

RET TEN I AALBORG



**Udskrift af dombogen**

DOM

Afsagt den 5. januar 2009 i sag nr. BS 25-418/2008:

Roderick David Goodwin  
Stationsvej 2, Vindblæs  
9670 Løgstør  
mod  
Løgstør Fjernvarmeværk A.m.b.a.  
Blekingevej 8  
9670 Løgstør  
og  
Nykredit Realkredit A/S  
Kalvebod Brygge 1-3  
1780 København V

**Sagens baggrund og parternes påstande**

Sagen vedrører omfanget af hæftelse over for Løgstør Fjernvarmeværk A.m.b.a. -

Sagsøgeren Roderick David Goodwin har nedlagt påstand om, at sagsøgte 1 Løgstør Fjernvarmeværk A.m.b.a tilpligtes at anerkende, at sagsøger ikke har nogen kontraktmæssig forpligtelse over for sagsøgte 1, hvorfor sagsøgte 1 er pligtig at betale til sagsøger kr. 136.856,56 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagens anlæg til betaling sker, og

at sagsøgte 2 Nykredit Realkredit A/S tilpligtes til solidarisk med sagsøgte 1, subsidiært alene, at betale kr. 136.856,56 til sagsøger med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagens anlæg til betaling sker.

Sagsøgte 1 har nedlagt påstand om frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb.

Sagsøgte 2 har nedlagt påstand om frifindelse.

Sagen er anlagt den 20. februar 2008.

**Oplysningerne i sagen**

Den 12. april 1995 underskrev den tidligere ejer af sagsøgerens ejendom Agnes Madsen kontrakt med Vindblæs Kraftvarme A.m.b.a. Det hedder i kontrakten blandt andet:

".....1.2 Undertegnede ejer af nævnte ejendom forpligter sig til på egne og efterfølgende ejeres vegne, at fjernvarmeforsyning til ejendommen er i overensstemmelse med de til enhver tid gældende vedtægter og standardleveringsaftale.....

1.4 Som fjernvarmeaftager er ejeren af ejendommen andelshaver i selskabet med en andel stor kr. 500,00 og dermed berettiget og forpligtet i overensstemmelse med de i nærværende kontrakt og selskabets vedtægter til enhver tid indeholdte bestemmelser.....

§ 7 7.1 Betalingen for den af selskabet leverede varme fordeles på forbrugeren efter en af bestyrelsen udarbejdet tarif.

§ 8 8.1 I tilfælde af salg, arveudlæg eller anden overdragelse af ejendomsretten til den her omhandlede ejendom, samt i tilfælde af tvangsauktion, er nærværende kontrakt bindende for den nye ejer, og overdragelsesdokumenterne skal indeholde bestemmelser i så henseende.....

8.3 Stilles ejendommen til tvangsauktion, er ejeren, respektive dennes bo, forpligtet til omgående at meddele dette skriftligt til selskabet.

Af vedtægterne for Vindblæs Kraftvarme A.m.b.a. fremgår:

".....3.3 Levering til ikke-andelshavere kan ske på leveringsvilkår, der svarer til de for andelshavere gældende.....

5.2 Endvidere kan bestyrelsen foranledige opkrævet:

5. andel af anlæg og reoveringsudgifter, der er godkendt af generalforsamlingen - tidligere end 2-årsdagen for udtrædelsestidspunktet og hvorpå selskabet foretager afskrivninger. Beløbet beregnes som den udtrædendes andel af selskabets samlede anlægsudgifter på opsigelsestidspunktet med fradrag af de afskrivninger, der har været indregnet i priserne...

§ 6 En andelshaver er forpligtet til på bestyrelsens forlangende at lade tinglyse:

- deklaration om fjernvarmeforsyning i overensstemmelse med selskabets vedtægter eller leveringsbestemmelser.

.....Deklarationerne tinglyses servitutstiftende på den tilsluttede ejendom efter de regler, som bestyrelsen til enhver tid måtte fastsætte. Tinglysningen bekostes af selskabet. Selskabets bestyrelse er påtaleberettiget....."

I Løgstørs kommunes besvarelse af 25. juli 2002 af *Forespørgsel om ejendomsoplysninger* er der under punkt 7 *Varmeplan Hvilken varmeforsyning er der mulighed for i området* sat kryds ved Fjernvarme og i rubrikken vedrørende, om der er tilslutningspligt, er der sat kryds ved Nej.

Af BBR-meddelelse af 18. november 2002 fremgår, at ejendommens varmeinstallation er fjernvarme/blokvarme.

Ejendommen blev på tvangsauktion afholdt den 17. oktober 2002 overtaget af Nykredit A/S som ufyldestgjort panthaver og ved købsaftale af 13. oktober 2003 overdraget til sagsøgeren. Af købsaftalen fremgår, at ejendommens varmeinstallation er fjernvarme. Der er endvidere følgende ansvarsfraskrivelse:

"Køber har i forbindelse med handelen modtaget tilstandsrapport samt bindende tilsagn om, at sælger vil betale halvdelen af den forsikringspræmie, som fremgår af det fremlagte tilbud om ejerskifteforsikring. Køber er samtidig udtrykkeligt gjort opmærksom på, at ejendommen er overdraget til Nykredit på tvangsauktion, hvorfor sælger er uden sædvanlig kendskab som ejer til ejendommens tilstand, herunder medfølgende tilbehør. Som følge heraf overdrages ejendommen uden ansvar for Nykredit i enhver henseende. Køber er således afskåret fra at gøre nogen som helst mangelsindsigelse gældende overfor sælger, herunder retslige mangler. Parterne er enige om, at salgsprisen er fastsat under hensyntagen hertil."

Det fremgår endvidere af købsaftalen, at der den 13. december 1963 under servitutter er tinglyst dokument om forsynings- og afløbsledninger mv.

Af skødet vedrørende sagsøgers køb fremgår:

"..... § 8

Der påhviler ikke ejendommen anlægsgæld af nogen art. Gæld, der ikke overtages af køber, indfries af sælger i forbindelse med handelens berigtiggelse. Fælles gæld, der afvikles gennem grundejerforening, og gæld, der afvikles sammen med betaling af forbrug, og som fremgår af de til køber udleverede dokumenter, overtages af køber.....

#### § 9

Forsyningselskaber: Køber indtræder fra overtagelsesdagen/dispositionsdagen i sælgers rettigheder og forpligtelser over for ejendommens forsyningselskaber....."

Ansvarsfraskrivelsesklausulen er gentaget i skødet.

Skødet er tinglyst den 1. december 2003.

Af årsrapport for 2002-2003 for Vindblæs Kraftvarmeværk fremgår, at prioritetsgælden er 6.473.391 kr.

Af fusionsplan for fusionen mellem sagsøgte 1 og Vindblæs Kraftvarmeværk A.m.b.A med sagsøgte 1 som det fortsættende selskab fremgår:

"2.1 I forbindelse med fusionen indbetaler andelshaverne under det ophørende selskab, Vindblæs Kraftvarmeværk A.m.b.a et beløb, der svarer til summen af værkets langfristede gældsforpligtelser samt et beløb, der svarer til Løgstørandelshavernes andel af Løgstørs samlede egenkapital. Beløbet indbetales senest den 1/11-2007.

Af tarifblad for Vindblæs Kraftvarmeværk for varmeåret 2007-08 fremgår, at stikledningsbidrag udgør 11.250 kr, investeringsbidrag 500 kr. og hus-installation 15.000-20.000 kr.

Der er enighed om opgørelsen af det påstævnte beløb.

Det påstævnte beløb opgøres således :

abonnement, fast afgift og målerleje 23/10 2003 - 20/6 2007	49.106,56 kr.
fusion	<u>87.750,00 kr.</u>
I alt	<u>136.856,56 kr.</u>

**Sagsøgeren** har forklaret, at der ikke i forbindelse med handelen blev omtalt en forpligtelse vedrørende fjernvarme. Ansvarsfraskrivelsen blev læst op i forbindelse med underskrivelse af købsaftalen. Han foretog ikke selv nogen undersøgelser vedrørende fjernvarme. Han har først set kontrakten mellem den tidligere ejer og Vindblæs Kraftvarme A.m.b.a. i forbindelse med denne sag. Han har deltaget i alle generalforsamlinger i Vindblæs kraftvarme. På en generalforsamling i 2004 eller 2005 blev det på et spørgsmål i slutningen af mødet oplyst, at medlemmerne havde en andel af varmeværkets gæld. Han foretog sig ikke noget i anledning af denne oplysning. Han gik ud fra, at det, han skulle betale, var forbruget. Han antog, at målerleje mv. var en del af det samlede forbrug. Han har ikke rejst indsigelse vedrørende opkrævningerne. Det har været vanskeligt at sælge ejendomme i Vindblæs, da fjernvarmeprisen var alt for høj. Han har stadig fjernvarme.

**Driftsleder Per Rasmussen** har forklaret, at han været ansat hos sagsøgte 1 i 5 ½ år. Tilslutningspligten er ikke tinglyst. Der er ca. 90 barmarksværker, og for halvdelens vedkommende er tilslutningspligten ikke tinglyst. Det er fast kutyme at dele regningen op i abonnement, målerleje og en variabel pris. Ingen har tidligere rejst indsigelse over for sagsøgte 1. Medlemmerne af Vindblæs Kraftvarme skulle i forbindelse med fusionen betale gælden i Vindblæs Kraftvarme og et beløb til udligning af egenkapitalen i sagsøgte 1. Forbrugerne i Vindblæs fik i forbindelse hermed mere end halveret deres varmeomkostninger. Det koster ca. 20-23.000 kr. at tilslutte en ejendom til fjernvarmeforsyningen. Næsten alle i Vindblæs er med i fjernvarmeforsyningen.

### Parternes synspunkter

Sagsøgeren har gjort gældende

#### ad sagsøgte 1, Løgstør Fjernvarmeværk:

- at sagsøger ikke er kontraktmæssig forpligtet overfor Vindblæs Kraftvarmeværk - nu Løgstør Fjernvarmeværk,
- at sagsøger ikke ved erhvervelse af ejendommen blev gjort bekendt med,

- at en kontraktmæssig forpligtelse angiveligt skulle hvile på ejendommen, idet sagsøger ikke har modtaget kopi af den oprindelige aftale mellem ejendommens ejer og Vindblæs Kraftvarmeværk,
- at en sådan forpligtelse ikke er tinglyst på ejendommen og ikke fremgår af handelsdokumenterne,
- at sagsøger således har været i god tro ved erhvervelse af ejendommen,
- at sagsøger ved sin tinglyste adkomst til ejendommen Stationsvej 2, Vindblæs, 9670 Løgstør har ekstingveret kraftvarmeværkets ret til at kræve beløb vedrørende abonnement, fast afgift og målerleje,
- at sagsøger således ikke skal betale for abonnement, fast udgift, målerleje eller hæftelse vedrørende udligning af gæld til anlægsudgifter i forbindelse med fusionen,
- at sagsøger også ved skødets tinglysning var i god tro jf. tinglysningslovens § 5, idet der ikke i forbindelse med købsaftalen eller skødets underskrift blev fremlagt den oprindeligt indgåede kontrakt mellem tidligere ejere af Stationsvej 2 og fjernvarmeværket eller vedtægterne for værket,
- at sagsøger har betalt abonnement, fast afgift og målerleje på baggrund af den urigtige forudsætning, at han var forpligtet hertil,
- at sagsøgte 1 derfor er pligtig at betale det påstævnte beløb til sagsøger.

Ad sagsøgte 2, Nykredit Realkredit A/S:

- at sagsøgte 2 har tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved ikke i forbindelse med salg af ejendommen til sagsøger at have oplyst om en kontraktmæssig forpligtelse til Vindblæs Kraftvarmeværk og dermed forbundne hæftelser,
- at sagsøgte 2 derimod har erklæret, "at der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser", samt "uden for købesummen overtager køber ingen gældsposter jf. købsaftalen, der er fremlagt som bilag 1,
- at sagsøgte 2 er erstatningsansvarlig for det af sagsøger lidte tab som følge af denne undladelse,
- at sagsøger ikke fortabt nogen rettigheder ved at have undladt nærmere undersøgelser omkring ejendommens varmforsyning i forbindelse med købsaftalens indgåelse,
- at sagsøger ved skødets tinglysning var i god tro, jf. Tinglysningslovens § 5, idet der ikke i forbindelse med købsaftalen eller skødets underskrift blev fremlagt den oprindeligt indgåede kontrakt mellem tidligere ejere af Stationsvej 2 og fjernvarmeværket eller vedtægterne for værket,
- at sagsøgte 2 derfor er pligtig at betale det påstævnte beløb.

Sagsøgte 1, Løgstør Fjernvarmeværk A.m.b.A. har til støtte for den nedlagte påstand gjort gældende,

- at sagsøgte 1 ikke er sagsøger noget beløb skyldigt, hvilket ej heller er

- dokumenteret i sagsøgers stævning med tilhørende bilag,
- at sagsøger ikke har godtgjort at have lidt et tab, svarende til den opgjorte påstand,
- at det ikke er et krav, at den i sagen omhandlede forpligtelse skal tinglyses på ejendommen for at få gyldighed mod en erhverver,
- at sagsøger ved erhvervelsen af ejendommen blev gjort bekendt med, at denne blev opvarmet med fjernvarme,
- at sagsøger ved dennes manglende undersøgelse ved erhvervelsen af ejendommen har bragt sig i ond tro om den kontraktmæssige forpligtelse til Vindblæs Kraftvarmeværk og de hermed forbundne hæftelser,
- at sagsøger er bundet af en kontraktmæssig forpligtelse overfor Vindblæs Kraftvarmeværk (nu sagsøgte 1),
- at sagsøger har forholdt sig passiv til opkrævninger,
- at sagsøger har modtaget forsyning fra sagsøgte 1 uden indsigelser, selv om denne har været en aktiv deltager i de afholdte generalforsamlinger efter dennes overtagelse af ejendommen.

Sagsøgte 2, Nykredit Realkredit A/S, har til støtte for den nedlagte påstand om frifindelse gjort gældende,

- at den omhandlede ejendom er solgt med sædvanlig og absolut ansvarsfraskrivelsesklausul fra sagsøgte 2's side,
- at der under de foreliggende omstændigheder har påhvilet sagsøger en særlig undersøgelsespligt,
- at sagsøgte 2 ikke har tilsidesat sin loyale oplysningspligt eller i øvrigt handlet ansvarspådragende,
- at sagsøger har accepteret udgifterne til målerleje, fast afgift og abonnement, eller i hvert fald har fortabt retten til at kræve sig friholdt for disse udgifter af sagsøgte 2,
- at sagsøger ikke har godtgjort at have lidt et tab svarende til den opgjorte påstand,
- at sagsøgte 2 derfor ikke har pådraget sig et erstatningsansvar overfor sagsøger,
- at sagsøgte 2 derfor skal frifindes og,
- at et eventuelt regresansvar overfor sagsøger bør bortfalde eller reduceres væsentligt under hensyntagen til sagens omstændigheder.

### **Rettenns begrundelse og afgørelse**

Det påstævnte beløb vedrører abonnement, fast afgift, målerleje og udgift i forbindelse med fusion og er opkrævet i henhold til fjernvarmeværkets vedtægter. Efter de foreliggende oplysninger findes beløbene ikke at være af en sådan karakter, at de er gyldige mod enhver uden tinglysning, jf. herved tinglysningslovens § 4, stk. 2.

Den oprindeligt indgåede aftale mellem den tidligere ejer af ejendommen og fjernvarmeværket blev ikke fremlagt i forbindelse med sagsøgerens erhver-

velse af ejendommen, og handelsdokumenterne omtaler ikke sagsøgerens eventuelle forpligtelser over for fjernvarmeværket. Sagsøger findes ikke at have haft anledning til at foretage nærmere undersøgelser vedrørende ejendommens varmeforsyning. Det lægges herefter til grund, at sagsøger ikke kendte eller ved grov uagtsomhed var skyld i sit ukendskab til vedtægterne, jf. tinglysningslovens § 5.

Efter bevisførelsen lægges til grund, at sagsøger ikke i forbindelse med opkrævningerne fra sagsøgte 1 og Vindblæs Kraftvarmeværk eller på anden måde har fået nærmere oplysninger om selskabets økonomiske forhold. Sagsøger findes endvidere ikke ved at have modtaget forsyning fra sagsøgte eller ved at have deltaget i generalforsamlinger at blive forpligtet som andels-haver over for sagsøgte i henhold til selskabets vedtægter.

Sagsøgerens påstand tages herefter til følge over for sagsøgte 1.

Under hensyn til det foran anførte vedrørende sagsøgte 1, hvorefter sagsøger ikke har nogen kontraktmæssig forpligtelse over for sagsøgte 1, og idet det ikke er godtgjort, at sagsøgeren foreløbig har lidt et tab, frifindes sagsøgte 2 for den af sagsøger nedlagte påstand.

Vedrørende sagsomkostningerne bemærkes, at sagsøgte 1 efter sagens udfald skal betale sagsomkostninger til sagsøgeren med 33.600 kr., hvoraf 3.600 kr. udgør retsafgiften og 30.000 kr. inkl. moms sagsøgerens udgift til advokat. I forholdet mellem sagsøgeren og sagsøgte 2 findes hver part efter omstændighederne at burde bære egne omkostninger.

#### **Thi kendes for ret:**

Sagsøgte 1 Løgstør Fjernvarmeværk A.m.b.a tilpligtes inden 14 dage at betale til sagsøger Roderick David Goodwin kr. 136.856,56 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagens anlæg til betaling sker.


Sagsøgte 2 Nykredit Realkredit A/S frifindes for den af sagsøgeren nedlagte påstand.

Sagsøgte 1 Løgstør Fjernvarmeværk A.m.b.a skal inden 14 dage betale sagsomkostninger til sagsøgeren med 33.600 kr.

I forholdet mellem sagsøgeren og sagsøgte 2 skal hver part bære egne omkostninger.

Annemarie Harsberg

Udskriftens rigtighed bekræftes.  
Retten i Aalborg, den 6. januar 2009.

  
Inger Christiansen, kt.fm. tlf. 96 307175