

Udfordringer ved arbejder i offentligt areal

NoDig Infra årsmøde
30. marts 2017

A large, stylized logo for 'LETT' is displayed on a dark blue background. The letters are white with a slight shadow effect, giving them a three-dimensional appearance. The 'L' is a simple vertical bar. The 'E' consists of three horizontal bars. The 'T' is a vertical bar with a horizontal top bar. The second 'T' is similar but has a slightly different top bar shape. The logo is positioned in the upper right quadrant of the slide.A smaller version of the 'LETT' logo is located in the bottom right corner of the slide. It features the same stylized white letters on a dark blue background as the larger logo above.

Om LETT

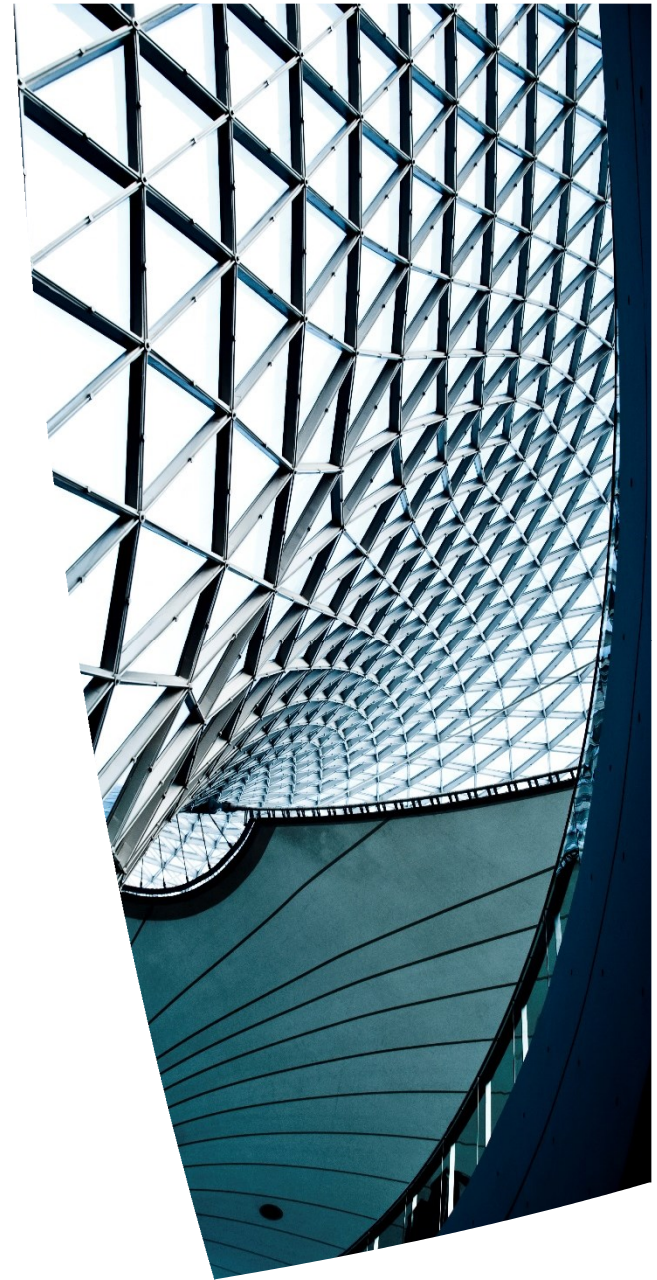
Lasse Møller

Advokat

Energi & Forsyning

LETT Advokatpartnerselskab

"Gennemgå udfordringerne ved arbejde i offentligt areal på 30 minutter!"



De juridiske udfordringer i praksis

- Gæsteprincippet

- Hvad er det, og hvorfor har vi det?
- Hvordan fraviges gæsteprincippet?
- Hvornår kan gæsteprincippet påberåbes?
- Praktiske problemstillinger vedrørende erstatning for at fravige gæsteprincippet
- Sammenfald mellem ledningsejer og grundejer
- Kan udgifter til ledningsarbejder afværges?

- Ledningsskader

- Oplysning af sagen, når skaden er sket
- Placering af ansvaret når skaden er sket

Gæsteprincippet

Hvorfor skal vi selv betale for at flytte vores ledninger?

Den juridiske forklaring:

- Udfyldende regel = kun hvis man er i tvivl
- Uden betaling = gave
- Gaveløfter fortolkes "indskrænkende"

Afvejning af hensyn:

Udgifterne til flytning af enkelte ledninger er begrænsede, i forhold til at betale erstatning for alle ledninger.

Gæsteprincippet

I virkeligheden er det ofte tilfældigheder, der er afgørende:

- Formulering af deklARATION
- Dokumentation for erstatning
- Hvor meget er der betalt i erstatning?
- Hvad var der aftalt om vilkårene for ledningens anbringelse?

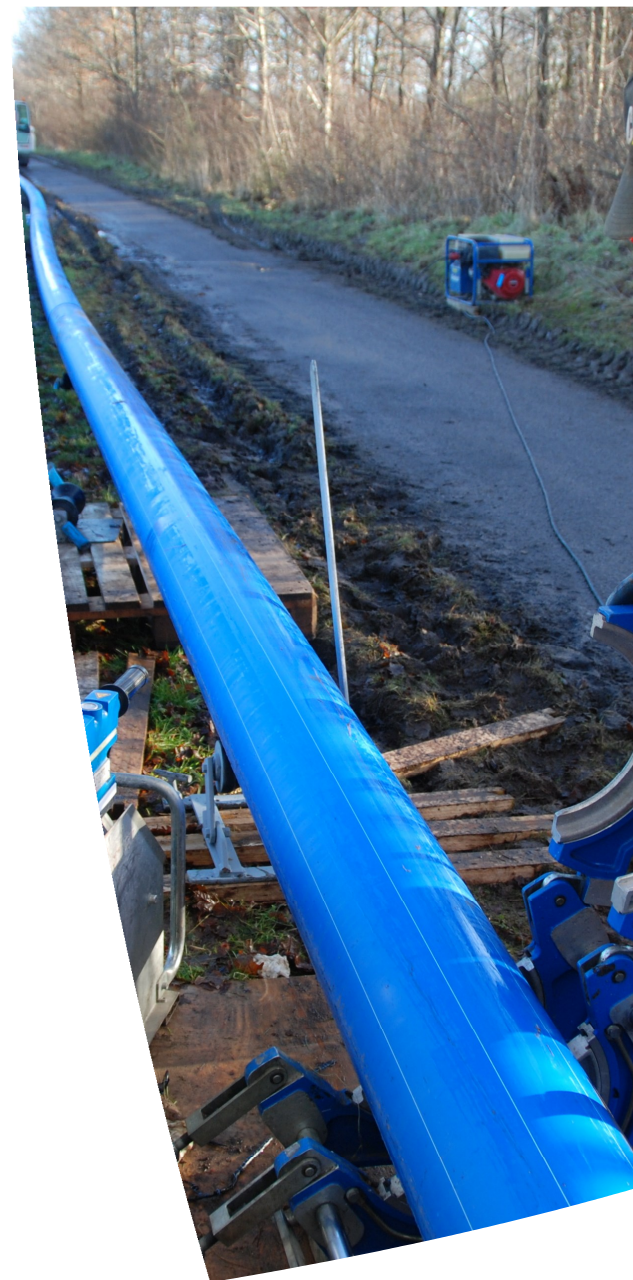
Det giver ofte udfordringer i praksis, at finde ud af, om gæsteprincippet finder anvendelse.

Gæsteprincippet

Hvordan skal en ledningsdeklaration formuleres, for at gæsteprincippet er fraveget?

- Nævne udtrykkeligt at gæsteprincippet er fraveget?
- Anføre, at ledningsejer ikke skal betale for flytning?
- Anføre, at der er betalt erstatning?
- Angive erstatningsbeløbet?

Skal der være betalt erstatning, for at gæsteprincippet er fraveget?



FRAVIGELSE AF GÆSTEPRINCIPPET

Gæsteprincippet gælder ikke for de af forsyningens [anlæg/ledninger], som er omfattet af denne deklaration. Fravigelsen af gæsteprincippet gælder både for nuværende og alle fremtidige ejere af matriklen.

"Fravigelse af gæsteprincippet indebærer, at såfremt forsyningens [anlæg/ledninger] skal flyttes på foranledning af den til enhver tid værende ejer af ejendommen, afholder ejeren samtlige omkostninger forbundet hermed.

Flytning af forsyningens [anlæg/ledninger] kræver altid forudgående samtykke fra forsyningen, og alle [ledningsarbejder/arbejder på anlægget] skal ske efter forsyningens anvisninger.

Flytning af forsyningens [anlæg/ledninger] må aldrig forringe forsyningens rettigheder i henhold til nærværende deklaration. Udgifter til sædvanlig vedligeholdelse af ledningerne afholdes fortsat af ledningsejeren.

Såfremt forsyningens [anlæg/ledninger] flyttes på foranledning af den til enhver tid værende ejer af ejendommen eller tredjemand, er den, der foranlediger flytningen, forpligtet til at medvirke til tinglysning af de nødvendige opdateringer af nærværende deklaration, til sikring af forsyningens rettigheder i forhold til den nye placering. Omkostningerne hertil afholdes ligeledes af arealejeren."

[Teksten i anførselstegn kan udelades, da den alene har til formål at forklare indholdet af gæsteprincippet.]

[ERSTATNING

Senest på tidspunktet for tinglysning af nærværende deklaration betaler forsyningen kr. _____ til ejeren/ejerne af ejendommen. Betalingen udgør en aftalt erstatning mellem ledningsejer og grundejer for fravigelse af gæsteprincippet.]

[Vandselskabet kan vælge at udelade afsnittet om, at der er betalt erstatning. Det er ikke et krav, at det fremgår af deklarationen, at der er betalt erstatning. Der er endnu ikke praksis, som kræver en erstatning af en vis størrelse, for at gæsteprincippet kan anses for fraveget.]

Gæsteprincippet

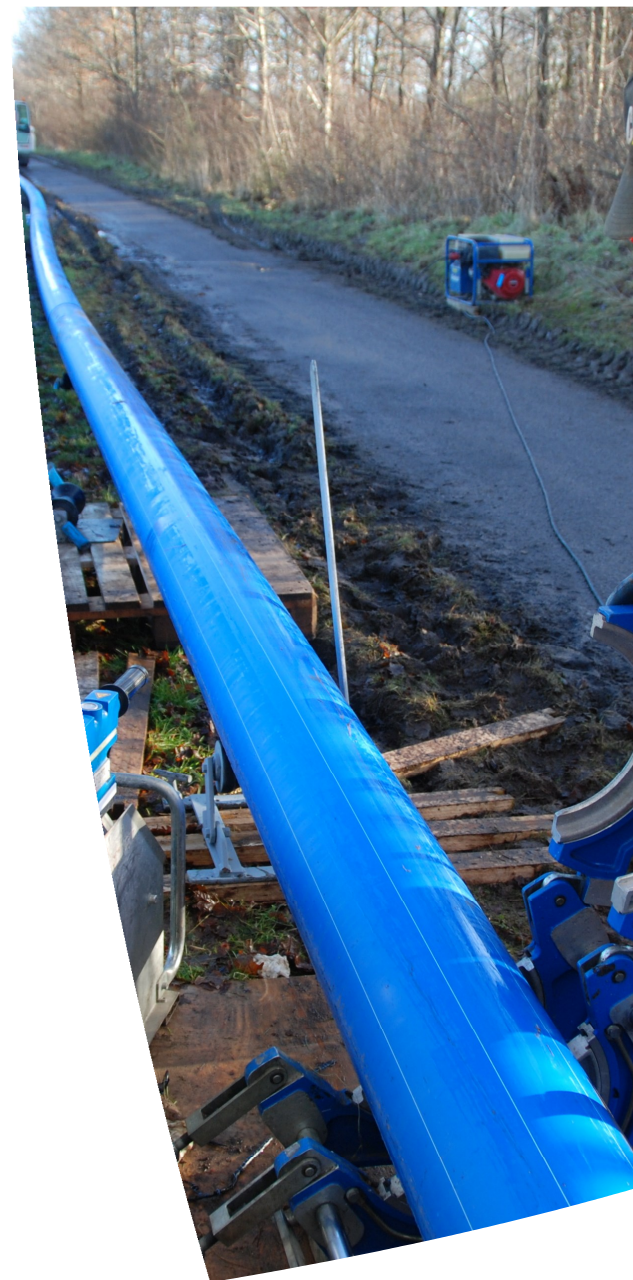
Hvordan skal en ledningsdeklaration formuleres, for at gæsteprincippet er fraveget?

- Nævne udtrykkeligt at gæsteprincippet er fraveget?
God ide!
- Anføre, at ledningsejer ikke skal betale for flytning?
JA!
- Anføre, at der er betalt erstatning?
Sandsynligvis ikke nødvendigt
- Angive erstatningsbeløbet?
Sandsynligvis ikke nødvendigt

Skal der være betalt erstatning, for at gæsteprincippet er fraveget?

Sandsynligvis ikke.

Erstatning har betydning i tvivlstilfælde.



Gæsteprincippet

Hvor meget skal der til, for at en grundejer kan kræve ledninger flyttet iht. gæsteprincippet?

- Offentlige arealer:
 - Proportionalitetsprincippet er afgørende
 - Gæsteprincippet kan ikke påberåbes, hvis et mindre indgribende skridt giver samme resultat
- Private arealer
 - Grundejeren har meget vide beføjelser
 - Der gælder en vis loyalitetspligt
 - Gæsteprincippet kan ikke påberåbes ved ren chikane, afpresning osv.
 - Kan være svært at bevise

Gæsteprincippet

Hvilke arbejder kan kræves udført i henhold til gæsteprincippet?

- Flytning
- Forstærkning/aflastning af ledninger
 - Jf. f.eks. Vintapperrampesagen
- Prøvegravninger?
 - Sag herom verserer pt. ved Østre Landsret
 - Københavns Kommune havde af egen drift foretaget prøvegravninger, selvom ledningsoplysningerne fremstod korrekte
 - Sagen omhandler hvorvidt ledningsejer kan pålægges at betale for prøvegravninger, der foretages ved planlægningen af et kommende anlægsarbejde.

Gæsteprincippet

Hvor stor skal erstatningen være, for at gæsteprincippet er fraveget?

- Erstatningen skal modsvare, at gæsteprincippet er fraveget.
- Ingen eksakt beløbsgrænse
- Ekspropriationskommissionen har i kendelse af 16. august 2016 fundet, at 250 kr. i ”erstatning for kabel” var betaling for en fravigelse af gæsteprincippet.
 - Beløbet var betalt i 1972 for et areal på ca. 360 m².

Gæsteprincippet

Er gæsteprincippet fraveget ved erstatning betalt i henhold til landsaftalerne?

- Ekspropriationskommissionens kendelser af 22. og 23. november 2016:
 - At der er betalt erstatning medfører ikke pr. automatik, at gæsteprincippet er fraveget.
 - At der er betalt erstatning iht. landsaftalen taler for en fravigelse af gæsteprincippet.
 - Ekspropriationskommissionen: Gæsteprincippet var fraveget
- Indbragt for taksationskommissionen af Vejdirektoratet, da erstatningens sammensætning ikke fremgik

Erstatningen skal modsvare, at gæsteprincippet er fraveget.

Gæsteprincippet

Er gæsteprincippet fraveget ved at der er udbetalt ekspropriationserstatning?

- I praksis har f.eks. Banedanmark accepteret, at gæsteprincippet er fraveget
- Kan udfordres. Er det nødvendigt at fravige gæsteprincippet ved ekspropriation?

Gæsteprincippet

Hyppigt stillet spørgsmål:

Gælder gæsteprincippet for ledninger, når grundejer og ledningsejer var den samme (typisk kommunen) da ledningerne blev anbragt?

- "Gaveløfte"-betragtningen er anstrengt.
- Forudsat i forarbejder til vejloven og i taksationspraksis, at (aktuelt) sammenfald mellem grundejer og ledningsejer udelukker at gæsteprincippet finder anvendelse
- Tvivlsomt, om alle kommunens afdelinger og virksomheder skal betragtes som samme enhed
- I praksis er der ikke taget stilling til gæsteprincippet ved udskillelse af kommunale forsyninger

- Meget usandsynligt, at tidligere sammenfald mellem ledningsejer og grundejer udelukker, at gæsteprincippet kan anvendes.
 - Ekspropriationskommissionen har i en sag fra 2011 udtrykkeligt udtalt, at sagen handlede om, hvorvidt nogle ledninger var blevet "fanget" af gæsteprincippet, ved overdragelse af arealet

Gæsteprincippet

Eksempel på problemstilling fra praksis:

En ledningsejer er bekendt med et kommende behov for flytning af ledninger. Kommunen vil gerne hjælpe – er det muligt?

Højesterets dom af 21. september 2016:

- 2010: Anlægslov vedtaget af Folketinget. Den kommende motorvej gjorde det nødvendigt at flytte et regnvandsbassin på kommunens areal
- Udgift til flytning: Minimum 1 mio. kr.
- 2011: Ledningsejer og kommunen aftalte en fravigelse af gæsteprincippet mod betaling af 30.000 kr., og tinglyste en servitut herom.
- 2013: Banedanmark eksproprierede arealet, og anlagde retssag mod kommunen og ledningsejer

Højesteret: Usagligt af kommunen at overvælte udgiften på staten.

NB: Problemet var ikke erstatningens størrelse!

Gæsteprincippet

Eksempel på problemstilling fra praksis:

Ledningsejer har efter bygherres ønske flyttet sine ledninger i etape 1 af et større anlægsarbejde.

Bygherre finder herefter ud af, at ledningerne skal flyttes yderligere i projektets etape 2.

Kan bygherre kræve, at ledningerne flyttes igen?

Gæsteprincippet

Eksempel på problemstilling fra praksis:

Ledningsejer finder ud af, at grundejer har bygget inden for beskyttelsesbæltet i en "sædvanlig ledningsdeklaration".

Dilemma: Hvis deklARATIONEN påberåbes, vil grundejer højst sandsynligt kræve ledningen omlagt.

Ofte er parterne ikke opmærksomme på gæsteprincippet

Kan ledningsejer leve med risikoen for, at ledningen bryder sammen?

Meromkostninger til flytning af ledningen på grund af byggeriet, vil typisk skulle afholdes af grundejer.

Ledningsskader

Typisk udfordring i praksis:

Oplysning af sagen, når skaden er sket

- Tag billeder
- Bliv enige om hændelsesforløbet
- Skriv hændelsesforløbet ned, f.eks. I en mail, der rundsendes mellem de implicerede
- Skriv ned, hvad der er enighed om. Ofte bliver uenighederne større, jo længere tid der går



Ledningsskader

Typisk udfordring i praksis:

Placering af ansvaret, når skaden er sket

- Mange gravearbejder skyldes dårlige ledningsoplysninger
- Ofte kunne skaderne være undgået, hvis entreprenør/bygherre havde tænkt sig om



LETT

København

Rådhuspladsen 4
DK-1550 København V
Tlf. +45 33 34 00 00
Fax +45 33 34 00 01

Aarhus

DOKK1 – Hack Kampmanns Plads 2, 3.
DK-8000 Aarhus C
Tlf. +45 33 34 00 00
Fax +45 33 34 00 01