelser om de økonomiske forhold kan tilsidesættes, hvorfor parterne har indgået en gyldig og bindende aftale om, at vandforsyningsanlægget blev opført for Carlsberg Byens regning og derefter vederlagsfrit skulle overdrages til HOFOR.

Af de samme grunde som ovenfor anført angående spildevandsaftalen er det heller ikke vedrørende vandaftalen godtgjort, at der er efterfølgende forhold, som medfører, at aftalens økonomiske bestemmelser kan tilsidesættes.

Retten frifinder på den baggrund HOFOR Vand.

Sagsomkostninger

Efter det oven for anførte taber Carlsberg Byen begge sager og skal derfor betale sagsomkostninger til HOFOR Vand og HOFOR Spildevand.

Carlsberg Byen har angivet værdien af sagen mod HOFOR Spildevand til ca. 42 mio. kr. og værdien af sagen mod HOFOR Vand til ca. 9,5 mio. kr. Omkostningerne til advokat i en sag om så store værdier må fastsættes skønsmæssigt efter en vurdering af, hvad der kan anses for rimeligt, også under hensyn til sagens omfang og karakter. Der skal endvidere tages hensyn til både arbejdets omfang, herunder at sagen har været hovedforhandlet over 10 retsdage, og det ansvar, der er forbundet med sagens førelse, samt at HOFOR Vand og HOFOR Spildevand, der ultimativt er eget af samme holdingselskab, har været repræsenteret af samme advokat.

Sagsomkostningerne er herefter fastsat til 150.000 kr. i sagen mod HOFOR Vand og 350.000 kr. i sagen mod HOFOR Spildevand og dækker udgifter til advokat. Beløbene er eksklusive moms, da HOFOR Vand og HOFOR Spildevand er momsregistrerede.

THI KENDES FOR RET:

Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S' påstand om, at HOFOR Spildevand København A/S tilpligtes til Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S at betale 42.053.965 kr. med tillæg af procesrente fra sagens anlæg, afvises.

HOFOR Spildevand København A/S og HOFOR Vand København A/S frifindes i øvrigt.

Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S skal til HOFOR Vand København A/S betale sagsomkostninger med 150.000 kr.

Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S skal til HOFOR Spildevand København A/S betale sagsomkostninger med 350.000 kr.

Sagsomkostningerne skal betales inden 14 dage og bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.