

Vejforum 2022

Gæsteprincippet

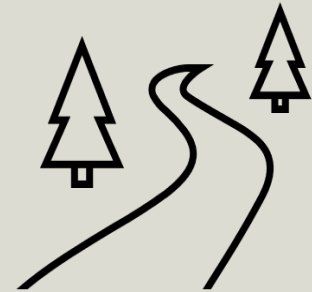
3 nye højesteretsdomme

7. december 2022



Disposition

- Ny retspraksis om ekspropriation og gæsteprincippet
- Eksisterende ledninger og deklarationsfortolkning
 - Retsgrundlaget
 - Aalborg Kloak (U2022.1635H)
 - Holstebromotorvejen (U2022.2004H)
- Anbringelse af nye ledninger med deklaration
 - Prøvelse af deklarationens gyldighed
 - Kriegers Flak (U2022.1590H)
 - Kalvebodkilen (U2022.3747Ø)



Ny Højesteretspraksis

- eksisterende ledninger og deklarationsfortolkning

Disposition:



- Kort om **retsgrundlaget**:
 - Det alm. (ulovbestemte) gæsteprincip
- Højesterets domme:
 - **"Aalborg-sagen"** – fortolkning af en landvæsenskommissions kendelse
 - **"Holstebromotorvejs-sagerne"** – ledningsdeklarationer og vederlagsbetaling

Kort om retsgrundlaget

- det alm. (ulovbestemte) gæsteprincip

- Det almindelige (ulovbestemte) gæsteprincip er udviklet i rets- og taksationspraksis.
- I **Motorring 3-dommen** fra 2009 (UfR 2009, side 2978 H) fandt Højesteret anledning til for første gang at sætte ord på **anvendelsesområdet** for det almindelige gæsteprincip:
 - *"Gæsteprincippet er betegnelsen for en udfyldende regel, der finder anvendelse i tilfælde, hvor der uden vederlag er givet tilladelse til at anbringe en ledning på en ejendom. Reglen indebærer, at ledningsejeren som "gæst" skal bekoste ledningsarbejder, der er nødvendiggjort af arealejerens ændrede benyttelse af det areal, hvor ledningen er anbragt."*

Kort om retsgrundlaget

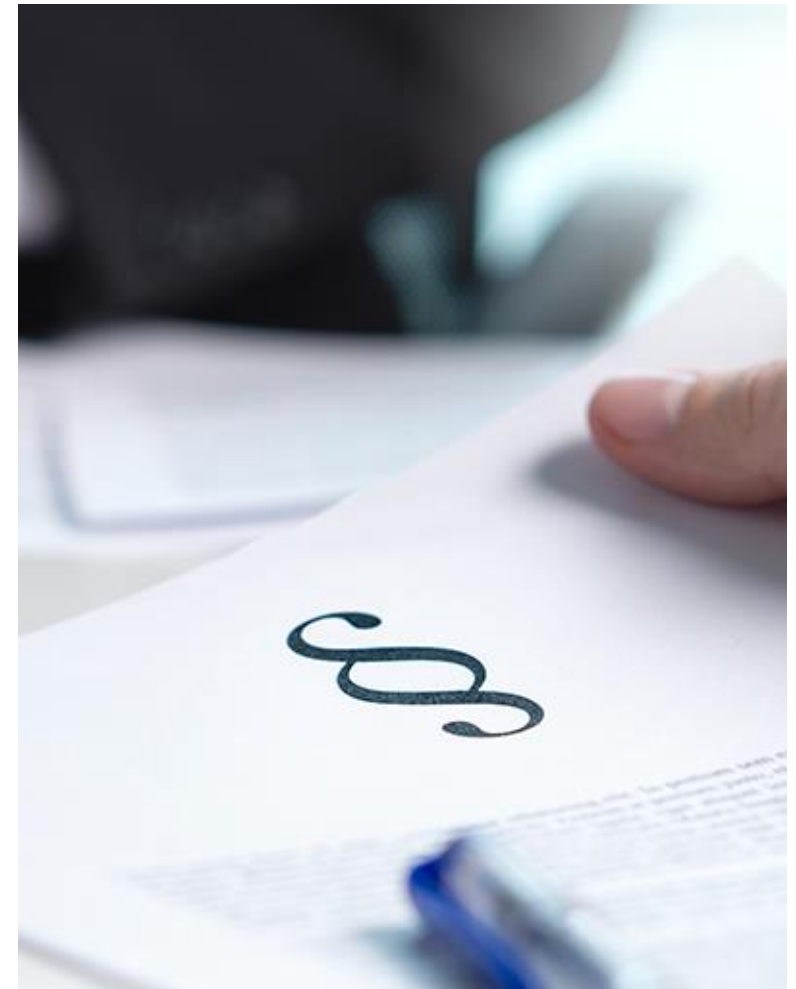
- det alm. (ulovbestemte) gæsteprincip

- I **Vintapperrampe-dommen** fra 2015 (UfR 2015, side 2854 H), som var den første dom, hvor spørgsmålet om rækkevidden af en ledningsdeklaration set i forhold til gæsteprincipets anvendelse blev behandlet, udtalte Højesteret følgende:
 - *"Gæsteprincipet er en udfyldende regel, som finder anvendelse, hvor andet ikke er aftalt. En fravigelse af dette princip kan være byrdefuldt for arealejeren og må forudsætte klare holdepunkter. Bevisbyrden for, at der er aftalt en fravigelse, må derfor påhvile ledningsejeren. Når arealejeren ikke har modtaget vederlag, må aftaler om anbringelse af ledninger på et areal som udgangspunkt undergives en indskrænkende fortolkning i lighed med gaveløfter."*
- Konkret fandt Højesterets flertal, at **den omhandlede deklaration var en beskyttelsesdeklaration**, der ikke indebar en fravigelse af gæsteprincipet.

Kort om retsgrundlaget

- det alm. (ulovbestemte) gæsteprincip

- Gæsteprincippet gælder:
 - Som **udfyldende regel** => når andet ikke er aftalt eller bestemt (**et deklatorisk retsprincip**)
 - Efter **tilladelse fra arealejeren** => baserer sig på **frivillighed**
 - Når anbringelsen er sket vederlagsfrit => **ingen udveksling af ydelser**
- Men hvad gælder:
 - Når **ledningsanbringelsen baserer sig på en offentlig myndigheds afgørelse**
 - Når **der er betalt vederlag** (erstatning) i forbindelse med ledningsanbringelsen



Højesterets dom i sagen om Aalborg Kloak

- UfR 2022.1635H

- Sagen drejede sig om kloakledninger omfattet af en landvæsenskommissions kendelse afsagt den 21. november 1975 og tinglyst i uddrag som en servitut på ejendommen i forbindelse med ledningernes anbringelse.
- Grundejer og ledningsejer var i sagen uenige om, hvem der skulle betale for omlægning af ledningerne ifm. et ombygningsprojekt på ejendommen.
- Servitutten indeholdt bestemmelse om et servitusbælte, indenfor hvilket arealejeren ikke må bygge, foretage større træplantninger eller overhovedet iværksætte noget, der kunne være til hinder for adgangen til ledningsanlægget eller for dets beståen mv.
- Deklarationen var tinglyst i medfør af dagældende vandløbslovs § 89 (dvs. med hjemmel i lov og med lovbestemt prioritet).
- Sagen bliver behandlet i tre instanser, og i byretten var det ikke omtvistet, at der var betalt erstatning ifm. ledningsanbringelsen, men det var det i landsretten, hvor sagen drejede sig om, hvorvidt servitudpålægget var sket ved ekspropriation og mod erstatning.
- By- og landsret når til hver sit resultat ift. spørgsmålet om, hvorvidt kloakledningerne er omfattet af gæsteprincippet.

Højesterets dom i sagen om Aalborg Kloak

- UfR 2022.1635H

- Højesteret indleder med at udtale følgende om gæsteprincippets anvendelsesområde:
 - *”Det ulovbestemte gæsteprincip er udviklet i retspraksis med sigte på tilfælde, hvor tilladelsen til ledningsejeren beror på en aftale med arealejeren, og må ses i lyset af det gavemoment, der kan ligge i en sådan aftale. Som anført er gæsteprincippet en udfyldningsregel, og det finder derfor kun anvendelse, hvis andet ikke fremgår eller kan udledes af den pågældende aftale [...].”*
- Højesteret fastslår herefter:
 - at det alm. gæsteprincip ikke gælder, når grundlaget for en lednings tilstedeværelse på en ejendom er en offentligretlig afgørelse og udtaler i den forbindelse, at de hensyn, der kan begrunde gæsteprincippets anvendelse, i almindelighed ikke kan overføres på sådanne tilfælde.
 - at der i disse tilfælde gælder en formodning for, at arealejeren selv må betale for ledningsarbejder nødvendiggjort af en ændret arealanvendelse, og at det kræver særlige holdepunkter i afgørelsen om ledningernes tilstedeværelse, hvis dette udgangspunkt skal fraviges (dvs. arealejerens bevisbyrde)
 - at der ikke var særlige holdepunkter for at fravige udgangspunktet og udtaler i den forbindelse, at det er uden betydning, om der i sin tid er betalt erstatning til arealejeren.

Højesterets dom i sagerne om Holstebromotorvejen

- UfR 2022.1590H

- Sagerne drejede sig 1) på tværs om sammenhængen mellem ledningsdeklARATIONER og vederlagsbetaling.
- Deklarationerne baserede sig på landsaftalernes standarddeklarationer for teleledninger og elledninger med lave spændingsniveauer og gav ledningsejerne ret til at have ledningerne liggende og adgang til foretagelse af eftersyn og vedligeholdelse.
- Arealejeren kunne efter deklARATIONERNE dyrke jorden med alm. redskaber og ved andre arbejder i nærheden af ledningerne, hvor der kunne være fare for skader på ledningerne, skulle arealejeren give ledningsejerne besked, hvorefter ledningsejerne for egen regning skulle sikre eller frilægge kablerne.
- Det var i sagerne oplyst, at ledningsejerne i forbindelse med ledningsanbringelserne havde betalt vederlag til arealejeren i form af et grundbeløb og et beløb pr. løbende meter kabel.

Højesterets dom i sagerne om Holstebromotorvejen

- UfR 2022.1590H

- I én af sagerne var der herudover **2)** en selvstændig problemstilling om fortolkning af en ledningsdeklaration, der var **kommet i stand uden vederlagsbetaling**, og hvor der på tidspunktet for tinglysningen af deklarationen var **sammenfald mellem arealejer og ledningsejer**.
- Deklarationen gav ledningsejeren **ret til at etablere og opretholde de omhandlede ledninger og udlagde et servitutbælte / ledningsareal**, hvor ledningsejeren vederlagsfrit havde adgang til at etablere flere ledninger, og hvor **arealejeren var pålagt rådighedsindskrænkninger**.
- Det var bl.a. anlægsmyndighedens **synspunkt i sagen, at deklarationen ikke var mere restriktiv end "Vintapper-deklarationen"**, og at den manglende vederlagsbetaling ikke kunne begrundes med det oprindelige sammenfald, herunder bl.a. fordi deklarationen også omhandlede ikke-kommunale ledningsejeres anlæg.

Højesterets dom i sagerne om Holstebromotorvejen

- UfR 2022.1590H (den tværgående problemstilling)

- Højesteret indleder med at gentage det anførte i Aalborg-sagen om gæsteprincippet's anvendelsesområde
- Højesteret **udtaler herefter om betydningen af vederlag:**
 - *"Højesteret finder, at det i en sådan situation påhviler arealejeren at godtgøre, at betalingen ikke udgør vederlag for, at en ledning ikke skal ligge på gæstevilkår [...]"*
 - *Højesteret finder, at når der er aftalt erstatning for selve anbringelsen af ledninger, er tilladelsen til at anbringe ledninger givet mod vederlag, og gæsteprincippet finder således ikke anvendelse som udfyldende regel [...]"*
 - *Højesteret finder herefter, at deklARATIONERNE vedrørende ledningerne [...] indebærer, at arealejeren skal afholde udgifterne til arbejder vedrørende ledningerne, der sker på arealejerens foranledning, og som rækker videre end sikring af ledningerne mod beskadigelse."*

Højesterets dom i sagerne om Holstebromotorvejen

- UfR 2022.1590H (den selvstændige problemstilling)

- Højesteret udtaler, at **deklarationen ikke beror på en aftale, men på en ensidig ejerdisposition**, og at **de hensyn**, der ved aftaler mellem arealejer og ledningsejer **kan begrunde gæsteprincippet anvendelse, ikke i almindelighed kan overføres på sådanne tilfælde.**
- Højesteret udtaler videre:
 - *”Højesteret finder, at der i sådanne tilfælde normalt er en formodning for, at pålæggelse af en deklaration om sikring af ledninger har til formål bl.a. at fastslå, at ledningsejeren ikke skal betale for ledningsomlægninger, der sker på arealejerens foranledning, hvis der på et senere tidspunkt ikke længere er identitet mellem ledningsejeren og arealejeren. Det må således kræve særlige holdepunkter, hvis dette udgangspunkt skal fraviges [...].*
 - *Den retsstilling, der følger af deklarationen, findes i overensstemmelse med det ovenfor anførte ikke at være ændret som følge af, at ledningerne i forbindelse med stiftelsen af [...] er overdraget fra [...] Kommune til selskaberne.”*

Ny Højesteretspraksis

- eksisterende ledninger og deklarationsfortolkning

Opsamling



- Det alm. (ulovbestemte) gæstprincip, **gælder ikke:**
 - Når **ledningsanbringelsen** baserer sig på en offentligretlig afgørelse
 - Når **der er betalt vederlag** (erstatning) for ledningsanbringelsen
- Der er i disse tilfælde en **formodning for, at arealejeren har betalingsforpligtelsen**, og det er **arealejerens bevisbyrde**, at andet skulle gælde, og det **kræver særlige holdepunkter**
 - F.eks. at der i afgørelsen er fastlagt noget andet.

Anbringelse af ledninger ved ekspropriation

- Kan gæsteprincippet fraviges ved ekspropriation?
- Er gæsteprincippet de facto fraveget, når ledninger anbringes ved ekspropriation?
- Hvilke krav må der stilles til prøvelsen af deklarationsvilkår ved anbringelse af ledninger ved ekspropriation?
- Må vi forvente, at flere ledninger fremover søges anbragt ved ekspropriation frem for ved aftale?
- Hvad med ledninger i vejarealer?



Kriegers Flak

Twist

- Transmissionsledninger fra vindmøllepark hen over flere landejendomme
- Spørgsmål om lovlighed og gyldighed af vilkår om, at gæsteprincippet var fraveget



Hjemmel

- Elsikkerhedslovens § 27, ekspropriation til elektriske anlæg for bl.a. transmission af elektrisk energi, når hensynet til almenvellet kræver det



Lodsejerne

- Fravigelse af gæsteprincippet er ikke nødvendigt og går videre, end påkrævet for ekspropriationen



Kriegers Flak

Ekspropriation udelukker ikke gæsteprincippet – konkret prøvelse, jf. GRL § 73!

Landsretten:

- *Deklarationens vilkår om Lodsejerens frafald af gæsteprincippet er reelt alene en præcisering af den retsstilling, der allerede følger af, at rådighedsindskrækningen i Lodsejerens anvendelse er sket ved ekspropriation og ikke ifølge f.eks. Aftale. (..)*
- *Vilkåret om frafald af gæsteprincippet er derfor uden selvstændig retlig betydning og er allerede som følge deraf ikke ulovligt.*

Højesteret:

- Der er hjemmel i elsikkerhedslovens § 27 til at fastsætte, at den enkelte lodsejer selv skal betale udgifterne i tilfælde, hvor jordkabelanlægget omlægges efter lodsejerens ønske om ændret benyttelse af arealet
- Betalingspligten må antages at begrænse omfanget af fremtidige ledningsomlægninger
- Vilkåret varetager forsyningsmæssige og samfundsøkonomiske hensyn og går ikke videre, end hvad disse hensyn kan begrunde



Kalvebodkilen

Transmissionsledning på kommunalt, rekreativt areal

Omstændighederne

- Kabelforbindelse mellem Avedøreværket og Amager Koblingsstation
- Bynært areal i landzone
- Planlagt til bl.a. jorddeponi og på længere sigt kolonihaver og søsportsanlæg
- Forskellige fredningsbestemmelser
- Enighed om ledningens placering – men ikke om deklarationsvilkårene

Kommunen

- Vilkåret er byrdefuldt og hindrer udviklingen af arealet til kommunale formål i almenhedens interesse
- Der er knaphed på ubebyggede, kommunale arealer
- Standardvilkår, som ikke er afvejet konkret
- Mere byrdefyldt end påkrævet, bl.a. da ledningen i øvrigt lå i vejarealer

Tvist

- Var afgørelsen om ekspropriation gyldig?
- Herunder, var vilkåret om fravigelse af gæsteprincippet nødvendigt og proportionalt?

Kalvebodkilen

Østre landsret:

Som anført af Højesteret i [Kriegers Flak-dommen].... er der i elsikkerhedslovens §27 hjemmel ...

Vilkåret om fravigelse af gæsteprincippet [... har til] formål at begrænse risikoen for omlægninger af kabelanlægget. 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. Der 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.

Den omstændighed, at lodsejeren i dette tilfælde er en kommune, og at det omhandlede kabelanlæg er underlagt andre vilkår på vejarealer, kan ikke føre til et andet resultat.

Anbringelse af ledninger ved ekspropriation

Opsummering

Kan gæsteprincippet fraviges ved ekspropriation?

Ja!

Er gæsteprincippet altid fraveget, når ledninger anbringes ved ekspropriation?

Nej

Prøvelse af deklarationsvilkår, når ledninger anbringes ved ekspropriation?

Nødvendighed? Proportionalitet? Økonomi?

Mon flere ledninger fremover søges anbragt ved ekspropriation? – og hvad med vejarealer?

Måske, da bevisbyrden vendes.

Anbringelse af ledninger i vejarealer ved ekspropriation er ikke udelukket, jf. VL § 77, stk. 2

Tak for i dag



Sarah Jano

Associeret partner, advokat (H)

Mobil: [+45 5077 8419](tel:+4550778419)

E-mail: sja@codexlaw.dk



Dir: +45 33344385
Mob: +45 52344385
E-mail: akv@horten.dk

Anne Sophie Kierkegaard Vilsbøll

Partner

Anne Sophie Kierkegaard Vilsbøll er specialiseret inden for forvaltningsret, offentlig ret og miljøret og rådgiver blandt andet om problemstillingerne i spændingsfeltet mellem offentlig- og privatretlig regulering i sager om bygge-, plan-, vej- og andre arealforhold.

Anne Sophie har indgående erfaring med rådgivning af landets kommuner, både om de dele af kommunens virksomhed, der hører under teknik- og miljøforvaltningen, men også om grundlæggende kommunal- og forvaltningsretlige emner, herunder udarbejdelse af juridiske responsa og advokatundersøgelser.

Karriere

Advokat (H) og partner, Horten, 2016

Advokat, Bech-Bruun, 1998-2016

Konstitueret Landsdommer, Østre Landsret, 2005 og 2007

Uddannelse

Cand.jur., Københavns Universitet, 1995

Specialer

Energi, forsyning & infrastruktur

Offentlig ret

Miljøret, planret & byggeret

Retssager