

Retningslinjer

Retningslinjer for tinglysning af forsyningsledninger på kommunale arealer

INDHOLDSFORTEGNELSE

1	Ledningsplacering med eller uden gæsteprincip	3
1.1	I offentligt vejareal.....	3
1.2	Tinglyst uden forklaring.....	3
1.3	Uden tinglysning.....	3
1.4	Tinglyst med erstatning.....	3
1.5	Tinglyst efter gæsteprincipet	3
2	Tinglysning af eksisterende ledninger over kommunal jord	4
2.1	De tinglyses, så de ligger på arealet efter gæsteprincipet	4
2.2	De tinglyses, og der betales erstatning efter en forhandling	4
2.3	Orientering til ledningsejere ved salg	4
3	Tinglysning af nye ledningsanlæg	5
3.1	Efter Gæsteprincipet	5
3.2	Uden gæsteprincip.....	5
3.3	I offentligt vejareal (det Lovhjemlede gæsteprincip)	5
3.4	Nye vejarealer der kommer til at omfatte eksisterende ledningsanlæg	5
3.5	Ledninger i vejarealer der nedlægges	5
4	erstatningsvurdering	6
4.1	Erstatninger for ulemper ved anlæg og reovering	6
4.2	Erstatning for at ledningsanlægget må blive på stedet.....	6
5	Uenighed om erstatningens størrelse	7

FORORD

Når forsyningerne lægger nye ledningsanlæg, sikres de typisk med en tinglysning, så vilkårene for ledningerne er kendt og sikret i forbindelse med et fremtidigt ejerskifte eller byggeprojekt. Tilsvarende ønskes for eksisterende ikke tinglyste ledningsanlæg, som særligt SK Forsyning A/S har en del af.

Dette notat skal give nogle retningslinjer for, hvordan de forskellige ledningsanlæg skal tinglyses.

1 LEDNINGSPLACERING MED ELLER UDEN GÆSTEPRINCIP

Ledninger kan ligge på følgende måder:

1.1 I OFFENTLIGT VEJAREAL

De kan ligge i offentligt vejareal, uden at de er tinglyst. Kommunen skal som udgangspunkt respektere ledningsanlæg som en del af infrastrukturen. Kommunens vejmyndighed skal tåle, at ledningsanlæg kan lægges i offentlige vejarealer uden erstatning ud over retablering i forbindelse med anlægs- og renoveringsarbejdet. Ledningerne ligger efter det lovbestemte gæsteprincip (vejlovens § 77), og vejejerer kan alene forlange ledningsanlægget flyttet, hvis årsagen kan findes i vejtekniske/ trafikale grunde. I givet fald er det forsyningsenheden, der skal betale for flytningen.

Ledninger i offentlige vejarealer kan ikke tinglyses, da vejarealer ikke er optaget i Tingbogen. Det forhindrer dog ikke, at der kan laves aftaler mellem Kommunen og en ledningsejer om andre vilkår end ovenstående gæsteprincip. Det vil som hovedregel kun ske i særlige tilfælde.

1.2 TINGLYST UDEN FORKLARING

De kan være tinglyst på kommunale arealer, uden at der eksplicit står i tinglysningsdokumentet, efter hvilket princip de ligger der. Særligt i gamle servitutter var der ikke praksis for at omtale dette eksplicit, men efter en række nyere højesteretsdomme er dette nu fast praksis. Hvis der ikke er betalt erstatning for retten til at anbringe ledningen på ejendommen, er udgangspunktet, at ledningerne ligger efter det ikke lovbestemte gæsteprincip, og kommunen kan forlange ledningsanlægget flyttet, hvis det hindrer et projekt. Det vil i givet fald være forsyningen, der skal bekoste en flytning.

1.3 UDEN TINGLYSNING

De kan ligge på et kommunalt areal *uden* at være tinglyst. Hermed ligger de efter det ikke lovbestemte gæsteprincip, og behandles som under 1.2

1.4 TINGLYST MED ERSTATNING

De kan være tinglyst med erstatning, uden at de ligger efter gæsteprincipet. Der skal i det tinglyste dokument, eller andet tilsvarende dokument, være en beskrivelse af den erstatning, der i sin tid har været udbetalt, så der ikke kan være tvivl om, at der er betalt erstatning for, at ledningen kan blive på stedet. Kommunen må hermed respektere ledningens placering, og de begrænsninger det medfører. Skal ledningen alligevel flyttes, vil det være for Kommunens egen regning. Erstatningen i disse sager vil typisk være mere omfattende, end når ledningerne lægges efter gæsteprincipet som under 1.5.

1.5 TINGLYST EFTER GÆSTEPRINCIPPET

Det er tinglyst, at ledningerne ligger efter gæsteprincipet. Hermed erstattes kommunen alene, for den ulempe der er, i forbindelse med at ledningsanlægget lægges ned, samt den ulempe der kan være med efterfølgende vedligeholdelse og tilsyn. I tilfælde af et fremtidigt behov for flytning eller sikring som følge af en ændret anvendelse af ejendommen, er det fortsat ledningsejer, der skal betale.

Erstatning for ledninger der lægges efter gæsteprincipet, vil typisk være begrænset til accept af ledningsanlægget og afhjælpning af ulemper i forbindelse med anlægsarbejder.

2 TINGLYSNING AF EKSISTERENDE LEDNINGER OVER KOMMUNAL JORD

Eksisterende ledninger kan tinglyses på to måder.

2.1 DE TINGLYSES, SÅ DE LIGGER PÅ AREALET EFTER GÆSTEPRINCIPPET

Langt det fleste eksisterende ledningsanlæg over kommunal jord kan ligge uden problemer eller risiko for, at kommunen vil få behov for at flytte dem. Det vil som udgangspunkt være uden problemer at lade ledningerne tinglyse, så de ligger efter gæsteprincippet, hvorefter ledningsejer skal betale en eventuel fremtidig flytning. Hvis eksisterende ledningsanlæg tinglyses efter gæsteprincippet, sker det som udgangspunkt uden erstatning til kommunen. Det skyldtes, at ledningsanlægget allerede længe har været accepteret på stedet. Det skal eksplicit stå i tinglysningsdokumentet, at ledningerne ligger efter gæsteprincippet.

2.2 DE TINGLYSES, OG DER BETALES ERSTATNING EFTER EN FORHANDLING

For større ledningsanlæg kan det have betydning for forsyningen, at ledningsanlægget med sikkerhed kan blive på stedet med den nuværende placering. Det kan fx gælde ledningsanlæg, som er meget dyre at flytte, som er en del af et hovedledningsanlæg, eller hvor det vil være meget svært at finde alternative placeringer. Her vil det være fornuftigt, at parterne optager forhandling om tinglysning med erstatning (se afsnit 4.2). Herefter ligger ledningerne efter de retningslinjer, som beskrives i deklARATIONEN, og kommunen må betale, hvis fremtidige projekter betinger en flytning af ledningsanlægget. Det skal i så fald indskrives tinglyst deklARATION, at ledningsanlægget ikke ligger efter gæsteprincippet.

2.3 ORIENTERING TIL LEDNINGSEJERE VED SALG

Kommunen sørger for orientering af ledningsejere før salg af offentlige arealer. Dette giver ledningsejer mulighed for at sikre sine rettigheder, og evt. beslutte at erhverve bedre rettigheder mod erstatning, hvis dette er muligt. Bestemmelsen er parallel med den tilsvarende for vejarealer under pkt. 3.5

3 TINGLYSNING AF NYE LEDNINGSANLÆG

3.1 EFTER GÆSTEPRINCIPPET

Nye ledningsanlæg lægges på kommunal jord efter gæsteprincippet, med mindre der er tale om store og meget betydende anlæg jf. pkt. 2.2 ovenfor. Når ledningsanlægget placeres på kommunal jord efter gæsteprincippet, erstattes kommunen for de ulemper som tilstedeværelsen, etablering og fremtidig vedligeholdelse måtte medføre.

Hvis ledningsanlægget skal flyttes engang i fremtiden, som følge af ændret anvendelse af arealet, sker flytningen for ledningsejerens regning.

Ledningsanlægget placeres så vidt muligt i ejendomsskel, eller så de forventeligt giver anledning til mindst mulig gene i forhold til en eventuel fremtidig anvendelse af det kommunale areal.

3.2 UDEN GÆSTEPRINCIP

Hvis forsyningen ønsker en ledning tinglyst, uden at gæsteprincippet er det gældende princip, skal det ske efter forhandling med kommunen om erstatning, der svarer til kommunens eventuelle fremtidige tab og risici ved at være vært for ledningen. Det bør tydeligt ses i deklarationsteksten, at ledningerne ikke ligger efter gæsteprincippet, samt hvilken erstatning der er givet.

Hvis ledningsanlægget skal flyttes engang i fremtiden, som følge af ændret anvendelse af arealet, sker flytningen på kommunens regning.

3.3 I OFFENTLIGT VEJAREAL (DET LOVHJEMLEDE GÆSTEPRINCIP)

Ledninger tinglyses ikke, men ligger per automatik efter det lovhjemlede gæsteprincip jf. vejlovens § 77.

3.4 NYE VEJAREALER DER KOMMER TIL AT OMFATTE EKISTERENDE LEDNINGSANLÆG

Et ledningsanlæg fortaber ikke sine rettigheder, hvis der etableres nye vejarealer ovenpå anlægget. Hvis ledningsanlægget ligger med vilkår, som er bedre end gæsteprincippet, vil dette fortsat være gældende medmindre andet aftales. Hvis ledningsanlægget ligger på gæstevilkår, vil det fortsat ligge på gæstevilkår.

Da udgangspunktet er, at ledningsanlæg i vejarealer ligger som gæst, vil det være op til ledningsejer at dokumentere, at en konkret ledning har bedre vilkår, fordi den er etableret før vejen med aftale om fravigelse af gæsteprincippet.

3.5 LEDNINGER I VEJAREALER DER NEDLÆGGES

Når en vej nedlægges, gælder det lovbestemte gæsteprincip fortsat for de ledningsstrækninger, der ligger, hvor den tidligere vej lå. I disse tilfælde bør rettigheden tinglyses som en del af arbejdet med at nedlægge vejen, så ledningsejeren ikke stilles ringere, end før vejen blev nedlagt. Kommunen sørger for orientering af ledningsejere før nedlæggelse og evt. afhændelse af offentlige vejarealer, og stiller krav om dette, når der gives tilladelse til nedlæggelse af private fællesveje. Dette giver ledningsejer mulighed for at sikre sine rettigheder, og evt. beslutte at erhverve bedre rettigheder mod erstatning, hvis dette er muligt.

4 ERSTATNINGSVURDERING

Ved tinglysning af ledninger, hvor der ydes erstatning, skal der optages forhandling om erstatningens størrelse. Der findes retningsgivende aftaler for deklarationerstatninger på landbrugsjord, som kan være grundlag for inspiration til arbejdet.

Kommunale arealer anvendes imidlertid til mange forskellige formål, så det er nødvendigt at foretage en selvstændig erstatnings-vurdering i hvert enkelt tilfælde, som tager udgangspunkt i det konkrete areal. Hensyn, der skal tages i betragtning, kan i hvert fald være:

4.1 ERSTATNINGER FOR ULEMPER VED ANLÆG OG RENOVERING

Som minimum skal *altid* erstattes i forbindelse med anlægsarbejdet med nedlægnings eller senere renowering af ledningerne:

- Administrative omkostninger
- Strukturskader og ulemper mv. som følge af anlægsarbejdet
- Ulemper i anlægsfasen eller renoweringsarbejdet i forhold til andre aktiviteter på ejendommen, fx andre anlægsprojekter, nuværende og fremtidige adgangsforhold, afspærringer, og manglende mulighed for arealets eller naboarealers anvendelse.
- Retablering af forholdene (fx græs, belægninger, beplantninger)

4.2 ERSTATNING FOR AT LEDNINGSANLÆGGET MÅ BLIVE PÅ STEDET

Når et ledningsanlæg tinglyses med en ret til at blive på stedet (ikke på gæstevilkår) skal erstatningen, udover ovenstående under 4.1, tage højde for det værditab ledningsanlægget er årsag til på den berørte ejendom. Her skal særligt tages højde for følgende forhold:

- Hvilken fremtidig sandsynlig udnyttelse af ejendommen, som ledningsanlægget forhindrer
- Anlæggets betydning for en fremtidig udnyttelse af ejendommen. Fx kan ledningers placering betyde, at arealet gennemskæres uhensigtsmæssigt, så det bliver svært at udnytte området til bebyggelse mv. Derfor bør placeringen af nye ledningsanlæg, som ønskes sikret med ret til at blive på stedet, gennemtænkes grundigt inden etablering.
- Erstatningen kan eventuelt reduceres, hvis relevante anvendelser ikke forhindres fx et sportsanlæg, en parkeringsplads, en legeplads, grønne områder, mindre bebyggelse etc.

5 UENIGHED OM ERSTATNINGENS STØRRELSE

I tilfælde af uenighed kan sagen afgøres som en ekspropriationssag efter vejlovens kapitel 10, hvorefter erstatningsspørgsmålet kan indbringes til taksationsmyndigheden.

