



Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 6. juni 2018 i sag nr. BS 6-1169/2017:

A

mod

B

Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag vedrører en tvist mellem sagsøgeren, A, som ledningsejer og sagsøgte, B, som arealejer. Tvisten drejer sig om, hvem af parterne der skal afholde omkostningerne ved omlægningen af en kloakledning, der er omlagt, fordi B har ændret anvendelsen af det areal, hvor ledningen var anbragt. A gør gældende, at gæsteprincippet ikke finder anvendelse, og at B derfor skal erstatte de omkostninger, som A er blevet påført i forbindelse med omlægningen af ledningen. B gør gældende, at gæsteprincippet finder anvendelse, og at A derfor selv skal afholde omkostningerne til omlægningen af ledningen. Der er under sagen endvidere rejst spørgsmål om årsagssammenhæng og tabsopgørelsen.

Sagen er anlagt den 10. juli 2017.

A har nedlagt påstand om, at B skal betale 1.330.259,62 kr. inkl. moms, subsidiært et mindre beløb, med tillæg af procesrente fra den 9. marts 2017.

B har påstået frifindelse.

Oplysningerne i sagen

Dommen indeholder en dækkende gengivelse af forklaringerne, der blev afgivet under hovedforhandlingen, samt af parternes anbringender, men indeholder i øvrigt ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 2.

Den i sagen omhandlede kloakledning blev lagt i 1982/1983. På daværende tidspunkt var arealejeren C, der var en del af D

, og ledningsejeren var E , der også var en del af D .

Der blev i 1993 tinglyst en deklaration vedrørende en del af ledningen.

I 2006 blev der tinglyst en deklaration, som omfatter det i sagen omhandlede ledningsstykke. Af denne deklaration fremgår:

"

DEKLARATION

Undertegnede ejer af ejendommene matr.nr. X c og X r F erklærer herved, på egne og fremtidige ejeres vegne, at der pålægges ejendommen følgende servitut:

De på vedhæftede plan viste offentlige kloakledninger med tilhørende gennemløbsbrønde skal henligge uforstyrret, og der skal gives de til enhver tid berettigede adgang til eftersyn og driftsarbejde samt omlægning i samme tracé/sanering, reparation og vedligeholdelse i det omfang, D , E skønner det nødvendigt.

Uden forud indhentet tilladelse hos D , E er det ikke tilladt at bygge på et bælte over ledningen afgrænset af 2.50 m udenfor ledningens midterlinie, foretage beplantning af træer eller buske med dybtgående rødder eller overhovedet iværksætte noget, der kan være til skade eller hinder for ovennævnte arbejder med kloakledningen, *se bilag A*.

Der kan på nærmere betingelser gives tilladelse til carporte/skure opført i træ og punktfunderet.

Eksisterende lovligt opførte bygninger, garager, carporte, befæstede arealer samt beplantning - herunder hække - respekteres.

Der må til enhver tid tåles de ulemper, der kan være forbundet med eventuelle fremtidige arbejder med kloakledningen, som nævnt ovenfor.

Ved eventuel skade fra ovennævnte arbejder på lodsejerens ejendom har skadeforvolderen fuld retableringspligt. Erstatning for eventuel forvoldt skade fastsættes i mangel af mindelig overenskomst ved voldgift.

Nærværende deklaration begæres tinglyst på ovennævnte ejendom med D , E , som påtaleberettiget.

Ved beregning af tinglysningsafgift henvises til Tinglysningsafgiftslovens § 7, stk. 3, idet deklarationen tinglyses med henvisning til lov nr. 358 af 06.06.1991 om Miljøbeskyttelse § 58, stk. 1, der hjemler eks-

propriation til formålet.

Med hensyn til allerede påhvilende pantehæftelser, servitutter og byrder henvises til tingbogens udvisende.

, den 9/5 2006".

Deklarationen er underskrevet af borgmester og bestyrelsesformand G og havnedirektør H på vegne af I som ejer af matr.nr. X c og X/r.

Parterne er uenige om, hvorvidt der i forbindelse med tinglysning af deklarationen blev udbetalt en erstatning til I. A har i relation til dette spørgsmål fremlagt et brev af 19. april 2006 fra afdelingschef J til K. Heri er der henvist til et brev af 8. december 1982 fra C til Stadsingeniørens kontor, hvoraf det fremgår, at havneudvalget den 8. december 1982 har skrevet til K, at havneudvalget principielt kan tiltræde det fremsendte projekt vedrørende kloakværkernes tilladelse til at etablere afskærende ledninger samt 2 stk. overfaldsbygværker i området som nærmere angivet på de modtagne planer, blandt andet på vilkår, at der tages forbehold overfor mulige deklamationer, som i sagens anledning måtte ønskes tinglyst på havnens arealer for at sikre det afskærende kloaksystem, og erstatninger herfor for begrænset fremtidig rådighedsret.

Da parterne ikke kunne opnå enighed om, hvem af dem der skulle afholde udgifterne til omlægningen af ledningen, indgik de aftale om, at A skulle forestå omlægningen og foreløbig afholde omkostningerne her til, og at betalingsspørgsmålet skulle afklares, når omlægningen var tilendebragt.

Den 9. februar 2017 sendte A's advokat en opgørelse over de udførte arbejder til B's advokat (bilag 8) med forespørgsel om, hvorvidt B kunne anerkende betalingspligten og med oplysning om, at der i modsat fald ville blive udtaget stævning. I den medsendte opgørelse, var de samlede omkostninger for omlægningen af den afskærende ledning opgjort til 1.064.207,70 kr. ekskl. moms, og dermed 1.330.259,62 kr. inkl. moms, svarende til den af A under sagen nedlagte påstand.

A har efterfølgende udarbejdet en ny opgørelse (bilag 11) over de udførte arbejder, hvori de samlede omkostninger for omlægningen af den afskærende ledning er opgjort til 1.081.157,65 kr. ekskl. moms, og dermed 1.351.447,06 kr. inkl. moms.

Forklaringer

L har forklaret, at han er planlægningschef i M. Han har ansvaret for planlægningen vedrørende drikkevand og afledning af spildevand, herunder at der leves op til de visioner, som byrådet har. Byrådet har blandt andet en vision om, at hele [REDACTED] skal være separatkloakeret i 2065. M har 2.000 km kloak, hvoraf 218 km er afskærende ledninger, som er hovedpulsåren i kloaksystemet. A var tidligere en del af kommunen, men blev i 2007 udspaltet til et aktieselskab.

Kloakker er et specielt stykke infrastruktur sammenlignet med gas, vand og fjernvarme. Kloaksystemerne anvender tyngdekraften. Vandet skal således så vidt muligt kunne løbe af sig selv. Det bygger på vandløbs tanken fra gammel tid. Dette medfører, at kloakken er det, som er sværest at placere i bybilledet. Der skal være et fald, så materialet kan løbe af sig selv, da der ellers vil ske ophobning af materiale med risiko for lugtgener og blokering.

De vil ikke have bygninger ovenpå kloakledningerne, som er vitale med hensyn til at få spildevandet ledt væk fra de enkelte borgere. De har brug for at kunne komme relativt hurtigt til kloakledningerne med henblik på drift og vedligeholdelse ved blokering eller stop i ledningerne. De har en værdi på over 6 milliarder kroner i ledningssystemet, og funktion og tilstand skal kunne holde i mange år. Der er risiko for, at bygninger vil trykke på ledningerne, så nogle punkter bliver svagere. Træer kan også ødelægge ledningerne. De vil sikre ledningssystemets levetid og bruger landvæsenskommissionens måde at gøre det på. De har ekspropriationsret, men vil helst ikke ekspropriere. De prøver i stedet at lave frivillige aftaler, som de får tinglyst. Hvis de foretager en ekspropriation, sker der – efter deres opfattelse – en fravigelse af gæstprincipippet. Der bliver ubetalt erstatning, og erstatningsbeløbet bliver nu skrevet ind i deklARATIONEN, hvilket ikke var tilfældet tidligere. De plejer også at udbetale erstatning i forbindelse med de frivillige aftaler.

Det fremgår ikke af papirerne, at der blev udbetalt en erstatning i forbindelse med tinglysningen af den i sagen omhandlede deklARATIONEN fra 2006. Han er dog ret sikker på, at der blev udbetalt en erstatning. De har omkring 5.000 strækninger af den pågældende type i kommunen, og de var meget strikte med at få udarbejdet deklARATIONER op til kommunesammenlægningen i 2007. Han er ret sikker på, at aftalen vedrørende den omhandlede deklARATION, som blev tinglyst i 2006, blev indgået i den "tidslomme", hvor der blev udbetalt erstatning. Der er tale om en standarddeklARATION. Deres deklARATIONER har set sådan ud fra sidst i 1990'erne frem til i dag, dog med den undtagelse at det i dag fremgår meget tydeligt, hvilken erstatning der er betalt. Ordlyden af deklARATIONERNE er blevet ændret på grund af vintapperrampedommen. Det er vigtigt at kunne dokumentere, at der er betalt erstatning, og hvor meget der er betalt. Det skriver de derfor ind i deklARATIONEN nu. Den præcise formulering kan han ikke gengive, men de har en standardformular, som de anvender, og som indeholder det med erstatningen. Han husker ikke den konkrete sag med hensyn til erstatningsudbetaling. Han deltog ikke i møderne.

Den afskærende ledning, som sagen vedrører, modtager vand fra [REDACTED]. Der afledes spildevand fra 15.000 – 20.000 mennesker via ledningen. Det er en "afskærende" ledning, fordi den afskærer tidligere ledninger, som førte fra de enkelte veje ud i Limfjorden. Spildevandet bliver i dag rensset på det store rensningsanlæg i [REDACTED].

Der var ingen problemer med det stykke ledning, der blev omlagt på grund af byggeriet af [REDACTED] N [REDACTED]. Det er korrekt, at der var registreret et bagfald, men der var tale om et teoretisk bagfald. Brønden kan give sig, når man måler. De foretog overvågning i form af TV inspektion samt målinger, og der har på intet tidspunkt været problemer i form af ophobning på det pågældende sted. Brønden kan have givet sig på grund af opdrift, og ledningerne kan være trukket med. Det ses forskellige steder. Der løb imidlertid spildevand igennem, og det gav ikke anledning til problemer.

Den 6. august 2012 var det et regnskyl, som opfyldte alle tre kriterier for skybrud. Byrådspolitikerne var meget bekymrede over den situation, der blev skabt herved. Man fokuserede på området ved O [REDACTED] på [REDACTED], fordi der havde været mediedækning af den store mængde vand på parkeringspladsen. De gik derfor i gang med at kigge på noget climateknisk. De valgte at foretage separatkloakering, da det under alle omstændigheder skulle gennemføres inden 2065. I [REDACTED] forsøger man at koordinere projekter, så de gennemføres som fællesprojekter. Fjernvarmen ville gerne i gang i [REDACTED], da de lige havde overtaget [REDACTED] Fjernvarmeværk, og flere samlinger ikke var stærke. De gik derfor i gang med helhedsplaner for området. Bilag 15 er ledningsforslaget, som man regnede med, at separat-kloakeringen ville komme til at se ud i [REDACTED]. Det var et kæmpe projekt. Den grønne linje viser en etape af hele den store separatkloakering af [REDACTED] - kaldet [REDACTED] projektet. Den røde linje er spildevandsledningen, som er selvrensende, og hvor slæbekraftsevnen er den vigtigste. Den blå linje viser regnvandsledningen, som skal være så stor som mulig. Etappen blev delt i to. Deraf kom betegnelsen "[REDACTED] projektet". Projektet blev delt, hvor [REDACTED] gade går over i [REDACTED] gade. Den afskærende ledning var ikke en del af klimaprojektet, da den var placeret i området øst for den grønne linje. De fokuserede på at samarbejde med fjernvarmen i området vest for den grønne linje. Den afskærende ledning ville således ikke være kommet i spil til en omlægning, hvis ikke [REDACTED] N [REDACTED] skulle have været bygget.

De arbejder med tre forskellige typer levetid på ledninger. Den økonomiske levetid siges typisk at være 75 år. Der er også en fysisk og en funktionel levetid. Den fysiske levetid kan nedbrydes, men regnes normalt at være 100 år. Den funktionelle levetid er under beskydning, da der skal ske omlægning fra et fælles til et separat kloaksystem inden 2065. Der er ingen garanti for, at en ledning kan holde i flere år, når den bliver udskiftet.

Hvis den afskærende ledning var blevet liggende, så skulle den på længere

sigt ikke fortsætte med at modtage både regn- og spildevand. Man vil typisk lægge to nye ledninger, men man kan i nogle tilfælde etablere to ledninger i den gamle, hvilket er en opgravningsfri renoveringsmetode. Det ville dog nok ikke være hensigtsmæssigt. Man vil typisk opgrave den gamle ledning og nedlægge to nye ledninger. Der er derfor ikke opnået nogen besparelse ved, at ledningsstykket er blevet udskiftet.

De ville genere mindst muligt i området, og derfor blev de to projekter lagt sammen. Det gav også besparelser, da man herved undgik to forskellige udbud, og at der skulle etableres to arbejdspladser. Det reducerede også spildtiden. De to projekter blev ikke adskilt økonomisk. Han har gennemgået opgørelsen, og B er i hvert fald ikke blevet snydt. Det er efter hans opfattelse en relativt billig pris for omlægning af den afskærende ledning.

P udarbejdede notatet af 13. november 2015, som indeholdt en vurdering af mulighederne for omlægningen af den afskærende ledning. Det endte med løsningsforslag 2, som var det bedste projekt. Det var på strækningen på parkeringspladsen før N, der var bagfald. Der var ca. 40 cm vand i bevægelse i ledningen, og vandet kunne godt trække materiale op over en forhindring. Det ses mange gange, men det kan bestemt også give problemer. De har derfor en special overvågning på de steder, hvor der er bagfald. Det har aldrig givet driftsproblemer på det omhandlede sted. Ledningen ville godt kunne have en kortere levetid end 100 år på grund af bagfaldet, men man kunne se, at den var i god stand. De forudsætter som udgangspunkt, at en sådan betonledning kan holde i 100 år. Den selvrensende effekt vil mindskes, når der ikke længere kommer regnvand, men til gengæld er der en forventning om, at der kommer flere mennesker og dermed mere spildevand, hvormed selvrensningen vil blive bedre.

Der var ingen planer om separatkloakering i det omhandlede område på daværende tidspunkt. Den afskærende ledning vil på sigt blive en ren spildevandsledning, og de vil fortsat have behov for den som spildevandsledning i fremtiden.

Udgiften til intern rådgivning, som er medtaget med 196.050,60 kr. (bilag 11, række 45) er beregnet på grundlag af A's faktiske udgifter. Det er kostprisen, og der er ingen indtjening. Q's løn, udgifter til kontorfaciliteter og udgiften for chefgruppen er delt ud.

R har forklaret, at han er ingeniøruddannet og medejer af S, der har halvpарт i B. Han deltog i de indledende forhandlinger omkring grundkøbet, og han deltog i undersøgelserne omkring, hvad der kunne bygges samt i forbindelse med igangsætningen af projektet. De skulle finde ud af, hvad der kunne bygges på grunden, og hvilke lejeaftaler der var. De købte grunden betinget af, at der kom en lokalplan. T, som er en stor totalentreprenør fra [redacted], ejer 40

procent af S samt 50 procent af U. Juristerne fra T sagde, at der ikke var noget i deklarationen fra 2006. Han så ikke et brev fra 1982 i forbindelse med handlens indgåelse. Lokalplanen for 2014 viser en dagligvarebutik på arealet. Sælger, der var B, nævnte ikke noget om en større omkostning til omlægning af en kloakledning.

Under mødet med A spurgte de, om det var nødvendigt at omlægge kloakledningen, eller om der kunne laves en mindre indsats. Der var ifølge A ikke andre muligheder end en omlægning af ledningen. De øvrige ledningsejere accepterede at flytte deres ledninger, men A mente af tre grunde, at deres ledning ikke var omfattet af gæsteprincippet. A henviste til, at det tidligere havde været den samme ejer, at der var betalt en erstatning, og at det tidligere havde været et vejareal. B valgte herefter at søge advokatbistand.

B og A indgik suspensionsaftalen, og der blev lavet et overslag. Det provokerer dem, at de interne omkostninger er blevet højere, og de eksterne omkostninger er blevet lavere end overslaget. Det er svært at gennemskue, hvorfor de interne omkostninger er steget, da de jo er opgjort som en procentdel af de eksterne omkostninger.

Omlægningen af ledningen blev gennemført i foråret 2016 og N blev indviet i sommeren 2017.

De har svært ved at gennemskue, hvad omlægningen af ledningen reelt har kostet, da de to projekter ikke er delt op. Han har ingen holdning til, hvad omlægningen skal koste. Det er hans opfattelse, at fradraget i række 18 skal være større. Der skal ske fradrag for en ø400 ledning. Fradraget skal måske være omkring 200.000 kr.

De har ingen kommentarer til de enhedspriser, der anvendt ved opgørelsen af erstatningskravet. Det er alene et spørgsmål om, hvad der skal medtages, og hvad der skal være fradrag for. Det skal blandt andet indgå, at der var bagfald, og at der alligevel skulle udføres klimaarbejde med heraf følgende separering af ledningerne. Hvis den afskærende ledning fremadrettet alene skulle lede spildevand, så kunne det ikke nytte, at den havde bagfald. Det er oplyst, at brønden havde hævet sig 11 cm. Der måtte derfor være et knæk, eller steder hvor ledningen var utæt og ikke funktionsdygtig. Ledningen skulle alligevel have været omlagt, og A har derfor ikke lidt et tab. Et andet synspunkt er, at man godt kunne have bygget henover den afskærende ledning. Super Brugsen er funderet på pæle og ville derfor ikke presse på ledningen. Det ville – efter hans vurdering - have begrænset omkostningerne til 100.000 - 200.000 kr. Eventuelle reparationer ville kunne udføres indefra, da ledningen er strømpeforet.

B har solgt arealet med en lokalplan, hvoraf det fremgår, at

der skulle ligge en dagligvarebutik. Alle forsyningsværker har haft mulighed for at påtale, at dette ikke var muligt, fordi der lå en ledning i arealet. Han kan ikke forstå, at det kom som en overraskelse for A.

Foreholdt opgørelsen over A's omkostninger til omlægningen af den afskærende ledning (bilag 11) har han forklaret, at erstatningspligten fortsat bestrides med hensyn til samtlige poster, og at han med hensyn til størrelsen af de enkelte poster har følgende bemærkninger:

Ad række 1-3:

Udgifterne er afstedkommet af, at [redacted] gade var opgravet i forbindelse med klimaprojektet mv. og kan derfor ikke anerkendes.

Ad række 5-7:

Disse udgifter kan anerkendes størrelsesmæssigt.

Ad række 8:

Udgiften kan anerkendes størrelsesmæssigt for så vidt angår halvdelen.

Ad række 9:

Udgiften kan anerkendes størrelsesmæssigt.

Ad række 10-16:

Udgifterne er i realiteten afstedkommet af vejprojektet. De 150 m² er et skøn. Udgifterne kan anerkendes størrelsesmæssigt for så vidt angår halvdelen.

Ad række 17:

Udgiften kan anerkendes størrelsesmæssigt for så vidt angår halvdelen.

Ad række 18:

Der skal ske fradrag for en ø400 ledning, da man ikke kan gå ned i dimension. Fradraget skal derfor fordobles.

Ad række 19 og 20:

Arbejdet skulle have været udført under alle omstændigheder, og udgiften kan derfor ikke anerkendes.

Ad række 21:

Udgiften kan anerkendes størrelsesmæssigt.

Ad række 22:

Der er tale om to tilslutninger. Udgiften kan anerkendes størrelsesmæssigt for så vidt angår halvdelen.

Ad række 23:

Udgiften kan anerkendes størrelsesmæssigt.

Ad række 24-26:

Halvdelen kunne være blevet liggende under butikken, og udgiften kan anerkendes størrelsesmæssigt for så vidt angår halvdelen af beløbene.

Ad række 27:

Arbejdet har intet med omlægningen af den afskærende ledning at gøre, og udgiften kan derfor ikke anerkendes.

Ad række 28:

Udgiften kan anerkendes størrelsesmæssigt.

Ad række 29:

Arbejderne udført i forbindelse med omlægningen af den afskærende ledning udgør ikke 621.601,50 kr., men 202.000 kr. Det svarer dermed til 7,8 procent af entreprenøromkostningerne i stedet for 24 procent.

Ad række 31, 33, 34,42-45:

Prisen skal beregnes med 7,8 procent i stedet for 24 procent.

Ad række 35:

Udgiften kan ikke anerkendes, da det er foretaget længe efter omlægningen var færdig. Det vedrører sandsynligvis asfalteringen af [REDACTED] gade, som var gravet op af andre grunde.

Ad række 45:

Han forstår ikke, at satsen til egne medarbejdere – til den pris – ikke omfatter dækningsbidrag. Han mener, at dækningsbidrag er medregnet, hvilket ikke kan anerkendes.

Ad række 46:

Han kan ikke forholde sig til denne udgift. Der er tale om en samlet rådgivning, herunder rådgivning vedrørende gæsteprincippet. Der burde have været foretaget fradrag vedrørende denne del af landinspektørens regning.

Ad række 47:

Beløbet for samlet rådgivning skal reduceres til 170.000 kr.

Q [REDACTED] har forklaret, at han har været ansat ved A [REDACTED] frem til den 1. maj 2018. Han var intern projektleder på projektet i [REDACTED]. Det med grønt markerede på skitseprojektet (bilag 15) var et samlet projekt. Den i sagen omhandlede afskærende ledning var ikke en del af dette projekt. Der skulle laves en enkelt tilkobling på ledningen, så spildevand kunne komme på den og regnvandet i fjorden, men herudover skulle der ikke røres ved ledningen.

Den i sagen omhandlede ledning var vital, da den opsamlede en stor del af

spildevandet i [REDACTED]. Der havde - ham bekendt - ikke været noget galt med ledningen på det omlagte stykke.

Han hørte første gang om bygningen af N i slutningen af 2015. Han sendte en forespørgsel til P, som var A's rådgiver, og bad dem redegøre for, hvilke muligheder der var. Der kom et notat med tre forskellige løsningsforslag. L, V og vidnet drøftede løsningsmulighederne. Y fra [REDACTED] havde en dialog med Z fra S, hvorunder de drøftede mulighederne. Z spurgte, om de kunne lade ledningen blive liggende under N, hvilket de afviste. Det er vidnets opfattelse, at det under mødet blev clearret af med S, at det var løsningsforslag 2, der skulle gennemføres. Han forstod det sådan, at Z var enig i, at det ikke var en gangbar løsning, at lade ledningen blive liggende under N. De andre kloakledninger i området lå i selve vejen og var derfor omfattet af vejreglerne. A betalte selv for at omlægge disse på grund af regnvandsproblemerne. Der bliver kun skiftet kloakledninger hvert 100. år. Det er atypisk, at udskiftningen ramler sammen med andre projekter. Han har ikke hørt om andre steder, hvor det har været tilfældet.

De var på daværende tidspunkt klar til at udbyde projektet. Begge parter havde en interesse i, at det blev lavet hurtigt. De delte derfor det store projekt i to, og de tog det med omlægningen af den afskærende ledning under N med. De udbød det derefter som et samlet projekt, som omfattede omlægningen af den afskærende ledning. Kriteriet var billigste pris på det samlede projekt. Han troede, at de sagtens ville kunne blive enige om den efterfølgende fordeling af omkostningerne. Set i bakspejlet skulle de måske have delt økonomien i to, da de udbød arbejdet. De gjorde bare, som de plejede.

Omlægningen af den afskærende ledning blev ca. 200.000 kr. ekskl. moms dyrere end den pris, som P overslagsmæssigt havde vurderet. Det var alene anlægsomkostningerne, P havde medregnet. Rådgivningsomkostningerne var ikke medtaget. Anlægsomkostningerne var vurderet på grundlag af standard prisdatabaser. Området omkring [REDACTED]gade er et svært sted at grave, og derfor er priserne højere end andre steder. Der er flere forskellige forhold, der har medvirket til, at prisen blev højere.

Ledningsarbejdet var færdigt efter sommerferien i 2016, men der kom først asfalt på noget senere, da Æ, som gravede for dem, havde nogle besværligheder og måtte ned i jorden nogle gange. Hele projektet var først færdigt i starten af 2017.

Det er ham, der har lavet opgørelsen over de samlede omkostninger til omlægningen af den afskærende ledning (bilag 11). Vedrørende de enkelte poster/rækker i opgørelsen har han forklaret:

Ad række 2:

Der er ca. 60 meter i [redacted] gade. De havde planlagt at anvende en ny spildevandsledning i ø200, men på grund af bygningen af [redacted] N [redacted] skulle der i stedet lægges en ø900. Det medførte et bredere tværsnit i vejen på 70 cm, og dermed opbrydning af ca. 42 m² mere asfalt. Der skulle laves et nyt stik, hvilket medførte, at der skulle opbrydes ca. 100 m² ekstra.

Der er i alt opbrudt 1.280 m² asfaltbelægning i det samlede projekt. Det er hans overbevisning, at 150 m² vedrører omlægningen af den afskærende ledning, men han har kun skrevet 142 m² på den første opgørelse. De gravede på et stykke den gamle ledning op efter ønske fra [redacted] Z [redacted], da den ikke måtte blive liggende. Der skulle laves et stik på havnearealet. De tre arealer opgjorde han til ca. 110 kvm og 42 kvm. Han har afrundet til i alt 150 m² inkl. de 42 kvm.

Han har tidligere skrevet på mail, hvad det var for nogle arealer, kravet omhandlede. Der er udelukkende tale om asfalt, som ikke skulle have været oppe, hvis ikke [redacted] N [redacted] var blevet bygget.

Der er en generel aftale, som gælder for hele kommunen, vedrørende fordelingen af udgifterne, når flere ledningsejere graver på samme tid.

Ad række 3:

Opbrydningen af kantstenene var nødvendiggjort af omlægningen af den afskærende ledning. Det drejede sig om 5-6 meter, og der var kantsten på begge sider af cykelstien. Der er dermed i alt opbrudt mindst 10 meter kantsten, der er afregnet til 70 kr. pr. meter.

Ad række 4:

Betonstensbelægningen blev optaget på en privat grund i [redacted] gade 19-33.

Ad række 5:

Det var også på den private grund i [redacted] gade, at der blev ryddet for mindre træer og buske. Det var lige ved siden af området med betonstensbelægningen.

Ad række 6:

Det var det samme areal, som blev ryddet for mindre træer og buske, jf. række 5. Det var det eneste sted, hvor der skulle afrømmes muld, og det var derfor særskilt beskrevet i udbudsmaterialet.

Ad række 7:

Der blev brugt gravekasse i forbindelse med etablering af hele den nye ledning. Der er kun medtaget 40 meter, da det er længden på den strækning, hvor de ikke skulle have været inde og grave, hvis ikke den afskærende ledning skulle have været omlagt. De betaler selv for de resterende 115 meter.

Ad række 8:

Der skulle sættes sugespids, hvor der blev anvendt gravekasse. Der var 40 meter på hver side af ledningen, og derfor var der tale om 80 meter. De har betalt for hver meter, de har brugt grundvandssænkning på. Sugerørerne blev boret 6 meter ned i jorden på hver side. De 80 meter lå uden for det tracé, hvor de ellers skulle have gravet. Det er derfor, han kun har taget for 80 meter.

Ad række 9:

Pejlerørerne blev sat op tæt på [REDACTED] gade 33 for at sikre, at grundvandet ikke blev sænket for meget med deraf følgende risiko for skader på bygningen. Det ville ikke have været nødvendigt at udføre arbejde så tæt på bygningen, hvis den afskærende ledning ikke skulle have været omlagt.

Ad række 10:

De udskiftede noget jord for ikke at forurene. Han har foretaget en forholdsmæssig fordeling af udgiften. I realiteten har der været en større udskiftning på arealet ved [REDACTED] gade, men de har kun krævet en forholdsmæssigt beregnet andel af omkostningerne dækket.

Ad række 11:

Dette vedrørte arealet, som de havde ryddet for buske og gravet muld af. Der blev lagt muld og plantet buske igen. Udgiften til buskene er ikke medtaget, men betalt af A . Arbejdet fremgår særskilt af udbudsbeskrivelsen.

Ad række 12:

Dette vedrørte arealet, hvor belægningsstenene var blevet optaget, jf. række 4. Der blev udlagt 10 cm grus inden udlægning af belægningsstenene.

Ad række 13:

Belægningsstenene blev nedlagt igen på de 75 m², hvor de havde taget dem op, jf. række 4.

Ad række 14:

Der var tale om reetableringen af de 142/150 m², som de brød de op til at starte med, jf. række 2. Det var i vejarealet. Der findes en forskrift for opbygning, hvoraf det blandt andet fremgår, at der skal lægges 50 cm bundsikring.

Ad række 15:

Der er tale om stabilgrus i det samme areal som omhandlet i række 2 og 14.

Ad række 18:

Det drejer sig om den strækning i [REDACTED] gade, hvor der skulle opdimensioneres fra ø200 til ø900. De har givet et fradrag på 1.000 kr. pr. meter. Det er et erfaringstal på baggrund af, hvad de normalt giver, og det er nok endda til

den høje side. Hvis ikke den afskærende ledning skulle have været omlagt, så ville der i stedet have ligget en ø200 ledning. Prisen stiger med 100 kr. pr. m² for hver dimension. Det ville derfor have kostet 200 kr. mere pr. m², hvis der oprindeligt skulle have været etableret en ø400. I så fald ville han have givet et fradrag på 1.200 kr. pr. m² i stedet for 1.000 pr. m². I det oprindelige projekt var der tale om en ø200 ledning. Parterne var enige om at fremskynde processen, og de delte derfor det oprindelige projekt i to bidder. Det sidste stykke blev som følge heraf opdimensioneret og koblet på den store ledning. Der var tale om en midlertidig løsning, som skulle eksistere, indtil del to blev lavet. Hvis ikke projektet var blevet delt i to, så ville de have lagt en ø200 ledning hele vejen.

Ad række 19 og 21:

De skulle koble en ø200 ledning på en ø900 ledning, der lå der i forvejen. Da ø900 ledningen skulle drejes, skulle der sættes en stor brønd, som kostede 50.890 kr. i tilbuddet. I række 21 er der foretaget fradrag for det arbejde, de skulle have lavet, hvis ikke der skulle ske være sket omlægning af den afskærende ledning. 10.000 kr. er mange penge for at bore en ledning på en allerede eksisterende ledning. Fradraget på 10.000 kr. er derfor fastsat til fordel for A. Det var ikke den brønd, hvor der var konstateret tilbagefald.

Ad række 20:

"GAP" betyder glasfiberarmeret. Det var nødvendigt at etablere inspektionsmulighed ved det knæk, der blev. Der skulle ikke have været en brønd her i det oprindelige projekt. Det er derfor en ekstra brønd, som er nødvendiggjort af omlægningen af den afskærende ledning.

Ad række 22:

Dette var i den anden ende af omlægningen, hvor de brød den eksisterende ledning og kobled den sammen med glasfiberledningen. Den gamle brønd blev fjernet, og der blev lavet omkringingstøbning.

Ad række 23:

Det var stikket ind til området, der var byggemodnet. Det var for at forsyne byggemodningen, fordi man fjernede det gamle stik. Prisen på 630 kr. er taget direkte fra tilbuddet.

Ad række 24:

Det var efter aftale med Z, at en del af ledningen blev gravet op, og at en anden del blev liggende men betonyfyldt. Det var den del, som er placeret under parkeringspladsen, der blev fyldt med beton. Entreprenøren oplyste, at der var brugt 35 m³ beton.

Ad række 25:

Det er den del af ledningen, som blev gravet op. Det drejede sig om de sidste 40 meter.

Ad række 26:

Brønden inde på N's grund blev gravet op. Opgaven var med i udbudsmaterialet, og prisen fremgår derfor direkte af tilbuddet.

Ad række 27:

Der var tale om en af de helt store forsyningsledninger. Der skulle derfor håndteres en masse vand i forbindelse med overskæringen. Der blev sat en stor bold, der blev pustet op, i røret. En underentreprenør havde en slamsuger til at køre for ikke at få en oversvømmelse. En entreprenør havde lagt midlertidige ledninger ind i stedet for overpumpning.

Ad række 28:

De var nødt til lægge forurenede jord i nogle containere.

Ad række 29:

Udbudsmaterialet var lavet med 7 hovedposter. Den første post vedrørte arbejdspladsen mv. Det må være rimeligt, at S betaler en del af denne post. Han har sammenlagt de beløb, som S skal betale vedrørende de 6 andre poster, og sammenholdt dette beløb med de samlede omkostninger til de 6 andre poster. Han har herved beregnet, at S' andel af omkostningerne til de 6 andre poster udgør 24 procent af de samlede omkostninger til disse poster. Det er derfor rimeligt, at S betaler 24 procent af omkostningerne til arbejdspladsen mv.

Ad række 31:

De har haft en landinspektør til at opmåle det nye anlæg, og landinspektøren har sendt en samlet regning. Det er rimeligt, at S betaler 24 procent af denne udgift.

Ad række 32:

Der blev udført spuling og TV-inspektion for at tjekke alt var i orden og som dokumentation af projektet. Han har ud fra priserne kunnet udspecificere, hvad der vedrørte S. Det var den eneste ledning, som var større end ø500. Han drøftede de ekstra timer med entreprenøren og fik at vide, at de var brugt til at håndtere den store ledning.

Ad række 33:

Der er medtaget 24 procent af beløbet på regningen.

Ad række 34:

Det er medtaget 24 procent af landinspektørens regning, som vedrørte begge projekter.

Ad række 35:

Det var på grund af omlægningen af den afskærende ledning nødvendigt at

grave helt tæt på facaden ved ejendommen i [redacted] gade. Han kan ikke svare på, hvorfor den angivne leveringsdato er i marts 2017. Asfalten blev nok lagt på senere, måske i marts 2017. Posten på 1.500 kr. vedrører opsætning og nedtagning. [redacted] Ø [redacted] havde i første omgang glemt at medtage denne post. De andre poster vedrører leje.

Ad række 38:

Der var behov for at indgå en frivillig aftale med [redacted] gade [redacted] og med [redacted] D [redacted], der ejer [redacted]. De havde en landinspektør til at hjælpe hermed. Der var aldrig blevet stiftet en grundejerforening i [redacted] [redacted] gade [redacted], så det var meget besværligt, og derfor blev der brugt så mange penge på rådgivning omkring dette.

Ad række 39 og 40:

Der er tale om tinglysningsafgift og erstatning. Erstatningen blev beregnet, som hvis der havde været tale om ekspropriation.

Ad række 42:

V [redacted] fungerede som planlægger. De har det altid til gennemregning og rådgivning, når der laves et sådant projekt. Det er en intern omkostning.

Ad række 43:

Det er fast procedure, at en rådgiver kigger projektmaterialer igennem, inden projektet udbydes. Det er med henblik på at få de bedste priser og det rigtige projekt.

Ad række 44:

Å [redacted] var inde som rådgiver for at hjælpe med at koordinere projektet i forhold til andre ledningsejere. Å [redacted] var også hyret ind til at hjælpe med geotekniske vurderinger, når der skulle graves tæt på ejendommen i [redacted] [redacted] gade, f.eks. til vurdering af om afstivningen var god nok. Å [redacted] lavede også jordprøver og rådgav vedrørende den forurenede jord. Å [redacted] foretog endvidere fotoregistrering af ejendommen i [redacted]

Å [redacted] udførte arbejdet i henhold til en rammeaftale. Der var tale om en fast timpris, der havde været i udbud. Arbejdet blev udført på markedsvilkår. Å [redacted] har betalt til Å [redacted]

Ad række 45:

Der er tale om interne omkostninger til blandt andet tegnearbejde og planlægning. Han lavede projekteringen og forundersøgelsesarbejdet, han havde byggeledelsen og førte tilsyn undervejs, og han forestod afslutningen af projektet. De har en intern byggeafdeling, der sikrer kvaliteten, og at det kører, som det skal, og til at foretage opdatering af hjemmesiden, servicere borgerne osv.

Der er medtaget timer for 7 medarbejdere. Det er kostprisen i deres økono-

misystem og ikke en salgspris, der er medtaget.

Ad række 46:

Der er tale om rådgivning helt i begyndelsen til afklaring af, hvordan det var matrikuleret, og hvilke rettigheder **A** havde, herunder rådgivning omkring gæsteprincippet. Da **Z** skrev, at ledningen var omfattet af gæsteprincippet, skulle de vide, hvordan deres retsstilling var.

V har forklaret, at han blev færdiguddannet som civilingeniør i miljø og teknik i 2000. Han arbejder ved **P** og har siddet som planlægger i forhold **A**.

Han lavede i slutningen af 2014 en plan for separatkloakering af **[REDACTED]**. Planen var en følge af skybruddet i 2012. Man skal sikre, at det projekt man laver, hænger sammen med alt andet. Det var i oktober /november 2014, han lavede en helhedsplan.

Skitseprojektet med ledningsforslag (bilag 15) viser, hvor de ønsker at have deres ledninger fremadrettet. Det er en plan for et to strengs system, der hænger sammen hele vejen op nede fra fjorden. Det er med henblik på at undgå oversvømmelser og for at få separat kloakering. Omlægningen i forbindelse med byggeriet af **N** var ikke del af det projekt, der er vist med den grønne linje. Den afskærende ledning under **N** var således ikke en del af det projekt, han havde for **[REDACTED]**. De planlagde ikke at flytte denne ledning.

Det er ikke vidnet selv, men en kollega der har udarbejdet notatet vedrørende mulighederne for forlægning af den afskærende ledning (bilag 17). Han husker notatet. Det blev konkluderet, at løsningsforslag 2 var det bedste, og det var denne løsning, der blev gennemført. Overslagsprisen på 0,9 mio. kr. var ekskl. moms. Overslaget blev foretaget på grundlag af enhedspriser, der var et gennemsnit over tidligere priser. Der er nogle ting, som de ikke undersøger, når de giver et overslag. De går således ikke i detaljer med, hvad der er nede i jorden. Det er overordnede enhedspriser, der anvendes i forbindelse med overslaget.

Spildevandet skulle støde på den afskærende ledning, mens regnvandet skulle køre en anden vej. Han har ikke kendskab til, at den afskærende ledning skulle have givet problemer. Der en pumpestation længere ude, og når det regner, kommer der vand igennem. Hvis alt regnvand fjernes, er der en vis risiko for, at der kan opstå en ophobning af materiale. Det stykke med bagfald var nok 30 meter eller måske kortere.

Y har forklaret, at han er ansat ved **A**. Han er civilingeniør med speciale i miljø, byggeri og anlæg. Han har samarbejdet med **A** gennem længere tid, og han var tilkøbt det projekt, der skulle i gang i **[REDACTED]**. Han skulle koordinere arbejderne for forskellige ledningseje-

re.

Foreholdt skitseprojektet med ledningsforslag (bilag 15) har vidnet forklaret, at den grønne linje viser det projekt, som han blev præsenteret for i 2015 af V, der var planlægger på projektet. De gik i gang med at detailprojektere og hørte på et tidspunkt, at der skulle byggemodnes på nordre havnegadepromenaden.

Han deltog i mødet den 15. december 2015. Der var noget uenighed vedrørende det eksisterende ledningsforløb, men der blev enighed om, at man ville finde ud af det i mindelighed. Han husker, at de var enige om, at det skulle løses. Den afskærende ledning skulle lægges om, så de kunne komme i gang med at byggemodne.

Den afskærende ledning var en hovedpulsåre for A. Der skulle ikke ske noget med denne ledning i forbindelse med klimaprojektet. Det var udelukkende, fordi N skulle bygges, at der skulle røres ved denne ledning. De drøftede, om man kunne pælefundere N på en anden måde. Det, mente de ikke, kunne lade sig gøre.

Han var mødeleder under ledningsejermødet den 19. januar 2016. Omlægningen under N var ikke en del af dette projekt. De havde delt klimaprojektet i to, så der var et [redacted] projekt og et [redacted] projekt. Det var ikke [redacted] projektet, men udelukkende [redacted] projektet, det drejede sig som. De valgte at køre [redacted] projektet og omlægningen af den afskærende ledning under N sammen, da intet tilsagde, at der ville opstå uenigheder. Det var en økonomisk fordel at tage omlægningen af den afskærende ledning med i det projekt, der i forvejen var i [redacted] gade.

Det er Q, der har lavet opgørelsen over de samlede omkostninger til omlægningen af den afskærende ledning. Vidnet kiggede opgørelsen igennem for at sikre, der var fornuftigt. 1.081.157,65 kr. ekskl. moms er en retvisende pris for omlægningen af den afskærende ledning under N. De 24 procent er opgjort i overensstemmelse med et princip, som ofte bliver brugt. Det er et helt gængs princip i en sådan type sag. Det ville have været væsentligt dyrere, hvis man skulle have lavet omlægningen for sig selv.

A har ikke fået en forbedring/vinding ved, at en del af ledningen er blevet udskiftet. Den ledning, der lå der, fejlede ingenting. Hvis der er bagfald, er det en fordel, at der også kommer regnvand igennem. Det skal dog sammenholdes med, at der så til gengæld bliver aflejret sand fra regnvandet i ledningen, hvilket er en ulempe. Han har udelukkende haft noget at gøre med ledningerne i [redacted] gade og ikke med ledningen under N.

J har forklaret, at han er ejendomschef ved [redacted].

Han har været ansat ved I i 39 år.

Det var lidt usædvanligt, at de accepterede, at der skete tinglysning af en deklaration på havnearealerne. Det er normalt ledningsejers ansvar at flytte en ledning, hvis de kræver det. Den i sagen omhandlede deklaration fra 2006 vedrørte et lille bitte hjørne af det totale areal. De skønnede, det pågældende areal kun ville brugt til vej fremover, og at man ikke ville kunne tænke sig at bygge på dette areal. Det var formentlig landinspektøren, der kontaktede ham vedrørende deklarationen.

De havde i 1980'erne sagt god for deklarationen i skydehavnen. Dengang havde man nogle drøftelser. I 2006 var ræsonnementet, at man allerede havde godkendt det et sted på havnens arealer, og derfor også godt kunne gøre det et andet sted, specielt når det drejede sig om så lille et hjørne. De drøftede gæsteprincippet. De vurderede, at man kunne fravige gæsteprincippet, da det var et lille bitte hjørne af arealet. Der lå andre ledninger i arealet, som ikke var deklareret, og som derfor skulle flyttes af ledningsejerne, hvis der blev brug for det. Han husker ikke, om der blev betalt en erstatning. Han har undersøgt det, og der er intet på skrift vedrørende betaling af en erstatning til I i forbindelse med tinglysningen af deklarationen i 2006. Han kan ikke svare på, om det er sandsynligt, at der blev betalt en erstatning. Det er ikke sikkert, han ville have fået det at vide, hvis der blev betalt en erstatning. Det i brevet af 8. december 1982 (bilag 4) indeholdte forbehold overfor mulige deklarationer, som måtte ønskes tinglyst, og erstatninger herfor for begrænset fremtidig rådighedsret, giver ham ikke anledning til at ændre sin forklaring. Han fastholder således, at han ikke kan svare på, om det er sandsynligt, at der blev betalt en erstatning til I i 2006. Han ved heller ikke, om der blev betalt en erstatning til I i 1982, og det vil være endnu sværere at finde ud af.

Gæsteprincippet betyder, at ledningsejer skal flytte sin ledning, hvis arealejer forlanger det, og at ledningsejer skal afholde udgifterne til flytningen.

Han går ud fra, at når der blev tinglyst en deklaration, så var det fordi, I ikke skulle kunne kræve, at E flyttede sin ledning.

Arealet blev solgt betinget i maj 2011. Han husker ikke at have talt med Z om ledningen eller deklarationen i forbindelse med salget. De solgte med deklarationen. Det faldt ham ikke ind, at det skulle blive et emne i forbindelse med byggeri på grunden. Lokalplanen blev først færdig i 2014. Ledningen lå i det ene hjørne af det solgte areal, men den "kom i klemme", fordi der blev købt et areal, der grænsede op hertil.

Han har ikke noget at gøre med bogholderiet. Når der modtages en betaling, skal det selvfølgelig registreres i regnskabet. En eller anden skal underskrive et bilag, der kan registreres. Det kan godt hænde, at de ikke får erstatning for noget, de skulle have erstatning for. Der er ingen skriftlig dokumentation for, at I har modtaget en erstatning i forbindelse med tinglysningen

af deklarationen i 2006. Regnskabsbilag bliver gemt i 5 år, mens andre typer dokumenter er gemt helt tilbage fra 1800-tallet. Arkivet fra 2000-2010 er virusramt. Man kan stadig finde overskrifterne, men det kan være svært at finde selve bilaget, hvis det er fra 2006. Han har ikke kunnet finde noget som helst vedrørende en erstatning med relation til deklarationen.

Z har forklaret, at han er projektchef hos AA. Han har tidligere været projektchef i S, og han havde projektet i [REDACTED] som sin hovedopgave.

I forbindelse med forberedelserne til projektet fandt han ud af, at der var problemer i forhold til en kloakledning. De havde Å tilknyttet og fik ad denne vej at vide, at Å også var rådgiver for I. De deltog i et ledningsmøde og udvekslede oplysninger om forskellige ting.

Han var i naturlig dialog med J. De vendte, hvad der lå, og J gjorde opmærksom på, at der var nogle gamle spildevands- og regnvandsledninger, der betjente lejerer AB. J's bekymring var, hvordan det ville påvirke AB. Der foregik en løbende dialog. Han har aldrig sagt, at den afskærende ledning ikke var omfattet af gæsteprincippet.

Han har tidligere set brevet af 8. december 1982. Han har det i sin mappe, så han må have modtaget det på et eller andet tidspunkt.

Han ved ikke, om man kunne have udført klimaprojektet uden at flytte den afskærende ledning. Klimaprojektet lå udenfor skellet til byggeriet af N.

Han foreslog, at man kunne lade den afskærende ledning ligge under N. De blev mødt med et voldsomt krav om at stille en sikkerhed på 1,5 mio. kr. De ville ikke bare lægge sig fladt ned og undersøgte derfor mulighederne. De kom med andre forslag end den senere gennemførte omlægning, men I var ikke interesseret i andre løsninger.

Han havde ikke indtryk af, at der havde været problemer med den omhandlede ledning. Stort set hele [REDACTED] gade var gravet op, og hele området var en stor byggeplads. Det var blød bund, og der skulle derfor laves grundvands-senkning.

Parternes synspunkter

A har under hovedforhandlingen uddybet de anbringender, som er anført i påstandsdokument af 16. april 2018, hvoraf fremgår:

"Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende, at det ulovbestemte gæsteprincip ikke finder anvendelse på den i sagen omhandlede kloakledning.

Der er i 2006 (bilag 3) tinglyst en deklaration indeholdende en rådighedsindskrænkning på et areal beliggende over ledningen. Det er således aftalt mellem D, som ledningsejer, og I, som arealejer, at gæsteprincippet ikke skulle være gældende for ledningen.

Ovennævnte understøttes af, at der i forbindelse med tinglysning af aftalen er udbetalt erstatning til den daværende arealejer. Det ulovbestemte gæsteprincip finder ikke anvendelse, når der er ydet vederlag, dette uanset vederlagets størrelse.

Sagsøgte, som erhverver af ejendommen, hvor dele af ledningen er beliggende, opnår ikke bedre ret i forhold til gæsteprincippet, end de tidligere ejere af ejendommen.

Til støtte for ovennævnte gøres det tillige gældende, at gæsteprincippet ikke er gældende i de situationer, hvor arealejer og ledningsejer er samme juridiske person på det tidspunkt, hvor ledningen etableres, idet det ikke giver mening at tale om gæsteprincippet i en sådan sag. Idet D både var ledningsejer og arealejer, da ledningen blev etableret, er gæsteprincippet således også af denne årsag heller ikke gældende i denne sag.

Flytningen af ledningen skyldes alene sagsøgtes forhold, og idet det ulovbestemte gæsteprincip ikke finder anvendelse, skal sagsøgte erstatte sagsøgers omkostninger ved flytning af ledningen.

Flytning af ledningen blev kombineret med et klimaprojekt i [redacted] gade/[redacted] gade. Dette klimaprojekt omfattede før sagsøgtes ønske om opførelse af bygningen ikke flytning af den i sagen omhandlede ledning. Såfremt sagsøgte ikke havde påbegyndt deres byggeri, havde det således ikke været nødvendigt at flytte ledningen. Der er i opgørelsen alene medtaget omkostninger, der vedrører flytning af den i sagen omhandlede ledning.

Det gøres gældende, at der ikke skal foretages fradrag for ”sparret vedligeholdelse” eller ”økonomisk fordel”, ligesom der ikke vil kunne opnås sparede vedligeholdelsesomkostninger.

Den i sagen omhandlede ledning er anlagt i 1982. Sagsøgeren har en forventning om at deres ledninger har en levetid på minimum 100 år, og ledningen havde derfor en restlevetid på ca. 70 år.

Når ledningen engang skal skiftes/renoveres er der to muligheder. Hhv. strømpeforing eller udskiftning. Vælges en strømpeforing vil den almindelige procedure være at strømpeføre ledningen i hele dens længde, og det giver dermed ikke her en besparelse, at en del af ledningen er skiftet. Vælges i stedet en udskiftning, må det forventes, at en stor del af oplandet til ledningen til den tid vil være separat kloakeret, og derfor er der til den tid ikke behov

for så stor en ledning. Det må derfor formodes at en udskiftning vil betyde, at der etableres en ny ledning i mindre dimension, og det giver derfor ikke nogen økonomisk gevinst at en del af ledningen er udskiftet.

Endvidere vurderes det at være driftsmæssigt en ulempe, at der nu er udskiftet et stykke af ledningen. Ved at udskifte et stykke af ledningen, kommer der to samlinger, hvor der er overgange mellem beton og glasfiberrør. Disse samlinger er teknisk komplicerede, og især ved den ene samling har dette været kompliceret. Det var derfor nødvendigt at lave en kort strømpeføring indvendigt i røret. Sagsøgeren frygter at netop dette forhold kan give øgede driftsomkostninger på ledningen."

B har under hovedforhandlingen uddybet de anbringender, som er anført i påstandsdokument af 17. april 2018, hvoraf fremgår:

"2.2 Gæsteprincippet

Det gøres overordnet gældende, at det i retspraksis udviklede gæsteprincip finder anvendelse i nærværende sag, eftersom der ikke er identitet mellem A, som er ledningsejer, og B, som er arealejer.

Gæsteprincippet medfører, at A som gæst skal bekoste ledningsarbejderne i denne sag, eftersom disse er nødvendiggjort af B's ændrede benyttelse af det areal, hvor ledningen er anbragt.

Det påhviler A at godtgøre, at gæsteprincippet er konkret fraveget og den bevisbyrde er ikke løftet.

Gæsteprincippet er ikke fraveget i denne sag, hvilket allerede er dokumenteret ved det forhold, at B ikke har modtaget erstatning for en rådensindskrænkning af arealet.

Deklarationen af 7. juni 2006 (bilag 3) er således udformet som en sædvanlig beskyttelsesdeklaration, uden at der er taget stilling til erstatning for gener eller hvilke vilkår, der skal være gældende, hvis ledningen skulle flyttes, hvilket efter praksis er ensbetydende med, at der ikke er sket fravigelse af gæsteprincippet.

Ved fortolkningen af deklARATIONEN skal eventuelle uklarheder fortolkes til ugunst for A (tidligere [REDACTED] Kommunes Kloakafdeling), der har koncipieret deklARATIONEN.

Ledningen blev flyttet på grund af B's ændrede anvendelse af arealet, fordi der skulle ske en ændret anvendelse af Arealet - etablering af en N-, som A som ledningsejer ikke fandt at være i overensstemmelse med beskyttelsen/driften af dennes ledning.

Dermed er alle kriterier for anvendelsen af gæsteprincippet opfyldt.

2.3 De øvrige erstatningsretlige betingelser

Dersom det lægges til grund, at gæsteprincippet er fraveget, gøres det subsidiært gældende, at det påhviler A at godtgøre, at de øvrige erstatningsretlige betingelser er opfyldte. Denne bevisbyrde er ikke løftet.

2.3.1 Årsagssammenhæng

A har ikke dokumenteret den fornødne årsagssammenhæng eller et erstatningsrelevant tab, idet ledningen under alle omstændigheder skulle være flyttet.

2.3.2 Tab

B har i svarskriftet af 15. september 2017, duplikken af 20. november 2017 og processkrift A af 27. februar 2018 fremsat en række opfordringer. A har, trods gentagne opfordringer, fortsat ikke fremlagt tilstrækkelig dokumentation for det påståede tab.

Det drejer sig om:

Opfordring B om fremlæggelse af dokumenterede beregninger for fradrag og omkostninger ved klimaprojektet, jf. det anførte i svarskriftet af 15. september 2017.

Opfordring C om redegørelse for opgørelsen af kravet, herunder timeforbrug, jf. det anførte i svarskriftet af 1. september 2017.

Opfordring F vedrørende fremlæggelse af en revideret opgørelse, der klart anskueliggør det påståede tab, jf. det anførte i duplik af 20. november 2017. Opfordringen gentages i processkrift A af 27. februar 2018.

Opfordring G om dokumentation for frygten for øgede driftsomkostninger, jf. det anførte i duplik af 20. november 2017.

Opfordring I om at fremlægge dokumentation for reelt udført arbejde og ikke kun tilbudslisten, jf. det anførte i processkrift A af 27. februar 2018.

Det er for det første uklart, hvordan A er nået frem til det påståede beløb på 1.330.259,62 kr., eftersom beløbet uden moms i det af A fremlagte bilag 11 er 1.082.157,65 kr., svarende til 1.352.697,06 kr., inkl. moms.

For det andet er der flere uklarheder ved de enkelte tabsposter, sådan som de fremgår af bilag 11:

Post 14-16: Beregningerne er jf. tabellen i bilag 11 udregnet på baggrund af et forbrug på 150 m². I bilag 12 side 51-53 fremgår følgende:

"Resultatet heraf er at kloakforsyningen skal reetablere yderligere 0,7 m vej i bredden på en 60 m strækning. Derudover har etableringen af nyt stik til byggemodningen på [redacted] gade resulteret i at der skulle reetableres 100 m² ekstra vej. "

De nye vejarealer er herefter $0,7\text{m} * 60\text{m} + 100\text{m}^2 = 142\text{ m}^2$. Der er ikke redegjort for forskellen.

Post 16: Udover fejl i beregningen er enhedsprisen ikke dokumenteret. I bilag 12, side 53, fremgår det, at prisen afregnes til 240 kr. pr. m², hvilket dokumenteres i bilag 13 post 4.5.3.1., 4.5.3.2. og 06.05.01. Det er med håndskrift tilføjet, at bilag 2 svarer til sagens bilag 13, side 92, hvoraf tallene fremgår som henholdsvis 100 kr. og 80 kr. pr. m². Pkt. 06.05.01 fremgår ikke af side 92.

Post 17: Af bilag 12, sagens side 54, fremgår følgende:

"Arbejdet afregnes pr. m til 3.778 kr./m², hvilket fremgår af bilag 1 post 6.1.1.7 og 6.1.1.8."

I bilaget 13, side 93 er beløbet for postene 6.1.1.7 opgjort til 3.500 kr. pr. m og beløbet for posten 6.1.1.8. er opgjort til 3.000 kr. pr. m.

Beløbet svarer således ikke til det opgjorte.

Ledningsarbejdet vedrører en Ø900 ledning., Post 6.1.1.7. er på side 93 beskrevet som en Ø1200 ledning og Post 6.1.1.8. er beskrevet som en Ø1000.

I det nye bilag 13, side 181, fremgår pkt. 6.1.1.7. og 6.1.1.8 som vedrørende en Ø 900 ledning. Her er enhedsprisen dog streget over, så prisen er fortsat ikke dokumenteret.

Post 17 udgør 49 pct. af de samlede entreprenørudgifter.

Post 18: Det må alt andet lige give problemer med opstuvning afvand, hvis en del af ledningen kun har den halve diameter end resten af ledningen. Da den del af ledningen, der fører vand til den af retssagen omhandlede del af ledningen, er en Ø400 ledning, må den del, der er flyttet også skulle være en Ø 400 ledning.

Derfor står B fortsat uforstående overfor, hvorfor der ikke kan fradrages udgifter svarende til en Ø 400, men kun for en Ø 200 ledning.

Post 29: B kan ikke acceptere beregningerne, der medfører en procentsats på 24 %.

Beregningen er baseret på en sammenlægning af posterne 2-28 divideret med de samlede udgifter til entreprenørens arbejdsplads. Dette bliver i beregningen 24 %. Da der er flere fejl i beregninger af posterne 14-16 og da flere af de andre poster, navnlig post 17, ikke er dokumenteret, kan B ikke acceptere beregningsgrundlaget og dermed ikke de 24 % som beregningsgrundlag. Dette giver udslag på en række af de nedenstående poster.

Post 30: Posten er en opsummering af de samlede entreprenørudgifter, herunder post 15-17. Da disse ikke er dokumenteret eller korrekt opgjorte, er fejlene fortsat ind i opsummeringen, der derfor heller ikke kan tiltrædes.

Post 31: Da beregningen er baseret på 24 pct., kan posten ikke tiltrædes, jf. post 29.

Post 33-34: Da beregningerne er baseret på 24 pct., kan posterne ikke tiltrædes, jf. post 29.

Post 35: Posten er ikke dokumenteret som anført i bilag 13, men der er nu fremsendt dokumentation ved bilag 21, jf. processkrift II.

Det er ikke med bilaget dokumenteret, hvilken del der vedrører [redacted] gade [redacted]

På fakturaen er leveringsdatoen angivet som den 11. september 2017. Der er ikke redegjort for hvorfor der har været behov for arbejder på dette tidspunkt, da ledningen efter det oplyste var færdigomlagt inden oktober 2016. Posten er derfor ikke dokumenteret.

Post 42-45: Da beregningerne er baseret på 24 pct., kan posten ikke tiltrædes, jf. post 29.

Post 46: Da det ikke fremgår, hvilket arbejde der er udført, er posten ikke dokumenteret.

2.3.3 Fradrag fra fordele

Selv hvis det lægges til grund, at der er lidt et tab, skal den endelige

opgørelse ske på baggrund af det tab, der kan konstateres på skadestidspunktet med fradrag for de fordele, som den ændrede arealanvendelse medfører for A

Det gøres gældende, at A's tabsopgørelse under alle forhold ikke har taget højde for de fordele - herunder sparede vedligeholdelsesomkostninger mv. - for A, som er afstedkommet af den ændrede arealanvendelse i denne sag.

Der er nu nedlagt en ny ledning til erstatning af en ledning, der var fra 1982. Hvis der tages udgangspunkt i A's oplysninger om, at ledninger forventes at holde i 100 år, har den nuværende ledning således en levetid, der er 35 år længere end den tidligere ledning. Dette svarer til 35 % af ledningens levetid.

A har gjort gældende, at en øget levetid på 35 år ikke er en forbedring, fordi der på det tidspunkt, hvor ledningen skal udskiftes må forventes at være sket separat kloakering - det vil sige i 2118.

Det er ikke muligt i tabsberegningen at tage højde for, hvorledes befolknings-tilvæksten indenfor de næste 100 år vil påvirke kloakeringsforholdene, idet tilvæksten, hvor disse endnu ikke fødte mennesker ønsker at bosætte sig og deres kloakeringsbehov i den anledning alt andet lige er vanskeligt præcist at forudse. De økonomiske konsekvenser heraf må deraf blive endnu vanskeligere. De fordele, som A har fået ved den nye ledning, må opgøres på baggrund af realoplysninger, der kan dokumenteres, fx om sparet vedligeholdelsestid på sådanne ledninger, og ikke på baggrund af usikre antagelser om det fremtidige kloakeringsbehov i byen."

Rettens begrundelse og afgørelse

Gæsteprincippet er betegnelsen for en udfyldende regel, der finder anvendelse i tilfælde, hvor der uden vederlag er givet tilladelse til at anbringe en ledning på en ejendom. Reglen indebærer, at ledningsejer som "gæst" skal bекoste ledningsarbejder, der er nødvendiggjort af arealejerens ændrede benyttelse af det areal, hvor ledningen er anbragt. En erhverver af fast ejendom indtræder som udgangspunkt i overdragerens rettigheder og forpligtelser vedrørende ejendommen. I overensstemmelse hermed er udgangspunktet, at arealejerens ret til at kræve ledningsarbejder betalt af ledningsejeren også gælder for senere erhververe af ejendommen.

På det tidspunkt, hvor den i sagen omhandlede ledning blev anbragt, var arealet ejet af C, der var en del af D, og ledningen var ejet af E, der også var en del af D. Efterfølgende blev I omdannet fra kommunal havn til aktieselskabet I A/S, og den i sagen omhandlede kloakledning blev i forbindelse med udskillelse af den kommunale kloakforsyning overta-

get af aktieselskabet . A .

Der er ikke grundlag for at antage, at en senere arealejer skulle være afskåret fra at påberåbe sig gæsteprincippet i tilfælde, hvor lednings- og arealejeren var den samme på det tidspunkt, hvor ledningen blev anbragt. Udgangspunktet må således være, at ledningen bliver omfattet af det såkaldte gæsteprincip på det tidspunkt, hvor arealet og ledningen ikke længere har samme ejer.

Spørgsmålet er herefter, om den i 2006 tinglyste deklaration indebærer en fravigelse af gæsteprincippet, således B som arealejer skal bekoste den omlægning af den afskærende ledning, der var nødvendiggjort af den ændrede benyttelse af det areal, hvor ledningen var anbragt. Det er ubestridt, at bevisbyrden for, at der er aftalt en fravigelse af gæsteprincippet, påhviler A som ledningsejer.

Efter ordlyden af deklarationen sammenholdt med bevisførelsen i øvrigt, finder retten finder det mest nærliggende at forstå deklarationen som en beskyttelsesdeklaration, der skal sikre, at der ikke foretages noget, herunder opføres bygninger, foretages beplantning eller iværksættes noget, som kan beskadige ledningen eller hindre eftersyn, reparation, vedligeholdelse mv. Retten har herved blandt andet lagt vægt på, at det efter forklaringerne afgivet af L og J må lægges til grund, at der er tale om en standarddeklaration, som blev anvendt af E , og at deklarationen ikke var genstand for en forhandling. Retten har endvidere lagt vægt på, at A ikke har bevist, at der blev betalt et vederlag til arealejeren for påtagelsen af den i deklarationen indeholdte forpligtelse. Retten finder, at det ikke af deklarationen kan udledes, at arealejeren herved har påtaget sig en begrænsning i adgangen til at ændre anvendelse af arealet, selv om det måtte medføre, at ledningen skal flyttes. Det fremgår ikke af deklarationen, at arealejeren har påtaget sig pligten til at betale udgifterne ved en nødvendig flytning som følge af en ændret arealanvendelse. Retten finder herefter, at A ikke har godtgjort, at ejendommens ejer har fraskrevet sig sine rettigheder i medfør af gæsteprincippet. Den af J afgivne forklaring og indholdet af havneudvalgets brev af 8. december 1982, kan ikke føre til et andet resultat. Retten tager derfor B's påstand om frifindelse til følge.

Efter sagens udfald sammenholdt med parternes påstande skal A betale sagsomkostninger til B med 100.000 kr. til udgifter til advokatbistand. Beløbet er inklusive moms, idet det er oplyst, at B ikke er momsregistreret. Retten har ved fastsættelsen af beløbet lagt vægt på sagens værdi og omfang, herunder hovedforhandlingens varighed.

Thi kendes for ret:

B frifindes.

A skal betale sagsomkostninger til B
med 100.000 kr.

Det idømte sagsomkostningsbeløb skal betales inden 14 dage og forrentes efter rentelovens § 8 a.

Gitte Kuhlwein
dommer
/vie

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Retten i Aalborg, den 6. juni 2018.

Vinni Estrup, Retsassistent