

LEDNINGER

FRA ET HOLISTISK PERSPEKTIV

Niels Kjær, advokat (L)

Vejjuradagen

Middelfart, den 11. Oktober 2023

DONATZKY & PARTNERE

Udviklingen for gæsteprincippet

- Var tidligere (og til dels stadig) et meget nichepræget emne.
 - Efterhånden kender flere til det.
 - Ledningsomlægninger er meget dyre.
 - Der har været mange domme de seneste år.
 - Ved hver dom, afklares ét spørgsmål – og flere spørgsmål opstår.
-

Hvor kommer I fra?

- Vejmyndighederne (kommuner)
 - Vejdirektoratet
 - Ledningsejer?
 - Grundejer?
 - Ingeniører?
 - Advokat?
 - Landinspektør?
-

Vejmyndigheden/anlægsmyndigheden



Grundejeren

Ledningsejeren



Dagens program:



- 1) Aalborg-dommen og formodningsreglen
- 2) Nyt-for-gammelt og den seneste udvikling
- 3) Fremtiden efter Kriegers Flak

1) Aalborg-dommen og formodningsreglen

1.1 Introduktion til sagen og formodningsreglen.

1.2 Formodningsreglen på lignende servituttekster?

1.3 Gælder formodningsreglen kun, når ledningen er tinglyst?

1.4 Gælder formodningsreglen ved nedlæggelse af vejareal?

1.5 Formodningsreglen og tilslutningsbestemmelser.

1.1 Aalborg-sagen – dens parter

- Grundejer.
 - Ledningsejer.
 - Ledningen kom i vejen for et byggeri.
 - Relevant for vejmyndigheden alligevel, da mange ledninger på landet er anbragt på lignende vilkår.
 - Skal vejmyndigheden bygge nye veje dér, vil dommen formentlig blive brugt af ledningsejeren.
 - Ledningsejeren indtræder i grundejerens rettigheder og forpligtelser ved ekspropriation, og derfor er det også vigtigt at kende formodningsreglen.
 - Ledning er anbragt i medfør af landvæsenskommissionskendelse.
-

1.1 Aalborg-dommen og dens resultat

- I forbindelse med etablering af ledningssystemet og brønde skal der på matr.nr. ... lægges følgende servitutbestemmelser med prioritet forud for pantegæld i henhold til vandløbslovens § 89, stk. 1:
 - 1. Det skal tåles, at ledningssystemet med brønde etableres som vist på en vedhæftet tegning.
 - 2. Ledninger og brønde skal henligge uforstyrret, og der skal gives de til enhver tid berettigede adgang til eftersyn og rensning samt til at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder i det omfang, byrådet skønner det nødvendigt.
 - 3. Uden forud indhentet tilladelse fra byrådet det der forbudt i en bredde af 2 m til hver side af et lodret plan gennem kloakledningernes midtlinie at bygge, foretage større træplantninger eller overhovedet iværksætte noget, der kan være til hinder for adgangen til anlægget, åbent som lukket, eller for dets beståen eller til hinder eller skade for eftersyn, reparations- og vedligeholdelsesarbejder. Der må til enhver tid tåles de ulemper, der kan være forbundet med eventuelle fremtidige eftersyn eller reparationsarbejder. Erstatning for eventuel herved forvoldt skade fastsættes i mangel af mindelig overenskomst af uvildige mænd udmeldt af retten.
 - 4. Med hensyn til de ejendommene påhvilende byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.
 - 5. Påtaleret tilkommer Aalborg byråd.
-

Opsummering

- Ledningen er anlagt på baggrund af landvæsenskommissionskendelse.
 - Det fremgår ikke af servitutten, om der er betalt erstatning.
 - Ellers sædvanlige beskyttelsesvilkår, som i Vintapperrampen.
-

Aalborg-dommen – resultat for byretten

- Byretten: Byretten fandt det ubestridt, at der var betalt erstatning.
 - Retten henviste til det daværende lovgrundlag.
 - Ledningsejeren vandt sagen.
-

Aalborg-sagen – resultat for landsretten

- Grundejeren gjorde gældende, at der ikke var betalt erstatning.
 - Ledningen var ikke anlagt ved ekspropriation, og der var ikke dokumentation for, at der var betalt erstatning.
 - Landsretten fandt det ikke bevist, at gæsteprincippet var fraveget.
-

Aalborg-dommen – resultat for Højesteret

- Vintapperrampedommen kan ikke anvendes på sagen.
 - Ledningsejeren fik tilladelse til at få sagen for Højesteret.
 - Landvæsenskommissionskendelsen er en offentligretlig afgørelse truffet med hjemmel i lov.
 - Når det er en offentligretlig afgørelse, kan “gavemomentet” ikke bruges.
 - I disse tilfælde gælder en formodningsregel for, at gæsteprincippet er fraveget. I mangel på særlige holdepunkter for det modsatte er gæsteprincippet fraveget.
 - Det er uden betydning, om der er betalt erstatning.
-

Spørgsmål efter Aalborg-dommen

- Hvornår gælder formodningsreglen så?
-

1.2 Andre deklarationstekster

Servitutter vedrørende en kloakledning fra ca. 1960

- Forlig.
 - Der er tinglyst en servitut med forliget for landvæsenskommissionen.
 - Angående kloakering af udstykning til grunde fra ”hovedejendommen”
 - Efter udtalelse fra en ingeniør, sognerådet og sundhedskommissionen kunne projektet godkendes.
 - Der skal oprettes en grundejerforening, hvoraf samtlige lodsejere skal være tvungne medlemmer. I foreningens vedtægter, som skal godkendes af sognerådet, skal der optages bestemmelser om, at foreningens bestyrelse skal sørge for kloak- og rensningsanlæggets ren- og vedligeholdelse.
 - Påtaleberettiget er de nævnte lodsejere samt sognerådet og sundhedskommissionen.
 - Herudover er der tinglyst en anden servitut, hvor ledningen er på “sædvanlige beskyttelsesvilkår”.
 - Det fremgik derudover, at der ikke var betalt erstatning.
-

1.2 Gælder formodningsreglen her?

- Der er tale om et forlig og ikke en afgørelse.
- Der er tale om en teknisk godkendelse.
- Umiddelbart er min indskydelse:

At Et tinglyst forlig må sidestilles med en tinglyst kendelse,

At Formodningsreglen også gælder her.

1.3 Gælder formodningsreglen kun når ledningen er tinglyst?

- Højesteret udtaler, at der gælder en formodningsregel, når ledningen er anbragt i forbindelse med offentlige afgørelser.
 - Hvad hvis afgørelsen ikke er tinglyst?
 - Umiddelbart kender vi ikke svaret direkte ud fra Højesterets kendelse.
 - Men hvis grundejeren har købt ejendommen i god tro, kan utinglyste rettigheder være ekstingveret.
-

1.4 Formodningsreglen ved nedlæggelse af vejareal

- *§ 107, Stk. 3.* Ledningsejere kan ved nedlæggelse af vejarealer kræve, at kommunalbestyrelsen lader en ledningsdeklaration tinglyse på arealet. Ledningsejeren afholder udgifterne forbundet hermed.
 - Der er mange diskussioner om, hvorvidt en sådan servitut skal fravige gæsteprincippet.
 - Ledningsjeren kræver, at kommunalbestyrelsen tinglyser en deklaration.
 - Hvis kommunens beslutning er en afgørelse, er den så omfattet af formodningsreglen?
-

1.5 Formodningsreglen og tilslutningsbestemmelser

- Mange ledningsanlæg er omfattet af tilslutningsbestemmelser.
- Tilslutningsbestemmelser for el godkendes fx af Forsyningstilsynet (tidligere Energitilsynet)
- 3.1.9. i de seneste tilslutningsbestemmelser:

”Netselskabet kan efter aftale med Kunden flytte sine Elanlæg på ejendommen. Hvis Netselskabets Elanlæg skal flyttes, enten permanent eller midlertidigt, på grund af forhold hos Kunden, skal Kunden betale Netselskabets omkostninger forbundet med flytningen. Hvis flytningen skyldes forhold hos Netselskabet, betaler Netselskabet de omkostninger, som flytningen måtte påføre Kunden. Indirekte omkostninger, herunder driftstab, avancetab eller tilsvarende indirekte tab, erstattes ikke.”

1.5 Formodningsreglen fortsat

- Tilslutningsbestemmelserne foreskriver, at grundejer skal betale for ledningsomlægninger.
 - Tilslutningsbestemmelserne er anmeldt til Forsyningstilsynet og taget til efterretning.
 - Forsyningstilsynet foretager høringer og en prøvelse for at kontrollere rimeligheden i vilkårene.
 - Forsyningstilsynet godkender vilkårene med hjemmel i lov.
 - Er dette en afgørelse omfattet af formodningsreglen?
 - Det er mig bekendt ikke prøvet i praksis.
-

2) Nyt-for-gammelt

- Når gæsteprincippet fraviges, skal ledningsejeren betale. Men kan ledningsejeren så forlange erstatning for nyværdi?
 - Mange ledninger har været der længe, og har måske udtjent sin levetid.
-

2.1 Nyt-for-gammelt som erstatningsretligt princip

- A køber et bjælkehus fra 1924 fra B.
 - Bjælkehuset fra 1924 viser sig at være ramt af rådangreb.
 - Skønsmanden finder, at en udskiftning af konstruktionen koster DKK 500.000.
 - Skønsmanden finder, at udskiftningen tilfører en forbedring på 90%.
 - Efter nyt-for-gammelt nedsættes erstatningen derfor til DKK 50.000.
-

2.2 Nyt-for-gammelt i Aalborg-sagen

- Ledningen var 41 år gammel. Ifølge materiale fremlagt af grundejeren, var ledningens levetid 75 år.
 - Byretten fandt, at grundejer ikke havde løftet bevisbyrden for levetiden for ledningerne, og at det ikke er godtgjort, at “de nye ledninger har en større værdi for Aalborg Kloak”. Derfor frifindelse.
 - Landsretten behandlede ikke spørgsmålet.
-

Nyt-for-gammelt i Højesteret

- Højesteret tiltrådte byrettens præmisser om nyt-for-gammelt, og “allerede derfor” skete der intet fradrag.
 - ”Der er herefter ikke anledning til at tage stilling til, om princippet om »nyt for gammelt« overhovedet kan finde anvendelse i tilfælde som det foreliggende, hvor der ikke er tale om erstatning, og hvor omlægningen af ledningerne er sket på arealejerens foranledning”.
-

Nyt-for-gammelt fortsat

- Betaling for ledningsomlægninger var i denne sag ikke “en erstatning”.
 - Omlægning skete på grundejerens initiativ.

 - Hvad så ved anlægsprojekter?
 - Anlægsmyndighedens betaling til ledningsejeren er vel erstatning.
-

I hvert fald kan følgende udledes:

- Grundejeren hhv. Anlægsmyndigheden har bevisbyrden for, at nyt-for-gammelt finder anvendelse.
 - I hvert fald for domstolene skal der føres syn og skøn.
 - Med Højesterets præmis er det ikke sikkert, at der overhovedet kan være tale om nyt-for-gammelt, når omlægning sker på grundejerens hhv. ledningsejerens initiativ.
-

2.3 Anden praksis – Ringstedbanesagen

- Banedanmark skulle anlægge Ringstedbanen.
 - En masse af Cerius' ledninger skulle flyttes. Mange af ledningerne var luftledninger, og disse skulle kabellægges.
 - Gæsteprincippet var fraveget, men Banedanmark ville have fradrag for nyt-for-gammelt.
-

De to taksationsinstanser

- Bandedanmark fremlagde ensidigt indhentede erklæringer til støtte for, at Cerius' ledninger havde fået tilført værdi (gamle ledninger skiftet ud med nye ledninger).
 - Cerius bestred dette, og fremlagde andre oplysninger.
 - Ekspropriationskommissionen (før Aalborg-sagen) mente, at der skulle ske fradrag for nyt-for-gammelt.
 - Taksationskommissionen fandt det samme.
 - Beløbet blev fastsat skønsmæssigt uden sagkyndig bistand.
-

Ringstedbanesagen – Retten i Holbæk

- Taksationskommissionens afgørelse blev indbragt for retten.
 - Ved hovedforhandlingen forelå Højesterets afgørelse fra Aalborg-sagen.
 - Der var syn og skøn, der fastslog, at ledningerne ikke var blevet mere værd.
 - Retten fandt, at den ikke kunne tilsidesætte taksationskommissionens skøn, og derfor blev afgørelsen stadfæstet.
-

2.4 Nyt-for-gammelt fremover

- Det bliver spændende, når kommende retssager i byretten og sager for takserende myndigheder afgøres – med dommen fra Aalborg-sagen i hånden.
 - Anlægsmyndighederne må træffe forholdsregler for, at der bliver bevissikret.
 - Ledningsejere vil formentlig påberåbe sig Aalborg-dommen.
-

3) Fremtiden efter Kriegers Flak

- Kriegers Flak og Baltic Pipr er afgjort – men hvad nu?
-

3.1 Kriegers Flak og Baltip Pipe

- Spørgsmålet var, om ledningsejer kan “ekspropriere sig ud af gæsteprincippet”.
 - Begge anlæg var store Energinet-anlæg.
 - Begge sager endte med, at man nåede frem til, at det var lovligt at ekspropriere, således at gæsteprincippet er fraveget.
-

3.2 Herefter?

- Kan gæsteprincippet fraviges for alle typer ledninger ved ekspropriation?
 - Kan gæsteprincippet fraviges på alle typer ejendomme ved ekspropriation?
 - Hvad er et passende erstatningsniveau?
-

3.3 Avedøre-sagen

- Energinet skulle anlægge et 132 kV-kabel over en ejendom, som Københavns Kommune ejer.
 - Ledningsanlægget var central for hele Københavns forsyning.
 - Ejendommen har ingen udviklingspotentialer pt.
-

Landsretten om ejendommen

- Ejendommen er beliggende i landzone og kan efter lokalplanen anvendes til affalds- og jorddeponi med mulighed for senere anvendelse til rekreative formål. Efter bevisførelsen lægger landsretten til grund, at der på ekspropriationstidspunktet ikke var konkrete planer for anden anvendelse af ejendommen, og at ejendommen ved offentligretlig regulering er underlagt andre anvendelsesbegrænsninger.
 - 1) Gæsteprincippet drejer sig om fremtidige omkostninger.
 - 2) Hvad så i tilfældet, hvor der er konkrete planer?
-

Avedøre-sagen fortsat

- ”Landsretten finder, at disse vilkår varetager forsyningsmæssige, sikkerhedsmæssige og samfundsøkonomiske hensyn, og at de er egnede, nødvendige og ikke går videre end, hvad de bagvedliggende, tungtvejende hensyn kan begrunde. Det er herved tillige lagt vægt på, at den konkrete linjeføring er valgt under hensyntagen til kommunens ønsker og de aktuelle forhold ved ejendommen, og at de andre lodsejeres ejendomme er pålagt samme deklarationsvilkår.”
 - 1) Kommunens konkrete ønsker vejes op mod forsyningsikkerheden.
 - 2) Andre ejere har accepteret samme vilkår.
-

3.4 Erstatningens størrelse

- Efter grundlovens § 73, skal erstatningen være “fuldstændig”.
 - Fravigelse af gæsteprincippet indebærer pligt til at betale for fremtidige ledningsomlæsninger.
 - I Avedøre-sagen blev erstatningen i en “ubrugelig ejendom” fastsat til DKK 5 pr. m².
 - I Fisketorvet-sagen, hvor der var en byggeretsgivende lokalplan, blev den fastsat til DKK 35 m².
 - Spørgsmålet er så, om denne praksis vil ændre sig – og om der er grundejere, som vil bruge ressourcerne på at anlægge retssag.
-

3.5 Fremtiden for ekspropriationssager?

- Hvad hvis ejendommen har konkrete udviklingsmuligheder, fx en kommuneplan eller lokalplan?
 - Hvad hvis der er tale om “mindre vægtige” ledningsanlæg?
-

Spørgsmål?

Tak for jeres tid

Niels Kjær

Advokat (L)

nkj@donatzky.com

+45 3122 3285

