

Forsyningsledninger på privat grund

Hvornår skal varmekæder tinglyse ledninger for at sikre sine rettigheder?



TINGLYSNING

Af jurist Karen Marie Nygaard,
Dansk Fjernvarme

I Dansk Fjernvarmes sekretariat får vi jævnligt spørgsmål om forsyningsledninger på privat grund.

Eksempelvis kan der være tale om en situation, hvor et værk skal have lagt en ny forsyningsledning, og hvor det rent praktisk vil være mest hensigtsmæssigt at lægge ledningen, så den f.eks. kommer til at gå hen over en privat grund eller måske en kommunalt ejet grund.

De spørgsmål, som ofte melder sig, kan f.eks. være:

- "Kan værket kræve", at der føres en forsyningsledning hen over ejerens grund til forsyning af nabogrunden?
- Holder gamle bestemmelser i vedtægter om, at man skal tåle, at der lyses en deklaration om, at ledninger føres over ejerens grund i dag?

Historik

I tidens løb er der lagt mange forsyningsledninger rundt omkring i landet, uden at værket samtidig har fået udarbejdet en skriftlig aftale og tinglyst denne, idet der typisk har været tale om en mundtlig aftale med den pågældende ejer af ejendommen.

Værkerne har utvivlsomt gennem tiden tilstræbt at etablere ledningsnettet for de pågældende ejendomme således, at omkostningerne er minimeret mest muligt og under hensyntagen til mindst mulige anlægsudgifter, driftsudgifter m.v.

Men som nævnt indledningsvis har vi i sekretariatet i de senere år fået et stigende antal henvendelser fra medlemmerne om forsyningsledninger på private grunde. Og samtidig er vi bekendt med, at der rundt omkring i landet er etableret forsyningsledninger af mange værker efter det princip, som er omtalt ovenfor.

I det følgende vil vi skitsere problemstillingen nærmere samt gennemgå, hvordan man erfaringsmæssigt kan løse sagerne.

Dansk Fjernvarmes vejledning

I Dansk Fjernvarmes vejledning om almindelige bestemmelser for fjernvarmelevering fremgår det bl.a., at "... Stikledningen afsluttes umiddelbart inden for ejendommens ydermur med hovedhaner i ejendommens varmerum eller andet let tilgængeligt rum. Stikledning inkl. hovedhaner, ejes og vedligeholdes af værket".

Der er i sagens natur ikke tradition for at tinglyse stikledninger, idet værket i forbindelse med tilslutning af en ejendom, træffer nærmere aftale om stikledningens placering med ejeren af ejendommen.

Endvidere fremgår det bl.a. af Dansk Fjernvarmes vejledning om standardvedtægter, at "Hvis leveringsforholdet ophører, har selskabet efter nærmere aftale ret til at lade ledningsnettet blive liggende og har fortsat adgang til drift, eftersyn og reparation af dette...". I denne situation er der tale om "forsyningsledning", og dermed en ledning til mere end et forbrugssted, og hvor der der-

for kan være andre hensyn, der skal tilgodeses end, når der skal etableres en stikledning hos en grundejer som ovenfor nævnt.

For så vidt angår forsyningsledninger er det i praksis ofte sådan, at værket f.eks. skal have lagt ledningen over tredjemands grund for at kunne forsyne en ny kunde. Og i den situation skal man være opmærksom på tinglysningen – hvilket også vil blive behandlet nærmere i det følgende.

En eventuel deklarationsbestemmelse i værkets vedtægter har således ingen retsvirkning over for tredjemand, uanset om denne også måtte være andelshaver, se i øvrigt nedenfor.

Der er ikke indgået aftale – "gæsteprincippet"

Som nævnt er der gennem tiden lagt mange forsyningsledninger rundt omkring i landet, og hvor der typisk har været tale om en mundtlig aftale mellem værket og den pågældende ejer af ejendommen.

Al erfaring viser imidlertid, at hvis værket i dag påtænker at etablere forsyningsledninger på privat grund, bør der laves en skriftlig aftale herom, som tinglyses på ejendommen.

Undlader værket at indgå en aftale med ejeren, er det "gæsteprincippet", der gælder, hvilket vil sige, at værket som udgangspunkt skal flytte forsyningsledningen, hvis ejeren af en eller anden grund ønsker det.

For så vidt angår etablering af ledningsnet kan Dansk Fjernvarme endvidere generelt oplyse, at man

i forbindelse med etablering af forsyningsledninger på private grunde selvfølgelig må indhente de nødvendige tilladelser, hvilket vil sige, at man skal indgå aftale med ejeren som ovenfor nævnt. Ligesom man – for så vidt angår stikledningers placering – skal aftale dette nærmere med ejeren, således at ledningen placeres så optimalt som muligt for begge parter.

Hvis ledninger placeres u hensigtsmæssigt medfører det selvsagt en øget risiko for meromkostninger for værket.

Etablering af ledningsnet vil derfor – efter Dansk Fjernvarmes sekretariats opfattelse – altid være en afvejning mellem på den ene side "fællesskabets" økonomi og på den anden side den enkelte grundejers økonomi og interesser i øvrigt.

Og i en sådan situation har værket bestyrelse/ledelse pligt til at tænke på værket økonomi, men selvfølgelig også under behørig hensyntagen til den enkelte forbrugers rettigheder.

I praksis løses sagen ofte på en af følgende måder:

a. Værket yder en økonomisk kompensation til ejeren mod at forsyningsledningen etableres på grunden. Beløbets størrelse forhandler man sig frem til, og der skal i den forbindelse udarbejdes en skriftlig aftale, som tinglyses på ejendommen. Hvis der efterfølgende, f.eks. skal bygges på grunden på det sted, hvor ledningen ligger, vil omkostningerne i forbindelse hermed skulle afholdes af ejeren.

b. Der ydes ingen økonomisk kompensation til ejeren for at forsyningsledningen etableres på grunden, men værket påtager sig alle omkostninger i forbindelse med, at det evt. bliver nødvendigt at flytte ledningen, fordi der eksempelvis skal bygges på det pågældende sted. Der skal også i dette tilfælde udarbejdes en skriftlig aftale, som tinglyses på ejendommen.

Deklarationsbestemmelser i værket's vedtægter

Det bemærkes i den forbindelse, at en del værker stadig i deres vedtægter har en bestemmelse om deklarerationer, hvoraf det bl.a. fremgår, at for-



Dansk Fjernvarme får jævnligt spørgsmål om situationer, hvor der skal graves forsyningsledninger ned på privat grund. Især er det vigtigt, at sørge for at indgå klare, skriftlige aftaler. Foto: Flemming Rasmussen.

brugeren skal tåle, at der føres forsyningsledninger over hans grund.

En sådan vedtægtsbestemmelse er efter vores opfattelse historisk, og det daværende Gas- og Varmeprisudvalg samt det nuværende Energitilsyn har da også givet udtryk for, at en sådan bestemmelse er urimelig. Man kan derfor ikke – såfremt man har en sådan bestemmelse i vedtægten – føre ledninger hen over privat grund uden at aftale dette nærmere med ejeren.

Og hvorfor så tinglyse?

Når man tinglyser en deklaration – som her vedrører en forsyningsledning – sikrer værket sine rettigheder – over for tredjemand – eksempelvis over for en nye ejer i forbindelse med salg af en ejendom.

I forbindelse med fjernvarmeledninger er der imidlertid ikke nogen lovbestemt hjemmel, hvorefter man uden videre kan tinglyse eksempelvis en forsyningsledning på privat grund. Der skal derfor altid være tale om en aftale mellem eksempelvis varmeværk og ejeren af ejendommen, hvilket vil sige, at man udformer en aftale som nævnt ovenfor i eksempel a og b, og som efterfølgende tinglyses på ejendommen.

Endelig skal nævnes, at der i varmemforsyningslovens kapitel 3 er indeholdt en række bestemmelser om ekspropriation, hvorefter kommunen har kompetence til at træffe beslutning

om ekspropriation, hvor en sådan beslutning har væsentlig betydning for projektets gennemførelse.

Konklusion/opsamling

I forlængelse af det ovenfor nævnte får vi i sekretariatet ofte stillet spørgsmålet om, hvorvidt værket – i de tilfælde, hvor der eksempelvis er lagt en forsyningsledning i baghaven hos ejerne af en ejendom for flere år siden – efterfølgende bør kontakte ejeren med henblik på at få tinglyst en aftale?

Hertil kan siges, at det alt andet lige altid er vanskeligere efterfølgende at indgå aftale med ejeren og få denne tinglyst. Bl.a. derfor vil det altid være en afvejning mellem muligheden for at indgå en sådan aftale med ejeren set i forhold til, hvor ofte værket i praksis er nødt til at flytte en ledning.

Fremadrettet er der derimod – efter Dansk Fjernvarmes opfattelse – ingen tvivl om, at værket altid skal indgå aftale med ejeren og få tinglyst denne, når værket etablerer forsyningsledninger på privat grund. Dermed sikrer værket sine rettigheder bedst muligt.

Skulle gennemgangen ovenfor give anledning til spørgsmål eller kommentarer i øvrigt, er man velkommen til at kontakte Karen Marie Nygaard i Dansk Fjernvarmes sekretariat.

kmn@danskfjernvarme.dk