



VESTRE LANDSRET

DOM

afsagt den 8. november 2018

Sag BS-6893/2018-VLR
(9. afdeling)

T Huse ApS
(advokat Jens Steensgaard)

mod

A Vandværk
(advokat Christian Schlüter)

Retten i Esbjerg har den 20. november 2017 afsagt dom i 1. instans (sag BS-1110/2016-ESB, tidligere BS 10-620/2016). Ankesagen er modtaget i landsretten den 5. marts 2018.

Landsdommerne Lis Frost, Dorte Jensen og Kresten Trolle (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

Påstande

Appellanten, T Huse ApS, har nedlagt påstand om, at indstævnte, A Vandværk, til T Huse ApS skal betale 25.000 kr. med procesrente fra den 1. juli 2016 og yderligere 15.500 kr. med rente fra den 4. december 2017.

A Vandværk har påstået dommens bestemmelse om betaling af 25.000 kr. med procesrente fra den 1. juli 2016 stadfæstet (påstand 1) og har endvidere nedlagt påstand om, at T Huse ApS, når A Vandværk har etableret 2 brønde inklusive vandmålere, har pligt til at sørge for tilslutning af boligerne beliggende på matr. nr. , til de pågældende vandmålere i brøndene (påstand 2).

T Huse ApS har over for påstand 2 om tilslutningspligt nedlagt påstand om frifindelse.

Det er oplyst, at T Huse ApS, først har anket dommen efter eksekutionsfristens udløb, og at dommen er opfyldt i overensstemmelse med en opgørelse i en mail af 15. december 2017.

Supplerende sagsfremstilling

Der er for landsretten fremlagt en række nye bilag.

Af Bs kalender for 2009 fremgår følgende:

- Under datoen 16. marts er blandt andet anført:
"Besøgte J formand for A vandværk ang. J sagde i får ingen rabat. OK."
- Under datoen 23. marts er blandt andet anført:
"Jeg fik prisen på tilslutning til ... og ... ang. vandtilslutning, ved J"
- Under datoen 26. maj er blandt andet anført:
"møde med H + Ja. Jan havde forslag til vandmåler som bimåler. Jeg vil spørge Vandværket"
- Under datoen 28. maj er blandt andet anført:
"Kontoret. En snak med J ang. bimåler til vand.",
- og under datoen 5. juni er blandt andet anført:
"J. OK til bimålere".

Af en mail af 15. oktober 2010 til ... fremgår, at L oplyste, at han samme dag var flyttet ind på ejendommen ..., A, og at han gerne ville tilmelde sig som forbruger. Det fremgår videre, at han samme dag har aflæst måleren til 0,5 m³ vand.

Den 17. oktober 2010 besvarede J denne mail. Af svaret fremgår blandt andet, at vandværket sender opkrævning på det forbrug, der fremgår af en måler, der viser det samlede forbrug i de tre boliger, som hver er forsynet med en bimåler. Det fremgår videre, at opkrævningen sendes til grundejeren.

Et billede fra Google Maps taget i oktober 2010 viser enderækkehuset ... set fra vejen. Der er i et af vinduerne mod vejen et skilt med teksten "TIL SALG", og der er opsat en tavle fra en ejendomsmægler.

I en mail af 31. marts 2011 orienterede administrationschef P fra ejendomsmæglerfirmaet EDC Gosvig & Slangstrup ApS Vandværkernes EDB-Service om ejerskifte af ejendommen ... fra T Huse ApS til Je.

I de årlige indberetninger, som Vejen Kommune har modtaget fra A Vandværk om vandforbruget (betegnet kommuneliste), er der i indberetningen pr. 17. januar 2011 for 2010 for installationsadressen ... anført målnummer 9417788, T Huse ApS og et forbrug på 12 m³. I indberetningen af 9. januar 2012 for 2011 er anført samme målnummer, T Huse ApS og et skønnet forbrug på 20 m³. I indberetningen af 13. januar 2013 for 2012 er der ikke en rubrik vedrørende I en rubrik vedrørende ... er anført målnummeret 092866216, navnet Je og et forbrug på 29 m³.

Forklaringer

O, He og B har afgivet supplerende forklaring. Endvidere har Je og To afgivet forklaring.

O har forklaret, at han ikke var bekendt med mailkorrespondancen i oktober 2010 mellem L og J, før denne sag blev anlagt.

... ligger på hovedgaden i A over for plejehjemmet. Når man kører til skolen, vil man normalt køre forbi. Til salg skiltet og mæglerens tavle var placeret på stedet i 7 måneder.

Det var B, der forestod forhandlingerne med vandværket.

He har forklaret, at han rettelig blev indvalgt i bestyrelsen i 2009.

Oplysningerne fra Vandværkernes EDB-Service blev sendt til kassereren. Som formand modtog han ikke disse oplysninger. Han ved ikke, om kassereren videresendte oplysningerne til andre.

Før nedrivningen lå målerbrønden til ... i fortovet. På fortovet var der to rækker af cementfliser.

I 2009 eller 2010 blev det drøftet på et bestyrelsesmøde, om det var i orden, at der blev indgået aftale om en ordning om afdragsvis betaling vedrørende Det undrede ham, at det var nødvendigt for bygherren at få en sådan aftale.

Vandværket skal hvert år umiddelbart efter nytår indsamle oplysningerne om forbrugernes vandforbrug. Vandværkernes EDB-Service sender besked om aflæsning til forbrugerne, som indberetter til vandværket. Det er herefter Vandværkernes EDB-Service, der videresender de samlede oplysninger til kommunen. Det er på denne måde, at kommunen bliver orienteret, og det er disse op-

lysninger, der fremgår af kommunelisterne. Er der et enkelt år, hvor oplysningerne mangler, skønner man forbruget. Det følgende år skal der foretages aflæsning, og indberetter forbrugeren ikke, iværksættes der en aflæsning, som forbrugeren må betale for.

Vandværket var bekendt med, at der var tre boliger på Aflæsning af bimålere vedrører ikke vandværket.

B har forklaret, at han i sin kalender for 2009 skrev notater. For det meste skrev han dem ind hver dag eller et par dage senere. Når han var ude, havde han en mindre lommebog med, hvor han lavede foreløbige notater, som han senere skrev ind i den store kalender. Han kan huske mødet den 16. marts 2009, som han har gjort optegnelse om. Han havde taget tegninger med over projektet og spurgte efter prisen. Han var vant til at handle med J på tømmerhandlen, hvor han kunne forhandle sig til en rabat, og det var derfor, at han spurgte efter rabat. Under mødet anvendte han ordet ejerlejligheder. Det fremgik også af den tegning, som J fik. J havde ikke tallene i hovedet. De aftalte, at han skulle vende tilbage. Den 23. marts 2009 mødtes de igen hos J. De drøftede, at der var tale om ejerboliger, og J spurgte, om han troede, at de kunne sælge lejlighederne. Han svarede, at det håbede han. H, der er omtalt i notatet for den 26. maj, er elektriker og arbejdede på ejendommen. Han var fra et arbejde på et tidligere projekt bekendt med, at der i dette projekt var installeret bimålere. Den 28. maj opsøgte han J på bopælen og forelagde ideen med at installere bimålere. J sagde, at det kunne han ikke tage stilling til alene, og at det skulle han have tilladelse til fra bestyrelsen. Når der i indledningen af notatet i kalenderen for denne dag står "Kontoret.", er det udtryk for, at han denne dag først havde været på sit kontor. Den 5. juni opsøgte han igen J, som havde drøftet spørgsmålet med bestyrelsen, og meddelte ham, at det ville være i orden at installere bimålere.

I 2010 aflæste han hovedmåleren og de tre bimålere til Vandværkernes EDB-Service. I 2011 fik han intet skema tilsendt. Han fik senere en oplysning om, at vandforbruget havde været meget lavt. Han kontaktede telefonisk Vandværkernes EDB-Service og sagde, at det registrerede vandforbrug alene vedrørte Hende, som han talte med, sagde, at hun ville orientere vandværket om dette, men han hørte ikke yderligere.

Han har været på Vandværkernes EDB-Service med henblik på at undersøge, om de var blevet orienteret om salget af De bekræftede, at de var bekendt med salget.

Han har ikke været bekendt med mailkorrespondancen i oktober 2010 mellem L og J, før denne sag blev anlagt.

Han er uforstående over for Js forklaring om, at han ikke var bekendt med, at der var tale om ejerboliger. J har været på byggepladsen, mens der var til salg skilt, og han har også været til åbent hus. Han talte med J i venteværelset, da denne sag blev hovedforhandlet ved Retten i Esbjerg. J sagde, at han var ked af, at han ikke kunne huske, at han havde været på ejendommen. Han sagde også, at det var skidt med hans hukommelse.

Byggeriet startede nok omkring juni 2009. Afrømningen blev vist påbegyndt lidt tidligere.

Det var aftalt med J, at de enkelte beboere skulle afregne direkte med vandværket, og det fremgik også af lejekontrakterne, at det skulle foregå på denne måde.

T Huse ApS har betalt bagudrettet for Ls forbrug, da han på trods af aftalen i lejekontrakten ikke havde betalt til vandværket.

Je har forklaret, at han har været ejer af ... fra marts 2011. I perioden op til overtagelsen boede der en lejer i huset. I december 2011 modtog han et aflæsningskort fra vandværket. Der var vist angivet et forventet forbrug, som var mindst dobbelt så højt som hans forbrug. Det fremgik, at det vil være dette forbrug, der ville blive opkrævet for, hvis der ikke skete indberetning af forbruget. Da angivelsen af målernummeret ikke svarede til nummeret på hans måler, kontaktede han vandværket. Han kan ikke huske, hvem han havde kontakten til. På et tidspunkt kom der en ældre herre fra vandværket, der skrev nummeret på måleren ned og foretog aflæsningen. Han kan ikke huske, om den pågældende præsenterede sig, og han ved ikke nu, hvem han var. Lidt tid efter fik han et nyt girokort med det rigtige målernummer og det forbrug, der svarede til, hvad måleren viste. De følgende år har han indberettet forbruget via indtastning på telefonen med angivelse af målernummer og forbrug, og han har betalt via PBS.

To har forklaret, at han er indkøbsdirektør og har en lederuddannelse, der også omfatter økonomi. Han blev indvalgt i bestyrelsen for A Vandværk i 2007 og var kasserer i perioden fra 2008-2013, hvorefter han gik ud af bestyrelsen. Han har indgået aftalen med B om at opdele regningen i to. Det skete efter, at regningen var udskrevet. Det blev drøftet i bestyrelsen, inden aftalen blev indgået.

Ved ejerskifte skal der gives meddelelse om, at der er en ny betaler og dermed også en ny medejer af vandværket, hvorefter der bliver lavet en slutafregning. Det er normalt ejendomsmægleren, der står for denne indberetning. Hvis en ejer af et hus beder om, at regningen skal sendes til en lejer, så ville han have gjort dette som en form for service, men den pågældende vil ikke blive registreret som ejer. Han bekendt er han ikke blevet orienteret fra Vandværkernes EDB-Service om ejerskifte vedrørende Han er ikke bekendt med en aftale

vedrørende ..., hvor der kun var registreret et målernummer. Bimålerne var ikke vandværkets målere. Ældrecentret havde en aftale om, at det var den enkelte lejer, der skulle betale for forbruget. Han tror ikke, at der var andre, som havde en sådan aftale. Kommunen havde garanteret for betaling for de enkelte lejemaal, og aftalen var indgået for at lette kommunens administration.

Han kan huske, at der en enkelt gang – vist i 2010 – er sendt en meddelelse om manglende aflæsning af vand for

Han var ikke bekendt med, at ... var blevet udmatrikuleret, før han læste byrettens dom.

Han er sikker på, at han som kasserer har modtaget orientering om den indberetning, som Vandværkernes EDB-Service har modtaget i marts 2011 vedrørende ..., men han kan ikke huske dette. Han modtog hver måned en liste, hvis der var nye ejere. Han kan ikke forklare, hvordan der kan være sket registrering af nummeret på bimåleren i ejendommen ... i stedet for registrering af nummeret på den måler, der var i brønden. Han vil betegne dette som en fejl.

Anbringender

Parterne har til påstand 1 gentaget deres anbringender for byretten vedrørende dels spørgsmål om parterne har indgået en sær aftale, således at der kunne installeres bimåler, dels om forældelse.

A Vandværk har vedrørende sin påstand 2, der er ændret i forhold til byretten, bl.a. anført, at etablering af målerbrønden og den efterfølgende jordledning fra målerbrønden og ind i ejendommene påhviler grundejeren jf. pkt. 1.11, pkt. 5.1 og pkt. 8 i Fællesregulativet for private almene vandværker i Vejen Kommune, idet det dog er vandværket, der i praksis etablerer målerbrønden. Den nuværende installation strider mod regulativet for vandinstallationer, og etablering af eventuelle fjernaflæsningsmålere bringer ikke installationerne i lovlig stand. Værdispildsbetragtninger vil ikke føre til et andet resultat.

T Huse ApS har til støtte for sin påstand om frifindelse over for *A Vandværks* påstand 2 bl.a. anført, at installationen er udført i overensstemmelse med den oprindelige aftale mellem B og J, og at vandværket var fuldt ud bekendt med projektet og udstykningen. Det vil desuden være værdispild at etablere to nye brønde med tilhørende installationer ved siden af den nuværende, når den nuværende installation opfylder behovet for selvstændige måler aflæsninger for de tre ejendomme, ligesom *T Huse ApS* har tilbudt at installere fjernaflæsningsmålere.

Landsrettens begrundelse og resultat

Påstand 1 om betaling

J, der var formand for A Vandværk, da de tre selvstændigt matrikulerede ejendomme på ..., blev projekteret og opført i 2009-10, har benægtet, at han har indgået en særaftale med T Huse ApS om anvendelse af bimålere i byggeriet. Over for denne forklaring, som han har afgivet for byretten, sammenholdt med det daværende bestyrelsesmedlem Hes forklaring og forklaringen fra den daværende kasserer for vandværket, To, har T Huse ApS ikke alene ved Bs forklaring og fremlæggelsen af hans notater i kalenderen for 2009 løftet bevisbyrden for, at vandværket var bekendt med, at der var tale om opførelse af tre selvstændigt matrikulerede ejendomme, og at der var en indgået en særaftale om, at T Huse ApS kunne nøjes med at etablere en ledning fra målerbrønden til byggeriet og anvende bimålere.

A Vandværk har derfor som udgangspunkt krav på betaling af to stikledningsbidrag, svarende til 25.000 kr.

Spørgsmålet er herefter om kravet er forældet.

Som anført foran har T Huse ikke bevist, at vandværket på opførelsestidspunktet var klar over, at der var tale om tre selvstændigt matrikulerede ejendomme.

Sagen er anlagt den 1. juli 2016.

Det fremgår af mailen af 31. marts 2011 fra administrationschef P fra ejendomsrådgiverfirmaet EDC Gosvig & Slangerup ApS til Vandværkernes EDB-Service, at ejendommen ... er overtaget af Je fra T Huse ApS. To har blandt andet forklaret, at han som daværende kasserer må have fået en orientering fra Vandværkernes EDB-Service om ejerskiftet. Je har blandt andet forklaret, at han fik besøg af en person fra vandværket, som foretog en registrering af hans målernummer og forbrug, efter han havde henvendt sig til vandværket i december 2011, da han modtog et målerkort med et forkert målernummer. Efter en samlet vurdering heraf sammenholdt med indholdet af oplysningerne i de årlige indberetninger fra A Vandværk til Vejen Kommune om vandforbruget, må vandværket senest i januar 2013 have været bekendt med, at ... ikke længere var én selvstændig ejendom, men at der var sket en udstykning af ejendommen i flere selvstændige ejendomme, og at vandværket som følge heraf havde et krav på betaling af yderligere stikledningsbidrag hos T Huse ApS. Vandværkets krav på betaling af yderligere stikledningsbidrag hos T Huse ApS var således forældet, da sagen blev anlagt den 1. juli 2016, jf. forældelseslovens § 2, stk. 1, jf. § 3, stk. 2, jf. stk. 1.

Landsretten tager derfor T Huse ApS' påstand om tilbagebetaling af de 25.000 kr. til følge.

Om påstand 2

Parterne er enige om, at den nuværende installation strider mod Fællesregulativet for private almene vandværker i Vejen Kommune. Den omstændighed, at der ved fjernelse af den eksisterende installation med en målerbrønd, en jordledning fra brønden til bebyggelsen og to bimålere, vil opstå et værdispild, kan ikke føre til, at installationen ikke skal bringes i overensstemmelse med regulativets bestemmelser.

Landsretten tager derfor vandværkets påstand 2 til følge.

Sagsomkostninger

Efter sagens udfald sammenholdt med parternes påstande skal hver part betale egne sagsomkostninger for begge retter.

Det beløb på 15.500 kr. med renter som T Huse ApS har betalt i sagsomkostninger til A Vandværk i forbindelse med opfyldelse af byrettens dom, skal betales tilbage med renter som påstået. Det bemærkes i den forbindelse, at vandværket ikke er fremkommet med bemærkninger til påstanden om, at beløbet forrentes fra den 4. december 2017.

Landsretten tager derfor denne del af påstanden til følge.

THI KENDES FOR RET:

A Vandværk skal til T Huse ApS inden 14 dage betale 25.000 kr. med procesrente fra den 1. juli 2016.

T Huse ApS har, når A Vandværk har etableret 2 brønde inklusive vandmålere, pligt til at sørge for tilslutning af boligerne beliggende på matr.nr. ..., til de pågældende vandmålere i brøndene.

A Vandværk skal til T Huse ApS inden 14 dage betale 15.500 kr. med rente fra den 4. december 2017.

Hver part bærer egne omkostninger for begge retter.