

# Vejledning om gæsteprincippet

DANVA vejledning nr. 98



Vandhuset · Godthåbsvej 83 · 8660 Skanderborg · Tlf.nr.: 7021 0055  
· Fax: 7021 0056  
danva@danva.dk · www.danva.dk



**DANVA**  
Dansk Vand- og  
Spildevandsforening



ISBN: 978-87-92651-19-8

Titel: Vejledning om gæsteprincippet

Udgiver: DANVA  
Vandhuset  
Danmarksvej 26  
8660 Skanderborg

Udarbejdet af:  
Horten Advokatpartnerskab  
Philip Heymans Allé 7  
DK-2900 Hellerup, København

Finansiering:  
Vejledningen er finansieret af  
DANVA

Granskning og høring

Maj 2016



# Indholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>Introduktion</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Formål og baggrund</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Resume</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Ledningsejers retsstilling: Gæsteprincippet</b>	<b>5</b>
4.1	Introduktion til gæsteprincippet	5
4.2	Vejlovgivningens gæsteprincip	5
4.2.1	Gæsteprincippet i vejlovens § 77	6
4.2.2	Gæsteprincippet i privatvejslovens § 70	9
4.3	Det ulovbestemte gæsteprincip: Private arealer, banearealer mv.	10
4.3.1	Generelt	10
4.3.2	Vintapperrampesagen	10
<b>5</b>	<b>Fravigelse af gæsteprincippet?</b>	<b>12</b>
5.1	Hvad er det? Hvad er formålet med at udarbejde og tinglyse en deklaration?	12
5.2	(Hvor meget) skal der betales, før gæsteprincippet er fraveget?	13
5.3	Hvornår kan man aftale at fravige gæsteprincippet?	14
5.4	Er gæsteprincippet fraveget, hvis ledningsdeklaration er tinglyst på grundlag af ekspropriation?	14
<b>6</b>	<b>Indgåelse af aftaler om deklaration</b>	<b>16</b>
6.1	Har forsyningen en vejledningsforpligtelse?	16
6.2	Skal en deklaration indeholde dokumentation for, at der er betalt erstatning?	16
6.3	Eksisterende deklarationer, som ikke fraviger gæsteprincippet	17
<b>7</b>	<b>Standarddeklarationstekst</b>	<b>18</b>
7.1	Deklaration, som fraviger gæsteprincippet	18
7.2	Deklaration, som ikke fraviger gæsteprincippet	18
7.3	Deklaration, når tilstedeværelse er erhvervet ved ekspropriation	18
<b>8</b>	<b>Andre spørgsmål</b>	<b>19</b>
8.1	Gælder gæsteprincippet mellem ledningsejere, som er placeret i samme areal?	19
8.2	Gælder gæsteprincippet også for LAR-anlæg og andre klimaanlæg i veje?	20

# 1 Introduktion

Som ledningsejere er de fleste vandselskaber stødt på gæsteprincippet og ved, at det er aktuelt i forbindelse med anlæg på arealer, som selskabet ikke selv ejer. Men hvad betyder princippet egentligt, og hvornår gælder det? Hvorfor er der både et lovbestemt og et u-lovbestemt princip, og hvad er forskellen? Kan princippet fraviges og hvordan? Hvilke overvejelser giver princippet i øvrigt anledning til?

Spørgsmålene om princippet bliver hurtigt mange, og samtidig er princippet blevet præciseret gennem rets- praksis og administrativ praksis i de seneste år.

DANVA har derfor bedt Advokatpartnerskabet Horten om at lave en vejledning om gæsteprincippet. Vejledning beskriver princippet og giver dermed svar på ovenstående spørgsmål mm. Samtidig giver Horten konkrete råd og anbefalinger i forhold til princippet. Som bilag til vejledningen er lavet eksempler på de deklARATIONstekster (bilag 1-3), der aktualiseres i forbindelse med anlæg på arealer, som vandselskabet ikke selv ejer.

God læselyst.

## Formål og baggrund

Vandselskaber har ofte brug for at kunne placere ledninger, pumpestationer og andre anlæg på fremmed grund for at kunne opfylde selskabets forsyningspligt. Muligheden for at kunne benytte private arealer kan også være med til at udforme mere optimale løsninger på forsyningsopgaven.

Når et vandselskab placerer anlæg på andres ejendom, skal selskabet tage stilling til, hvilke rettigheder selskabet skal have til at råde over ejendommen. Typisk er selskabets valg:

- a) at sikre selskabets adgang til ledningen, og at ejeren af ejendommen er opmærksom på, at ledningen ligger der
- b) at sikre, at grundejeren skal respektere ledningens placering, og at grundejeren må betale, hvis ledningen skal flyttes i ejerens interesse, samt at sikre selskabets adgang til ledningen

Formålet med denne vejledning er at beskrive retsstillingen for vandselskabet, når selskabet anbringer anlæg på arealer, som selskabet ikke selv ejer.

Derover beskriver vejledningen de overvejelser, som selskabet skal gøre, når selskabet beslutter graden af beskyttelse af selskabets anlæg (løsning a) eller b) ovenfor). Vejledningen indeholder også konkrete forslag til formulering af deklARATIONER med beskrivelse af konsekvenserne af de konkrete formuleringer.

Vejledningen er lavet på baggrund af retsstillingen pr. 4. maj 2016. Vejledningen tager således ikke højde for ændringer eller præciseringer i retsstillingen, der forekommer efter dette tidspunkt.

## 2 Resume

Gæsteprincippet er en udfyldende regel, som gælder, hvis en ledningsejer og en grundejer ikke har aftalt andet, når ledningsejer får lov til at placere sin ledning på grundejerens ejendom.

Gæsteprincippet indebærer, at ejeren af et areal, hvor en ledning efter arealejerens tilladelse er blevet anbragt, bevarer retten til at ændre anvendelsen af arealet, selv om dette måtte indebære, at ledningen skal flyttes. Hvis gæsteprincippet gælder mellem parterne, skal ledningsejeren som "gæst" på arealet betale omkostningerne forbundet med flytningen, selvom flytningen skyldes arealejerens ændrede brug af arealet.

Gæsteprincippet er lovfæstet i vejlovens § 77 samt privatvejslovens § 70. I andre arealer gælder et ulovbestemt gæsteprincip på grundlag af retspraksis og administrativ praksis.

*Er ledningen placeret i eller over offentlig vej*, er ledningsejer kun forpligtet til at betale for ledningsarbejder, der er en nødvendig følge af arbejder, der iværksættes af vejmyndigheden inden for de formål (vejformål), som vejmyndigheden kan forfølge.

For *ledningen placeret i privat fællesvej i et byområde*, gælder stort set samme regler som efter vejloven. Private fællesveje er dog ofte ejet af grundejerne. Ledningsejerne skal derfor indgå eventuelle aftaler om at fravige gæsteprincippet med de enkelte ejere af vejen.

*Er ledningen placeret i andre arealer fx private arealer, banearealer mv.* gælder det ulovfæstede gæsteprincip, medmindre andet er aftalt mellem ledningsejer og grundejer. I modsætning til vejlovens gæsteprincip kan ledningsejere ikke kræve, at en ændret anvendelse af et privat areal skal være begrundet i bestemte formål. Derudover er indholdet i vidt omfang sammenfaldende med vejlovens gæsteprincip.

### *Fravigelse af gæsteprincippet*

Gæsteprincippet kan – uanset om det er det lovfæstede eller ej – fraviges ved aftale. Ved at tinglyse aftalen som en deklaration sikrer ledningsejer, at aftalen ikke glemmes, og at den har virkning for fremtidige ejere af arealet. Deklarationen skal have *klare holdepunkter* for, at gæsteprincippet er fraveget. Bilag 1, 2, og 3 indeholder eksempler på standardtekst til en deklaration.

Gæsteprincippet anses også for at være fraveget, hvis der er betalt vederlag i forbindelse med etablering af en ledning. Kompensationsbeløbets størrelse afhænger af en konkret vurdering af forholdene i det enkelte tilfælde.

Fravigelse af gæsteprincippet og tinglysning kan være omkostningstungt, særligt hvis grundejeren samtidig skal have en økonomisk kompensation for at fravige gæsteprincippet. Det kan derfor give mening at vurdere, om det er vigtigt at fravige gæsteprincippet for den enkelte ledning.

---

**3 gode råd** til beskyttelse af ledninger og anlæg på fremmed grund:

1. Aftaler om fravigelse af gæsteprincippet bør indeholde udtrykkelig bestemmelse om, at princippet er fraveget. Se hertil afsnit 7.1
  2. Aftalen kan med fordel tinglyses på ejendommen som en deklaration for at opnå virkning for fremtidige ejere. Se afsnit 4.1
  3. Vandselskaber bør udvikle interne retningslinjer for håndtering af gæsteprincipssager. Se herom i afsnit 5.3
-



## 3 Ledningsejers retsstilling: Gæsteprincippet

Gæsteprincippet er den udfyldende regel, som gælder, hvis en ledningsejer og en grundejer ikke har aftalt andet, når ledningsejer får lov at placere sin ledning på grundejerens ejendom.

Gæsteprincippets nærmere indhold er i de seneste år blevet præciseret igennem retspraksis og administrativ praksis i forbindelse med ekspropriationer mv.

### 3.1 Introduktion til gæsteprincippet

Gæsteprincippet har Højesteret defineret som følgende:

*"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 udnyttelse af det areal, hvor ledningen er anbragt."<sup>1</sup>*

Hensynet bag gæsteprincippet er, at når ledningsejeren får lov til at placere ledninger eller anlæg i en anden arealejers areal uden at betale kompensation for den ulempe og værdiforringelse, som ledningernes *tilstedeværelse* medfører for arealejeren, skal arealejeren ikke belastes heraf. Da ledningsejer ikke betaler for at få lov til at benytte arealet, forventer man også, at ledningsejer selv betaler for flytning af ledningen, når dette er nødvendigt som følge af arealejerens ændrede brug af arealet. Ved at sikre grundejeren let adgang til at "slippe af med" sin gæst, har det måske været lettere for ledningsejere at få lov at placere ledninger på arealer.

Gæsteprincippet er en udfyldende regel. Derfor gælder princippet kun, hvis der ikke er indgået anden aftale mellem parterne. Som det fremgår senere i vejledningen, er det vigtigt, at selskabet laver en klar aftale, så der ikke opstår tvivl om indholdet på et senere tidspunkt.

*Hvor ligger ledningen?*

Gæsteprincippet er udviklet i retspraksis og administrativ praksis. For offentlige og private fællesveje i byer er det lovfæstet i vejlovens § 77 samt privatvejslovens § 70. I andre arealer er det stadig praksis fra domstolene og administrative kommissioner, der gælder. Men indholdet er i vidt omfang sammenfaldende.

### 3.2 Vejlovgivningens gæsteprincip

---

<sup>1</sup> Højesterets dom i sagen om Metroring 3 (Trykt i UfR 2009.2978H).

### 3.2.1 Gæsteprincippet i vejlovens<sup>2</sup> § 77

Gæsteprincippet i vejlovens § 77 giver – under visse omstændigheder – vejmyndigheden hjemmel til at pålægge ledningsejere at afholde udgifter for arbejder på ledninger, som er en nødvendig følge af et igangværende vejanlægsprojekt.

---

#### Vejlovens § 77, stk. 1 og 2:

*Arbejder på ledninger i eller over offentlige veje og stier, herunder om nødvendigt flytning af ledninger, i forbindelse med arbejder, der iværksættes af vejmyndigheden inden for rammerne af de formål, som vejmyndigheden kan varetage, betales af ledningsejeren.*

*Stk. 2. Stk. 1 finder ikke anvendelse, hvis andet er særligt bestemt ved aftale, kendelse afsagt af en ekspropriationskommission nedsat i henhold til lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom eller afgørelse truffet af en kommunalbestyrelse efter vandforsyningslovens §§ 37 og 38, jf. § 40.*

---

Vejlovens gæsteprincip gælder både for ledninger placeret i eller over kommuneveje eller stier samt statsveje.

#### *Formålet med ledningsarbejderne*

Det er en betingelse, for at gæsteprincippet gælder, at ledningsarbejderne er en nødvendig følge af arbejder, der iværksættes af vejmyndigheden inden for de *formål*, som vejmyndigheden kan forfølge.

Vejlovens formål er bredt. Det er fastsat i vejlovens § 1.

---

#### Vejlovens § 1:

*Denne lov skal medvirke til*

- 1) at sikre et velfungerende og sammenhængende vejnet*
  - 2) at sikre mobiliteten på vejene til gavn for samfundsøkonomien og udvikling i alle dele af Danmark,*
  - 3) at sikre gode vej- og stiforbindelser mellem hjem, skole, arbejdsplads, kulturinstitutioner og fritidsaktiviteter m.v*
  - 4) at fremme trafiksikkerheden og trafikafviklingen gennem en sammenhængende vejplanlægning og tidssvarende vejanlæg, og*
  - 5) at andre former for infrastruktur kan placeres i forbindelse med vejnettet*
- 

---

<sup>2</sup> Lov nr. 1520 af 27. december 2014 om offentlige veje mv.

Hvis en ledning er placeret i et offentligt vejareal på vilkår om gæsteprincip, har ledningsejeren formelt en bedre retsstilling end efter det ulovhjemlede gæsteprincip. Dette skyldes, at ledningsarbejder i eller over offentligt vejareal skal være begrundet i de formål, der følger af vejlovgivningen, før ledningsejer kan pålægges at betale. I mange tilfælde vil det dog ikke indebære en reel forskel.

*Hvilke arbejder anses for at være "ledningsarbejder"?*

Den nye vejlov, som trådte i kraft 1. juli 2015<sup>3</sup>, har udvidet typen af arbejder, hvor vejlovens gæsteprincip finder anvendelse. Tidligere gjaldt vejlovens gæsteprincip kun for arbejder på ledninger. Nu er det fastslået i bestemmelsens ordlyd, at ledningsejers betalingspligt også gælder, når vejmyndigheden afholder ekstraomkostninger for at tage hensyn til eksisterende ledninger i forbindelse med varetagelse af lovens formål.

Gæsteprincipet gælder for alle ledninger også dem som er en del af vejens udstyr. Ledningen skal dog være ejet af en anden juridisk person end vejejer (vejmyndigheden).

*Øvrige betingelser for at anvende vejlovens gæsteprincip*

Vejlovens gæsteprincip gælder kun, når ledningen ejes af en anden juridisk person end vejmyndigheden (kommunen eller Vejdirektoratet).

Derudover skal ledningsarbejderne efter vejloven være "nødvendige". Vejmyndigheden kan således kun kræve en ledning, der er gæst i vejarealet, fjernet, flyttet eller forstærket af ledningsejeren på dennes bekostning, når det er *nødvendigt* for vejmyndigheden med henblik på at følge vejlovens formål.

Vejmyndigheden har dog en særlig pligt til at tage hensyn til ledningsejeren. Denne pligt omfatter bl.a., at vejmyndigheden så tidligt i processen som muligt skal drøfte de planlagte arbejder med alle de relevante ledningsejere.

---

#### **Vejlovens § 79, stk. 1 og 2:**

*I forbindelse med en vejmyndigheds arbejder efter § 77, der iværksættes af vejmyndigheden inden for rammerne af de formål, som vejmyndigheden kan varetage, skal vejmyndigheden tage hensyn til ledninger i eller over vejarealet.*

*Stk. 2. Vejmyndigheden skal så tidligt som muligt drøfte et planlagt arbejde med ledningsejeren med henblik på at undersøge, hvordan arbejdet kan tilrettelægges på den mest hensigtsmæssige måde for vejmyndigheden og ledningsejeren.*

---

---

<sup>3</sup> Lov nr. 1895 af 27. december 2014 om offentlige veje mv.

Hvis vejmyndigheden og ledningsejeren ikke kommer til enighed under drøftelserne, har vejmyndigheden adgang til efter meddelelse til ledningsejeren at gennemføre arbejdet for ledningsejeren regning, jf. vejlovens § 79, stk. 3. Vejmyndigheden har også i denne dialog mellem vejmyndigheden og ledningsejer pligt til at tage hensyn til ledningsejer.

#### *Aftaler kan fravige gæsteprincippet*

Vejlovens gæsteprincip kan fraviges ved aftale, jf. vejlovens § 77, stk. 2. En sådan aftale skal indgås mellem ledningsejeren og ejeren af vejarealet. Aftalen kan tinglyses på ejendommen som en deklaration med henblik på at sikre ledningsejeren rettigheder over for kommende erhververe af ejendommen, se hertil afsnit 7.

Et offentligt vejareal er et umatrikuleret areal, det vil sige, at vejen ikke har sit eget matrikelnummer. En deklaration (aftale) om fravigelse af gæsteprincippet for en ledning eller anlæg, der ligger i offentligt vejareal, kan således ikke tinglyses på vejen. Hvis ledningsejer har en sådan aftale, er det således vigtigt, at ledningsejeren på anden måde opretholder et kendskab til aftalen, da ledningsejer ellers ikke vil kunne påberåbe sin ret over for vejmyndigheden. En ledning kan være etableret på bedre vilkår end gæsteprincippet, før vejen blev anlagt. Ledningen kan fx have været sikret ved en tinglyst deklaration, som er blevet aflyst, da arealet overgik til at være offentligt vejareal. Hvis ledningsejer kan dokumentere, at der er indgået en aftale, som fraviger gæsteprincippet, vil det herefter være vejmyndigheden, som skal dokumentere, at der efterfølgende skulle være gjort op med denne aftale. Det kan være sket i forbindelse med etablering af vejarealet, men typisk vil det ikke være tilfældet. Hvis vejmyndigheden ikke kan skaffe denne dokumentation, vil den oprindelige aftale stadig gælde. Ledningen ligger bedre end gæsteprincippet og vejmyndigheden må betale, også for fremtidige arbejder.

#### *Hvem udfører arbejdet?*

Nødvendige arbejder på ledninger, omlægninger af ledninger mv. skal udføres af ledningsejeren, medmindre andet er aftalt med vejmyndigheden.

Vejmyndigheden kan i visse tilfælde bestemme, at vejmyndigheden selv udfører vejarbejder i forbindelse med ledningsarbejderne fx retablering af vejarealet eller frigravning af ledning, jf. § 78, stk. 2.

---

#### **Vejlovens § 78, stk. 2:**

*Vejmyndigheden kan kræve selv at udføre arbejder vejarbejder i forbindelse med ledningsarbejder, hvis*

- 1) der er behov for at koordinere ledningsarbejdet med andre arbejder på vejarealet,*
  - 2) ledningsejeren ikke overholder vilkår stillet i forbindelse med en tilladelse eller*
  - 3) arbejdets udførelse kræver særlig faglig ekspertise*
-

Vejdirektoratet anfører<sup>4</sup>, at bestemmelsen forudsætter "særligt kvalificerede grunde" før vejmyndigheden stiller krav om at udføre vejarbejder i forbindelse med ledningsarbejderne. I praksis vil muligheden derfor formentligt kun blive anvendt i meget sjældne tilfælde.

### 3.2.2 Gæsteprincippet i privatvejslovens<sup>5</sup> § 70

Gæsteprincippet efter privatvejslovens § 70 er affattet på samme måde, som gæsteprincippet i vejlovens § 77. Privatvejslovens gæsteprincip finder dog kun anvendelse for ledninger, der er anbragt i eller over et areal, der er udlagt eller taget i brug som privat fællesvej og som ligger i byområde. Bestemmelsen gælder ikke for private fællesveje på landet

---

#### Privatvejslovens § 70, stk. 1 og 2:

*Arbejder på ledninger i eller over private fællesveje og udlagte private fællesveje, herunder om nødvendigt flytning af ledninger, i forbindelse med arbejder, der iværksættes af vejmyndigheden eller de vedligeholdelsespligtige for at bringe vejen i en stand, som er god og forsvarlig i forhold til færdselsens art og omfang, betales af ledningsejeren.*

*Stk. 2. Stk. 1 finder ikke anvendelse, hvis andet er særligt bestemt ved aftale, kendelse er afsagt af en ekspropriationskommission nedsat i henhold til lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom eller afgørelse er truffet af en kommunalbestyrelse efter vandforsyningslovens §§ 37 og 38, jf. § 40.*

---

Gæsteprincippet efter privatvejsloven adskiller sig i øvrigt ikke fra gæsteprincippet efter vejloven, se hertil pkt. 3.2.1.

#### *Private fællesveje er ikke ejet af vejmyndigheden*

I modsætning til offentlige veje er private fællesveje ikke ejet af en (offentlig) "vejmyndighed", men derimod af grundejerne. Ledningsejere skal derfor indgå eventuelle aftaler om beskyttelse af ledninger, der ligger i en privat fællesvej med de enkelte ejere af vejen. Når der er tale om private fællesveje, kan en deklaration (aftale) om beskyttelse af ledningen eller om at fravige gæsteprincippet tinglyses på vejernes grunde og derved opnå virkning for fremtidige ejere.

---

<sup>4</sup> Vejdirektoratet, *Vejledning til Vejloven – Gravearbejder og ledninger*, december 2015.

<sup>5</sup> Lov nr. 1234 af 4. november 2015 om private fællesveje med senere ændringer.

### 3.3 Det ulovbestemte gæsteprincip: Private arealer, banearealer mv.

#### 3.3.1 Generelt

Det ulovhjemlede gæsteprincip gælder, når en ledningsejer efter tilladelse fra grundejeren placerer en ledning på et areal, som ikke er udlagt som offentlig vej eller privat fællesvej, og hvor parterne ikke udtrykkeligt har aftalt at fravige gæsteprincippet. Det er fx private ejendomme, offentlige parker, landbrugsarealer mv.

Hvis ledningsejer ikke har betalt for at etablere ledningen, indebærer det ulovbestemte gæsteprincip, at ledningsejer skal betale for ledningsomlægning, hvis det er nødvendigt for, at grundejeren kan bruge sit areal, som han ønsker, medmindre andet er aftalt mellem ledningsejer og grundejer.

I modsætning til gæsteprincippet efter vejlovgivningen kan ledningsejere på private arealer ikke kræve, at en ændret arealanvendelse skal være begrundet i bestemte formål. Risikoen for, at ledningsejeren kommer til at betale for ledningsomlægninger er derfor – i alt fald teoretisk – højere på privat areal end i arealer omfattet af vejlovgivningen. Den private grundejer er heller ikke underlagt kravene om saglighed og proportionalitet som en offentlig myndighed. Den private er alene underlagt en obligationsretlig pligt til ikke at handle illoyalt, hvilket i praksis imidlertid er svært for ledningsejeren at påberåbe sig i konkrete sager.<sup>6</sup>

Hvis arealejeren er en offentlig myndighed, vil myndigheden dog også skulle opføre sig sagligt og proportionalt i sin ageren som arealejer.

##### *Særligt udlagte arealer*

Offentlige arealer kan være udlagt til særlige formål, fx baneareal og grønne arealer m.v. Er et areal udlagt til et særligt formål, vil den offentlige arealejer være begrænset i sin adgang til at kræve en ledning fjernet, flyttet eller forstærket, da arealejerens ændrede arealanvendelse i så fald skal varetage de formål, som er knyttet til det pågældende areal.

#### 3.3.2 Vintapperrampesagen

Højesterets dom i Vintapperrampesagen<sup>7</sup> er blevet anset som væsentligt, fordi Højesteret i denne dom præciserede indholdet af og rækkevidden af det ulovhjemlede gæsteprincip.

---

<sup>6</sup> Se hertil bl.a. Retten i Koldings dom af 23. maj 2014.

<sup>7</sup> Højesterets dom af 19. maj 2015 (Trykt i UfR H2015.270/2013) herefter omtalt som Vintapperrampesagen.

Sagen angik spørgsmålet, om ledningsejer eller arealejer skulle afholde omkostningerne til etablering af en aflastningskonstruktion til beskyttelse af nogle forsyningsledninger i forbindelse med en motorvejsudvidelse. Ledningsejer havde fået tinglyst en deklaration om ledningen. Hovedspørgsmålet i sagen var, om deklarationens indhold fraveg gæsteprincippet. Deklarationen fastslog, at ledningsejeren havde ret til at "anbringe og opretholde" ledningerne, og at der i en afstand på 1 meter til begge sider af ledningen ikke måtte opføres bygninger eller foretages terrænændringer foruden aftale med ledningsejeren.

Flertallet i Højesteret kom frem til, at dette *ikke* var tilstrækkeligt til at fravige gæsteprincippet. Arealere havde ikke modtaget vederlag. I den situation må deklarationer om anbringelse af ledninger fortolkes indskrænkende i lighed med gaveløfter. Højesteret bemærker endvidere, at en fravigelse af gæsteprincippet ville være naturligt at tilføje direkte i aftalen, da der er tale om en fravigelse af sædvanlig praksis.

Højesteret udtalte sig også, om betydningen af udtrykket "arbejder på ledninger". Højesteret fastslog, at ledningsejers betalingspligt også omfatter:

*" [...] andre tekniske løsninger end fjernelse eller omlægning af ledninger, når disse løsninger er alternativer til en flytning eller omlægning." [vores fremhævning]*

I den konkrete sag var spørgsmålet bl.a., hvorvidt etableringen af en aflastningskonstruktion (betonplader over ledningen) måtte anses som "arbejder på ledninger". Højesteret fastslog, at ledningsejeren skulle afholde udgifterne til etablering af aflastningskonstruktionen.

Vintapperrampesagen ændrer ikke ved, at gæsteprincippet kan fraviges ved aftale. Dommen bidrager til en forståelse af, hvad der kræves for, at gæsteprincippet kan anses som fraveget. I henhold til aftalegrundlaget kan følgende udledes af dommen:

- at en fravigelse af gæsteprincippet må forudsætte klare holdepunkter i aftalen,
- at ledningsejeren har bevisbyrden for, at der er sket en fravigelse,
- at aftaler, der er indgået uden, at arealejeren har modtaget vederlag for fravigelsen, som udgangspunkt må undergives en indskrænkende fortolkning i lighed med gaveløfter, og
- at ledningsejer bedst sikrer sine rettigheder, hvis det fremgår direkte af deklarationsteksten, hvis arealejeren har påtaget sig pligten til at betale udgifterne ved en nødvendig flytning som følge af en ændret arealanvendelse.

Vintapperrampesagen angår en aftale om fravigelse af gæsteprincippet, hvor der ikke er betalt vederlag for fravigelsen. Det er ofte i disse situationer, der opstår tvivl om fortolkningen af aftalen. Ledningsejere sikrer derfor bedst en fravigelse af gæsteprincippet *både* gennem aftale *og* ved samtidig betaling af vederlag til arealejeren for fravigelsen jf. pkt. 5 nedenfor.

## 4 Fravigelse af gæsteprincippet?

Gæsteprincippet kan fraviges ved en aftale, som kan tinglyses på en ejendom. Tinglysning af en deklaration sikrer, at aftalen ikke glemmes, og at den har virkning over for fremtidige ejere. Tinglysning af deklarationer kan være omkostningstungt, særligt hvis grundejeren samtidig skal have en økonomisk kompensation for at fravige gæsteprincippet. Vandselskaberne bør derfor overveje i hvert enkelt tilfælde, om en deklaration er nødvendig for den pågældende ledning.

Vandselskaberne kan have to formål med at tinglyse en deklaration (aftale) på en ejendom:

- 1) Sikre opmærksomhed på ledningernes placering
- 2) Sikre at grundejer betaler for ledningsomlægninger mv.

Ved at sikre opmærksomhed på ledningernes placering, vil arealejeren i de fleste tilfælde tage højde for ledningerne i deres planlægning og anvendelse af arealet. Derfor vil ledninger, som arealejeren er opmærksom på placeringen af, ofte være bedre beskyttet. Derudover kan vandselskabet fastsætte bestemmelser i deklarationen om beskyttelse af ledningerne, fx ved at indsætte bestemmelser om, at der inden for en bestemt afstand af ledningen ikke må bebygges eller beplantes uden vandselskabets godkendelse. Et eksempel på en deklaration, der sikrer opmærksomhed på ledning eller et anlæg, kan ses i **bilag 1**.

I den anden situation skal deklarationen dokumentere, at arealejeren skal betaler for ledningsomlægninger, det vil sige at deklaration skal dokumentere en aftale om at fravige gæsteprincippet. Det vil ofte være sværere at indgå en aftale om at fravige gæsteprincippet med grundejeren, da grundejeren derved pålægges en stor byrde ved ledningsomlægninger. Derfor vil det oftest også være en betingelse for at opnå denne aftale, at vandselskabet betaler erstatning til grundejeren. Et eksempel på sidstnævnte deklaration findes i **bilag 2**.

Nogle vandselskaber har indført en praksis, hvor de to modeller for sikring af ledninger og anlæg anvendes i forskellige typesituationer, som blandt andet afhænger af anlæggets karakter og forholdene omkring de arealer, hvor anlæggene placeres.

### 4.1 Hvad er det? Hvad er formålet med at udarbejde og tinglyse en deklaration?

En deklaration er et dokument, der indeholder aftaler om forpligtelser, begrænsninger eller særlige vilkår på en ejendom. Deklarationen tinglyses på den pågældende ejendom for at opnå retsvirkning over for fremtidige ejere af ejendommen.

Det er oftest lettest at tinglyse en aftale om fravigelse af gæsteprincippet i forbindelse med ledningernes etablering på privat grund i stedet for på et senere tidspunkt.

Som nævnt har Højesteret i Vintapperrampesagen udtalt, at aftaler om fravigelse af gæsteprincippet skal fortolkes indskrænkende. Dette indebærer, at det vil være vanskeligt for ledningsejer at bevise, at der er indgået aftale med arealejer om fravigelse af gæsteprincippet, hvis ikke dette fremgår utvetydigt af en tinglyst deklaration.



En aftale om at fravige gæsteprincippet kan i princippet også indgås mundtligt. I sådanne tilfælde vil ledningsejeren dog være underlagt en meget tung bevisbyrde for at kunne gøre aftalen gældende mellem parterne, jf. Vestre Landsrets dom af 29. januar 2016. Ledningsejeren gjorde under sagen gældende, at der var opstået *kutyme* for, at arealejeren, som var en Havn, betalte for ledningsomlægninger, og at gæsteprincippet af denne grund ikke var gældende mellem parterne. Landsretten lagde under sagen vægt på indholdet af en aftale om, at ledningsejeren betalte for ledningsomlægninger, på trods af at Havnen i flere tilfælde tidligere havde afholdt udgifterne hertil. Aftaler bør i praksis altid være skriftlige.

## 4.2 (Hvor meget) skal der betales, før gæsteprincippet er fraveget?

Det er almindeligt antaget i praksis<sup>8</sup>, at gæsteprincippet anses som fraveget, hvis der er betalt vederlag i forbindelse med etablering af en ledning og tinglysning af en deklaration.

Betaling af vederlag i forbindelse med indgåelse af en klar og utvetydig aftale om fravigelse af gæsteprincippet vil derfor underbygge, at det har været hensigten at fravige gæsteprincippet.

Der er endnu ikke fastslået et krav om, at der skal være betalt vederlag til en grundejer, for at gæsteprincippet kan anses som fraveget. Som nævnt ovenfor vil betaling af erstatning dog have stor betydning, hvis deklarationen ikke utvetydigt fraviger gæsteprincippet.

I hidtidig praksis har det været tilstrækkeligt, at ledningsejer kunne dokumentere, at der var betalt erstatning – uanset hvor meget, der var betalt. Der er et pres fra anlægsmyndighederne for at stille krav om, at ledningsejer også skal kunne dokumentere, at arealejeren er blevet rimeligt kompenseret for de – potentielt meget store – omkostninger, der kan være forbundet med at flytte ledningen på et senere tidspunkt.

Østre Landsret kom i sagen om et regnvandsbassin i Hvidovre<sup>9</sup> frem til, at en kompensation på kr. 30.000 stod i åbenlyst misforhold til den udgift, som servitutten tilsigtede at pålægge arealejeren. Landsrettens udtalelse var rettet mod, at kommunen har pligt til at handle sagligt ved indgåelse af privatretlige aftaler, og at kommunen ved aftaleindgåelsen havde tilsidesat denne pligt. Kompensationsbeløbets størrelse afhænger af en konkret vurdering af forholdene i det enkelte tilfælde. Det er ikke vores vurdering, at domme kan tages til udtryk for, at størrelsen af kompensationen er afgørende for, om gæsteprincippet kan anses som fraveget.

---

<sup>8</sup> Se bl.a. Transportministeriets meddelelse til Vejdirektoratet af 23. marts 2012, som opfølgning på Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 16. september 2011.

<sup>9</sup> Trykt i MAD 2015. 248. Dommen er anket til Højesteret, som formentlig afsiger dom i efteråret 2016.

### 4.3 Hvornår kan man aftale at fravige gæsteprincippet?

Det følger direkte af normalregulativerne for vandforsyningselskaber<sup>10</sup> kap. 4, pkt. 4.2, at når forsyningsledninger og stikledninger fremføres over privat grund skal retten til anlæg, benyttelse og vedligeholdelse sikres ved tinglyst deklARATION. Tilsvarende bestemmelser fremgår af en del spildevandsselskabers betalingsvedtægter.

I forbindelse med at vandselskabet skal indgå aftale med grundejeren, vil det være oplagt at tage stilling til, hvem der skal afholde udgifterne til arbejder på ledningerne, der er nødvendiggjort af en ændret anvendelse af grunden. Det vil sige, om gæsteprincippet skal finde anvendelse.

Gæsteprincippet kan som udgangspunkt fraviges ved aftale uanset, hvornår denne aftale indgås. En deklARATION om fravigelse af gæsteprincippet skal således ikke nødvendigvis aftales i forbindelse med etablering af ledningsanlæg, men kan ligeledes aftales på et senere tidspunkt.

I dommen fra Hvidovre, som er beskrevet ovenfor, fandt Landsretten, at kommunen handlede usagligt, fordi kommunen og forsyningen på aftaletidspunktet vidste, at regnvandsbassinet med tilhørende ledninger skulle omlægges grundet etablering af statsligt jernbaneanlæg. Landsretten antog derfor, at deklARATIONen mellem kommunen og forsyningen var indgået udelukkende med det formål at pålægge staten en betydelig udgift (i stedet for selv at skulle afholde den). Det blev anset som usagligt.

Tidspunktet for aftaleindgåelse havde betydning, fordi timingen kan underbygge, at aftalen varetager ulovlige hensyn. I sådanne tilfælde vil aftalen være ugyldig og miste sin virkning. Det kan også have betydning, fx at det er en offentlig myndighed, der er part i aftalen, fordi kommunen har pligt til at handle sagligt og økonomisk forsvarligt mv.

### 4.4 Er gæsteprincippet fraveget, hvis ledningsdeklARATION er tinglyst på grundlag af ekspropriation?

I visse tilfælde er der adgang til at erhverve ret til ledningers anbringelse og tilstedeværelse ved ekspropriation. Denne ret kommer fx til udtryk i vandforsyningsloven, hvorefter kommunalbestyrelsen kan træffe beslutning om ekspropriation, når almenvellet kræver det, og når der er givet tilladelse til anlægget, jf. vandforsyningslovens §§ 37 og 38 jf. § 40.

Der har været en del usikkerhed om, hvorvidt gæsteprincippet finder anvendelse i de tilfælde, hvor retten til tilstedeværelse er erhvervet ved ekspropriation, og hvor arealejer som følge heraf har modtaget erstatning. Udgangspunktet er, at ekspropriation altid sker mod fuldstændig erstatning, jf. grundlovens § 73, stk. 1. Derfor vil ledninger, som anbringes ved ekspropriation som udgangspunkt ligge på vilkår om fravigelse af gæsteprincippet.

---

<sup>10</sup> Normalregulativ for almene vandforsyninger, vejledning, Naturstyrelsen, 2014

Vejlovens § 77, stk. 2 og privatvejslovens § 70, stk. 2, giver dog anledning til en vis tvivl om, hvorvidt gæsteprincippet er fraveget, når der er betalt ekspropriationserstatning. Det fremgår af bestemmelsernes ordlyd, at det ikke er tilstrækkeligt, at ledningen er anbragt ved ekspropriation. Det skal være *særligt bestemt*, at gæsteprincippet ikke finder anvendelse.

Det er ikke endeligt afklaret i praksis, hvorvidt en tilstedeværelsesret, som er erhvervet ved ekspropriation, i sig selv fraviger gæsteprincippet. Der må dog være en formodning for, at dette er tilfældet ud fra grundlovens princip om, at ekspropriation sker mod fuldstændig erstatning jf. § 73, stk. 1. Vejdirektoratet har i overensstemmelse hermed anlagt en praksis, hvor de anser deklARATIONER, hvor ledningens tilstedeværelsesret er erhvervet ved ekspropriation for tilstrækkelig dokumentation for, at der er betalt erstatning, og at gæsteprincippet dermed er fraveget. Det er ikke alle anlægsmyndigheder, som følger denne praksis. Et eksempel på en deklARATION, der kan tinglyses, hvis tilstedeværelsesretten er opnået gennem ekspropriation findes i **bilag 3**.

## 5 Indgåelse af aftaler om deklaration

### 5.1 Har forsyningen en vejledningsforpligtelse?

Vandselskaber (aktieselskaber) er som udgangspunkt ikke omfattet af forvaltningsloven og har således ikke en særlig vejledningsforpligtelse. Kommunale fællesskaber, som er organiseret efter kommunestyrelseslovens § 60, vil derimod være omfattet af forvaltningslovens bestemmelser om vejledning, jf. forvaltningslovens § 7, jf. § 1.

Vandselskaber har som udgangspunkt ikke pligt til at yde vejledning til arealejeren om, hvad en aftale om fravigelse af gæsteprincippet vil indebære for arealejeren. Dette gælder dog ikke, hvor en kommune som ejer af forsyningsvirksomheden er involveret i forhandlingerne. I Vejdirektoratets brev af 6. maj 2015 til en kommune behandler Vejdirektoratet bl.a. kommuners pligt efter forvaltningslovens § 7, til at vejlede om, hvilke økonomiske konsekvenser en fravigelse af gæsteprincippet kan få for en grundejer. Vejdirektoratet anfører således afslutningsvis:

*"Vi har noteret os, at Lyngby-Taarbæk Forsyning A/S bliver drevet som et aktieselskab, 100 % ejet af Lyngby-Taarbæk Kommune. Vi kan herefter notere os, at der foreligger en yderst vanskelig rådgivningssituation, hvor kommunen som forvaltningsmyndighed har en vejledningspligt, som i dette tilfælde vil indebære, at grundejerne skal være fuldt oplyste om de økonomiske konsekvenser af at aftale gæsteprincippet væk, og at denne rådgivning skal ske uden skelen til kommunens ejerinteresser i Lyngby-Taarbæk Forsyning A/S"*

Der kan således opstå situationer, hvor kommuner vil være forpligtet til at vejlede en arealejer om, hvilke (økonomiske) konsekvenser en aftalt fravigelse af gæsteprincippet vil medføre. Ligeledes vil vandselskaber, når de indgår aftaler med forbrugere, ofte være underlagt en udvidet pligt til at sikre, at kunden kender konsekvenserne af aftalen, da vandselskabet må anses som den "stærke" part i aftaleforholdet. Da rækkevidden af vejledningspligten ikke er endeligt prøvet i praksis og i lyset af Vintapperrampesagen, hvorefter aftaler om fravigelse af gæsteprincippet skal fortolkes indskrænkende, er det vores anbefaling, at ledningsejeren i den konkrete aftale indsætter en bestemmelse, der overordnet redegør for gæsteprincippets indhold samt betydningen af en fravigelse af dette. Se hertil forslag til deklarationstekst i vejledningens **bilag 2**.

### 5.2 Skal en deklaration indeholde dokumentation for, at der er betalt erstatning?

Det følger af praksis, at gæsteprincippet er fraveget, når der er betalt erstatning for ledningens anbringelse. Med en bestemmelse i deklarationen om, at erstatning er betalt samt størrelsen heraf, undgår parterne, at der senere opstår tvivlsspørgsmål og bevismæssige problemer i forhold til, om der er ydet erstatning.

Vi anbefaler derfor, at deklarationer om ledningers tilstedeværelsesret utvetydigt angiver, at gæsteprincippet fraviges, og at der vedlægges dokumentation for betalt erstatning.

Oplysninger om betaling af erstatning og størrelsen heraf er ikke en betingelse for deklarationens gyldighed. Der er alene tale om et bevissikring.

### 5.3 Eksisterende deklarerationer, som ikke fraviger gæsteprincippet

I lyset af Højesterets dom i Vintapperrampesagen står mange ledningsejere i den situation, at de har et større antal tinglyste ledningsdeklarerationer, som mod forventning ikke fraviger gæsteprincippet. Ledningsejere må overveje, om disse deklarerationer om muligt bør ændres eller suppleres for at opnå sikkerhed for ledningernes placering.

Når det er afklaret, om ledningsejers standarddeklarerationer – nuværende og tidligere – fraviger gæsteprincippet, bør ledningsejer overveje at supplere eller ændre eksisterende deklarerationer for at sikre, at deres væsentligste anlæg ikke er omfattet af gæsteprincippet.

---

#### Interne retningslinjer kan hjælpe med en effektiv, ensartet håndtering af spørgsmålene:

- *Hvornår vil forsyningen betale for en fravigelse af gæsteprincippet (hvilke arealer, anlægstyper mv.)?*
  - *Hvad vil forsyningen tilbyde arealejeren for at indgå en aftale om fravigelse af gæsteprincippet?*
  - *Hvordan håndterer forsyningen, hvis der ikke kan nås til enighed med arealejeren om en ændring af en gældende deklaration*
- 

I de tilfælde, hvor arealejeren er en offentlig myndighed, fx en kommune, skal ledningsejere være opmærksom på, at aftaler om fravigelse af gæsteprincippet skal indgås på et sagligt grundlag<sup>11</sup>. Eksempelvis skal kommunen være i god tro om fremtidige anlægsprojekter, som kan have en betydning for, hvorvidt der skal foretages ledningsomlægninger, ligesom den aftalte kompensation for fravigelsen har en væsentlig betydning i forbindelse hermed.

For deklarerationer, hvor der er betalt kompensation for ledningens tilstedeværelse, vil dette som udgangspunkt være tilstrækkelig til, at gæsteprincippet er fraveget. Disse deklarerationer er således ikke omfattet af nærværende anbefaling.

---

<sup>11</sup> Østre Landsrets dom af 19. juni 2015 (Trykt i MAD 2015.248) Sagen er efterfølgende anket til Højesteret, hvor hovedforhandling er berammet til den 14. september 2016.

## 6 Standarddeklarationstekst

### 6.1 Deklaration, som fraviger gæsteprincippet

Deklarationen skal have *klare holdepunkter* for, at gæsteprincippet er fraveget. En aftale vil typisk blive fortolket imod den part, som har skrevet aftalen. Det er derfor vores anbefaling, at det udtrykkeligt fremgår af deklARATIONEN, at parterne har aftalt at fravige gæsteprincippet.

Standardtekst med vejledende bemærkninger fremgår af **bilag 1**.

### 6.2 Deklaration, som ikke fraviger gæsteprincippet

Mange vandselskaber vælger ikke at betale for en aftale om fravigelse af gæsteprincippet i forhold til ledninger, der er mindre kostbare, som ikke er strategisk vigtige, eller som ikke ligger på steder, hvor der er stor risiko for flytning.

For disse ledninger kan det være tilstrækkeligt med en deklARATION, som alene sikrer vandselskabets adgang til at tilse og vedligeholde ledningen. Og som sikrer, at arealejeren er opmærksom på, at ledningen ligger i jorden.

Standardtekst for en deklARATION, som alene vedrører vedligeholdelsesadgang med vejledende bemærkninger, fremgår af **bilag 2**.

### 6.3 Deklaration, når tilstedeværelse er erhvervet ved ekspropriation

I tilfælde hvor en ledningsejer har opnået ret til at anbringe sin ledning i et areal ved ekspropriation, bør ledningsejeren tinglyse en deklARATION. DeklARATIONEN sikrer ledningsejerens rettigheder overfor fremtidige erhververe af ejendommen, og er et bevis for ledningens tilstedeværelse. LedningsdeklARATIONEN kan ligeledes indeholde bestemmelser om beskyttelse af ledningen.

Standardtekst for en deklARATION, som kan anvendes når ledningen har opnået ret til at være tilstede i arealet ved ekspropriation, fremgår af **bilag 3**.

## 7 Andre spørgsmål

### 7.1 Gælder gæsteprincippet mellem ledningsejere, som er placeret i samme areal?

Gæsteprincippet tager sigte på at beskytte den arealejer, der har ledninger liggende på sin grund. Gæsteprincippet kan således påberåbes af *arealejeren*. Dette gælder ligeledes for arealejere, der har erhvervet arealet ved ekspropriation.<sup>12</sup>

Gæsteprincippet gælder ikke mellem ledningsejere. En nytilkommet ledningsejer kan således ikke gøre gæsteprincippet gældende over for den ledningsejer, der allerede ligger i et areal, der tilhører tredjemand. Her er udgangspunktet, at den senest tilkomne ledningsejer ikke kan tilpligte en ledningsejer, der har etableret en ledning i overensstemmelse med arealejerens tilladelse, at afholde udgifterne til flytning af sin ledning.

Det har tidligere været diskuteret, om der ved anlæggelse af en ny ledning er en pligt til at "tage hensyn til allerede eksisterende ledninger", samt om allerede etablerede ledninger nyder beskyttelse efter princippet om "først i tid bedst i ret".<sup>13</sup>

Tilsvarende har det været gjort gældende, at senere tilkomne ledningsejere med henvisning til dette princip kan pålægges at flytte deres anlæg, hvis det er nødvendigt for, at den først tilkomne ledning kan tilses og udskiftes mv.

Der er ikke i administrativ praksis eller retspraksis afgørelser, som bekræfter dette standpunkt. Der er dog en generel fokus på, at flere ledninger i samme areal så vidt muligt placeres, så den enkelte ledningsejer kan tilse sin ledning uden gener for de øvrige. Dette gælder særligt i offentlige vejarealer og andre offentligt ejede arealer.

I private arealer kan den senest tilkomne ledningsejer i et vist omfang støtte sin ret på en aftale med arealejeren om fravigelse af gæsteprincippet (hvis den første ledning ligger på gæsteprincippet), og om at den senest tilkomne ledningsejer skal have prioritet. Som nævnt ovenfor er der efter gældende ret ikke store krav til baggrunden for en privat arealejers krav om flytning af en eksisterende ledning, som er gæst i hans areal.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> Jf. U.2009.2978H

<sup>13</sup> Se hertil bl.a. Leif Larsen, *Ledninger – æresgæster i vejarealer*, 1988, samt Dansk Ledningsejerforums notat, *Regler for etablering af ledninger i jord*, 10. november 2006.

<sup>14</sup> Jf. Højesterets dom i sagen om Vintapperrampen, der alene henviser til en "ændret arealanvendelse"

Ledningsejerloven<sup>15</sup> medfører visse forpligtelser for ejere af eksisterende ledninger og for ejere af nye ledninger til at indberette oplysninger om ledningers placeringer til Ledningsregisteret (herefter LER registret). Ligeledes har en graveaktør pligt til at indhente oplysninger fra LER registret om eksisterende ledningers placering, før gravearbejde påbegyndes, jf. § 9, stk. 1. Hvis ledningsejeren forsømmer at indhente oplysninger eller indgiver ukorrekte oplysninger til registret, kan dette få indflydelse på parternes erstatningsansvar ved graveskader.<sup>16</sup> I lyset af de særlige pligter, der følger af ledningsejerloven, kan der næppe i dag siges at være en yderligere udstrakt forpligtelse til at tage hensyn til allerede eksisterende ledninger, end hvad der allerede følger af ledningsejerloven.

## 7.2 Gælder gæsteprincippet også for LAR-anlæg og andre klimaanlæg i veje?

Spørgsmålet om LAR-anlæg og andre klimaanlæg i veje er omfattet af gæsteprincippet afhænger af, om der er tale om et projekt, der henhører under vejmyndigheden inden for rammerne af vejlovens formål.

I de tilfælde, hvor ledningsarbejder bliver nødvendige som følge af, at vejmyndigheden udfører klimatilpasningsanlæg i forbindelse med et vejprojekt, som samtidig varetager trafikale hensyn, vil gæsteprincippet med stor sandsynlighed være gældende som en udfyldende regel for de pågældende ledningsarbejder. Hvis et klimatilpasningsprojekt betales og udføres af et forsyningselskab, vil dette næppe være tilfældet, da dette vil være et "sædvanligt" forsyningsprojekt.<sup>17</sup>

Hvis der er tale om et såkaldt medfinansieringsprojekt, hvor klimatilpasningsanlægget udgør en integreret del af vejanlægget, vil det medfinansierende spildevandsselskab have en privatretlig aftale med vejmyndigheden eller vejejerer, som sikrer opretholdelse af anlægget i anlæggets levetid. Dermed sikrer aftalen også en fravigelse af gæsteprincippet. Ledningsejere, som senere ønsker at etablere ledninger i vejarealet, må derfor forvente at skulle respektere anlægget.

---

<sup>15</sup> Lov nr. 578 af 6. juni 2011 om registrering af ledningsejere.

<sup>16</sup> Se hertil bl.a. U. 2014.925H.

<sup>17</sup> Se bl.a. Vejdirektoratets brev af 15. juli 2015 samt vejdirektoratets brev af 7. maj 2015 vedrørende private fællesveje.



## BILAG 1:

Felter markeret med [ ] skal enten udfyldes eller slettes, hvis der er tale om en hjælpe tekst.

### DEKLARATION DER IKKE FRAVIGER GÆSTEPRINCIPPET

Begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommene:

Ejerlav:

Landsejerlav:

Matr. nr.: [ ]

Gade og hus nr.: **x-vej, 0000 y-by**

Tinglysningsafgift kr. \_\_\_\_\_

### DEKLARATION

Vedrørende [indsæt fx vand/spildevand]ledninger på matr.nr. [matrikel nr.]

Undertegnede ejere af matr. nr. [ ], beliggende [ ], giver hermed tilladelse til for nuværende og fremtidige ejere af ejendommen og parceller udstykket herfra at respektere, at FORSYNINGEN [erstattes med vandselskabets navn] kan have [kort beskrivelse af ledningsanlægget] anbragt på ejendommen i det på vedhæftede tegning nr. [tegning] af [tegning dato] angivne areal af matr.nr. [matrikel nr.] benævnt "Deklarationsarealet".

### RÅDIGHEDSBEGRÆNSNINGER

Inden for det på vedhæftede rids angivne areal af ejendommen skal tilstedeværelse af ledningen respekteres med følgende bemærkninger:

- Arealet må ikke bebygges eller beplantes med træer med dybtgående rødder eller benyttes på anden måde, der kan være til gene for ledningsanlægget.

Med "bebyggelse" forstås fx bygninger inkl. udhæng fra tage, carporte, skure, overdækkede terrasser, træterrasser, havemure, læhegn, hegn, markdiger, stensætninger, jordvolde m.m. af fast og/eller forarbejdet materiale, fx jord, sten, mursten, planker, brædder, rafter og lignende.

Med "bepantning med dybtgående rødder" forstås træer, hække, buske og enhver form for beplantning, der har et rodsystem, der kan beskadige ledningsanlægget eller være til hinder for dets drift, eftersyn, vedligeholdelse og fornyelse mv.

- Ejer, bruger eller tredjemand må ikke grave, bore mv. med mekaniske redskaber uden særlig tilladelse fra og under tilsyn af ledningsejerne.
- Der gives FORSYNINGEN – eller hvem FORSYNINGEN måtte bemyndige hertil – adgang at foretage "drift og fornyelse mv." af ledningsanlæggene.

Med "drift og fornyelse mv." forstås eftersyn, drift, oprensning vedligeholdelse, reparation, fornyelse og nyanlæg, herunder eventuelt til større dimension indenfor beskyttelseszonen.

FORSYNINGEN er forpligtet til for egen regning af foretage reetablering af ejendommen og reparation af enhver skade, der måtte opstå i forbindelse med udøvelsen af enhver rettighed i henhold til denne deklaration, herunder såfremt ledningsanlægget fjernes helt eller delvist.

#### **OVERDRAGELSE**

Ledningsejer er berettiget til at overdrage til tredjemand de rettigheder og pligter, som følger af nærværende deklaration.

#### **PÅTALERET**

Påtaleretten i henhold til nærværende deklaration tilkommer FORSYNINGEN, uden hvis samtykke nærværende deklaration ikke kan ændres eller slettes fra tingbogen.

#### **TINGLYSNING**

Nærværende deklaration er forsyningen berettiget til at lade tinglyse som servitutstiftende på ejendommen(e) med respekt af de på ejendommene tidligere tinglyste servitutter og pantehæftelser.

#### **UNDERSKRIFTER**

*[Deklarationen skal underskrives digitalt ved oprettelsen i tinglysningssystemet af FORSYNINGEN som påtaleberettiget af ejendommens ejer, samt under visse omstændigheder af kommunen i henhold til lov om planlægning § 42.]*

## BILAG 2:

Felter markeret med [ ] skal enten udfyldes eller slettes, hvis der er tale om en hjælpe tekst.

### DEKLARATIONSTEKST DER FRAVIGER GÆSTEPINCIPPET

Begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommene:

Ejerlav:

Landsejerlav:

Matr. nr.: [ ]

Gade og hus nr.: **x-vej, 0000 y-by**

Tinglysningsafgift kr. \_\_\_\_\_

### DEKLARATION

Vedrørende [indsæt fx vand/spildevand]ledninger på matr.nr. [matrikel nr.]

Undertegnede ejere af matr. nr. [ ], beliggende [ ], giver hermed tilladelse til for nuværende og fremtidige ejere af ejendommen og parceller udstykket herfra at respektere, at FORSYNINGEN kan have [kort beskrivelse af ledningsanlægget] anbragt på ejendommen i det på vedhæftede tegning nr. [tegning] af [tegning dato] angivne areal af matr.nr. [matrikel nr.] benævnt "Deklarations-areale".

### RÅDIGHEDSBEGRÆNSNINGER

Inden for det på vedhæftede rids angivne areal af ejendommen skal tilstedeværelse af ledningen respekteres med følgende bemærkninger:

- Arealen må ikke bebygges eller beplantes med træer med dybtgående rødder eller benyttes på anden måde, der kan være til gene for ledningsanlægget.

Med "bebyggelse" forstås fx bygninger inkl. udhæng fra tage, carporte, skure, overdækkede terrasser, træterrasser, havemure, læhegn, hegn, markdiger, stensætninger, jordvolde m.m. af fast og/eller forarbejdet materiale, fx jord, sten, mursten, planker, brædder, rafter og lignende.

Med "beplantning med dybtgående rødder" forstås træer, hække, buske og enhver form for beplantning, der har et rodsystem, der kan beskadige ledningsanlægget eller være til hinder for dets drift, eftersyn, vedligeholdelse og fornyelse mv.

- Ejer, bruger eller tredjemand må ikke grave, bore mv. med mekaniske redskaber uden særlig tilladelse fra og under tilsyn af ledningsejerne.
- Der gives FORSYNINGEN – eller hvem FORSYNINGEN måtte bemyndige hertil – adgang at foretage "drift og fornyelse mv." af ledningsanlæggene.

Med "drift og fornyelse mv." forstås eftersyn, drift, oprensning vedligeholdelse, reparation, fornyelse og nyanlæg, herunder eventuelt til større dimension indenfor beskyttelseszonen.

FORSYNINGEN er forpligtet til for egen regning af foretage retablering af ejendommen og reparation af enhver skade, der måtte opstå i forbindelse med udøvelsen af enhver rettighed i henhold til denne deklaration, herunder såfremt ledningsanlægget fjernes helt eller delvist.

### **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.]

#### **OVERDRAGELSE**

Ledningsejer er berettiget til at overdrage til tredjemand de rettigheder og pligter, som følger af nærværende deklARATION.

#### **PÅTALERET**

Påtaleretten i henhold til nærværende deklARATION tilkommer FORSYNINGEN, uden hvis samtykke nærværende deklARATION ikke kan ændres eller slettes fra tingbogen.

#### **TINGLYSNING**

Nærværende deklARATION er forsyningen berettiget til at lade tinglyse som servitutstiftende på ejendommen(e) med respekt af de på ejendommene tidligere tinglyste servitutter og pantehæftelser.

#### **UNDERSKRIFTER**

*[DeklARATIONEN skal underskrives digitalt ved oprettelsen i tinglysningssystemet af FORSYNINGEN som påtaleberettiget af ejendommens ejer, samt under visse omstændigheder af kommunen i henhold til lov om planlægning § 42.]*

### **BILAG 3:**

Felter markeret med [ ] skal enten udfyldes eller slettes, hvis der er tale om en hjælpetekst.

### **NÅR AREALET ER ERHVERVET VED EKSPROPRIATION**

Begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommene:

**Ejerlav:**

**Landsejerlav:**

**Matr. nr.:** [ ]

**Gade og hus nr.:** x-vej, 0000 y-by

Tinglysningsafgift kr. \_\_\_\_\_

### **DEKLARATION**

Denne deklaration er tilvejebragt på baggrund af ekspropriationsforretning foretaget [dato] mod betaling af erstatning for ledningsejers rettigheder over arealet. Gæsteprincippet gælder derfor ikke for anlæggene omfattet af denne deklaration.

Deklarationen vedrører [indsæt fx vand/spildevand]ledninger på matr.nr. [matrikel nr.]

Undertegnede ejere af matr. nr. [ ], beliggende [ ], giver hermed tilladelse til for nuværende og fremtidige ejere af ejendommen og parceller udstykket herfra at respektere, at FORSYNINGEN [erstattes med vandselskabets navn] kan have [kort beskrivelse af ledningsanlægget] anbragt på ejendommen i det på vedhæftede tegning nr. [tegning] af [tegning dato] angivne areal af matr.nr. [matrikel nr.] benævnt "Deklarationsarealet".

### **RÅDIGHEDSBEGRÆNSNINGER**

Inden for det på vedhæftede rids angivne areal af ejendommen skal tilstedeværelse af ledningen respekteres med følgende bemærkninger:

- Arealet må ikke bebygges eller beplantes med træer med dybtgående rødder eller benyttes på anden måde, der kan være til gene for ledningsanlægget.

Med "bebyggelse" forstås fx bygninger inkl. udhæng fra tage, carporte, skure, overdækkede terrasser, træterrasser, havemure, læhegn, hegn, markdiger, stensætninger, jordvolde m.m. af fast og/eller forarbejdet materiale, fx jord, sten, mursten, planker, brædder, rafter og lignende.

Med "bepantning med dybtgående rødder" forstås træer, hække, buske og enhver form for beplantning, der har et rodsystem, der kan beskadige ledningsanlægget eller være til hinder for dets drift, eftersyn, vedligeholdelse og fornyelse mv.

- Ejer, bruger eller tredjemand må ikke grave, bore mv. med mekaniske redskaber uden særlig tilladelse fra og under tilsyn af ledningsejerne.
- Der gives FORSYNINGEN – eller hvem FORSYNINGEN måtte bemyndige hertil – adgang at foretage "drift og fornyelse mv." af ledningsanlæggene.

Med "drift og fornyelse mv." forstås eftersyn, drift, oprensning vedligeholdelse, reparation, fornyelse og nyanlæg, herunder eventuelt til større dimension inden for beskyttelseszonen.

FORSYNINGEN er forpligtet til for egen regning af foretage retablering af ejendommen og reparation af enhver skade, der måtte opstå i forbindelse med udøvelsen af enhver rettighed i henhold til denne deklaration, herunder såfremt ledningsanlægget fjernes helt eller delvist.

#### **OVERDRAGELSE**

Ledningsejer er berettiget til at overdrage til tredjemand de rettigheder og pligter, som følger af nærværende deklaration.

#### **PÅTALERET**

Påtaleretten i henhold til nærværende deklaration tilkommer FORSYNINGEN, uden hvis samtykke nærværende deklaration ikke kan ændres eller slettes fra tingbogen.

#### **TINGLYSNING**

Nærværende deklaration er forsyningen berettiget til at lade tinglyse som servitutstiftende på ejendommen(e) med respekt af de på ejendommene tidligere tinglyste servitutter og pantehæftelser.

#### **UNDERSKRIFTER**

*[Deklarationen skal underskrives digitalt ved oprettelsen i tinglysningssystemet af FORSYNINGEN som påtaleberettiget af ejendommens ejer, samt under visse omstændigheder af kommunen i henhold til lov om planlægning § 42.]*