



Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 26. januar 2007 i sag nr. **BS 76-10-1394/2006:**

Part 1 (Sagsøger)

Adresse 1

By 1

og

Part 2 (Sagsøger)

Adresse 2

By 2

mod

Aalborg Kommune

Stigsborg Brygge 5

9400 Norresundby

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen drejer sig om, hvorvidt den sagsøgte kommune under nogle nærmere angivne omstændigheder kan ifalde erstatningsansvar ved at undlade at oplyse en tvangsauktionsrekvirent om et kraftvarmetillæg, der blev pålagt ejendomme i en mindre del af kommunen i forbindelse med kommunens overtagelse af det lokale kraftvarmeværk, hvorved forbrugerne fik valget mellem at betale kraftvarmetillægget over en årrække på ca. 12 år eller betale med et kapitaliseret beløb én gang for alle.

Det fremgår af sagens oplysninger, at en tvangsauktionsrekvirent forespurgte kommunen, om der påhvilede ejendommen forfalden gæld til kommunen, hvortil kommunen alene oplyste om ejendomsskatterestancer. Det blev ikke oplyst, at ejerne havde haft valget mellem en årlig betaling over en periode på ca. 11 år eller en engangsbetaling. Forst i forbindelse med auktionskobe-

rens videresalg af ejendommen blev det af kommunen oplyst, at der påhvilede ejendommen en forpligtelse til betaling af kraftvarmetillæg, og at denne forpligtelse kunne kapitaliseres til 25.376,33 kr., hvilket beløb sagsøgerne under forbehold om tilbagesøgning den 19. maj 2006 betalte til kommunen.

Under sagen, der er anlagt ved retten i Aalborg den 22. august 2006, har sagsøgerne, **Part 1** og **Part 2**, påstået sagsøgte, **Aalborg kommune**, dømt til betaling af 25.376,33 kr. med sædvanlig procesrenter fra sagens anlæg, til betaling sker.

Sagsøgte har påstået frifindelse.

Denne dom indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 2.

Oplysningerne i sagen

Det fremgår af sagens oplysninger, at advokat Linda Giessing den 20. juni 2005 tilskrev Aalborg kommune således:

"På vegne Nykredit Realkredit A/S, Administrationscentret, er der begæret tvangsauktion over ovennævnte ejendom. Auktionen er herammeret til

den 26. august 2005 k. 10.00

I den forbindelse bedes kommunen fremsende specificeret opgørelse over samtlige fortrinsberettigede krav, der skal vederlægges uden for budsummen, f.eks. ejendomsskat, kloakbidrag, renovationsbidrag m.v."

Borgmesterens forvaltning (betalingskontoret) svarede ved skrivelse af 13. juli 2005 således:

"Som svar på Deres brev af 20. juni 2005 kan ejendomsskatterestancen pr. 26.08.05 opgøres således:

1. rate	kr.	1.885,95
2. rate	kr.	1.885,95
renter	kr.	150,88
gebyr	kr.	<u>800,00</u>
<i>i alt til betaling</i>	kr.	<u>4.722,78</u>

Der tages forbehold for yderligere inkassoomkostninger, der kan påløbe, inden betalingen sker."

Advokatfirmaet ADVONORD fremsendtes forespørgsel om ejendomsoplysninger på sædvanligt skema den 5. juli 2005. I kommunens besvarelse den 13. juli 2005 var intet anført i rubrikken vedrørende forfalden gæld til/garanti fra kommunen.

Det fremgår af auktionsskøde af 29. november 2005, at sagsøgerne erhvervede ejendommen på auktion den 26. august 2005 for 280.000,00 kr. Sagsøgerne videresolgte ejendommen med overtagelse 5. februar 2006 for 525.000,00 kr. I forbindelse med videresalget betingede købernes advokat sig, at ejendommen blev frigjort for forhøjet varmeudgift.

Af et beregningsskema udfærdiget af Aalborg kommunes forsyningsvirksomheder fremgår, at den årlige udgift til fjernvarmeforsyning af ejendommen er blevet lavere, efter at fjernvarmeforsyningen er overgået fra Grindsted-Uggerhalne Kraftvarmeværk til Aalborg Kommunes Fjernvarmeforsyning, selv når der er indregnet et kraft/varmetillæg, der årlig ansættes til 3.808,00 kr. Aalborg Kommune Forsyningsvirksomhederne har ved skrivelse af 26. januar 2006 til ejendomsmægler **Vidne 1** anført:

*"Under behagelig telefonsamtale den 23. januar 2006 had du i forbindelse med salg af ejendommen **Adresse 3** i **By 1** om at få oplyst størrelsen på kraftvarmetillægget for ejendommen ved henholdsvis løbende og*

kontant betaling. Herudover bad du om at få oplyst sidste års varmekonsum på ejendommen. Forsyningsvirksomhederne kan i den forbindelse oplyse følgende:

Generelt

I forbindelse med Aalborg kommune Fjernvarmeforsyningens overtagelse af Grindsted-Uggerhalne Kraftvarmeværk A.m.b.a. den 1. februar 2003 skal kunderne i Grindsted og Uggerhalne, ud over Fjernvarmeforsyningens almindelig takster, betale et særligt kraftvarmetillæg i 11,1 år svarende til, at kraftvarmetillægget bortfalder den 9. marts 2014. Kraftvarmetillægget består af et tilslutningselement og et meromkostningselement.

I forbindelse med overtagelsen kunne den enkelte forbruger vælge at betale det samlede kraftvarmetillæg løbende over 11,1 år eller i form af en kontant engangsbetaling. Forbrugerne, der har valgt den løbende betaling, kan dog til enhver tid i løbet af betalingsperioden på 11,1 år vælge at betale kraftvarmetillægget for den resterende betalingsperiode som et kontant engangsbetaling. Hvis man ønsker at betale kontant, vil det få virkning fra den følgende måned efter, at man har anmodet om at betale kontant. Man skal således betale kraftvarmetillægget løbende frem til denne måned.

.....

Efter kontantbetaling af kraftvarmetillægget for ejendommen vil der fremover kun skulle betales Fjernvarmeforsyningens almindelig takster for fjernvarme under forudsætning af, at beregningsarealet ikke udvides i betalingsperioden.

.....

Kraftvarmetillæg for ejendommen Adresse 3

Taksten for løbende betaling af kraftvarmetillægget for ejendommen Adresse 3 er for 2006 på 51.39 kr. m² inkl. moms svarende til en løbende betaling i 2006 på 4.008,23 kr./år inkl. moms ved et beregningsgrundlag på 78 m².

....."

Ved skrivelse af 2. februar 2006 til Forsyningsvirksomhederne fra advokat Peter Riishøj Hansen hedder det:

"Under henvisning til Deres skrivelse af 26. januar d.a. til Holme Dronninglund vedrørende ejendommen [Adresse 3] [By 1], til hvilken de opgør kraftvarmetillægget fra ejendommen, skal jeg herved meddele, at De efter min opfattelse ikke er berettiget til at afkræve det anførte kraftvarmetillæg vedrørende [Adresse 3] [By 1]

Baggrunden herfor er, at undertegnede på vegne Nykredit A/S har foranlediget ejendommen solgt på tvangsauktion den 26. august 2005. I forbindelse med tvangsauktionen blev der rettet henvendelse til Aalborg kommune med anmodning om oplysninger i.h.t. sædvanlig ejendomsoplysningskema, og at det pr. 13. juli 2005 elektronisk returnerede ejendomsoplysningskema er der ikke anført, at der er gæld/garantier/restancer, der hæfter på ejendommen og dermed overtages af køberne.

Heller ikke på andre poster i skemaet eller de vedhæftede bilag er det anført, at der skulle være en hæftelse vedrørende kraftvarmetillæg.

Endvidere kan oplyses, at undertegnede ved skrivelse af 20. juni 2005 har rettet henvendelse direkte til Aalborg Kommunes betalingskontor for at få oplyst, hvorvidt der var fortrinsberettigede krav, der skal erlægges uden for budsummen, f.eks. ejendomsskat, kloakbidrag, renovationsbidrag m.v. Besvareelserne af de ved nævnte skrivelser rejste spørgsmål har heller ikke nævnt, at der skulle være et kraftvarmetillæg.

....."

Forklaringer

Sagsøgeren, [Part 1], har forklaret, at han og hans bror købte ejendommen med henblik på, at hans bror skulle bebo ejendommen. De så

den averteret i avisen og modtog en salgsoptilling. Han kunne i salgsoptillingen se, at denne tillige indeholdt de kommunale oplysninger. Han var bekendt med, at de fleste i lokalområdet havde valgt at indbetale et beløb én gang for alle i forbindelse med, at kommunen overtog fjernvarmeforsyningen. Han havde, inden han gik til auktion, aftalt med sin voksne søn, at huset maksimalt måtte koste 280.000,00 kr. samt det oplyste beløb, som skulle betales uden for budsummen. Havde han vidst, at der skulle betales yderligere ca. 25.000,00 kr. ville han ikke have budt så højt. Han blev først opmærksom på, at varmetillægget ikke var betalt, da huset skulle videresælges. Der var ofret store beløb på huset, inden det blev videresolgt. Det var ejendomsmægler **Vidne 1**, der fastsatte husets pris med hensyn til videresalg.

Ejendomsmægler **Vidne 1** har forklaret, at han mener, at huset blev udbudt til ca. 550.000,00 kr. Det var ham, der satte prisen. Det var først, da der var en konkret køber, og der skulle underskrives en købsaftale, at spørgsmålet om varmetillægget kom op. Han vidste, at der var 2 måder, det kunne være klaret på i lokalområdet, og at det var hans opfattelse, at de fleste valgte at betale med det samme, men der var også nogle, der valgte at betale over en årrække, da det lokale kraftværk overgik til kommunen. Han opfattede det således, at varmebidraget var en gæld uden for købesummen, som skulle være oplyst i salgsoptillingen. Når den ikke var det, kunne køberen forlange prisen nedsat med et tilsvarende beløb, således som det skete.

Partsrepræsentant har som partsrepræsentant for sagsøgte forklaret, at hun er civilingeniør og ansat hos Aalborg kommune i Forsyningsvirksomhederne. Da kommunen overtog det lokale kraftvarmeværk i Grindsted-Uggerhalne blev det fremtidige varmebidrag fastsat efter godkendelse af Energitilsynet. Det er ikke muligt at overvælte det lokale varmeværks anlægsgæld til de øvrige fjernvarmeforbrugere i Aalborg kommune. Da kommunen overtog fjernvarmeværket omkring 2003, blev den enkelte ejer tilbudt enten at betale over ca. 12 år eller et kapitaliseret beløb, som kunne betales med det samme. Ca. 50% valgte at betale med det samme.

Dem, der valgte at betale med det samme, har som følge deraf ikke nogen forpligtelse til at betale kraftvarmetillægget på ca. 4.000,00 kr. årligt.

Parternes anbringender

Sagsøgerne har i påstandsdokument af 22. december 2006 anført:

Vedrørende ansvarsgrundlag gøres det gældende:

- At* sagsøgerne ved købet af ejendommen beliggende **Adresse 3** **By 1**, ikke var bekendt med det særlige kraftvarmetillæg, som påhvilede ejendommen.
- At* kraftvarmetillægget er en fordring mod den til enhver tid værende ejer af ejendommen.
- At* forpligtelsen til at betale kraftvarmetillægget overtages af køber i lighed med enhver anden hæftelse på ejendommen.
- At* virkningen for sagsøgerne er den samme, som hvis det var en egentlig hæftelse på ejendommen.
- At* sagsøgte i forbindelse med forespørgslen om ejendomsoplysninger i juli 2005 burde have givet meddelelse om det særlige kraftvarmetillæg.
- At* sagsøgtes undladelse af at give meddelelse om det særlige kraftvarmetillæg er en ansvarspådragende fejl.
- At* sagsøgte i forbindelse med advokat Peter Riishøj Hansens forespørgsler vedrørende ejendommen som minimum burde have henledt opmærksomheden på sagsøgtes takstblad vedrørende kraftvarmetillægget.
- At* sagsøgerne ikke via sagsøgtes takstblad ville være blevet bekendt med, at der påhvilede pågældende ejendom et kraftvarmetillæg.

Vedrørende tab gøres det gældende:

- At* køberen af ejendommen i forbindelse med sagsøgernes videresalg betingede handlen af sagsøgernes betaling af kraftvarmetillægget.

At sagsøgerne som følge heraf har lidt et tab på det påstævnte beløb kr. 25.376,33.

At det er irrelevant, hvad forbrugerne skulle have betalt, såfremt sagsøgte ikke havde overtaget Grindsted-Uggerhalne Kraftvarmeværk A.m.b.a.

At sagsøgte ikke har godtgjort, at sagsøgerne ville have budt den samme pris på auktionen, såfremt de havde været bekendt med kraftvarmetillægget.

At sagsøgernes salgspris var handelsprisen på salgstidspunktet.

Vedrørende årssagssammenhæng gøres det gældende:

At sagsøgerne som følge af den manglende oplysning om kraftvarmetillægget havde en berettiget forventning om, at kraftvarmetillægget var indbetalt kontant, jf. bilag B, og at der derfor ikke påhvilede ejendommen et kraftvarmetillæg på overtagelsestidspunktet.

At der er årssagssammenhæng mellem sagsøgtes manglende oplysning og sagsøgernes tab, idet sagsøgerne ville have budt en lavere pris på auktionen, såfremt sagsøgerne havde modtaget oplysningen om kraftvarmetillægget.

Vedrørende adækvans gøres det gældende:

At sagsøgernes tab var påregneligt for sagsøgte.

Sagsøgte har i påstandsdokument af 4. januar 2007 anført:

Vedrørende ansvarsgrundlag:

Sagsøgte gør gældende

At sagsøgte ikke har handlet ansvarspådragende eller begaet ansvarspådragende, idet sagsøgte ikke er forpligtet til at oplyse om fastsatte takster i

ejendomsoplysningskemaet.

- At* der er ikke er tale om forpligtelse, der påhviler ejendommen, men en betaling for en løbende forbrugsydelse.
- At* oplysningen om, at der for aftagere af fjernvarme fra Grindsted-Uggerhalne Kraftvarmeværk A.m.b.a. ved sagsøgtes overtagelse af anlægget skulle betales et takstfastsat kraftvarmetillæg, blev udsendt til samtlige aftagere ved brev af den 12. december 2002, ligesom kraftvarmetillægget fremgår af sagsøgtes offentligt tilgængelige takstblad. Sagsøgerne kunne og burde derfor via sagsøgtes takstblad og hjemmeside have gjort sig bekendt med, at der skulle betales et kraftvarmetillæg i området.
- At* det klart fremgår af sagsøgtes takstblad, at der skal betales et kraftvarmetillæg for Grindsted-Uggerhalne, samt at det er valgtfrit, om tillægget betales pr. måned, pr. halvår, pr. år, eller som et kapitaliseret engangsbeløb. Det bestrides, at sagsøgerne på baggrund af takstbladets ordlyd kunne have en berettiget forventning om, at kraftvarmetillægget var indbetalt kontant, idet det supplerende gøres gældende, at sagsøgerne eller tvangsauktionsrekvirenten på baggrund af takstbladets ordlyd selv burde have undersøgt, om kraftvarmetillægget var indbetalt kontant.

Vedrørende tab:

- At* sagsøgerne ikke har lidt et tab, herunder
- At* kraftvarmetillægget ikke overstiger de priser, forbrugerne skulle have betalt, såfremt sagsøgte ikke have overtaget Grindsted-Uggerhalne Kraftvarmeværk A.m.b.a.
- At* betalingen af kraftvarmetillægget, som bygger på en beregningsmodel accepteret af Energitilsynet, er en generel ordning for samtlige aftagere i området.
- At* forbrugerne ikke er forpligtet til at betale et kapitaliseret kraftvarmetillæg, idet dette er frivilligt.
- At* kraftvarmetillægget skal skal betales, såfremt ejendommen er tilsluttet

fjernvarmeforsyningen fra anlægget.

At ejendommen er videresolgt for en pris, der væsentligt overstiger sagsøgeres købspris, at sagsøgerne ikke har godtgjort, at de ville have budt en lavere pris på tvangsauktionen, såfremt de havde været bekendt med prisen for varme.

At sagsøgerne ikke har dokumenteret, at den udbudte salgspris ikke overstiger ejendommens værdi, subsidiært at sagsøgerne ikke har dokumenteret, at den udbudte pris ikke kunne have været opnået ved salg til anden side. Det gøres i den forbindelse gældende, at sagsøgerne allerede inden videresalget var bekendt med, at køber krævede, at sagsøgerne betalte kapitaliseringen af kraftvarmetillægget.

Vedrørende årsagssammenhæng:

Såfremt retten måtte komme til, at der er lidt et tab gøres det gældende:

At sagsøgte manglende oplysning om kraftvarmetillægget i det kommunale oplysningsskema ikke er årsagen til, at sagsøgerne i aftalen med deres købere skal afholde kapitaliseringsudgiften. Det gøres i denne forbindelse gældende, at såvel sagsøgerne som køberne inden handlen var bekendt med vilkårene for varmelevering i området.

Vedrørende adækvans:

Såfremt retten måtte komme til, at der er lidt et tab gøres det tillige gældende:

At sagsøgenes tab ikke var påregneligt over for sagsøgte.

Retten begrundelse og afgørelse

Efter bevisførelsen lægger retten til grund, at en stor del af grundejerne i for-

bindelse med Aalborg kommunes overtagelse af fjernvarmeforsyningen valgte at betale en kapitaliseret værdi af fjernvarmebidraget, hvorefter disse grundejere fremover betalte et bidrag svarende til de øvrige forbrugere i Aalborg kommune. Således som skrivelsen af 20. juni 2005 fra advokat Linda Giessing er formuleret, finder retten, at det må have stået Aalborg kommunes betalingskontor klart, at den ønskede specificerede opgørelse over samtlige fortrinsberettigede krav skulle bruges med henblik på, at en tvangsauktionskøber skulle orienteres om, hvad der skulle betales uden for budsummen. Det lægges som ubestridt til grund, at kommunen hverken ved svarskrivelsen den 13. juli 2005 eller på anden vis har orienteret advokat Linda Giessing om, at der på den ejendom, der søgtes oplysninger om, bestod en forpligtelse til i en årrække at betale et kraftvarmetillæg. Som svarskrivelsen er formuleret, finder retten, at en naturlig læsning fører til, at kommunen meddeler, at der kun påhviler ejendommen ejendomsskatteposter. Efter forklaring afgivet af sagsøger **Part 1** lægger retten til grund, at det først i forbindelse med videresalg af ejendommen kom frem, at der påhvilede den til enhver tid værende ejer at betale kraftvarmetillæg i en årrække. Det lægges endvidere efter bevisførelsen til grund, at den senere køber af ejendommen fik et nedslag i købsprisen svarende til den kapitaliserede værdi af kraftvarmebidraget på 25.376,33 kr.

Retten finder, at det løbende kraftvarmetillæg, der opkræves over ca. 11 år, har så stor lighed med betaling af afdrag på en hæftelse, der hviler på ejendommen, at kommunen på forespørgsel har haft forpligtelse til at oplyse herom.

Som følge af det anførte finder retten, at kommunen er erstatningsansvarlig for den manglende oplysning.

Vedrørende tab, årsagssammenhæng og adækvans bemærkes særskilt:

Efter forklaring afgivet af ejendomsmægleren **Vidne 1** lægger retten til

grund, at sagsøgerne i forbindelse med videresalget måtte reducere den salgspris, som der ellers var opnået enighed om, med et beløb svarende til det påstævnte beløb. Prisreduktionen må derfor anses for sagsøgernes tab. Retten finder, at den manglende oplysning om kraftvarmetillægget hos sagsøgerne har kunnet give anledning til en berettiget forventning om, at kraftvarmetillægget var indbetalt kontant, hvorfor retten finder, at der er årsagsammenhæng mellem den manglende oplysning herom og sagsøgernes tab, ligesom retten finder, at tabet kan anses for en adækvat følge af sagsøgernes manglende oplysning. Efter det anførte vil der være at afsige dom efter sagsøgernes påstand.

THI KENDES FOR RET:

Sagsøgte, **Aalborg kommune**, skal inden 14 dage til sagsøgerne, **Part 1** og **Part 2**, betale 25.376.33 kr. med sædvanlig procesrente fra den 22. august 2006, til betaling sker.

Inden samme frist skal sagsøgte til sagsøgerne betale sagens omkostninger med 9.250,00 kr., hvoraf 500,00 kr. dækker retsafgiften og 8.750,00 kr. dækker sagsøgernes udgifter til advokatbistand.

Dommer