



Borgarting lagmannsrett – Kjennelse. - LB-1997-2428 – RG-1998-957 (153-98)

Instans	Borgarting lagmannsrett – Kjennelse.
Dato	1997-10-06
Publisert	LB-1997-2428 – RG-1998-957 (153-98)
Stikkord	Beregning av vannavgift, tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven § 11-9.
Sammendrag	På en boligeiendom der kommunal vannavgift ble beregnet ut fra målt forbruk, frøs vannmåleren i stykker. Måleren viste da et årsforbruk mer enn fire ganger så høyt som foregående år. Eieren nektet å betale mer enn for det vanlige forbruket, mens kommunen krevde oppgjør i henhold til måleresultatet og fremmet begjæring om tvangssalg. Lagmannsretten la etter en totalvurdering til grunn at det var mest sannsynlig at måleresultatet var feil, selv om det ikke hadde latt seg gjøre å påvise noen teknisk feil ved måleren. Begjæringen om tvangssalg ble derfor ikke tatt til følge.
Saksgang	Moss namsrett Nr. 97-00071 C – Borgarting lagmannsrett LB-1997-2428 K/04.
Parter	Kjærende part: Eiendomsinvest AS. Kjæremotpart: Moss kommune v/kemneren (Prosessfullmektig: Helge F. Koren).
Forfatter	1. Lagdommer Lars-Jonas Nygard, 2. Lagdommer Ragnhild Dæhlin, 3. Lagdommer Vincent Galtung.

Saken gjelder begjæring om tvangssalg i forbindelse med krav på kommunal vannavgift. Eiendomsinvest AS er eier og utleier av Løkkegata 19, gnr 2 bnr 1488 i Moss. Eiendommen er en boligeiendom med hovedhus og anneks, med til sammen tre små og en noe større leilighet. Mellom Eiendomsinvest AS og Moss kommune oppsto det i 1996 tvist om beregningen av vannavgiften for 1995. Den installerte vannmåleren på eiendommen frøs i stykker 28. desember 1995, og ble skiftet ut. Den ødelagte måleren viste da et forbruk på 2.022 kubikkmeter i 1995 – betydelig mer enn de foregående år. Etter det opplyste var det årlige forbruket i 1990 til 1993 målt til mellom 439 og 512 kubikkmeter, mens det i 1994 – da eiendommen sto endel tom – var målt til bare 54 kubikkmeter. Det er videre opplyst at forbruket i 1996, etter installasjon av ny måler, ble registrert til 427 kubikkmeter.

Det er oppgitt at eiendommen både i 1995 og 1996 hadde fem beboere (leietakere) – stort sett de samme personene.

For det registrerte forbruk i 1995 ble Eiendomsinvest AS avkrevet 65.164 kroner. Eiendomsinvest AS bestred målingens riktighet, og nektet å betale for mer enn 500 kubikkmeter. For dette volumet har innbetaling skjedd, med et beløp på 19.766 kroner.

Kommunen fastholdt at måleresultatet måtte legges til grunn, slik at det gjensto 45.397 kroner å betale.

Restbeløpet ble ikke betalt. På denne bakgrunn sendte Moss kommune v/kemneren 28. januar 1997 begjæring til Moss namsrett om tvangssalg av eiendommen. Krav på vannavgift er sikret ved legalpant, jfr. lov om kommunale vass- og kloakkavgifter av 31. mai 1974 nr. 17 § 4.

Før namsretten hadde tatt stilling til begjæringen om tvangssalg, ble den ødelagte vannmåleren sendt til teknisk undersøkelse hos firmaet Gregersen & Johnson AS i Oslo. Firmaet avga skriftlig uttalelse 11. juni 1996. Det ble ikke funnet feil ved måleren. Konklusjonen i uttalelsen er gjengitt i sin helhet i namsrettens kjennelse.

Namsretten tok deretter stilling til tvangssalgsbegjæringen, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-9. Kjennelse ble avsagt 16. juni 1997 med slik slutning:

Begjæring om tvangssalg tas til følge.

Med grunnlag i uttalelsen fra Gregersen & Johnson AS la namsretten til grunn at måleresultatet for 1995 var korrekt.

Eiendomsinvest AS har påkjært kjennelsen til Borgarting lagmannsrett. Moss kommune v/kemneren har tatt til motmæle.

Den kjærende part, Eiendomsinvest AS, har i det vesentlige gjort gjeldende:

Måleresultatet kan ikke forklares med lekkasje. Etter at måleren frøs ble vannanlegget undersøkt av rørlegger med sikte på om lekkasje forelå. Lekkasje ble ikke funnet. At det målte forbruk for 1996 var tilbake på normalnivå, bekrefter at det ikke har vært noen lekkasje.

Måleresultatet kan heller ikke forklares med at noen av beboerne har latt vannet renne for å hindre at det skulle fryse. I så fall skulle dette ha slått ut på måleresultatet også for 1996, idet begynnelsen av 1996 var svært kald.

Det er i og for seg mulig at det lave måleresultatet for 1994 var basert på en feilavlesning, hvilket i så fall ville forklare noe av måleresultatet for 1995. Måleresultatet for 1994 var imidlertid ventet, idet eiendommen var ubebodd store deler av året.

På denne bakgrunn er måleresultatet for 1995 fullstendig usannsynlig. Måleresultatet innebærer at fem personer hver har brukt over 1.100 liter vann i døgnet gjennom et helt år – dvs over fire ganger så mye som året etter.

Det finnes følgelig ikke annen fornuftig forklaring enn at måleresultatet er feil, uansett hva de tekniske eksperter måtte mene.

Eiendomsinvest AS har nedlagt slik påstand:

Begjæringen om tvangssalg tas ikke til følge.

Kjæremotparten, Moss kommune v/kemneren, har i det vesentlige gjort gjeldende: Moss kommune viser til namsrettens premisser, og slutter seg til disse. Det er ikke sannsynliggjort at det foreligger noen feil ved måleresultatet, jfr. uttalelsen fra Gregersen & Johnson AS.

Årsaken til det høye forbruket i 1995 kan skyldes flere forhold. Man kan ikke utelukke en feilavlesning året før, i 1994, da forbruket ble målt til bare 54 kubikkmeter. Man kan heller ikke utelukke at det har vært et betydelig vannforbruk på grunn av lekkasjer. En isolert sett mindre lekkasje kan gi store utslag på årsbasis.

Videre må det antas at leietakeren i annekset, som har vanntilførsel gjennom en tynn og utsatt ledning, må la vannet renne for å hindre at det skal fryse under strenge kuldeperioder – slik man hadde i 1995.

Moss kommune v/kemneren har nedlagt slik påstand:

1. Moss namsretts kjennelse i sak 97-00071 C av 16. juni 1997 stadfestes.
2. I saksomkostninger betaler Eiendomsinvest AS kr 2250,- til Moss kommune.

Lagmannsretten skal bemerke:

I den foreliggende sak beregnes vannavgift ut fra målt vannforbruk, i henhold til Moss kommunes forskrifter for vann- og kloakkavgifter, vedtatt av bystyret 10. desember 1985 og revidert 20. september 1990, punkt 7.2 flg. Det rettslige utgangspunkt må da være at måleresultatet legges til grunn – uansett om det skulle vise seg å foreligge mindre avvik mellom det målte forbruk og det reelle. Det vises for så vidt til at de nevnte forskrifters punkt 10.2 opererer med en slags toleransegrense på ti prosent avvik.

Uansett hvor en slik "toleransegrense" settes, er det ikke tvilsomt at en vannabonnent som mener måleresultatet er for høyt må være ubundet av dette hvis det godtgjøres et betydelig avvik i forhold til det reelle forbruk. Lagmannsretten finner det ikke nødvendig å gå nærmere inn på dette rettslige utgangspunkt.

Spørsmålet er om det i nærværende sak er tilstrekkelig godtgjort at måleresultatet er feilaktig, dvs at det foreligger et betydelig avvik mellom dette og det reelle forbruk.

Som det fremgår har den aktuelle vannmåleren vært teknisk undersøkt uten at det ble funnet feil ved den.

På den annen side er lagmannsretten enig med Eiendomsinvest AS i at det er lite sannsynlig at det høye måleresultatet for 1995 skyldes lekkasje, hensett til at måleresultatet for 1996 var tilbake på normalnivå.

Av samme grunn er lagmannsretten også enig med Eiendomsinvest AS i at det er lite sannsynlig at måleresultatet skyldes at noen av beboerne har latt vannet renne i kuldeperioder.

Spørsmålet blir videre hvor sannsynlig det er at eiendommens fem beboere i 1995 skal ha hatt et regulært vannforbruk mer enn fire ganger så høyt som året etter, samt de foregående år. Lagmannsretten finner dette svært lite sannsynlig.

Etter en totalvurdering, der de mulige årsaker Eiendomsinvest AS hefter for vurderes samlet opp mot muligheten for feil ved måleresultatet, finner lagmannsretten det mest sannsynlig at det er måleresultatet som er feilaktig. At det ikke har latt seg gjøre å påvise en teknisk feil ved vannmåleren, og at det følgelig er uklart hvordan det uriktige måleresultatet har fremkommet, kan ikke være avgjørende.

Når man først ser bort fra måleresultatet, må vannavgiften for 1995 trolig beregnes ut fra gjennomsnittet for foregående og etterfølgende år, sml. de tidligere nevnte forskrifter punkt 10.2. Ut fra dette legger lagmannsretten til grunn at kommunens krav på vannavgift for 1995 er dekket av den innbetaling Eiendomsinvest AS allerede har foretatt.

Etter dette blir begjæringen om tvangssalg ikke å ta til følge.

Eiendomsinvest AS har ikke fremsatt krav om saksomkostninger.

Kjennelsen er enstemmig.

Slutning:

Begjæringen om tvangssalg tas ikke til følge.