

# Gæsteret eller tilstedeværelsesret ved ledningsdeklARATIONER?

Debatten om rettigheder med afsæt i den såkaldte Vintapperrampesag fortsætter ufortrødent. Indlægget kommer denne gang fra en repræsentant for en ledningsejer i skikkelse af landinspektør John Thorn fra HMN Naturgas I/S.

**I** sidste nummer af 'Landinspektøren', oktober 2012, har advokat Anne Sophie K. Vilsbøll en replik til Lars Ramhøjs artikel i det forrige nummer vedrørende gæsteret, tilstedeværelsesret eller sædvanlig beskyttelsesret? Som efterskrift er det nævnt, at Lars Ramhøj ikke ser nogen grund til at kommentere artiklen, da sagen verserer. Da det desværre nok tager lang tid, inden sagen er afgjort ved retssystemet, ønsker jeg at komme med nogle bemærkninger.

Der er indledningsvis henvist til U.2009.2978H vedrørende Motorring 3, hvor der i denne dom er anført:

*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 bære ledningsarbejdet, der er nødvendiggjort af arealejerens ændrede benyttelse af det areal, hvor ledninger er anbragt.*

Jeg mener, det er væsentligt at bemærke, at der i denne sag slet ikke var tinglyst en ledningsdeklaration. På trods af dette er det korrekt anført, at Taksationskommissionen i Vintapperrampesagen kom frem til, at nogle højspændingsledninger, der var sikret med en "standard" ledningsdeklaration lå som gæst. Da Ener-

ginet.dk, der ejer ledningerne, og alle andre ledningsejere er uenige i denne afgørelse, er sagen indbragt for landsretten.

## BETALING UDEN PROBLEMER

Ledningsejerne har i mere end 100 år foretaget tinglysning af en "standard" eller "sædvanlig" ledningsdeklaration, og det er efter min mening helt indlysende, at disse deklarationer primært er tinglyst for netop at sikre ledningernes tilstedeværelse/forbliven på ejendommen.

Alle parter, det vil sige ledningsejere,

deklaration. Først efter den nævnte højesteretsdom er der stillet spørgsmål til dette.

Anne Sophie Vilsbøll bemærker, at det muligvis er i ledningsejernes (kortsigtede) interesse, at det ikke utvetydigt fremgår af deklarationen, at arealets ejer selv skal bære en eventuel fremtidig flytning af ledningen, hvis den ligger i vejen for udnyttelsen af ejendommen.

Det mener jeg ikke er korrekt. Ledningsejerne har bestemt ikke formuleret dette bevidst tvetydigt. Formuleringen

**"Min klare erfaring efter over 30 års arbejde med dette i HMN Naturgas er, at det aldrig giver problemer, når vi kræver en betaling for en eventuel flytning af vores gasledninger"**

*John Thorn, landinspektør i HMN Naturgas I/S*

lodsejere, vejmyndigheder mv. har været helt enige i den retsopfattelse, at hvis en ledning var sikret med en ledningsdeklaration, så skal lodsejeren selv betale omkostningerne, hvis ledningen ønskes flyttet, for eksempel på grund af et byggeri.

Ledningsejerne har derfor helt generelt opkrævet betaling for ledningsflytninger, når der er tinglyst en "standard" lednings-

har været stort set den samme i mange, mange år. Alle parter har som nævnt også gået ud fra, at det er det, der er indeholdt i ledningsdeklarationerne. Min klare erfaring efter over 30 års arbejde med dette i HMN Naturgas er, at det aldrig giver problemer, når vi kræver en betaling for en eventuel flytning af vores gasledninger.





#### OFTEN UMULIGT AT DOKUMENTERE ERSTATNING

Anne Sophie Vilsbøll nævner endvidere, at ledningsdeklarationen kan have flere andre fornuftige formål, herunder at ledningsejeren sikrer at alle, der vil råde over ejendommen, gøres bekendt med ledningen, hvorved risikoen for skader minimeres. Det nævnes også, at ledningsejeren normalt beskriver en ret til adgang til vedligeholdelse mv.

Det er korrekt, at ledningsdeklarationerne normalt indeholder sådanne forhold, men det er efter min bedste overbevisning sekundære forhold. De fleste ledningsdeklarationer begynder for eksempel med:

*Den til enhver tid værende ejer er pligtig at respektere nedlægning og tilstedeværelse af energiførende ledning med tilhørsforhold.*

Det er efter min mening uforståeligt, hvis man kan kræve en ledning flyttet

blot med henvisning til, at der ikke er betalt erstatning, når der er tinglyst en ledningsdeklaration. Jeg ser derfor frem til, at landsretten vil ændre afgørelsen fra Taksationskommissionen.

Hvis dette ikke sker, vil det føre til helt urimelige forhold for ledningsejerne. Da det ikke har været normal praksis, at der i den tinglyste deklaration er anført om eller hvad, der er betalt i erstatning, vil det i mange tilfælde være umuligt for ledningsejerne at dokumentere, at der er betalt erstatning. Dette har Lars Ramhøj også nævnt i sin tidligere artikel.

#### VENTER SPÆNDT

En erstatning kan i øvrigt også være givet i form af forskellige tjenester, som fx plantning af en ny hæk, lægning af ekstra fliser i indkørsel eller lignende, hvilket heller ikke er nævnt i deklarationen.

Der er også mange eksempler på, at

der er gode grunde til, at der ikke er betalt erstatning. For blot at nævne nogle få kan det gælde for:

- *Ledninger, der er anlagt i forbindelse med byggemodninger, hvor ledningerne er udført over byggemodnerens ejendom til forsyning af de nye ejendomme.*
- *Ledninger anlagt over ejendomme der for eksempel var ejet af kommunen, men som senere er blevet solgt.*

Vi er mange, der venter i spænding på rettens afgørelse. ◀◀