Taksationskommissionen for Sjælland m.v.

Kendelse

Den 8. juni 2021

Sagsnr. TS81001-00292

Sagens parter:

Ledningsejer: Virksomhed 1

Mod

Anlægsmyndigheden: Hovedstadens Letbane I/S

Taksationskommissionen stadfæster Ekspropriationskommissionens afgørelse

Indledende oplysninger

Sagen vedrører betalingsspørgsmål og rækkevidden af gæsteprincippet i forbindelse med ledningsarbejder og arbejder på et naturgasledningsanlæg (item nr. GHM-09-067) i forbindelse med anlæg af en letbane på Ring 3, jf. lov nr. 165 af 26. februar 2014 med ændringer ved lov nr. 657 af 8. juni 2016.

Tirsdag d. 8. juni 2021, kl. 13.00 samledes Taksationskommissionen for Sjælland m.v. på Scandic Eremitage, Klampenborgvej 230, 2800 Kgs. Lyngby. Til stede ved Taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, professor emeritus Peter Møgelvang-Hansen, og de af Transportministeriet udpegede kommissionsmedlemmer Karl Frandsen og administrator Frank S. Jørgensen samt de for denne sag kommunalt udpegede kommissionsmedlemmer vurderingsinspektør Preben Thorvig og ejendomsmægler Tina Ortmann Abildgaard.

Som bistand for Taksationskommissionen mødte den ledende landinspektør Inger Juhl Larsen.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Sjælland m.v. ved klage af 7. september 2020 af Person 1 på vegne af Virksomhed 1 .

Virksomhed 1 var på dagen repræsenteret ved advokat Søren Stenderup Jensen og advokatfuldmægtig Thomas Kyhl Winter, begge fra Sirius advokater, samt seniorkonsulent Person 1 og landinspektør Person 2 fra Virksomhed 1

Anlægsmyndigheden Hovedstadens Letbane gav møde ved advokat Louise Solvang Rasmussen fra Advokatfirmaet Poul Schmith samt projektleder Michael H. Persson fra Hovedstadens Letbane I/S

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig cand.jur. Susanne Midtgaard Lykke.

Sagens oplysninger

Ledningsanlægget er beliggende på matr.nr. 1 , 2 og 3 Kgs. Lyngby By, Lundtofte og matr. 4 Lundtofte By, Lundtofte. Ledningsarbejderne udføres som led i etableringen af en letbane på Ring 3. Letbanen skal graves ned på en del af strækningen, samtidig med, at der skal etableres fundamenter for kørestrømsmaster, hvorefter ledningsanlægget ikke kan blive liggende med den eksisterende placering.

Da ledningsanlægget blev anlagt i 1982, var DSB ejer af arealerne. Den 14. maj 1982 blev der afholdt en åsteds- og forligsforretning i anledning af, at Lyngby-Taarbæk Kommune den 11. marts 1982 havde truffet principbeslutning om ekspropriation af rettigheder til etablering af ledningsanlægget. "DSB erklærede, at man ikke ønskede erstatning." Den 25. september 1997 blev der afholdt møde i Ekspropriationskommissionen med henblik på behandling af spørgsmålet om, hvem der skulle betale de omkostninger, der var forbundet med ledningsomlægningen som følge af udvidelsen af Helsingørmotorvejen. Der blev efterfølgende i foråret 1998 indgået forlig mellem parterne, hvorefter Vejdirektoratet skulle betale en tredjedel af udgifterne til en eventuel fremtidig omlægning af ledningsanlægget. Forliget blev godkendt af Ekspropriationskommissionen den 18. maj 1998.

Den 23. december 1999 blev servitut om ledningsanlægget tinglyst på de matrikelnumre, hvor ledningsanlægget var og er beliggende.

Ekspropriationskommissionens afgørelse af 23. juni 2020

"Kommissionens bemærkninger og afgørelse

Kommissionens opgave i denne sag er, at 1) fastlægge ledningsanlæggets retstilling og 2) vurdere spørgsmålet om kommissionens kompetence i relation til en eventuel fordeling af udgifterne og 3) eventuelt træffe afgørelse omkring fordeling af udgifter.

Ad 1) Ledningsanlæggets retsstilling

Ledningsanlæggets etablering

Kommissionen finder, at kommissionen allerede har taget stilling til, at ledningsanlægget i hvert fald er etableret på gæstevilkår.

I forbindelse med udvidelse af Helsingørmotorvejen fra Øverødvej til Jægersborg tog kommissionen stilling hertil, jf. forhandlingsprotokollens 6. hæfte, s. 35 f. (fremlagt som bilag 6 i sagen). Heraf fremgår bl.a. følgende:

" [...] HNG har således været underkastet et gæsteprincip, som HNG ikke er frigjort fra ved ekspropriationen, idet Vejdirektoratet er indtrådt i de rettigheder, som DSB/Banestyrelsen havde til at disponere over arealet med mulige udgifter til HNG til følge."

Kommissionen finder også, at kommissionen i 1997/1998 allerede har taget stilling til, om et "tilbud om erstatning" er at sidestille med, at der er givet erstatning. Det følger videre af forhandlingsprotokollens 6. hæfte, at:

"Kommissionen skal endvidere påpege, at naturgasledningen er etableret på DSB's areal, uden at der er ydet DSB noget vederlag herfor. Også dette talerfor HNG 's betalingspligt, jf. en række domme, herunder Ø.L.D. i U 1934 s. 609, hvor der lagt vægt på, om der er betalt vederlag for anbringelsen eller ej. Det fremgår ganske vist af ovennævnte protokol fra åstedsforretningen, at DSB "ikke ønskede erstatning". Dette kan imidlertid efter kommissionens opfattelse kun tages som udtryk for. at DSB ikke ved at modtage en betaling på nogen måde ønskede at fraskrive sig sine rettigheder som grundejer ud over hvad der fremgår af brevet af 23. april 1982." (kommissionens understregning).

Kommissionen kan herefter ikke tiltræde ledningsejers synspunkt om, at et tilbud om erstatning er at sidestille med, at der er givet erstatning i relation til en fortolkning af, om gæsteprincippet er fraveget.

Det er af ledningsejer endvidere anført, at forhandlingsprotokollens 6. hæfte ikke indebærer en anerkendelse fra ledningsejers side af, at ledningsanlægget blev etableret på gæstevilkår.

Det er efter kommissionen opfattelse ikke afgørende, at tvisten ikke blev afgjort ved kendelse, og kommissionen kan fuldt ud tiltræde Hovedstadens Letbanes synspunkter herom, herunder, at det i ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 3 er forudsat, at kommissionen kan fremsætte forslag til sagens afgørelse, som parterne herefter har lejlighed til at overveje. Det er herefter kun, hvis der på denne baggrund ikke kan opnås enighed, at kommissionen afsiger kendelse. Hvis ledningsejer ikke kunne anerkende dette forslag til afgørelse, skulle ledningsejer have anmodet om en kendelse, som herefter skulle være påklaget til Taksationskommissionen, hvilket ikke er sket.

Kommissionen finder herefter, at ledningsanlægget utvivlsomt er etableret på gæstevilkår.

Frivilligt forlig. jf. protokoltilførsel af 18. maj 1998

Spørgsmålet er herefter, om retstillingen for ledningsanlægget er ændret eller er omfattet af et "modificeret gæsteprincip", som anført af ledningsejer.

På mødet den 25. september 1997, jf. forhandlingsprotokollens 6. hæfte, s. 36, tilkendegav kommissionen endvidere, at de fandt, at udgiften til ledningsarbejderne skulle fordeles med ledningsejer og Vejdirektoratet, på trods af, at ledningen var omfattet af gæsteprincippet. Kommissionen udtalte i denne forbindelse bl.a. følgende:

"HNG havde imidlertid ved etableringen af gasledningen en berettiget forventning om, at der kun var en begrænset risiko for, at etableringen af Lundtoftebanen ville blive en realitet, og at der i givet fald ville være mulighed for ved projektets udarbejdelse at tage et sådant hensyn til gasledningens tilstedeværelse på arealet, at HNG's udgifter ville være begrænsede. Efter kommissionens opfattelse går de omhandlede anlægsarbejder til udvidelsen af Helsingørmotorvejen herunder det omhandlede jordpålæg - ud over, hvad HNG måtte forudsætte at skulle bære den fulde risiko for.

Under disse omstændigheder finder kommissionen det rettest, at udgifterne til de fornødne foranstaltninger til sikring af naturgasledningen som følge af de omhandlede anlægsarbejder herunder udgifter til fornødne tekniske forundersøgelser - deles mellem Vejdirektoratet og HNG. "

Kommissionen kan i denne sag ikke tiltræde ledningsejers synspunkt om, at dette er et udtryk for et modificeret gæsteprincip, da der hverken på dette tidspunkt eller senere er holdepunkter i praksis for en sådan fortolkning af gæsteprincippet. Kommissionen må derfor i denne sag lægge til grund, at kommissionens vurdering af fordelingen af udgifterne i sagen fra 1997/1998 er helt konkret begrundet.

Deklaration (december 1999)

Spørgsmålet er herefter, om den efterfølgende tinglysning i december 1999 af deklarationen "Aftale om naturgasfordelingsledning og ventilarealer" (Bilag 8), medfører, at ledningsanlægget herved er sikret en tilstedeværelsesret (ikke-gæst).

Kommissionen finder i denne forbindelse, at dette må afgøres med baggrund i gældende retspraksis herfor, herunder U.2015.2854H (Vintapperrampen), som begge parter har henvist til. Højesteret udtalte bl.a. følgende:

"Gæsteprincippet bygger på den ordning, at arealejeren, der giver en ledningsejer tilladelse til at anbringe en ledning på arealet, og som forpligter sig til at beskytte ledningen, bevarer retten til at ændre anvendelsen af arealet, selv om dette måtte indebære, at ledningen må flyttes. Gæsteprincippet 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"

Det anføres videre, at:

"Navnlig når henses til, at ledningsejeren ikke har betalt arealejeren for at påtage sig indskrænkningerne i benyttelsen af arealet, finder vi, at det ikke af deklarationen kan udledes, at arealejeren har påtaget sig en begrænsning i adgangen til at ændre anvendelsen af arealet, selv om det måtte medføre, at ledningen skal flyttes. Formålet med deklarationen - at beskytte ledningen - vil også kunne opfyldes ved denne fortolkning. Arealejeren vil ved en ændret arealanvendelse have pligt til at tage ledningsejerens interesser i betragtning og undgå at denne påføres unødvendige udgifter."

Ledningsejer har hertil anført, at det af sagen kan lægges til grund, at udbetaling af erstatning ikke er et ubetinget krav for, at gæsteprincippet er fraveget, om end det dog er et vægtet krav.

Kommissionen er enig heri, idet "Gæsteprincippet er en udfyldende regel, som finder anvendelse, hvor andet ikke er aftalt ", men dette ændrer ikke på, at der skal være klare holdepunkter for, at gæsteprincippet er fraveget.

Kommissionen finder i denne sag, at ledningsejer efter kommissionens udtalelse i 1997/1998, jf. forhandlingsprotokollens 6. hæfte var bekendt med, at kommissionen var af den opfattelse, at ledningsanlægget var etableret på gæstevilkår under hensyn til 1) den ikke var servitutsikret, og 2) der ikke var betalt erstatning. Kommissionen fandt ikke, at ledningsejers tilbud om erstatning

kunne sidestilles med en faktisk betalt erstatning, og konstaterede hertil, at "Dette kan imidlertid efter kommissionens opfattelse kun tages som udtryk for, at DSB ikke ved at modtage en betaling på nogen måde ønskede at fraskrive sig sine rettigheder som grundejer (…)"

Ledningsejeren burde i hvert fald herefter være blevet opmærksom på, at udeblivelse af en erstatningsbetaling modsat kan medføre, at der stilles større krav til aftaleteksten/deklarationens indhold omkring ledningens tilstedeværelsesret som "ikke-gæst".

Kommissionen finder ikke, at ledningsdeklarationen tinglyst i december 1999 indeholder sådanne klare holdepunkter for, at gæsteprincippet kan anses for fraveget, og kommissionen finder, at denne har karakter af en sædvanlig beskyttelsesdeklaration, der bl.a. har til formål at den til enhver tid værende arealejer er opmærksom på ledningens placering og har forpligtet sig til at beskytte denne. Dette er blot ikke ensbetydende med, at arealejer ikke kan kræve, at ledningen skal flyttes, såfremt en ændret arealanvendelse måtte kræve dette.

Kommissionen finder endvidere anledning til at bemærke, at fortolkningen af deklarationen og omstændighederne i øvrigt skal ses i lyset af, at det ville være ganske usædvanligt, hvis en kommune — i dette tilfælde Lyngby-Taarbæk Kommune skulle have været indstillet på, at ledningsanlæg ved tinglysning af en deklaration blev placeret på bedre vilkår end gæst. Det er efter kommissionens opfattelse ganske usædvanligt for kommuner, særligt hvis dette blev accepteret uden betaling af erstatning for den økonomiske risiko kommunen herved ville påtage sig.

Ledningsejers henvisning til kommissionens kendelse i en sag vedrørende Metro til Sydhavn, jf. forhandlingsprotokollens 33. hæfte, kan efter kommissionens opfattelse ikke føre til et andet resultat. Her udtalte kommissionen bl.a., at forsyningsledninger på <u>privat ejendom</u> helt overvejende ligger bedre end gæst. Dette er dog under forudsætning af, at anbringelsen er sket ved aftale eller ekspropriation og mod <u>betaling af erstatning.</u>

<u>Sammenfattende om ledningsanlægget retsstilling</u>

Kommissionen finder herefter, at ledningsanlægget er omfattet af gæsteprincippet, og kan i øvrigt tiltræde de af Hovedstadens Letbane anførte synspunkter herom.

Ad 2) Kommissionens kompetence

Kommissionen kan ikke tiltræde Hovedstadens Letbanes synspunkt om, at kommissionen alene har kompetence til at vurdere om et givent ledningsanlæg er placeret på gæstevilkår eller ej. Spørgsmål der i forbindelse hermed rejses af en part, må ud fra en betragtning om det "mindre i det mere" også kunne påkendes af kommissionen, jf. også fast ekspropriations- og taksationspraksis.

Fordeling af udgifter til omlægning af ledningsanlæg

Kommissionen finder ikke, at der er nogle holdepunkter for, at udgifterne til ledningsomlægningen skal fordeles mellem parterne. Gæsteprincippet er en "betalingsregel" og kommissionen finder ikke, at der er grundlag for at fordele udgifterne mellem ledningsejer og arealejer, hverken under hensyn til en "rimeligheds-betragtning" eller andre omstændigheder i øvrigt, herunder <u>andre</u> erstatningsretlige forhold i sagen.

<u>Sagen afgøres herefter således:</u>

Ledningsejer skal afholde udgifterne til omlægning af ledningsanlæg (item nr. GHM-09-067).

I godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand til ledningsejer har kommissionen fastsat et beløb på:…… 40.000 kr.

Denne afgørelse er truffet i henhold til § 17 og § 29 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (lovbekendtgørelse nr. 1 161 af 20. november 2008 med senere ændringer). Således passeret.

Helle S. Andersen

/Nanna Dahl Pedersen"

Der er i sagen bl.a. fremlagt følgende materiale:

- Klage af 7. september 2020 fra Virksomhed 1
- Brev af 10. august 2020 med mødeprotokol samt kendelse
- Kendelse: Udskrift af Forhandlingsprotokol 211. hæfte med kendelse
- E-mail af 22. januar 2020 fra Hovedstadens Letbane I/S (tidsplan for indlæg)
- Indlæg af 31. marts 2020 med bilag 1-10 fra Hovedstadens Letbane
- Indlæg af 4. maj 2020 fra Virksomhed 1
- Brev af 26. maj 2020 - Indkaldelse til møde 23. juni 2020 med Ekspropriationskommissionen
- Indlæg af 26. maj 2020 fra Hovedstadens Letbane
- Indlæg af 4. juni 2020 fra Virksomhed 1
- Indlæg af 12. juni 2020 fra Hovedstadens Letbane
- Tillægsmaterialesamling af 18. juni 2020 fra Hovedstadens Letbane (Advokatfirmaet Poul Schmith)
- Skema med synspunkter fra Virksomhed 1 (modtaget på mødet den 23. juni 2020)
- E-mail af 26. april 2021: Fremsendelse af indlæg fra Sirius Advokater, Søren Stenderup Jensen
- E-mail af 7. maj 2021: Fremsendelse af indlæg fra Louise Solvang Rasmussen p.v.a. Hovedstadens Letbane

Parternes påstande og synspunkter

Ledningsejer har påstået Ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at anlægsmyndigheden skal anerkende, at gæsteprincippet er fraveget for så vidt angår ledningsanlægget, principalt således at anlægsmyndigheden skal friholde ledningsejer for samtlige udgifter forbundet med omlægning af ledningsanlægget, subsidiært således at samtlige udgifter forbundet med omlægning af ledningsanlægget skal fordeles mellem parterne efter Taksationskommissionens nærmere bestemmelse.

Ledningsejer har til støtte for påstandene bl.a. anført:

Ledningsejer henviser til, at det oprindelige udgangspunkt vedrørende gæsteprincippet i anlægsloven for Hovedstadens Letbane var, at alle ledningsarbejder var omfattet af vejlovens gæsteprincip med den konsekvens, at ledningsejer skulle betale for ledningsomlægninger. I forbindelse med en senere lovændring blev det tydeliggjort, at gæsteprincippet kunne være fraveget, således at Hovedstadens Letbane i visse situationer skal betale for ledningsomlægninger. Loven og dens forarbejder indeholder imidlertid intet til brug for vurderingen af, om gæsteprincippet i en konkret sag må anses for fraveget, hvorfor vurderingen efter ledningsejerens opfattelse må foretages med hjælp fra andre kilder.

Ledningsejer henviser til, at nærværende sag på flere væsentlige punkter adskiller sig fra Vintapperrampe-sagen (U 2015.2854 H), og at forskellene skematisk kan opstilles som nedenfor:

	Vintapperrampe-dommen	Denne sag
Vederlagsfri ret til ledningen	+	+
Standarddeklaration	+	+
Eksplicit generel begrænsning i benyttelse/anvendelse inden for servitutbæltet	-	+
Omtale af gæsteprincip i deklaration	-	-
Vilkår om at ledningsejer skal fjerne anlæg efter endt brug	+	-
Vilkår om betaling for ledningsarbejder	-	-
Den konkrete nye arealanvendelse er omtalt i deklaration	+	-
Vilkår om yderligere kabler/ledninger og eventuel erstatning i den forbindelse	-	+

Ledningsejer gør gældende, at forskellene på Vintapperrampesagen og denne sag er så væsentlige og afgørende, at gæsteprincippet må anses for fraveget I nærværende sag.

Ledningsejer gør gældende, at ledningsanlægget ikke er etableret på gæstevilkår, og er hermed uenig med Ekspropriationskommissionen, når denne i den påklagede kendelse lægger til grund-kommissionen allerede i 1998 i forbindelse med udvidelse af Helsingørmotorvejen fra Øverødvej til Jægersborg har taget stilling til, at ledningsanlægget er etableret på gæstevilkår.

Ledningsejer anfører, at det forhold, at DSB blev tilbudt, men ikke ønskede at modtage erstatning for at acceptere ledningens tilstedeværelse på sit areal, medfører, at gæsteprincippet er fraveget. Ledningsejer anfører hertil, at det kun var en mindre del af HNG's erstatningstilbud, der vedrørte det servitutpålæg, som DSB ikke kunne acceptere. En betydelig del af erstatningstilbuddet relaterede sig til det forhold, at DSB accepterede de uundgåelige gener og ulemper, der ville være forbundet med ledningens tilstedeværelse på samme måde som erstatningen, der blev betalt til Kampsaxkollegiet og DTU. Ledningsejer finder derfor, at vilkårene for DSB svarer til vilkårene for Kampsaxkollegiet og DTU, i forhold til at gæsteprincippet utvivlsomt blev fraveget.

Ledningsejer henviser til, at DSB i forbindelse med ledningsanlæggets etablering havde mulighed for at modtage en modydelse for ledningens tilstedeværelse og bevarede muligheden for på et senere tidspunkt at modtage erstatning. DSB måtte derfor være stillet, som om der blev udbetalt erstatning, og anlægsmyndigheden er indtrådt i DSB's rettigheder og pligter over for ledningsejer. Ledningsejer anfører, at DSB på daværende tidspunkt næppe havde overblik over, at afvisning af erstatning langt senere ville få som konsekvens, at gæsteprincippet fortsat ikke, hverken helt eller delvist, kunne anses som fraveget, heller ikke for senere rettighedshavere.

Ledningsejer gør gældende, at det forhold, at der blev tilbudt erstatning for placeringen af ledningen på DSB's areal, bevirker, at DSB's tilladelse til ledningens placering på arealet ikke udgør et "gaveløfte", som var en væsentlig del af begrundelsen for resultatet i Vintapperrampe-dommen.

Ledningsejer gør gældende, at ledningens etablering på DSB's vilkår var meget byrdefuld og indebar, at ledningsejer måtte acceptere ordningen. Hertil kommer, at det ikke I 1982 var muligt for ledningsejer fuldt ud at overskue konsekvenserne af vilkårene og den betydning, det senere måtte få, at DSB nægtede at modtage erstatning for ledningens etablering, ligesom konsekvenserne heraf går langt ud over, hvad ledningsejeren med rimelighed kunne forvente.

Desuden gør ledningsejer gældende, at den omstændighed, at ledningsejeren i 1998 tiltrådte Ekspropriationskommissionens forligsforslag, ikke er ensbetydende med, at ledningsejeren tiltrådte begrundelsen for forslaget.

Ledningsejer anfører, at den tidligere fordeling af udgifterne mellem Vejdirektoratet og ledningsejer er udtryk for et modificeret gæsteprincip, og at der ikke kan være tvivl om, at hensynet til en parts berettigede forventninger – i denne sag som i alle andre tilfælde – kan modificere et ellers anerkendt princip. Dette hensyn til en parts berettigede forventninger er særdeles velunderbygget i retspraksis.

Ledningsejer er ikke enig i, at manglende erstatningsbetaling kan medføre, at der stilles større krav til aftaleteksten/deklarationens indhold angående ledningens tilstedeværelsesret som "ikke-gæst". Ledningsejer gør gældende, at DSB reelt anså sig forpligtet til at acceptere tilstedeværelsen af naturgasledningen allerede inden deklarationens tinglysning i 1999 på samme vilkår, som var gældende for deklarationerne tinglyst på Kampsaxkollegiets og DTU's ejendomme. Ledningsejer henviser i den forbindelse til Banestyrelsens brev af 29. juli 1997 til Lyngby-Taarbæk Kommune (Materialesamling s.151), hvorefter det var forudsat, at der skulle ske tinglysning: "Af den tidligere korrespondance ifm. handlen mellem Lyngby-Taarbæk Kommune og Banestyrelsen fremgår det allerede, at fordelingsledningen skal sikres ved tinglysning af deklarationen, og vi formoder, at Lyngby-Taarbæk Kommune ikke har nogen indvendinger mod samtidig at sikre stikledningen på tilsvarende vis."

Ledningsejer gør gældende, at DSB ikke var afskåret fra at bringe spørgsmålet om erstatning op på ny, f.eks. i forbindelse med deklarationens tinglysning, og at dette illustrerer, at der ikke var tale om et gavelignende løfte fra DSB's side, da der i et gaveløfte ligger, at giveren (DSB) opgiver sit krav på vederlag. Ledningsejer anfører desuden, at i nærværende sag har der siden ledningsanlæggets etablering ikke været vished om, hvorvidt DSB eller en senere indtrådt rettighedshaver ville kræve erstatning, og i øvrigt, at tinglysningen af deklarationen på Kampsaxkollegiets og DTU's ejendomme i 1999 skete mange år, før Vintapperrampe-dommen blev afsagt.

Ledningsejer anfører, at det først er efter Vintapperrampe-dommen, at ledningsejere, som f.eks. Vejdirektoratet og Banedanmark, blev opmærksomme på, at udbetaling af servituterstatning kan få betydning for, om en ledning er omfattet af gæsteprincippet, og at ledningsejer i nærværende sag naturligvis havde betalt servituterstatning i forbindelse med tinglysningen, hvis man havde været klar over, at dette kunne få afgørende betydning for bedømmelsen af, om gæsteprincippet var fraveget.

Ledningsejer henviser til, at Lyngby Taarbæk Kommune købte hele ejendommen for kun 400.000 kr., og at det ville være helt urimeligt, at manglende servituterstatning kan indebære, at ledningsejer skal afholde ca. 9 mio. kr. i omkostninger for en ledningsomlægning.

Ledningsejer gør gældende, at der i retspraksis er eksempler på, at gæsteprincippet er blevet anset for fraveget, uden at der var blevet betalt vederlag i forbindelse med anlæggets etablering, og uden at det af ledningsdeklarationen klart fremgik, at gæsteprincippet måtte anses for fraveget. Ledningsejere henviser i den forbindelse til Vestre Landsrets dom af 29. januar 2021 (Fælles Materialesamling s. 166ff), hvorved Vestre Landsret slog fast, at gæsteprincippet var fraveget, selv om der ikke var betalt erstatning, og uanset at det ikke fremgik udtrykkeligt af deklarationen, at gæsteprincippet var fraveget. Ledningsejer finder det i den forbindelse værd at bemærke, at den tinglyste deklaration ikke blev fortolket "indskrænkende" på samme måde som i Vintapperrampesagen. (Vejdirektoratet har anket dommen til Højesteret.)

Anlægsmyndigheden har nedlagt påstand om, at ledningsanlægget er omfattet af gæsteprincippet, og om, at Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes således at ledningsejer skal afholde alle udgifter forbundet med omlægning af ledningsanlægget.

Til støtte for påstanden har anlægsmyndigheden bl.a. anført:

Anlægsmyndigheden gør gældende, at ledningsanlægget i 1982 blev anbragt i arealet på gæstevilkår, idet der ved ledningsanlæggets etablering ikke blev tinglyst eller på anden måde indgået aftale med DSB om en anden retsstilling for ledningsanlægget.

Til støtte herfor henviser anlægsmyndigheden til, at Ekspropriationskommissionen i 1998 eksplicit fastslog, at ledningsanlægget ved placeringen i DSBs arealer blev omfattet af gæsteprincippet.

Anlægsmyndigheden anfører, at ledningsejers påstand om, at DSB accepterede en fravigelse af gæsteprincippet, har karakter af efterrationaliseringer, som hverken har støtte i sagens faktiske oplysninger eller retspraksis angående gæsteprincippets anvendelsesområde.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at ledningsejer ikke har godtgjort, at den oprindelige retsstilling for ledningsanlægget efterfølgende er ændret, således at gæsteprincippet ikke længere finder anvendelse. Der er således ikke på noget tidspunkt betalt erstatning til grundejeren, hverken ved ledningsanlæggets etablering eller ved sikring af ledningsanlægget i forbindelse med motorvejsudvidelsen i 1990'erne og heller ikke ved banearealets overdragelse til Lyngby-Taarbæk Kommune og efterfølgende tinglysning af servituttekst i 1999.

Hverken den omstændighed, at DSB ikke ville acceptere servitutpålæg på DSBs arealer, eller DSBs (aldrig gennemførte) forslag om udarbejdelse af tekniske bestemmelser for ledningsanlæggets tilstedeværelse i det daværende baneareal (Materialesamling s. 132, 1.sp.) kan tages som udtryk

for accept af en fravigelse eller modifikation af gæsteprincippet. Der findes ikke oplysninger om, at der blev indgået en aftale om sådanne tekniske bestemmelser, og anlægsmyndigheden gør gældende, at dette ikke er sket, idet der ikke fremgår noget herom i forhandlingsprotokollen vedrørende Ekspropriationskommissionens behandling af betalingstvisten mellem Vejdirektoratet og ledningsejer i 1998, hvorunder Ekspropriationskommissionen lagde til grund, at ledningsanlægget oprindeligt var etableret på gæstevilkår i baneareal og fortsat var omfattet af gæsteprincippet i 1998, da Vejdirektoratet ved ekspropriation indtrådte i DSBs/Banestyrelsens tidligere rettigheder, herunder med hensyn til at kunne disponere over arealet med deraf nødvendiggjorte ledningsarbejder til følge, således at ledningsejer som gæst skal betale herfor. Ledningsejer accepterede dengang Ekspropriationskommissionens vurdering af ledningsanlæggets retsstilling på etableringstidspunktet, da Vejdirektoratet og ledningsejer efterfølgende afsluttede betalingstvisten forligsmæssigt.

Anlægsmyndigheden gør gældende, med henvisning til Højesterets dom i sagen om Vintapperrampen, at ledningsejer har bevisbyrden for, at gæsteprincippet er fraveget, og anlægsmyndigheden finder ikke, at ledningsejer har løftet denne bevisbyrde.

Anlægsmyndigheden bestrider desuden ledningsejers synspunkt om, at "ingen erstatning" skal sidestilles med en modtaget erstatning, og finder heller ikke, at bemærkningen om manglende erstatning kan anses for et modsvar til det manglende servitutpålæg på baneareal. Anlægsmyndigheden gør herefter gældende, at det er uden betydning for spørgsmålet om, hvorvidt gæsteprincippet er fraveget, at det af forhandlingsprotokollen fremgår, at DSB "ikke ønskede erstatning".

Anlægsmyndigheden anfører, at bemærkningen om "ingen erstatning" i udskrift af HNG's forhandlingsprotokol af 14, maj 1982 (Materialesamlingen s. 110-116) skal ses i sammenhæng med, at afsnittet i øvrigt omhandler arealernes retablering og herved først og fremmest parternes økonomiske mellemværende i forbindelse med konkrete anlægsarbejder på arealet. Anlægsmyndigheden henviser til, at det fremgår af protokollen, at der ud over servituterstatning blev tilbudt Kampsaxkollegiet og DTU erstatning for "gener, ulemper og plantetab". Anlægsmyndigheden anfører, at disse erstatningsposter ikke kan antages at have været aktuelle for så vidt angik DSB, da det drejer sig om et baneareal, som efter ledningsanlæggets etablering ville blive retableret, og at resultatet (ingen erstatning), formentlig var blevet det samme, uanset om DSB havde erklæret, at man ikke ønskede erstatning.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at ledningsejer, uanset om denne før Vintapperrampe-dommen generelt måtte have haft den forståelse, at en ledningsservitut sikrede ledningerne en fravigelse af gæsteprincippet, i nærværende sag har haft positivt kendskab til, at ledningsanlægget på det tidligere DSB-areal var omfattet af gæsteprincippet, idet ledningsejer i forbindelse med salget af banearealet til Lyngby-Taarbæk Kommune i 1998 valgte ikke at gøre op med gæsteprincippet – selv om salget og betalingstvisten med Vejdirektoratet gav anledning hertil.

Anlægsmyndigheden henviser herved til, at der af servituttens ordlyd intet fremgår om fravigelse af gæsteprincippet, og at der heller ikke omtales et forbud mod den konkrete nye arealanvendelse (anlæg af letbane), som det var tilfældet i Vintapperrampe-sagen, hvor resultatet alligevel blev, at gæsteprincippet ikke var fraveget i den omhandlede deklaration.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at Vejdirektoratets tidligere accept af at betale for en del af udgifterne ved motorvejsudvidelsen i 1990'erne ikke kan føre til, at ledningsanlægget har opnået en bedre retsstilling, end hvad der følger af den senere tinglyste servitut. Derimod skal forslaget om – og Vejdirektoratets accept af – fordeling af udgifter til ledningsomlægningen i 1998 ses i lyset af, at der er tale om en afgørelse af en betalingstvist, der ligger forud for de sidste 20 års retspraksis, herunder i særdeleshed forud for Højesterets dom i sagen om Vintapperrampen. Desuden fremgår det af kommissionens begrundelse konkret, at ledningsejeren ved anlæggets etablering i 1982 havde haft en berettiget forventning om, at der kun var en begrænset risiko for, at etablering af Lundtoftebanen ville medføre omkostninger for ledningsejer til flytning af ledningsanlægget. Anlægsmyndigheden finder, at der herved blev "gjort op" med enhver form for berettiget forventning hos ledningsejer om, at arealet ikke kan risikere at blive berørt af større infrastrukturprojekter, særligt når der henses til arealets beliggenhed i hovedstadsområdet og i et areal, det er beliggende langs et større infrastrukturanlæg.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at det, når fravigelse af gæsteprincippet ikke er bestemt eller aftalt, beror på en konkret fortolkning af f.eks. en tinglyst deklaration, om gæsteprincippet kan anses for fraveget. I sagen om Vintapperrampen fremgik der således heller ikke af deklarationens ordlyd noget om gæsteprincippet eller om betaling for ledningsarbejder, og Højesteret lagde vægt på, at en fravigelse af gæsteprincippet er byrdefuld for arealejer, og at der derfor skal klare holdepunkter til, før gæsteprincippet kan anses for fraveget. Desuden fremgår det af dommen, at en deklaration skal fortolkes indskrænkende, når der ikke er betalt erstatning til arealejeren, også selv om deklarationens ordlyd indeholder en række rådighedsbegrænsninger for grundejeren.

Desuden anfører anlægsmyndigheden, at deklarationens ordlyd ikke tager stilling til gæsteprincippets anvendelse eller til betalingsspørgsmålet, ligesom det er uomtvistet, at der ikke er betalt erstatning til Kommunen. Der er derfor tale om en beskyttelsesdeklaration, som ikke indebærer en fravigelse af gæsteprincippet, jf. Højesterets dom i sagen om Vintapperrampen.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at der i nærværende sag ikke foreligger de klare holdepunkter, der efter Højesterets praksis skal til, for at gæsteprincippet konkret kan anses for fraveget. Anlægsmyndigheden anfører, at ledningsejer, på trods af Ekspropriationskommissionens udtalelse i 1997/98, undlod at forhandle med kommunen om klare og bedre vilkår for ledningsanlægget. Tinglysning af en standarddeklaration er dermed sket på ledningsejers eget ansvar og risiko. Anlægsmyndigheden anfører desuden, at det er vanskeligt at se, hvilken interesse arealejeren skulle have haft i at acceptere fravigelse af gæsteprincippet vederlagsfrit.

Anlægsmyndigheden bestrider tillige ledningsejers udsagn om, hvad der tidligere har været den "almindelige" opfattelse for så vidt angår deklarationens rækkevidde i relation til en fravigelse af gæsteprincippet. Anlægsmyndigheden anfører, at det ikke kan være en overraskelse for ledningsejer, at en ledningsomlægning kan være meget byrdefuld; for en ledning omfattet af det ulovbestemte gæsteprincip. Risikoen for fremtidige arealændringer er ikke begrænset til ændringer inden for rammerne af vejlovens § 1 ("vejformål"), som det er tilfældet med vejlovens gæsteprincip. Anlægsmyndigheden anfører, at ledningsejer har accepteret en større risiko, end hvis ledningsanlægget var placeret i vejareal, og på trods af dette undlod at sikre sig bedre rettigheder end efter gæsteprincippet, da tinglysning af en servitut blev en mulighed.

Anlægsmyndigheden fastholder, at der ikke er hjemmel i gæsteprincippet til at foretage en rimelighedsvurdering af princippets udstrækning, idet gæsteprincippet ikke tager højde for, om gennemførelsen af nødvendige ledningsarbejder medfører udgifter, som er byrdefulde for den konkrete ledningsejer. En fordeling af udgifter i forbindelse med konkrete anlægsarbejder kan således kun komme på tale, hvis udgiftsfordelingen er aftalt, eller hvor ledningsejeren konkret kan godtgøre, at der hverken helt eller delvist er tale om "nødvendige ledningsarbejder". Fordelingen ved forliget i 1998 var ikke et udtryk for, at der i de af ledningsejer påberåbte rimelighedsbetragtninger var indeholdt et gæsteprincip, men udelukkende at nogle konkret afholdte udgifter var omtvistet, eller at en anden fordeling af betalingen på forhånd er aftalt.
Anlægsmyndigheden gør gældende, at det som anført i den påklagede kendelse er uden betydning, at Ekspropriationskommissionen ikke i 1998 i forbindelse med kommissionens stillingtagen til og udtalelse om ledningsanlæggets retsstilling på etableringstidspunktet afsagde en egentlig kendelse om spørgsmålet.
Anlægsmyndigheden anfører, at Ekspropriationskommissionen i forbindelse med betalingstvisten mellem Vejdirektoratet og ledningsejer tog stilling til retsstillingen for ledningsanlægget på etableringstidspunktet (dvs. i retsforholdet mellem DSB og daværende HNG), og fandt, at ledningsanlægget blev etableret på gæstevilkår. Dette accepterede ledningsejer i 1998 i betalingstvisten med Vejdirektoratet, og retsstillingen er ikke blevet ændret på noget tidspunkt efter etableringstidspunktet.

Anlægsmyndigheden gør gældende, at det indgåede forlig med Vejdirektoratet om en udgiftsfordeling er uden betydning for senere opståede betalingstvister og ikke kan føre til at anlægsmyndigheden nu skal acceptere en tilsvarende fordeling. Anlægsmyndigheden finder, at forliget var en udgiftsfordeling, som på daværende tidspunkt var båret af nogle rimelighedsbetragtninger om ledningsejers berettigede forventninger angående etablering af Lundtoftebanen, og at der *er* "gjort op" med sådanne forventninger i forbindelse med det indgåede forlig. Anlægsmyndigheden gør således gældende, at det er uden betydning for nærværende betalingstvist, hvad ledningsejer på etableringstidspunktet i DSB's baneareal måtte have haft af forventninger til arealets fremtidige anvendelse og risiko for ændret anvendelse.

Anlægsmyndigheden anfører, at man ikke enig i ledningsejers betragtninger og forståelse af gæsteprincippet, og gør gældende, at gæsteprincippet – og ledningsejernes betaling for nødvendige ledningsarbejder på egne ledningsanlæg – netop er udgangspunktet i retsforholdet mellem ledningsejer og grundejer. Gæsteprincippet er båret af en overordnet logik om, at retten til uden vederlag at anbringe en ledning på tredjemands arealer opvejes af ledningsejerens egen forpligtelse til at betale for de arbejder (af hensyn til ledningen), der er nødvendige i forbindelse med en ændret benyttelse af arealet.

Anlægsmyndigheden anfører sluttelig, at gæsteprincippet finder anvendelse, hvor ikke andet er aftalt eller bestemt, og ikke efter hvad der er ret og rimeligt eller påregneligt, og at det er uden betydning, om ledningsejer har "vist sin gode vilje ved at tilbyde DSB erstatning", når der ikke ellers er klare holdepunkter for gæsteprincippets fravigelse, hverken på etableringstidspunktet eller senere.

Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse

Sagen angår spørgsmålet om, hvorvidt ledningsanlægget, der blev anbragt på ejendommen i 1982, er omfattet af gæsteprincippet.

Gæsteprincippet indebærer, at en ledningsejer, der har fået tilladelse til uden vederlag at anbringe en ledning på en andens ejendom, som udgangspunkt selv må bekoste det ledningsarbejde, der nødvendiggøres af ændret anvendelse af ejendommen. I overensstemmelse hermed må udgifterne ved ledningernes flytning afholdes af ledningsejeren, medmindre der er særligt holdepunkt i parternes aftale for at fravige det anførte udgangspunkt.

En erhverver af fast ejendom indtræder som udgangspunkt i overdragerens rettigheder og forpligtelser vedrørende ejendommen. Dette gælder, uanset om erhververen er privat eller offentlig, og uanset om overdragelsen sker i fri handel eller ved ekspropriation. I overensstemmelse hermed er udgangspunktet, at arealejerens ret til at kræve ledningsarbejder betalt af ledningsejeren også gælder for senere erhververe af ejendommen, jf. U 2009 s. 2978 H.

Det fremgår af udskrift af HNGs forhandlingsprotokol vedrørende åsteds-og forligsforretning den 14. maj 1982 (Materialesamling s.110-111), at DSB ved ledningsanlæggets etablering på ejendommen tilkendegav, at man ikke accepterede servitutpålæg på DSBs arealer, men foreslog fastsættelse af (aldrig gennemførte) tekniske bestemmelser for ledningens tilstedeværelse på ejendommen. Samme sted fremgår i sammenhæng med bemærkninger om HNGs retablering af bl.a. græsarealer, at DSB erklærede, at man ikke ønskede erstatning.

Med henvisning til ovenstående og til de af Ekspropriationskommissionen i øvrigt anførte grunde tiltræder Taksationskommissionen, at ledningsanlægget, da det blev anbragt på ejendommen, blev omfattet af gæsteprincippet.

Taksationskommissionen er desuden af de af Ekspropriationskommissionen anførte grunde enig med Ekspropriationskommissionen i, at det i 1998 indgåede forlig mellem HNG og Vejdirektoratet om fordeling af omkostninger ved motorvejsudvidelsen (Materialesamling s. 133) ikke kan tillægges den virkning, at gæsteprincippet i tiden herefter anses for fraveget helt eller delvis med ændring af ledningsejerens retsstilling til følge.

Den i december 1999 tinglyste deklaration fremtræder som en sædvanlig beskyttelsesklausul uden gensidigt bebyrdende element(er) og findes derfor og af de af Ekspropriationskommissionen i øvrigt anførte grunde ikke at give tilstrækkeligt holdepunkt for at fravige gæsteprincippet.

Hverken det nævnte forlig om omkostningsfordeling eller de af ledningsejeren i øvrigt anførte synspunkter findes i det foreliggende tilfælde at give tilstrækkelige holdepunkter for at anse gæsteprincippet for fraveget eller modificeret ud fra aftaleretlige eller andre synspunkter. Taksationskommissionen tiltræder derfor, at der ikke er grundlag for at fordele udgifterne mellem parterne.

Taksationskommissionen stadfæster herefter Ekspropriationskommissionens kendelse.

Sagen afgøres herefter således:

Ledningsejer skal afholde udgifterne til omlægning af ledningsanlæg (item nr. GHM-09-067).

Godtgørelse til ledningsejer for udgifter til sagkyndig bistand for

Ekspropriationskommissionen:…….. 40.000 kr.

Godtgørelse til ledningsejer for udgifter til sagkyndig bistand for

Taksationskommissionen: …….. 20.000 kr.

Da diskontoen på ekspropriationstidspunktet var 0 %, forrentes erstatningen ikke jf. ekspropriationsproceslovens § 22.

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 og 29 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven) jf. lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 (med senere ændringer). I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Peter Møgelvang-Hansen

Frank Jørgensen

Karl Frandsen

Preben Thorvig

Tina Ortmann Abildgaard

/Susanne Midtgaard Lykke

Klagevejledning

Den af taksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens ansættelse af erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at sag om erstatning ifølge § 26, stk. 1, 2. pkt., i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 (med senere ændringer), skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed bekræftes
Viborg, den 12. august 2021



Bodil Nielsen
Kontorfunktionær