

## MRF 2021C.3

### **Specialeafhandling om gæsteprincippet og kriterier for, om gæsteprincippet må anses for fraveget ved aftale, ekspropriation og hævnd.**

*Af advokatfuldmægtig Alija Balavac*

#### ***Forord af Peter Pagh***

Gæsteprincippet er et juridisk princip, der bl.a. fremgår af vejlovens § 77, men ifølge Højesterets praksis er et generelt princip, der også finder anvendelse uden for vejlovens område. Gæsteprincippet finder anvendelse, når ledningsanlæg er etableret på fremmed ejendom, og ledningsanlægget må anses for »gæst«. Det er i så fald ledningsejer, der skal betale for flytning af ledninger, hvis ejeren skal bruge arealet. Det er imidlertid i nyere taksationspraksis og retspraksis omtvistet, hvornår ledningsejer kan anses for »gæst«. Denne juridiske uenighed er blevet yderligere forstærket, efter at Højesteret i UfR 2015.2854 H (Vintapperrampen) med en 3-2-afgørelse fandt, at en tinglyst ledningsservitut ikke var udtryk for, at gæsteprincippet var fraveget. Aktuelt verserer der således mindst fem sager for Højesteret om gæsteprincippets anvendelse, hvortil kommer et betydeligt antal sager ved taksationskommissioner, byretter og landsretter. Spørgsmålet om betingelserne for gæsteprincippets fravigelse melder sig således både ved etablering af ledninger, og når arealejeren senere ønsker, at ledningerne flyttes, uanset om ledningen er etableret ved ekspropriation, ved privatretlig aftale eller ved hævnd. Specialet indeholder en grundig belysning af både tidligere praksis og de omtvistede juridiske spørgsmål i de verserende højesteretssager og mange af de øvrige sager. Ud over specialets teoretiske værdi har specialet interesse for alle jurister, der befatter sig med etablering og ændring af ledningsanlæg, uanset om det sker som rådgiver, advokat eller som medlem af en taksationskommission. Specialeafhandlingen refererer til fire bilag omfattende to landsretsdomme, en højesteretskendelse og en taksationskommissionskendelse. Disse vil kunne rekvireres ved henvendelse til [peter.pagh@jur.ku.dk](mailto:peter.pagh@jur.ku.dk).

---



# Specialeafhandling: Fravigelse af gæsteprincippet

<b>Fagområde:</b> Fast ejendom – regulering, forurening & køb
<b>Problemformulering:</b> Afhandlingen har til formål at undersøge, hvilke kriterier der er bestemmende for, om gæsteprincippet må anses for fraveget ved i) aftale, ii) ekspropriation og iii) hævd.

<b>Navn</b>	<b>KU-brugernavn</b>
Alija Balavac	

<b>Afleveringsdato:</b> 31.05.2021	<b>Karakter:</b>
------------------------------------	------------------

## Indholdsfortegnelse

<b>1. Introduktion</b> .....	3
1.1 Indledning .....	3
1.2 Problemformulering .....	6
1.3 Metode .....	6
1.4 Afgrænsning .....	8
1.5 Læsevejledning .....	9
<b>2. Vejlovgivningen</b> .....	11
2.1 Vejlovens § 77 – ordlyd .....	11
2.2 Vejlovens § 77 – forarbejder .....	12
<b>3. Generelt om gæsteprincippet og aftaler om ledningers placering</b> .....	15
<b>4. Fravigelse af gæsteprincippet ved aftale</b> .....	18
4.1 Vederlagets betydning .....	18
4.1.1 Vederlag som gyldighedsbetingelse .....	18
4.1.2 Betydningen af vederlagets størrelse .....	22
4.1.3 Betydningen af hvad vederlaget ydes for .....	27
4.2 Beskyttelsesdeklarationer vs. ubetinget tilstedeværelsesret .....	28
4.3 Betydningen af at en ledning anbringes på grundejerens ejendom i dennes interesse .....	36
4.4 Delkonklusion .....	41
<b>5. Fravigelse af gæsteprincippet ved ekspropriation</b> .....	43
5.1 Generelt om kriterierne for ekspropriation efter grundlovens § 73 .....	43
5.2 Ifølge lov – kræves der en særlig hjemmel for at bortekspropriere gæsteprincippet? .....	44
5.3 Nødvendighedsbetingelsen – er en fravigelse af gæsteprincippet nødvendig for at sikre forsyningsikkerheden? .....	54
5.4 Fuldstændig erstatning – kan erstatning for fravigelse af gæsteprincippet fastsættes i henhold til en landsaftale? .....	60
5.5 Delkonklusion .....	65
<b>6. Fravigelse af gæsteprincippet ved hævd</b> .....	66
6.1 Hævdsbegrebet .....	66
6.2 Hævdserhvervelsen .....	66
6.3 Ordinær hævd og alderstidshævd .....	67
6.4 Betingelserne for hævd .....	68
6.4.1 Faktisk, kontinuerlig råden .....	69
6.4.2 Den uretmæssige råden – den rådendes subjektive forhold .....	70
6.4.3 Hvem kan vinde hævd? .....	73
6.4.4 Hvordan afbrydes hævdserhvervelsen? .....	74
6.4.5 Hævd og modstrid med reguleringslovgivningen .....	75
6.5 Retsvirkningen af hævd i relation til gæsteprincippet .....	75
6.6 Delkonklusion .....	78
<b>7. Konklusion</b> .....	79
<b>Abstract</b> .....	81
<b>Forkortelser</b> .....	82

<b>Kildefortegnelse</b> .....	83
<b>Doms- og afgørelsesregister</b> .....	87
<b>Lovregister</b> .....	89
<b>Bilag</b> .....	90

# 1. Introduktion

## 1.1 Indledning

Ledningsnettet har en lang række funktioner. Det sikrer bl.a. vores forsyning af vand, varme og strøm. Derudover sikrer det, at spildevand ledes væk. Ledningsnettet repræsenterer store investeringer og danner grundlaget for en velfungerende forsyningssikkerhed og dermed samfundets funktionalitet.<sup>1</sup> For at undgå at ledningsejere foranlediges til at erhverve samtlige arealer, hvorpå ledninger påtænkes anbragt, er det ikke usædvanligt, at en lang række ledninger anbringes på ejendomme, hvor der ikke er identitet mellem ledningsejer og grundejer.<sup>2</sup>

Infrastruktur- og byudviklingsprojekter bevirker ofte, at en række ejendommers arealanvendelse ændres, hvilket ofte har den konsekvens, at det bliver nødvendigt at omlægge eller forstærke ledninger med betydelige omkostninger til følge.<sup>3</sup> Dette afføder ikke sjældent diskussioner om, hvorvidt det er ledningsejer eller grundejer, der skal afholde omkostningerne til ledningsarbejderne. Besvarelsen af dette spørgsmål afhænger af, om gæsteprincippet finder anvendelse, eller om det er fraveget.<sup>4</sup>

Gæsteprincippet er et retsprincip, hvorefter en ledningsejer må bekoste ledningsarbejder foranlediget af grundejerens ændrede arealanvendelse. Gæsteprincippet bygger således på det forhold, at når en ledningsejer som ”gæst” får lov til at anbringe en ledning på et andet retssubjekts areal, må gæsten flytte sig uden omkostninger for grundejeren, når denne beder herom. Fraviges gæsteprincippet, er det derimod ejendommens ejer, der skal afholde omkostningerne til ledningsarbejderne.<sup>5</sup>

For så vidt angår ledninger, der ligger i eller over vejarealer, er gæsteprincippet lovfæstet i vejlovens<sup>6</sup> § 77 og privatvejslovens<sup>7</sup> § 70. Det er dog fastslået i praksis, at gæsteprincippet er et generelt princip,

---

<sup>1</sup> *Priess, Lene*, MAD 2016.257, s. 1.

<sup>2</sup> *Kjær, Niels*, ET 2018.80, s. 1.

<sup>3</sup> *Priess, Lene*, MAD 2016.257, s. 1.

<sup>4</sup> *Kjær, Niels*, Landinspektøren 2020, nr. 4, s. 32.

<sup>5</sup> *Kjær, Niels*, ET 2018.80, s. 1, *Priess, Lene*, MAD 2016.257, s. 1, *Mørup, Søren H.*, Tfl 2010.139, s. 1 og 4 samt *Eyben, Bo von*, Juristen 2008, nr. 1, s. 16. Fra retspraksis kan der fx henvises til U 2007.3009 H, U 2009.2978 H, U 2010.570 H, U 2015.2854 H og U 2017.1536 H.

<sup>6</sup> Lov nr. 1520 af 27. december 2014 om offentlige veje m.v.

<sup>7</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1234 af 4. november 2015 om private fællesveje.

der også kan finde anvendelse i tilfælde, hvor princippet ikke fremgår af en lovregel. I disse tilfælde taler man om ”det ulovbestemte gæsteprincip”.<sup>8</sup>

Indenfor den seneste årrække har en række kendelser og domme forholdt sig til spørgsmålet om gæsteprincippet rækkevidde, herunder i hvilket omfang gæsteprincippet kan fraviges. Praksis synes generelt at udstrække gæsteprincippet vidt, hvorfor en fravigelse af gæsteprincippet forudsætter klare holdepunkter.<sup>9</sup>

Af vejlovens § 77, stk. 2, fremgår det, at gæsteprincippet ikke finder anvendelse, hvis andet er særligt bestemt ved aftale, kendelse afsagt af en ekspropriationskommission nedsat i henhold til ekspropriationsprocesloven eller afgørelse truffet af en kommunalbestyrelse efter vandforsyningslovens §§ 37 og 38, jf. § 40.

Da det er fastslået i praksis, at gæsteprincippet er en udfyldende regel, der finder anvendelse i tilfælde, hvor en grundejer vederlagsfrit har givet tilladelse til, at ledningsejer kan anbringe en ledning på grundejerens ejendom<sup>10</sup>, er det nærliggende at undersøge, hvad der skal til for at fravige gæsteprincippet ved aftale, herunder hvilken betydning det har for gæsteprincippet anvendelse, hvis ledningsejeren betaler et vederlag til grundejeren for tilladelsen til at anbringe en ledning på sidstnævntes ejendom. Ligeledes er det nærliggende at undersøge, hvorvidt det har nogen betydning for anvendelsen af gæsteprincippet, hvis en ledning er anbragt på grundejerens ejendom i dennes interesse – fx fordi ledningen forsyner grundejerens ejendom.

Da en aftale om at fravige gæsteprincippet kan være byrdefuld for grundejeren, kan det i forlængelse heraf være relevant at overveje, om en fravigelse af gæsteprincippet kan være ugyldig efter aftalelovens<sup>11</sup> § 36.

---

<sup>8</sup> Se fx U 2007.3009 H, U 2009.2978 H, U 2010.570 H, U 2015.2854 H og U 2017.1536 H. Der kan tilsvarende henvises til *Eyben, Bo von*, Juristen 2008, nr. 1, s. 16 og *Priess, Lene*, MAD 2016.257, s. 3. Det bør nævnes, at gæsteprincippet også er lovfæstet i en række anlægslove, jf. fx § 18 i Lov nr. 575 af 4. maj 2015 om anlæg og drift af en fast forbindelse over Femern Bælt med tilhørende landanlæg i Danmark og § 23 i Lov nr. 432 af 16. maj 2012 om Aarhus Letbane.

<sup>9</sup> Se U 2015.2854 H.

<sup>10</sup> Se fx U 2007.3009 H, U 2009.2978 H, U 2010.570 H, U 2015.2854 H og U 2017.1536 H.

<sup>11</sup> Lovbekendtgørelse nr. 193 af 2. marts 2016 om aftaler og andre retshandler på formuerettens område.

Selvom en række kendelser og domme indenfor den seneste årrække har forholdt sig til, hvad der skal til for at fravige gæsteprincippet, opstår der til stadighed nye spørgsmål i relation til gæsteprincippets rækkevidde.

Det gælder navnlig spørgsmålet om, hvad der skal til for at fravige gæsteprincippet ved ekspropriation. Dette kan være relevant at få afklaret i situationer, hvor ledningsejer og grundejer ikke ved aftale kan enes om vilkårene for ledningens anbringelse.<sup>12</sup>

Vejlovens § 77, stk. 2, åbner som nævnt ovenfor op for, at gæsteprincippet kan fraviges ved ekspropriation. Desuagtet har der i praksis rejst sig en række principielle spørgsmål i relation til, under hvilke omstændigheder gæsteprincippet kan fraviges ved ekspropriation, herunder bl.a. i) om fravigelsen af gæsteprincippet ved ekspropriation alene kan ske med henvisning til en lovhjemmel, hvori det udtrykkeligt er angivet, at gæsteprincippet kan fraviges ved ekspropriation, ii) om fravigelsen af gæsteprincippet ved ekspropriation er et nødvendigt indgreb for at sikre forsyningssikkerheden og iii) om erstatningsfastsættelsen for fravigelsen af gæsteprincippet ved ekspropriation kan udmåles med henvisning til en såkaldt landsaftale, uagtet at gæsteprincippet ikke omtales særskilt heri.

Som en anden interessant problemstilling kan nævnes spørgsmålet om, hvorvidt retten til en lednings anbringelse og tilstedeværelse kan hvile på reglerne om hævd, herunder om en sådan tilstedeværelsesret for ledningsejeren medfører, at gæsteprincippet må anses for at være fraveget. Problemstillingen kompliceres bl.a. af, at ledninger oftest er gravet ned og derfor ikke fremstår som synbare indretninger, hvilket skærper kravene til hævdstiden.<sup>13</sup> Derudover anbringer ledningsejer som regel sin ledning på grundejerens ejendom i medfør af aftale, hvilket gør det vanskeligt at vinde hævd, da hævd forudsætter, at der foreligger en retsstridig råden.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> Bing, Tue Trier og Anne Sophie K. Vilsbøll, Landsinspektøren 2019, nr. 6, s. 29.

<sup>13</sup> Ramhøj, Lars, Landinspektøren 2009, nr. 5a, s. 14.

<sup>14</sup> Ramhøj, Lars, Landinspektøren 2012, nr. 3, s. 12.

## 1.2 Problemformulering

Betragtningerne under afsnit 1.1. har ført til følgende problemformulering:

*Afhandlingen har til formål at undersøge, hvilke kriterier der er bestemmende for, om gæsteprincippet må anses for fraveget ved i) aftale, ii) ekspropriation og iii) hævd.*

## 1.3 Metode

Afhandlingen anvender den almindelige retsdogmatiske metode, hvilket betyder, at der foretages en undersøgelse af, hvad der i relation til den valgte problemformulering er gældende ret ud fra en analyse af de foreliggende retskilder.<sup>15</sup>

Hovedformålet med afhandlingen er at undersøge rækkevidden af gæsteprincippet, herunder mulighederne for at fravige dette. Gæsteprincippet er som nævnt lovreguleret for så vidt angår ledninger, der er anbragt i og over vejarealer, hvilket følger af vejlovgivningen, mens ledninger udenfor disse arealer er omfattet af det ulovbestemte gæsteprincip.<sup>16</sup>

Da gæsteprincippet er kodificeret i vejlovgivningen, er det naturligt indledningsvist at tage udgangspunkt i denne lovgivning med dertilhørende forarbejder for at fastlægge gæsteprincippets indhold.

Derudover er det nødvendigt at gennemgå administrativ praksis og retspraksis på området med henblik på at besvare den valgte problemformulering. For så vidt angår gennemgangen af retspraksis tages der højde for dommes præjudikatsværdi, og at domme som udgangspunkt alene tager stilling til de påstande og anbringender, som de respektive parter har gjort gældende for retten, jf. retsplejelovens<sup>17</sup> § 338. Ligeledes tages der højde for dissenser.

For så vidt angår gennemgangen af administrativ praksis, inddrages kendelser fra de takserende myndigheder, der er kompetente til at træffe afgørelser om ekspropriation af fast ejendom. Ved ekspropriation af fast ejendom for staten finder ekspropriationsprocesloven<sup>18</sup> anvendelse, når der i

---

<sup>15</sup> Nielsen, Ruth og Christina D. Tvarnø, 2008, s. 28-29.

<sup>16</sup> Eyben, Bo von, Juristen 2008, nr. 1, s. 16.

<sup>17</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1445 af 29. september 2020 om rettens pleje.

<sup>18</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom.



lovgivningen er hjemlet ekspropriation til formålet, jf. ekspropriationsproceslovens § 1. Efter ekspropriationsprocesloven træffer ekspropriationskommissionen afgørelse om ekspropriationens lovlighed og erstatningsfastsættelsen, jf. ekspropriationsproceslovens §§ 15 og 17. Afgørelsen om ekspropriationens *lovlighed* kan indbringes for domstolene direkte, jf. ekspropriationsproceslovens § 26, stk. 1. Derimod er der ikke mulighed for at indbringe afgørelsen om *erstatningsfastsættelsen* direkte for domstolene, idet denne afgørelse først skal indbringes for taksationskommissionen, hvorefter der kan ske domstolsprøvelse, når taksationskommissionens afgørelse foreligger, jf. ekspropriationsproceslovens § 26, stk. 2, jf. § 19, stk. 1. Uagtet kendelser fra de takserende myndigheder har en lavere retskildeværdi end domme, kan inddragelse af disse ikke undlades, idet de takserende myndigheder har afsagt en række kendelser om gæsteprincippet og i øvrigt er i besiddelse af en særlig sagkundskab på området, der udgør et væsentligt fortolkningsbidrag til at besvare den valgte problemformulering fyldestgørende.<sup>19</sup>

Da den juridiske litteratur søger at fastlægge, hvilket retligt indhold der kan udledes ved en samlet anvendelse af de egentlige retskilder og i øvrigt udgør et væsentlig bidrag til den juridiske argumentation, inddrages denne løbende undervejs, dog under sædvanlig kildekritisk tilgang.

Undervejs i afhandlingen bruges betegnelserne ”servitut” og ”deklaration” som synonymmer.

De væsentligste aktører i relation til gæsteprincippet er på den ene side ledningsejeren og på den anden side lodsejeren eller anlægsmyndigheden.

Ledningsejeren er den person, der ejer ledningen, som anbringes på ejendommen. Der vil normalt være tale om en juridisk person. Som et eksempel på en ledningsejer kan nævnes den selvstændige offentlige virksomhed Energinet, der har til formål at sikre en effektiv drift og udbygning af den overordnede infrastruktur på el- og gasområdet, jf. lov om Energinet<sup>20</sup> §§ 1, stk. 1-2, og 2, stk. 1.

Lodsejeren (der også omtales som arealejeren/grundejeren) er den fysiske eller juridiske person, der ejer ejendommen, hvorpå ledningsejers ledning anbringes. Anbringes ledningen i en vej, benævnes lodsejeren vejmyndigheden. Er der tale om en statsvej, er vejmyndigheden transportministeren, jf.

---

<sup>19</sup> Christensen, Bent, 1994, s. 76-79.

<sup>20</sup> Lovbekendtgørelse nr. 118 af 6. februar 2020 om Energinet.

vejlovens § 6, stk. 1. Administrationen af statsveje er henlagt til Vejdirektoratet, jf. vejlovens § 6, stk. 2. Kommunalbestyrelsen er vejmyndighed, hvis der er tale om en kommunevej, jf. vejlovens § 7.

Spørgsmålet om hvem der skal bære udgifterne til ledningsarbejder opstår ofte, når lodsejerens ejendom bliver eksproprieret af en anlægsmyndighed, som afhængig af anlægsprojekt fx kan være Banedanmark, Metroselskabet, Vejdirektoratet eller et letbaneselskab.

#### **1.4 Afgrænsning**

Som nævnt fokuseres der i denne afhandling på, hvad der skal til for at fravige gæsteprincippet ved aftale, ekspropriation og hævde. En kvalificeret stillingtagen til disse spørgsmål forudsætter, at der foretages en dybdegående analyse, hvorfor det har været nødvendigt at fravælge visse emner, der relaterer sig til den valgte problemformulering.

Dette betyder bl.a., at problemstillinger, der eksempelvis relaterer sig til, om det er det lovbestemte eller ulovbestemte gæsteprincip, der finder anvendelse, når et vejareal nedlægges, ikke vil behandles nærmere i denne afhandling.<sup>21</sup> Ligeledes diskuteres det ikke nærmere, hvornår ledningsarbejder i henhold til vejlovgivningen skyldes "vejformål". Denne problemstilling var særligt fremtrædende under § 106 i vejloven af 1972, men er sidenhen aftaget bl.a. som følge af en række Højesteretsdomme, der har fortolket begrebet "vejformål" bredt.<sup>22</sup> Derudover vil afhandlingen ikke tage stilling til, hvorvidt et vilkår om at fravige gæsteprincippet kan anses for at være i strid med konkurrenceretten.<sup>23</sup>

For så vidt angår spørgsmålet om, hvorvidt en aftale om at fravige gæsteprincippet kan tilsidesættes efter aftalelovens § 36, bemærkes det, at denne problemstilling af pladsmæssige årsager alene vil blive berørt i begrænset omfang. De få afgørelser, der har taget stilling til spørgsmålet, vil blive behandlet undervejs. Spørgsmålet om, hvorvidt de såkaldte tilslutningsbestemmelser (der indeholder

---

<sup>21</sup> Problemstillingen har betydning for, hvornår vejmyndigheden kan kræve, at ledningsejer afholder udgifterne til ledningsarbejder. For en nærmere gennemgang af emnet henvises der til *Mørup, Søren H.*, TFL 2010.139, s. 3, *Priess, Lene*, MAD 2016.257, s. 5, *Valentiner-Branth, Anders* m.fl., Landinspektøren 2010, nr. 2, s. 40-41 og *Hjort, Martin*, Landinspektøren 2017, nr. 6, s. 17-19.

<sup>22</sup> For en nærmere omtale herom henvises der til *Eyben, Bo von*, Juristen 2008, nr. 1, s. 16 ff. og *Mørup, Søren H.*, TFL 2010.139, s. 1-4 med omtale af U 2006.1391 H, U 2007.3009 H og U 2010.570 H.

<sup>23</sup> For en nærmere gennemgang herom henvises der til *Kjær, Niels*, ET 2018.80, s. 8-9.

vilkår om at gæsteprincippet er fraveget) kan tilsidesættes efter aftalelovens § 36 behandles ikke nærmere.<sup>24</sup>

Når det skal fastlægges, hvilke kriterier der er bestemmende for, hvornår gæsteprincippet kan fraviges ved ekspropriation, tages der alene udgangspunkt i grundlovens<sup>25</sup> § 73. Den Europæiske Menneskerettighedskonventions tillægsprotokol 1 artikel 1 og Den Europæiske Unions charter om grundlæggende rettigheder artikel 17 inddrages af pladsmæssige årsager ikke.

### **1.5 Læsevejledning**

I afsnit 2 foretages der en gennemgang af vejlovens § 77 og privatvejslovens § 70, herunder med inddragelse af forarbejderne, med henblik på at udlede hensynene bag gæsteprincippet samt for at afdække, hvad der efter lovgivers intention skal til for at fravige gæsteprincippet.

I afsnit 3 redegøres der generelt for gæsteprincippet. Afsnittet har alene til formål at skabe en overordnet forståelse af begrebet, der skal danne grundlag for den senere behandling om adgangen til at fravige gæsteprincippet.

I afsnit 4 behandles spørgsmålet om, hvornår gæsteprincippet kan fraviges ved aftale. Det undersøges i den forbindelse, hvilken betydning det har for vurderingen af, om gæsteprincippet er fraveget, når ledningsejeren betaler et vederlag til grundejeren for tilladelsen til at anbringe en ledning på sidstnævntes ejendom, ligesom det undersøges, om det er nødvendigt at fravige gæsteprincippet, hvis en ledning anbringes på grundejerens ejendom i dennes interesse. I forlængelse heraf diskuteres det (kortfattet), om en aftale om at fravige gæsteprincippet kan være ugyldig efter aftalelovens § 36.

I afsnit 5 behandles spørgsmålet om, hvornår gæsteprincippet kan fraviges ved ekspropriation. I den forbindelse undersøges de almindelige ekspropriationsbetingelser i grundlovens § 73 nærmere,

---

<sup>24</sup> Tilslutningsbestemmelserne er det sæt standardbetingelser, der skal underskrives for at kunne blive tilsluttet til elnettet, ejet af det relevante netselskab (ledningsejer). Der er intet rum for forhandling af bestemmelserne, og den, der ønsker tilslutning til elnettet, har således valget mellem at acceptere bestemmelserne, herunder en vederlagsfri fravigelse af gæsteprincippet, eller ikke at få tilslutning til elnettet. Som eksempel kan der henvises til Dansk Energis standardiserede bestemmelser for tilslutning til og brug af distributionsnettet pr. 1. april 2016 pkt. 3.1.6 og pkt. 3.1.8. Idet netselskaberne har eneret til at drive elnet i deres område, har grundejeren ikke mulighed for at vælge et andet netselskab. For en nærmere gennemgang af aftalelovens § 36 i relation til tilslutningsbestemmelserne henvises der til *Kjær, Niels*, ET 2018.80, s. 7.

<sup>25</sup> Danmarks Riges Grundlov af 5. juni 1953.

herunder navnlig i) om fravigelsen af gæsteprincippet ved ekspropriation alene kan ske med henvisning til en lovhjemmel, hvori det udtrykkeligt er angivet, at gæsteprincippet kan fraviges ved ekspropriation, ii) om fravigelsen af gæsteprincippet ved ekspropriation er et nødvendigt indgreb for at sikre forsyningssikkerheden og iii) om erstatningsfastsættelsen for fravigelsen af gæsteprincippet ved ekspropriation kan udmåles med henvisning til en såkaldt landsaftale, uagtet at gæsteprincippet ikke omtales særskilt heri.

I afsnit 6 behandles spørgsmålet om, hvorvidt gæsteprincippet kan fraviges ved hævd. Det undersøges bl.a., hvilke krav der gælder i relation til hævdstid, når det skal vurderes, om det er muligt at vinde hævd på en lednings tilstedeværelsesret. Derudover undersøges det, om det er muligt i forbindelse med en lednings anbringelse på fremmed ejendom at råde retsstridigt (hvilket er en forudsætning for at vinde hævd), når ledninger som regel anbringes på fremmed ejendom i medfør af aftale.

I afsnit 7 konkluderes der på afhandlingens problemformulering.

Afhandlingen vil undervejs inddrage nyere utrykt praksis. Utrykte afgørelser, der er centrale for behandlingen af problemformuleringen, vedlægges som bilag.

## 2. Vejlovgivningen

Da gæsteprincippet er kodificeret i vejlovgivningen, er det naturligt indledningsvist at tage udgangspunkt i denne lovgivning med dertilhørende forarbejder for at fastlægge gæsteprincippet indhold.

### 2.1 Vejlovens § 77 – ordlyd

Af vejlovens § 77, stk. 1, fremgår det, at:

*”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.”*

Bestemmelsen foreskriver således, at udgifter til ledningsarbejder skal afholdes af ledningsejeren, når ledningen i) er anbragt i eller over offentlige veje og stier som defineret i vejlovens § 3, nr. 2 og 3, ii) arbejdet iværksættes af vejmyndigheden, og iii) arbejdet ligger indenfor rammerne af de formål, som vejmyndigheden kan forfølge. De formål, vejmyndigheden kan varetage, fremgår af vejlovens § 1.

Vejlovens § 77, stk. 1, er deklatorisk, jf. bestemmelsens stk. 2, hvoraf følgende fremgår:

*”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.”*

Der er i privatvejslovens § 70 indsat en lignende regel som i vejlovens § 77. Gæsteprincippet gælder således både for private fællesveje og offentlige veje. Bemærkningerne til privatvejslovens § 70 svarer til bemærkningerne til vejlovens § 77.<sup>26</sup>

På baggrund af ovenstående ligger det således fast, at gæsteprincippet i vejlovens § 77, stk. 1, er en regel, der alene finder anvendelse på ledningsarbejder i eller over offentlige veje og stier, og når disse arbejder iværksættes indenfor de formål, som vejmyndigheden kan varetage. At det er muligt at

---

<sup>26</sup> Lovforslag nr. 20 af 8. oktober 2014 til lov om offentlige veje m.v.

fravige gæsteprincippet følger af vejlovens § 77, stk. 2. Det er dog uklart, hvad der konkret skal til for at fravige gæsteprincippet, hvorfor det er nærliggende at inddrage forarbejderne til bestemmelsen.

## 2.2 Vejlovens § 77 – forarbejder

Af bemærkningerne til lovforslaget til vejloven fra 2014 fremgår det, at vejlovens § 77 viderefører 1972-vejlovens § 106, stk. 1-2.<sup>27</sup> Ordlyden af bestemmelsen blev ændret en smule med den nye vejlovs § 77, stk. 1, hvorefter det blev præciseret, at bestemmelsen finder anvendelse ved ethvert arbejde, som vejmyndigheden udfører indenfor rammerne af de formål, som myndigheden kan varetage og ikke blot ledningsarbejder i forbindelse med ”*vejens regulering eller omlægning*”, således som det var beskrevet i 1972-vejlovens § 106, stk. 1. I forbindelse med høringsprocessen fastslog transportministeren, at den nye vejlovs § 77 viderefører gæsteprincippet i 1972-vejloven i uændret form, udover at formuleringen af reglen om gæsteprincippet i den nye vejlov er bragt i overensstemmelse med gældende ret og retspraksis.<sup>28</sup>

Af bemærkningerne til § 106 i 1972-vejloven fremgår det, at bestemmelsen viderefører den tidligere vejbestyrelseslovs § 57. Derudover fremgår det, at gæsteprincippet i praksis kun undtagelsesvist er blevet fraveget, og at bestemmelsen er tiltænkt at skulle anvendes i det tilfælde, hvor arbejdet på ledninger er en nødvendig følge af et vejarbejde.<sup>29</sup>

Bemærkningerne til § 106 i 1972-vejloven forholder sig ikke nærmere til, hvornår gæsteprincippet konkret må anses for at være fraveget. Forarbejderne til vejbestyrelseslovens § 57 fra 1957 må derfor inddrages. Lovforslaget til vejbestyrelsesloven fra 1957 er baseret på et lovforslag fra 1942, der dog ikke blev vedtaget.<sup>30</sup> Derudover bygger lovforslaget på en betænkning fra vejudvalget af 1940 og en betænkning fra vejudvalget af 1951.<sup>31</sup>

Af 1940-udvalgets betænkning fremgår det kortfattet, at bestemmelsen om gæsteprincippet, der var indsat som § 20 i lovforslaget fra 1942, henholdt sig til den ”*i Øjeblikket gældende Retstilstand*”. For at forstå den ”*i Øjeblikket gældende Retstilstand*” henviste udvalget bl.a. til U 1934.451 H og U

---

<sup>27</sup> Lovforslag nr. 20 af 8. oktober 2014 til lov om offentlige veje m.v.

<sup>28</sup> Transportministerens svar af 13. november 2014 på spørgsmål 8 til lovforslag nr. 20 af 8. oktober 2014 til lov om offentlige veje m.v., j.nr. 2014-4499.

<sup>29</sup> Lovforslag nr. 70 af 14. december 1971 til lov om ændring af lov om offentlige veje.

<sup>30</sup> Lovforslag af 10. december 1942 til lov om vejvæsenet.

<sup>31</sup> Lovforslag nr. 116 af 7. februar 1956 til lov om bestyrelsen af de offentlige veje.

1934.609 Ø.<sup>32</sup> Dommene fastslår, at gæsteprincippet kan finde anvendelse som et ulovbestemt princip. Forskellen på det lovbestemte og det ulovbestemte gæsteprincip er alene, at gæsteprincippet på vejarealer kun finder anvendelse, hvis det arbejde, der skaber behovet for ledningsflytninger, iværksættes af vejmyndigheden indenfor rammerne af vejlovens § 1, jf. vejlovens § 77, stk. 1. Denne begrænsning er der ikke på det ulovbestemte område.<sup>33</sup>

I U 1934.451 H indgik en ledningsejer aftale med en grundejer om at føre en ledning henover sidstnævntes ejendom. På ejendommen blev der tinglyst en servitut, hvoraf fremgik, at grundejeren meddelte ledningsejeren en:

*”(...) Ret til vederlagsfrit at anbringe de til Gennemførelse af Højspændingsledningerne nødvendige Master paa min Ejendom (...).”*

Der var løbende foretaget udstykninger af det pågældende areal til bebyggelse af parcelhuse, hvilket på et tidspunkt kom i konflikt med den dagældende stærkstrømslov, hvorfor det var nødvendigt at flytte ledningen. Flertallet i landsretten mente, at grundejeren måtte betale for ledningsarbejderne, da denne havde solgt parcellerne i strid med en bestemmelse i stærkstrømsreglementet, der bl.a. påbød, at højspændingsledninger skulle fremføres således, at de ikke førtes gennem byer og landsbyer eller i øvrigt passerede henover bebyggede og befærdede arealer. Henset til, at grundejeren var klar over, at denne bestemmelse krævedes overholdt, og at en udstykning, som den af ham foretagne, ville nødvendiggøre ledningens flytning, måtte han bære udgifterne hertil. Mindretallet ville omvendt frifinde grundejeren for at betale for ledningsarbejderne bl.a. med henvisning til, at grundejeren ikke kunne opfatte forpligtelserne overfor ledningsejerens ledning *”særlig strengt”*.

Højesteret fandt imidlertid, at der i medfør af servitutten ikke kunne:

*”(...) udledes en Forpligtelse for [grundejeren] til ikke at foretage Udstykning af Ejendommen til Bebyggelse som sket (...). Som Følge heraf vil der ikke paa nævnte Kontrakt kunne støttes noget Krav om, at [grundejeren] skal betale Udgifterne helt eller delvis ved den (...) krævede*

---

<sup>32</sup> Betænkning nr. 117 af 16. september 1954 vedrørende forslag til de offentlige vejes bestyrelse m.m. I betænkningen er 1940-udvalgets betænkning gengivet. Se tilsvarende lovforslag af 10. december 1942 til lov om vejvæsenet.

<sup>33</sup> Heilberg, Louise m.fl., 2020, s. 405 og Vilsbøll, Anne Sophie K., Landinspektøren 2013, nr. 2, s. 37.

*Forandring, der alene er begrundet ved den stedfundne Bebyggelse af det Omraade, hvorigennem Ledningen gaar. Da der heller ikke iøvrigt ses at være Hjemmel til at paalægge [grundejeren] at yde Bidrag til disse Udgifter, vil [grundejeren] være at frifinde.”*

Det kan af dommen udledes, at udgangspunktet er, at ledningsejeren afholder udgifterne til flytning af ledningen, og at der må kræves en særlig hjemmel, hvis dette udgangspunkt skal fraviges. Hvilken hjemmel, der præcist skal foreligge for at fravige gæsteprincippet, adresserer dommen dog ikke nærmere.

I U 1934.609 Ø havde en kommune givet en ledningsejer tilladelse til vederlagsfrit at anbringe en ledning langs en af kommunens veje. Ledningen skulle flyttes, da vejen skulle udvides. Der blev ikke udarbejdet nærmere betingelser for tilladelsen til at anbringe ledningen.

Landsretten vurderede, at ledningsejeren ikke på baggrund af den vederlagsfrie tilladelse med rimelighed kunne forvente, at denne ikke skulle afholde omkostninger til nødvendige ledningsflytninger. I forlængelse heraf udtalte landsretten, at det måtte have stået ledningsejeren klart, at en vederlagsfrie og uforbeholden tilladelse ikke ville være blevet givet af kommunen, såfremt kommunen havde vidst, at tilladelsen medførte, at denne skulle betale for fremtidige ledningsflytninger. Omkostningerne til ledningsflytninger skulle således afholdes af ledningsejeren.

Af forarbejderne og de to domme kan det udledes, at gæsteprincippet er udgangspunktet, og at det dermed er ledningsejeren, der afholder omkostninger til ledningsarbejder. Det kan endvidere udledes, at en fravigelse af gæsteprincippet forudsætter en hjemmel, om end det ikke er klart, hvilke indholdsmæssige krav der stilles til en sådan hjemmel.



### 3. Generelt om gæsteprincippet og aftaler om ledningers placering

I U 2015.2854 H definerede Højesteret gæsteprincippet således:

*”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 benyttelse af det areal, hvor ledningen er anbragt. Gæsteprincippet har fundet udtryk i vejlovens § 106, stk. 1.”<sup>34</sup>*

Gæsteprincippet er således en udfyldende regel, der finder anvendelse, når der er givet tilladelse til at anbringe en ledning på en ejendom uden vederlag, og hvor ledningsarbejder er nødvendiggjort af grundejerens ændrede arealanvendelse. Der findes ikke trykt retspraksis, som har taget stilling til, om gæsteprincippet også gælder for ledninger, der ikke er anbragt på land, men på søterritoriet. Dette antages dog at være tilfældet.<sup>35</sup>

Det kan i forlængelse heraf nævnes, at en lednings status ikke påvirkes af, hvem et areal overdrages til, og hvad det efterfølgende skal bruges til.<sup>36</sup> I U 2009.2978 H udtalte Højesteret, at en erhverver af fast ejendom som udgangspunkt indtræder 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 fastslog Højesteret i en tvist om betaling for ledningsarbejder, at nogle ledninger, der oprindeligt var anbragt på private arealer på gæstevilkår, også efter en ekspropriation til vejudvidelse var omfattet af gæsteprincippet.

Det bemærkes i forlængelse heraf, at grundejeren alene kan kræve, at ledningsejeren skal betale for ledningsflytninger, når ledningsflytningen er *nødvendig* som følge af grundejerens ændrede arealanvendelse.<sup>37</sup> I MAD 2016.365 EK er det fastslået, at der må være en vis loyalitetsforpligtelse overfor gæsten, som indebærer, at grundejeren skal undgå at påføre ledningsejeren unødvendige udgifter. Der kan tilsvarende henvises til U 2021.2010 V, hvor en grundejer ikke kunne kræve en

---

<sup>34</sup> Tilsvarende definition brugte Højesteret i U 2007.3009 H, U 2009.2978 H, U 2010.570 H og U 2017.1536 H.

<sup>35</sup> Lovforslag nr. 220 af 28. april 2021 til lov om anlæg af Lynetteholm.

<sup>36</sup> Priess, Lene, MAD 2016.257, s. 3.

<sup>37</sup> *Valentiner-Branth, Anders* m.fl., Landinspektøren 2010, nr. 2, s. 38-39.

spildevandsledning flyttet, idet ledningen ikke var til hinder for grundejerens aktuelle benyttelse af ejendommen. Er det nødvendigt at flytte en ledning som følge af grundejerens ændrede arealanvendelse, har ejeren af en gæsteledning ikke krav på en alternativ placering på ejendommen, hvorfor det er op til ledningsejeren at finde et andet tracé for ledningen og betale de udgifter, der måtte følge heraf.<sup>38</sup>

Gæsteprincippet er ikke til hinder for, at ledningsejer og grundejer fx indgår privatretlige aftaler, som stiller ledningsejeren mere gunstigt end det, der gælder efter gæsteprincippet. Det følger dog af retspraksis, navnlig U 2015.2854 H, at der skal klare holdepunkter til for at fravige gæsteprincippet, da en fravigelse af gæsteprincippet kan være byrdefuld for grundejeren. Bevisbyrden for, at der er aftalt en fravigelse, påhviler ledningsejeren.<sup>39</sup>

Det er sædvanligt, at aftaler, der regulerer vilkårene for placering af en ledning, nedfældes i en servitut, der tinglyses på den ejendom, hvor ledningen anbringes.<sup>40</sup> Vurderingen af en aftalebestemt fravigelse af gæsteprincippet beror således i praksis ofte på servitutfortolkning.<sup>41</sup>

En servitut er defineret som en på særligt grundlag hvilende ret til at udøve en begrænset *rådighed* over en fast ejendom *eller* til at kræve opretholdt en *tilstand* på denne.<sup>42</sup> En ledningsservitut giver ledningsejeren ret til at råde over den pågældende ejendom fx i form af regulering af ledningsejerens adgang til ejendommen eller ved at pålægge begrænsninger på arealet for at beskytte ledningen. En ledningsservitut har karakter af at være en rådighedsservitut.<sup>43</sup>

---

<sup>38</sup> Ramhøj, Lars, Landinspektøren 2019, nr. 3, s. 30.

<sup>39</sup> Heilberg, Louise m.fl., 2020, s. 411.

<sup>40</sup> Bräuner, Klavs Hybel, Landinspektøren 2010, nr. 1, s. 43.

<sup>41</sup> Kjær, Niels, ET 2018.80, s. 1.

<sup>42</sup> Illum, Knud, 1943, s. 66, Evald, Jens, 1992, s. 17 og Mortensen, Peter, 2007, s. 120.

<sup>43</sup> Priess, Lene, MAD 2016.257, s. 2. Se tilsvarende Kjær, Niels, ET 2018.80, s. 5, der dog også anfører, at en ledningsservitut kan have karakter af at være en tilstandsservitut, fx hvis servituttens foreskriver opretholdelsen af en bestemt tilstand (fx at der ikke må bygges højere end en nærmere bestemt højde). Det bemærkes i forlængelse heraf, at en ejer af en fast ejendom kun med forudgående samtykke fra kommunalbestyrelsen kan pålægge en ejendom ledningsservitutter, jf. planlovens § 42, jf. Priess, Lene, MAD 2016.257, s. 2 (note 10). Der ses ikke at foreligge praksis, hvor planlovens § 42 indgår som en problemstilling i relation til ledningsservitutter. Et § 42-tilsagn har til formål at hindre, at der fremover pålægges nye servitutter, der kan komme i strid med fremtidige lokalplaner, jf. Eyben, Bo von m.fl., 2003, s. 105. Det må antages, at et § 42-tilsagn ikke har nogen betydning for, om en ledning er anbragt på gæstevilkår eller ej, idet dette som udgangspunkt er et aftaleretligt anliggende mellem grundejer og ledningsejer.

Det er ikke et gyldighedskrav, at servitutten eller aftalen tinglyses, men dette vil ofte være hensigtsmæssigt, så det offentligt fremgår, hvilke forpligtelser der påhviler ejendommen. En ikke-tinglyst aftale om en lednings anbringelse, herunder vilkårene for dens tilstedeværelse, binder alene den grundejer, der indgår aftalen, hvorfor en ledningsejer, der ønsker at sikre sin rettighed mod at blive ekstingveret af senere erhververe af ejendommen, må tinglyse denne, jf. tinglysningslovens<sup>44</sup> § 1.<sup>45</sup> Der kan dog ikke tinglyses rettigheder på offentligt vejareal, da offentlige veje som udgangspunkt ikke er i matrikel, hvilket betyder, at de ikke har et blad i tingbogen og ikke har et matrikelnummer. Derfor må ledningsejeren sikre, at aftalerne bliver opbevaret forsvarligt, så de kan påberåbes ved et eventuelt efterfølgende krav om ledningsflytning.<sup>46</sup>

---

<sup>44</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1075 af 30. september 2014 om tinglysning.

<sup>45</sup> *Kjær, Niels*, ET 2018.80, s. 1, *Ramhøj, Lars*, Landinspektøren 2009, nr. 5, s. 43, *Priess, Lene*, MAD 2016.257, s. 2, *Hjort, Martin*, Landinspektøren 2016, nr. 3, s. 36 og *Mortensen, Peter*, 2015, s. 84-85. I U 2021.2010 V fandt landsretten imidlertid, at en godtroende aftaleerhverver ikke kunne ekstingvere en ledningsejers ret til at have en ledning anbragt på en ejendom på gæstevilkår, *selvom* denne rettighed *ikke* var tinglyst på ejendommen. Resultatet synes dog at være af tvivlsom rigtighed.

<sup>46</sup> *Heilberg, Louise* m.fl., 2020, s. 405. Ledningsejere kan ved nedlæggelse af vejarealer kræve, at kommunalbestyrelsen lader en ledningsdeklaration tinglyse på arealet, jf. vejlovens § 127, stk. 3.

## 4. Fravigelse af gæsteprincippet ved aftale

### 4.1 Vederlagets betydning

Da gæsteprincippet som nævnt i bl.a. U 2015.2854 H 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, er det nærliggende at undersøge, hvilken betydning det har, hvis ledningsejer betaler grundejer et vederlag for at anbringe en ledning på dennes ejendom, herunder om dette medfører, at gæsteprincippet er fraveget.

#### 4.1.1 Vederlag som gyldighedsbetingelse

Den juridiske litteratur giver ikke et entydigt svar på, om erlæggelsen af et vederlag er en gyldighedsbetingelse for at fravige gæsteprincippet. *Skjødt* anfører, at der som minimum skal betales vederlag, før gæsteprincippet kan fraviges.<sup>47</sup> Med lidt mere forsigtighed anfører *Pagh*, at resultatet i U 2015.2854 H kunne tyde på, at gæsteprincippet kun kan fraviges, "(...) når dette udtrykkeligt fremgår af servitutten, og muligvis med det supplerende krav, at ejeren skal have modtaget betaling for servitutten."<sup>48</sup>

Anderledes anfører fx *Ramhøj og Kjær*, at vejlovens § 77 og dennes forarbejder ikke forudsætter, at der skal betales vederlag for at fravige gæsteprincippet.<sup>49</sup> Tilsvarende anfører *Heilberg*, at gæsteprincippet kan fraviges uden betaling af erstatning.<sup>50</sup>

U 2015.2854 H vedrørte en tvist om, hvorvidt det var grundejer eller ledningsejer, der skulle afholde udgifterne til nogle ledningsarbejder i forbindelse med en motorvejsudvidelse. Den omtvistede deklARATION i sagen gav ledningsejeren ret til at "anbringe og opretholde" ledninger på grundejerens ejendom og spørgsmålet var, om gæsteprincippet var fraveget i deklARATIONEN. Dommen blev afgjort med dissens (3-2). DeklARATIONEN indeholdt en række rådighedsbegrænsninger for grundejeren, der havde til formål at beskytte ledningen.

---

<sup>47</sup> *Skjødt*, Marius Frisbæk, Landinspektøren 2016, nr. 6, s. 32-33.

<sup>48</sup> *Pagh*, Peter, U 2017B.287, s. 7.

<sup>49</sup> *Ramhøj*, Lars, Landinspektøren 2017, nr. 1, s. 43, *Ramhøj*, Lars, Landinspektøren 2015, nr. 4, s. 31 og *Kjær*, Niels, ET 2018.80, s. 3.

<sup>50</sup> *Heilberg*, Louise m.fl., 2020, s. 412. Se i samme retning *Britze*, Sofie Faarup og *Jeanette Zink Østergaard*, Landinspektøren 2015, nr. 4, s. 29.

I dommen indledte alle fem Højesteretsdommere med at udtale, at:

*”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.”*

Denne formulering kunne give anledning til at tro, at erlæggelsen af et vederlag er en gyldighedsbetingelse for at fravige gæsteprincippet. En sådan forståelse af dommen er dog næppe korrekt set i lyset af den argumentationsrække, som Højesterets flertal på tre dommere udfoldede.

Flertallet konstaterede, at der ikke var betalt vederlag for ledningens anbringelse, men vurderede dernæst, om deklARATIONsteksten indebar, at gæsteprincippet var fraveget. Såfremt flertallet måtte have ment, at erlæggelsen af et vederlag er en gyldighedsbetingelse for at fravige gæsteprincippet, kunne flertallet blot have afgjort sagen allerede som følge af det manglende vederlag og undladt at foretage en nærmere fortolkning af deklARATIONsteksten. Om der er betalt for ledningens anbringelse kan være en indikator for, at gæsteprincippet er fraveget, men udelukker ikke, at gæsteprincippet kan fraviges, hvis der ikke betales et vederlag. Vederlaget indgår alene som et *fortolkningsmoment* ved vurderingen af, om gæsteprincippet er fraveget, jf. Vestre Landsrets dom af 29. januar 2021 i sag BS-44723/2018 (anket) og Vestre Landsrets dom af 29. januar 2021 i sag BS-44725/2018 (anket), hvor ekspropriationskommissionen – hvis udtalelser blev tiltrådt af taksationskommissionen og landsretten – udtalte, at:

*”Afgørende for en vurdering af, om gæsteprincippet er fraveget, er således en fortolkning af deklARATIONEN, hvori indgår som fortolkningsmoment, at der er ydet erstatning.”<sup>51</sup>*

At vederlaget indgår som et fortolkningsmoment ved vurderingen af, om gæsteprincippet er fraveget har også støtte i U 2015.2854 H, hvor flertallet udtalte følgende:

*”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.”<sup>52</sup>*

---

<sup>51</sup> Se i samme retning Priess, Lene, MAD 2016.257, s. 4.

<sup>52</sup> For at der kan være tale om en gave, skal giveren overføre en økonomisk fordel til modtageren, som er udslag af gavmildhed. Heri ligger bl.a., at der ikke forventes at blive ydet nogen modydelse, jf. Andersen, Eigil Lego, 1988, s. 740.

Gaveløfter fortolkes indskrænkende, fordi der ikke erlægges en modydelse.<sup>53</sup> Når grundejer accepterer, at ledningsejer anbringer sin ledning på dennes ejendom, uden at der betales et vederlag herfor, er der tale om en disposition, der er båret af en form for gavmildhed og derfor med rette kan karakteriseres som en gavedisposition.

At erlæggelsen af et vederlag ikke er en gyldighedsbetingelse for at fravige gæsteprincippet følger ligeledes af Vestre Landsrets dom af 29. januar 2021 i sagerne BS-44722/2018 og BS-30445/2019 (anket).<sup>54</sup> Sagen angik spørgsmålet om, hvorvidt nogle deklARATIONER lyst på nogle ejendomme i forbindelse med anbringelsen af nogle ledninger indebar, at gæsteprincippet var fraveget. For nogle af ledningerne var der *ikke* betalt vederlag for tilladelsen til anbringelsen af disse. Desuagtet fandt landsretten, at deklarationsvilkårene var så indgribende overfor grundejeren, at ledningsejeren de facto kunne udøve en ejers råden over arealet udlagt til kabelbælte. Som følge heraf fandt landsretten, at gæsteprincippet var fraveget i deklARATIONEN. Dommen er det første eksempel i retspraksis på, at gæsteprincippet kan fraviges, selvom der ikke betales vederlag for en lednings anbringelse eller i øvrigt indsættes vilkår i deklARATIONSTEKSTEN, der udtrykkeligt tager stilling til betalingsspørgsmålet ved fremtidige ledningsflytninger. Dommen omtales udførligt under afsnit 4.2.

På baggrund af nyere Højesterets- og landsretspraksis forekommer det overraskende, når det i MAD 2021.59 B (anket) antydes, at betaling af vederlag er en gyldighedsbetingelse for at fravige gæsteprincippet.<sup>55</sup> I forbindelse med udskillelsen af spildevands- og vandforsyningen i Køge Kommune i januar 2007 blev forsyningsledningerne overdraget fra Køge Kommune til Køge Vand A/S og Køge Afløb A/S. Af overdragelsesaftalen fra april 2007 fremgik det, at forsyningsnettet skulle overtages i den stand, det fandtes på overtagelsesdagen, herunder med overtagelse af pligter og rettigheder, der fulgte af gæsteprincippet. I september 2011 blev der dog tinglyst nogle deklARATIONER på de ejendomme, hvor ledningerne var anbragt med bestemmelse om, at ledningerne nu ikke længere var omfattet af gæsteprincippet. I april 2014 blev de arealer, hvorpå de omtvistede deklARATIONER var tinglyst, eksproprieret til fordel for Banedanmark til brug for anlæggelsen af en jernbane. Kommunen og ledningsejerne var vidende om den forestående ekspropriation på tidspunktet for tinglysningen af

---

<sup>53</sup> Andersen, Mads Bryde, 2012, s. 336, 467 og 740.

<sup>54</sup> Dommen er vedlagt som bilag 1.

<sup>55</sup> Det bemærkes, at Vestre Landsrets dom af 29. januar 2021 i sagerne BS-44722/2018 og BS-30445/2019 (anket) er afsagt *efter* MAD 2021.59 B (anket).

deklarationerne. Byretten vurderede, at fravigelsen af gæsteprincippet i deklARATIONERNE var ugyldig med følgende begrundelse:

*”Retten finder, at Ledningsejerne og kommunen ikke har løftet bevisbyrden for, at det allerede ved overdragelsen af forsyningsledningerne var aftalt eller tilsigtet, at gæsteprincippet skulle fraviges, og at deklARATIONERNE, der blev tinglyst mere end fire år efter overdragelsen, blot var en formalisering af en sådan aftale. Der er heller ikke ført bevis for, at der i forbindelse med overdragelsen er ydet erstatning til Køge Kommune, således som det er forudsat ved fravigelse af gæsteprincippet. Efter udskillelsen af forsyningselskaberne fandt gæsteprincippet således anvendelse på de omhandlede forsyningsledninger (...). På baggrund af en samlet vurdering (...) finder retten, at såvel Køge Kommune som Ledningsejerne på tinglysnings tidspunktet utvivlsomt vidste, at ejendommene ville blive eksproprieret af staten, og at Ledningsejerne stod over for omfattende udgifter forbundet med ledningsomlægninger. Tinglysningsdispositionerne, der væltede disse udgifter over på Banedanmark som kommende ejer af arealerne, var uden økonomisk risiko for Køge Kommune og udgjorde en endog betydelig økonomisk fordel for Ledningsejerne, der er interesseforbundne med Køge Kommune. Retten finder, at Køge Kommune herved har handlet i strid med det grundlæggende princip om saglig forvaltning (...). Herefter (...) må servitutterne anses for ugyldige.”* (Understreget her).

Formuleringen ”således som det er forudsat ved fravigelse af gæsteprincippet” kunne pege i retning af, at byretten måtte have ment, at betaling af vederlag er en forudsætning for at fravige gæsteprincippet. En sådan forudsætning er dog ikke i overensstemmelse med den Højesterets- og landsretspraksis, der er omtalt ovenfor. Idet der er tale om en byretsdom, bør denne ud fra den almindelige retskildelære ikke tillægges større betydning, da der foreligger retspraksis med en større retskildeværdi, der fastslår, at det er muligt at fravige gæsteprincippet, uden at der betales vederlag for ledningens anbringelse.<sup>56</sup> Resultatet af byretsdommen må først og fremmest ses i lyset af, at der var tale om et åbenlyst omgåelsestilfælde, idet arrangementet havde til formål at overvælte den økonomiske byrde, der var forbundet med ledningsomlægningerne, på staten fremfor ledningsejerne, således som det også var tilfældet i U 2017.75 H, der omtales nærmere under afsnit 4.1.2.

---

<sup>56</sup> Da dommen som nævnt er anket, kan retskildeværdien forøges, hvis landsretten, af de grunde der er anført af byretten, stadfæster dommen.

#### **4.1.2 Betydningen af vederlagets størrelse**

Set i lyset af at alle fem højesteretsdommere i U 2015.2854 H udtalte, at gæsteprincippet som *udfyldende* regel finder anvendelse, når en ledning *vederlagsfrit* anbringes på en ejendom, kunne man overveje, om betalingen af et vederlag for anbringelsen af ledning fører til, at gæsteprincippet pr. definition må anses for fraveget.

I U 2017.75 H blev der i 2011 betalt et vederlag på 30.000 kr. for at fravige gæsteprincippet i relation til et regnvandsbassin. Aftalen blev nedfældet i en servitut og tinglyst på ejendommen samme år. Ejeren af regnvandsbassinet var et forsyningsselskab, som tidligere havde været en del af forvaltningen i Hvidovre Kommune, der var ejer af ejendommen. I 2010 blev der vedtaget en anlægslov for en jernbane, der skulle gå gennem den pågældende ejendom, hvilket gjorde det nødvendigt at flytte regnvandsbassinet.

Servituten, der fraveg gæsteprincippet, blev udarbejdet og tinglyst på et tidspunkt, hvor både Hvidovre Kommune og forsyningsselskabet var vidende om, at ejendommen ville blive eksproprieret. Erstatningen blev udmålt på baggrund af en udtalelse fra et landinspektørfirma, der vurderede, at der skulle betales 30.000 kr. til grundejeren som erstatning for, at gæsteprincippet blev fraveget i relation til regnvandsbassinet.

Banedanmark, der havde eksproprieret arealet i medfør af en anlægslov, gjorde bl.a. gældende, at servituten var ugyldig efter de forvaltningsretlige regler om magtfordrejning og kommunalfuldmagten samt aftalelovens § 36 som følge af, at arrangementet alene havde til formål at flytte omlægningsudgiften over på staten, og at der i den forbindelse ikke forelå en berettiget kommunal interesse i at prisgive statens interesser til fordel for forsyningsselskabets interesser. Ligeledes gjorde Banedanmark gældende, at servituten var ugyldig, fordi der var en uforholdsmæssig stor forskel mellem erstatningen på 30.000 kr. for at fravige gæsteprincippet og den faktiske omlægningsudgift, der beløb sig til ca. 1 mio. kr.

Forsyningsselskabet og Hvidovre Kommune mente ikke, at servituten skulle tilsidesættes som ugyldig og gjorde bl.a. til støtte herfor gældende, at servituten blev stiftet på markedsvilkår, og at det var uden betydning for sagens bedømmelse, at servituten påførte Banedanmark en udgift, der oversteg den betaling, som Hvidovre Kommune havde modtaget.



Byretten gav ikke Banedanmark medhold i, at servitutten var ugyldig efter forvaltningsretten eller aftaleretten og fandt i øvrigt ikke anledning til at adressere størrelsen af vederlaget på 30.000 kr. nærmere.

Landsretten udtalte indledningsvist, at vederlaget på 30.000 kr. for at fravige gæsteprincippet, der var beregnet uden hensyntagen til den kommende ekspropriation og omlægning af regnvandsbassinet, stod i ”åbenbart misforhold” til både den på ejendommen pålagte økonomiske byrde, der alene ville ramme Banedanmark, og den af forsyningsselskabet tilsvarende opnåede besparelse. Som følge heraf, og fordi arrangementet alene havde til formål at overvælte den økonomiske byrde på staten, fandt landsretten, at Hvidovre Kommune havde handlet i strid med det grundlæggende princip om saglig forvaltning, hvorfor servitutten var ugyldig.

Højesteret foretog imidlertid ikke en test af, om vederlaget stod i ”åbenbart misforhold” til omlægningsudgiften. I stedet udtalte Højesteret alene, at servitutten var ugyldig, fordi Hvidovre Kommune ved at påtage sig den omhandlede servitut havde handlet i strid med det grundlæggende princip om saglig forvaltning, idet aftalen om at fravige gæsteprincippet udelukkende havde til formål at få staten til at betale for omlægningen, og at Hvidovre Kommune således varetog forsyningsselskabets økonomiske interesser på bekostning af statens. Idet Højesteret ikke forholdt sig nærmere til størrelsen af den fastsatte erstatning for at fravige gæsteprincippet, er der ikke holdepunkter for at mene, at der med dommen er opstillet nogle retningslinjer for, hvor stort vederlaget skal være for at fravige gæsteprincippet.<sup>57</sup> Derudover bør det bemærkes, at Højesteret ikke fandt anledning til at inddrage aftalelovens § 36 i begrundelsen for resultatet, hvilket formentlig skyldes, at aftalelovens § 36 er en *absolut undtagelsesregel*<sup>58</sup>, jf. nærmere herom nedenfor.

I MAD 2016.365 EK havde Banedanmark eksproprieret en ejendom som led i elektrificeringen af en jernbanestrækning. Der var anbragt en ledning på ejendommen, der var nødvendig at flytte som følge af anlægsarbejdet. Udgifterne til ledningsomlægningen beløb sig til ca. 1,7 mio. kr. Der blev i 1972 tinglyst en servitut med rådighedsbegrænsninger på arealet, hvor ledningen var anbragt. Der blev

---

<sup>57</sup> Kjør, Niels, ET 2018.80, s. 3.

<sup>58</sup> Hansen, Ole og Vibe Ulfbeck, 2014, s. 116-118. Se i samme retning den lignende sag i MAD 2021.59 B (anket), hvor en anlægsmyndighed ikke fik medhold i, at nogle servitutter, der fraveg gæsteprincippet, skulle tilsidesættes som ugyldige efter aftalelovens § 36. Til gengæld fik anlægsmyndigheden medhold i, at servitutterne skulle tilsidesættes som ugyldige, fordi det grundlæggende princip om saglig forvaltning var tilsidesat.

udbetalt erstatning på i alt 727,20 kr. til den daværende grundejer, hvoraf de 250 kr. var ”erstatning for kabel”, mens de resterende 477,20 kr. udgjorde ”erstatning for markskader mv.” Servitutten gav ledningsejer en ”uopsigelig tilladelse” til at anbringe ledningen på ejendommen. Det fremgik af servitutten, at ”SEAS yder for denne tilladelse en gang for alle en erstatning på 250 kr.”<sup>59</sup> Erstatningen for servitutten svarede til ca. halvdelen af den offentligt opgjorte værdi pr. kvadratmeter i 1972. Banedanmark og ledningsejeren var uenige om, hvad der var betalt erstatning for, herunder om gæsteprincippet var fraveget.

Banedanmark mente ikke, at erstatningen på 250 kr., der udgjorde ”erstatning for kabel”, var udtryk for en fravigelse af gæsteprincippet, idet gæsteprincippet slet ikke var omtalt i servitutten. Derimod mente Banedanmark, at erstatningen på 250 kr. alene var ydet for driftsmæssige ulemper som følge af de rådighedsbegrænsninger, der var bestemt for arealet omkring ledningen, for at kunne beskytte ledningen – og ikke for at fravige gæsteprincippet. Derudover gjorde Banedanmark subsidiært gældende, at erstatningen – såfremt den måtte anses som betalt for at fravige gæsteprincippet – stod i ”åbenbart misforhold” til den byrde, som grundejeren påtog sig ved at skulle betale for en flytning af ledningen, hvorfor servitutten skulle tilsidesættes efter aftalelovens § 36. Banedanmark henviste således til præmisserne i landsrettens afgørelse i sagen fra Hvidovre, der som ovenfor nævnt ikke blev videreført i Højesterets præmisser i U 2017.75 H.<sup>60</sup>

Ledningsejeren gjorde gældende, at erstatning pr. definition medfører, at gæsteprincippet er fraveget, og at erstatningen intet har at gøre med de fremtidige omlægningsudgifter, men derimod alene er udtryk for værdien af det overgivne jordareal i 1972. Ledningsejeren mente ikke, at det tjente noget rimeligt formål at forsøge at efterprøve denne værdiansættelse mere end 42 år efter, idet en sådan efterprøvelse både er vanskelig og unødvendig, når erstatningen var aftalt mellem to erhvervsdrivende<sup>61</sup> og har været uanfægtet frem til Banedanmarks anlægsprojekt 42 år senere.

Ekspropriationskommissionen udtalte følgende:

---

<sup>59</sup> Der henvises til *Priess, Lene*, MAD 2016.257, s. 5, hvor servitutteksten er gengivet.

<sup>60</sup> Det bør bemærkes, at MAD 2016.365 EK blev afsagt før Højesterets dom i U 2017.75 H.

<sup>61</sup> Den daværende grundejer, der indgik aftale med ledningsejeren, var en gårdejer.

*”Kommissionen lægger til grund, at vederlaget her sammenholdt med daværende taksationspraksis for servituterstatninger ikke er usædvanlig såvel som tilsvarende i niveau med nuværende lignende servituterstatninger ved hvis pålæg kommissionen forudsætter at gæsteprincippet ikke er gældende.” (Understreget her).*

Ud fra en konkret fortolkning af servituttens ordlyd, formål og under hensyn til størrelsen af vederlaget og erstatningsopgørelsen fandt ekspropriationskommissionen:

*”(...) at deklARATIONEN har til formål at udgøre en tilladelse til anbringelse af ledningen på ejendommen, for hvilken der er betalt et efter praksis sædvanligt vederlag, hvorfor gæsteprincippet ikke finder anvendelse, jf. Højesterets udtalelse i Vintapperrampesagen (...). Den i deklARATIONEN indeholdte aftale finder kommissionen er indgået mellem professionelle parter som i lige forhold har kunnet overskue det foreliggende indgreb herunder risikoen for at ledningen måtte omlægges og er således ikke en sådan urimelig aftale, som jf. aftalelovens § 36 kan erklæres ugyldig.” (Understreget her).*

Af ekspropriationskommissionens kendelse kan det udledes, at der ikke skal foretages en prøvelse af, om vederlaget står i ”åbenbart misforhold” til de faktiske omlægningsudgifter. Derimod skal der ses på, om vederlaget udgør en ”ikke usædvanlig” servituterstatning, hvilket understreger, at størrelsen af vederlaget for tilladelsen til at anbringe en ledning ikke er uden betydning for vurderingen af, om gæsteprincippet er fraveget. Har ledningsejeren betalt en erstatning for den rådighedsindskrænkning, der er sket, med udgangspunkt i ejendommens konkrete værdi, så lodsejeren får erstatning for den værdiforringelse, som servituttens påfører ejendommen, vil dette antageligt udgøre en adækvat erstatning for at fravige gæsteprincippet.<sup>62</sup> Erstatningen skal således ikke afspejle udgiften til flytningen af ledningen.<sup>63</sup>

I modsætning til U 2017.75 H fandt ekspropriationskommissionen i kendelsen anledning til at udtale sig om aftalelovens § 36. At ekspropriationskommissionen ikke fandt grundlag for at tilsidesætte servituttens aftalelovens § 36 må ses i lyset af, at der er tale om en *absolut undtagelsesregel*, der som udgangspunkt er reserveret til forbrugerforhold og derfor har et begrænset anvendelsesområde

---

<sup>62</sup> Priess, Lene, MAD 2016.257, s. 5.

<sup>63</sup> Heilberg, Louise m.fl., 2020, s. 412.

indenfor erhvervsforhold, idet professionelle parter må anses for at kunne overskue og bære de retlige og økonomiske konsekvenser af mere risikobetonede aftaler.<sup>64</sup> Det kan i forlængelse heraf nævnes, at aftalelovens § 36 ikke skal bruges til efterfølgende at korrigere risikofordelingen mellem parter, hvis disse var bevidste om den risiko, de påtog sig ved aftalens indgåelse.<sup>65</sup> Aftaleparter, der indgår en aftale om at fravige gæsteprincippet, vil sædvanligvis være bekendte med, at der kan opstå en risiko for, at det bliver nødvendigt at foretage ledningsomlægninger i fremtiden, hvorfor det må anses for vanskeligt at tilsidesætte en sådan aftale efter aftalelovens § 36.<sup>66</sup>

Det må bero på en konkret vurdering, når det skal fastlægges, om en servituterstatning er ”ikke usædvanlig”. Erstatningen udbetales ofte i henhold til de såkaldte landsaftaler.<sup>67</sup> Landsaftalerne er indgået mellem ledningsejere og landbrugets organisationer og har karakter af at være *agreed documents*, idet disse er udtryk for en rimelig interesseafvejning mellem aftaleparterne.<sup>68</sup> Landsaftalerne indeholder en række standardiserede principper og takster for skader og vederlag i forbindelse med etableringen af ledninger i landbrugsjord, bl.a. vederlag for tinglysning af et servitutbælte, hvor der pålægges rådighedsbegrænsninger. Landsaftalerne indeholder vejledende servitutter, der dog ikke omtaler gæsteprincippet.<sup>69</sup> I taksationskommissionens kendelse af 25. juni 2020<sup>70</sup> er det dog fastslået, at de vejledende takster i landsaftalerne *forudsætter*, at gæsteprincippet er fraveget, idet aftalerne danner grundlag for, at der gives tilladelse til anbringelse af en ledning *mod* vederlag, og 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. Udbetales servituterstatningen i henhold til en landsaftale, har det således formodningen for sig, at der er tale om en ”ikke usædvanlig” servituterstatning, idet landsaftalerne som nævnt har karakter af at være *agreed documents*.

---

<sup>64</sup> Hansen, Ole og Vibe Ulfbeck, 2014, s. 116-118.

<sup>65</sup> Andersen, Lennart Lyng og Palle Bo Madsen, 2017, s. 206-207.

<sup>66</sup> Kjær, Niels, ET 2018.80, s. 8.

<sup>67</sup> *Ibid.*, s. 2 og Priess, Lene, MAD 2016.257, s. 2.

<sup>68</sup> Kjær, Niels, ET 2018.80, s. 4. Som eksempel på en landsaftale kan nævnes Landsaftalen for el- og fiberanlæg på landbrugsjord for perioden 1. januar – 31. december 2021 indgået mellem aftaleparterne Landbrug og Fødevarer, Dansk Energi og Energinet.

<sup>69</sup> Kjær, Niels, ET 2018.80, s. 4 og Priess, Lene, MAD 2016.257, s. 2.

<sup>70</sup> Kendelsen er vedlagt som bilag 2.

#### **4.1.3 Betydningen af hvad vederlaget ydes for**

Når der udbetales erstatning, kan der opstå et spørgsmål om, hvorvidt erstatningen er betalt for at fravige gæsteprincippet. *Priess* anfører, at der gælder et tydelighedskrav, således at der må tages stilling til, hvad vederlaget dækker over, herunder om det er betaling for at have indskrænket retten for grundejer til at råde over arealet fremadrettet. Erstatning for fx afgrødetab, strukturskader eller midlertidige skader i forbindelse med anbringelsen af en ledning kan ikke medføre, at gæsteprincippet er fraveget, da der er tale om erstatning for konkrete tab.<sup>71</sup> Det samme gælder, når der kun betales for gensidige omsorgsforpligtelser, fx ledningsejerens ret til at foretage eftersyn og vedligeholdelse samt grundejerens forpligtelse til i visse situationer at underrette ledningsejeren.<sup>72</sup>

Afgørende er sammensætningen og størrelsen af vederlaget sammenholdt med servitutens ordlyd, når det skal afgøres, om der er betalt for at fravige gæsteprincippet.<sup>73</sup> Det er dog ikke et krav, at det eksplicit anføres i servitutten, at erstatningen ydes for at fravige gæsteprincippet, jf. Vestre Landsrets dom i sag BS-44725/2018 (anket), hvor parterne var uenige om, hvad et vederlag var ydet for. Taksationskommissionen – hvis udtalelser blev tiltrådt af landsretten – udtalte følgende med henvisning til U 2009.2978 H og U 2015.2854 H:

*”Som det ligeledes fremgår, er det efter Højesterets opfattelse væsentligt, om der er betalt vederlag, ligesom det skal bemærkes, at Højesteret alene anvender udtrykket ”giver tilladelse til at anbringe en ledning på en ejendom”, hvilket må forstås som accept af, at en ledning føres hen over ejendommen (typisk i et ledningstracé). Højesteret nævner ikke andre kriterier som f.eks., at der er givet særskilt erstatning for et servitutableal/deklarationsareal ved siden af ledningstracéet.” (Understreget her).*

Er det således anført i servitutten, at erstatningen er betalt for en tilladelse til at anbringe en ledning på ejendommen, må dette forstås således, at der er betalt for at fravige gæsteprincippet. Der kan tilsvarende henvises til KFE 12.241, der er i tråd hermed og i øvrigt eksplicit understreger, at prøvelsen er mild, når erstatningen betales i henhold til en landsaftale, der som nævnt under afsnit 4.1.2 forudsætter, at gæsteprincippet er fraveget. I sagen havde en ledningsejer betalt erstatning i

---

<sup>71</sup> *Priess, Lene*, MAD 2016.257, s. 4. Tydelighedskravet kan også læses ud af vejlovens § 77, stk. 1, jf. ordene ”*særligt bestemt*”.

<sup>72</sup> *Jano, Sarah*, Landinspektøren 2013, nr. 6, s. 33.

<sup>73</sup> *Priess, Lene*, MAD 2016.257, s. 4.

henhold til en landsaftale for at få tilladelse til at ”*etablere og opretholde elanlæg over ejendommen*”. Taksationskommissionen udtalte, at det med rette kunne diskuteres, hvad ledningsejeren havde betalt for, men at en gennemlæsning af deklARATIONEN og landsaftalen førte til den ”*overordnede konstatering*”, at ledningsejeren havde ydet grundejeren betaling for at kunne etablere et ledningsanlæg, der skulle henligge uforstyrret på ejendommen, hvorfor gæsteprincippet var fraveget.

#### **4.2 BeskyttelsesdeklARATIONER vs. ubetinget tilstedeværelsesret**

Begrebet beskyttelsesdeklARATION afgrænses overfor en servitut, der giver en ledning en *ubetinget tilstedeværelsesret*.<sup>74</sup> En beskyttelsesdeklARATION regulerer alene ledningsejers og grundejers omsorgsforpligtelser overfor hinanden i forbindelse med ledningens tilstedeværelse på grundejerens ejendom, uden dog at tage stilling til, hvem der skal bære ledningsarbejder, hvilket betyder, at ledningsejer i overensstemmelse med gæsteprincippet må betale for omlægning af ledningen, hvis grundejerens ændrede arealanvendelse nødvendiggør dette. Den ubetingede tilstedeværelsesret indebærer derimod, at der indrømmes ledningsejer en mere vidtgående ret, hvorefter grundejer må betale for en ledningsomlægning, såfremt hans ændrede arealanvendelse gør det nødvendigt at flytte ledningen.<sup>75</sup> Ligger en ledning således på vilkår, hvor gæsteprincippet er fraveget, kaldes dette, at ledningen ligger med en ubetinget tilstedeværelsesret.<sup>76</sup>

Når det af en ledningsdeklARATION ikke fremgår, at der er ydet erstatning for ledningens anbringelse, og når der ikke er indsat vilkår i deklARATIONEN, der afklarer betalingsspørgsmålet ved fremtidige ledningsflytninger, kan det være vanskeligt at fastlægge, om der er tale om en beskyttelsesdeklARATION eller en deklARATION, der stifter en ubetinget tilstedeværelsesret for ledningen. Fortolkningen af ledningsdeklARATIONER vanskeliggøres endvidere af, at der ikke har været praksis for navnlig i ældre deklARATIONER at omtale gæsteprincippet med navns nævnelse.

I U 2015.2854 H skulle Højesteret tage stilling til, hvorvidt det var ledningsejer eller grundejer, der skulle betale for nogle ledningsarbejder. Sagen blev afgjort med dissens (3-2) og illustrerer, at

---

<sup>74</sup> Heilberg, Louise m.fl., 2020, s. 405 og Priess Lene, MAD 2016.257, s. 2. Undertiden bruges betegnelsen *egentlig tilstedeværelsesret* også, jf. Vilsbøll, Anne Sophie K., Landinspektøren 2012, nr. 5, s. 44. Betegnelsen *fuld tilstedeværelsesret* er også anvendt, jf. fx Vestre Landsrets dom af 7. januar 2021 i sagerne BS-22988/2018, BS-22989/2018, BS-22990/2018, BS-22991/2018 og BS-22986/2018 (anket) (Dommen er vedlagt som bilag 4).

<sup>75</sup> Vilsbøll, Anne Sophie K., Landinspektøren 2012, nr. 5, s. 44-45, Ramhøj, Lars, Landinspektøren 2012, nr. 4, s. 40-41, Kjær, Niels, ET 2018.80, s. 5 og Jano, Sarah, Landinspektøren 2013, nr. 6, s. 30-33.

<sup>76</sup> Heilberg, Louise m.fl., 2020, s. 405.

sondringen mellem en beskyttelsesdeklaration og en deklaration, der giver en ledning en ubetinget tilstedeværelsesret, kan være vanskelig at foretage. Ledningsejeren fik i medfør af den omtvistede deklaration en række rettigheder, mens grundejeren omvendt blev pålagt en række rådighedsindskrænkninger. Disse er gengivet i skemaet nedenfor.

<b>Ledningsejerenes rettigheder:</b>
<i>"ret til (...) at anbringe og opretholde et (...) kabelanlæg."</i>
<i>"Selskabet har til enhver tid ret til uhindret at efterse, vedligeholde og udskifte det omhandlede anlæg."</i>
<b>Grundejerenes rådighedsindskrænkninger:</b>
<i>"Der må på arealet over kabelanlægget og i en vandret afstand på 1 m til begge sider af kabelanlæggets midtlinie, svarende til en samlet bredde på 2 m:"</i>
<i>- "ikke opføres bygninger."</i>
<i>- "ikke etableres veje eller foretages terrænændringer, hverken ved afgravning eller påfyldning uden efter nærmere aftale med Selskabet."</i>
<i>- "ikke foretages grubning, dræning, boringer eller andet, hvor der er risiko for kabelanlægget, uden at det er anmeldt til Selskabet senest 8 dage før arbejdets begyndelse. Selskabet skal herefter for egen regning påvise eller – om nødvendigt – frilægge kabelanlægget."</i>
<i>- "ikke foretages skovrejsning eller anden beplantning, uden at lodsejeren har kontaktet Selskabet med henblik på at aftale nærmere vilkår for etablering af beplantningen."</i>

Højesterets flertal på tre dommere mente ikke, at gæsteprincippet var fraveget i deklarationen, idet følgende udtaltes:

*"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 fremgår ikke af deklarationen, at arealejeren har påtaget sig pligten til at betale udgifterne ved en nødvendig flytning som følge af ændret arealanvendelse. Det ville ellers have været nærliggende, at ledningsejeren som koncipist af deklarationen havde angivet en sådan betalingspligt, når henses til, at det kan være ganske byrdefuldt for en grundejer (...). På denne baggrund finder vi det mest nærliggende at forstå deklarationen som en beskyttelsesdeklaration (...)."*

Selvom servitutvilkårene således pålagde grundejeren en række rådighedsindskrænkninger over ejendommen, afviste flertallet, at der hermed var tale om en fravigelse af gæsteprincippet. Dette som følge af at et manglende vederlag som betaling for anbringelsen af en ledning bevirker, at servituten fortolkes indskrænkende, hvorfor kravene til beviset for at gæsteprincippet er fraveget tilsvarende skærpes. Dette skal ses i lyset af, at en fravigelse af gæsteprincippet kan være ganske byrdefuldt for grundejeren. Det bemærkes endvidere, at selvom det kan være belejligt for en ledningsejer ensidigt at koncipere vilkårene for en lednings anbringelse, er dette ikke uden risiko, idet eventuelle uklarheder da vil fortolkes til ugunst for ledningsejeren.<sup>77</sup>

Mindretallet mente derimod, at deklARATIONEN udgjorde en fravigelse af gæsteprincippet. Til støtte herfor udtaltes følgende:

*”Deklarationen må efter sin ordlyd, opbygning og det nævnte formål forstås således, at Gentofte Kommune som grundejer har påtaget sig en begrænsning i adgangen til at råde faktisk over det areal, der befinder sig i beskyttelsesbæltet. Vi finder, at denne aftalte rådighedsbegrænsning indebærer, at gæsteprincippet ikke finder anvendelse som udfyldende regel. Vi lægger herved vægt på, at opførelse af bygninger og etablering af veje på arealet kun kan ske efter dispensation fra ledningsejeren eller efter nærmere aftale med denne, og grundejeren har efter vores opfattelse ikke uden videre krav på, at ledningsejeren skal give afkald på den rådighedsbegrænsning, som grundejeren ved deklARATIONEN har påtaget sig, og f.eks. tillade opførelse af bygninger eller etablering af veje i beskyttelsesbæltet.”*

Mindretallets præmisser må forstås således, at det er muligt at fravige gæsteprincippet, selvom der ikke er betalt vederlag for en lednings anbringelse eller i øvrigt er indsat vilkår i deklARATIONEN, der regulerer betalingsspørgsmålet ved fremtidige ledningsflytninger. Dette forudsætter dog, at der er tale om så særlige og indgribende rådighedsindskrænkninger i arealanvendelsen for grundejeren, at det må antages, at ledningsejeren har fået en bedre retsstilling end en almindelig gæst.

---

<sup>77</sup> Andersen, Lennart Lynge og Palle Bo Madsen, 2017, s. 382 ff.



I Vestre Landsrets dom af 29. januar 2021 i sagerne BS-44722/2018 og BS-30445/2019 (anket)<sup>78</sup> kom landsretten frem til, at en deklaration udgjorde en fravigelse af gæsteprincippet, selvom der ikke var betalt erstatning for ledningernes anbringelse eller i øvrigt var indsat vilkår i deklarationen, der regulerede betalingsspørgsmålet ved fremtidige ledningsflytninger.

I sagen havde Holstebro Kommune som daværende grundejer udlagt et *"ledningsareal og kabelbælte"* på sin ejendom til fremtidig etablering og opretholdelse af *"ledninger og kabler med tilhørende installationer"*. Vejdirektoratet overtog det pågældende areal ved ekspropriation med det formål at anlægge en motorvej. I forbindelse med anlægsprojektet var det nødvendigt at udføre nogle ledningsarbejder, og det skulle derfor afklares, om det var ledningsejer eller grundejer, der skulle afholde omkostningerne hertil. Ledningsejerne fik i medfør af den omtvistede deklaration en række rettigheder, mens grundejeren omvendt blev pålagt en række rådighedsindskrænkninger. Disse er gengivet i skemaet nedenfor.

<b>Ledningsejernes rettigheder:</b>
Ret til <i>"etablering og opretholdelse af ledninger og kabler med tilhørende installationer."</i>
Det fremgår endvidere af deklarationen, at anlæg i ledningsarealet og kabelbæltet til enhver tid skal <i>"henligge uforstyrret"</i> , og at personale fra de i deklarationen nævnte forsyningsselskaber til enhver tid har <i>"ret til fri og uhindret adgang til i tjenstligt anliggende at foretage eftersyns- og fornyelses- samt vedligeholdelsesarbejder."</i>
Forsyningsselskaberne fik endvidere efter deklarationen følgende rettighed: <i>"Der må til enhver tid uden vederlag foretages opgravning og reparation og/eller fornyelse af de i ledningsarealet værende ledninger og kabler, ligesom der til enhver tid uden vederlag må etableres nye ledninger og kabler i ledningsarealet."</i>
<b>Grundejerens rådighedsindskrænkninger:</b>
<i>"På ledningsarealet må intet iværksættes, der kan være til hinder for ledningernes og kablernes beståen, herunder opførelse af bygninger og de dermed forbundne jordarbejder, dræning, grubning, beplantning med træer med dybtgående rødder, opgravning, udgravning og opfyldning."</i>

Ekspropriationskommissionen vurderede, at gæsteprincippet var fraveget i deklarationen og fremkom med følgende bemærkninger, der blev tiltrådt af taksationskommissionen og landsretten:

*"Henset til deklarationsarealets karakter som et ledningsareal og kabelbælte til flere forskellige ledninger, hvori fremtidige ledninger og kabler kan anlægges uden vederlag og*

<sup>78</sup> Dommen er vedlagt som bilag 1.

*henset til restriktionerne i medfør af deklarationen, herunder forbud mod opførelse af bygninger, begrænsninger i beplantning i forhold til træer og forbud mod dræning og grubning, udgravning, opgravning og opfyldning, finder kommissionen, at deklarationen er så restriktiv, at ledningsejeren de facto kan udøve en ejers råden over arealet udlagt til kabelbælte, hvorved deklarationen går videre end en sædvanlig beskyttelsesdeklaration, således at der ved tinglysningen af deklarationen er sket en fravigelse af gæsteprincippet.*  
(Understreget her).

Landsretten supplerede ovenstående bemærkninger med følgende:

*”For så vidt angår ledningerne (...) indebærer deklarationen, at arealejeren har påtaget sig en begrænsning i den faktiske adgang til at råde over det areal, der befinder sig i det 16 m brede deklarationsbælte. Når der dels henses til, at det anlagte til enhver tid skal henligge uforstyrret, og at der dertil er fri og uhindret ret til at foretage eftersyn og vedligeholdelse, dels til at der til enhver tid uden vederlag må foretages udskiftning og etableres nye ledninger og kabler i ledningsbæltet (...) finder landsretten, at den aftalte rådighedsbegrænsning er af en sådan karakter, at gæsteprincippet er fraveget for de nævnte ledningers vedkommende.”*  
(Understreget her).

Dommen er så vidt ses det første eksempel i retspraksis på, at det er muligt at fravige gæsteprincippet, selvom der *ikke* betales erstatning for en lednings anbringelse eller i øvrigt indsættes vilkår i deklarationen, der regulerer betalingsspørgsmålet ved fremtidige ledningsflytninger. Det kan af dommen udledes, at rådighedsindskrænkningerne i en ledningsdeklaration kan være så byrdefulde for grundejeren, jf. ordene ”*af en sådan karakter*”, at ledningsejeren ”*de facto kan udøve en ejers råden over arealet udlagt til kabelbælte*” med den konsekvens, at gæsteprincippet må anses for fraveget.

Sammenholder man de omtvistede deklarationsvilkår med deklarationsvilkårene i U 2015.2854 H, vil man kunne se, at de to deklarationer ligner hinanden, hvorfor det forekommer besynderligt, at de to domme blev afgjort forskelligt. I den omtvistede deklaration i U 2015.2884 H var der dog ikke indsat et vilkår om, at ledningerne skulle ”*henligge uforstyrret*”, ligesom vilkåret ”*Der må (...) til enhver tid uden vederlag (...) etableres nye ledninger og kabler i ledningsarealet*” heller ikke var

indsat i deklARATIONEN. Det første vilkår om, at en ledning skal ”*henligge uforstyrret*” blev dog brugt i en ledningsdeklARATION, der var under påkendelse i KFE 06.420. I kendelsen *afviste* taksationskommissionen, at dette vilkår var tilstrækkeligt til at fravige gæsteprincippet.<sup>79</sup> Man kan derfor argumentere for, at det må have været vilkåret ”*Der må (...) til enhver tid uden vederlag (...) etableres nye ledninger og kabler i ledningsarealet*”, der har været afgørende for, at landsretten anså gæsteprincippet for at være fraveget. Henset til, at Højesteret i U 2015.2854 H udtalte, at en fravigelse af gæsteprincippet kan være byrdefuldt for grundejeren og må forudsætte ”*klare holdepunkter*”, kan der med rette stilles spørgsmålstejn ved rigtigheden af landsrettens resultat. Det fremstår i hvert fald ikke *klart*, at gæsteprincippet i deklARATIONEN var fraveget.

Det er visse steder anført, at landsrettens resultat skal ses i lyset af, at ledningsejer og grundejer på tidspunktet for ledningernes anbringelse var den samme, nemlig Holstebro Kommune, og at det derfor ikke gav mening at inddrage spørgsmålet om erstatning for at vurdere, om gæsteprincippet er fraveget.<sup>80</sup> Dette ejersammenfald ophørte i 2002, hvor kommunens forsyningsvirksomhed blev udskilt i særskilte forsyningselskaber.

Efter deklARATIONEN var det:

*”Holstebro Kommunale Forsyningssektor (Brugsvand og Fjernvarme), Holstebro Kommunale Miljøvirksomheder (Regn og Spildevand), Nordvestjysk Elforsyning (El), Naturgas Midt/Nord (Gas), Jydsk Telefon A/S (Telefon og Kabel TV) og Vestkraft I/S (Stærkstrøm)”*,

der fik ret til etablering af anlæg.

Det forekommer rigtigt at påpege, at det ikke gav mening for kommunens egen forsyningssektor at betale vederlag til kommunen for tilladelsen til at anbringe ledninger på ejendommen, idet der på tidspunktet for ledningsanbringelserne var tale om ét og samme retssubjekt – forsyningssektoren var en del af kommunen. Imidlertid bemærkes det, at det ikke kun var kommunens egen forsyningssektor,

---

<sup>79</sup> KFE 06.240 er i det væsentligste blevet stadfæstet ved Østre Landsrets dom af 29. juni 2007 i sag B-2763-05, jf. *Eyben, Bo von*, Juristen 2008, nr. 1, s. 16.

<sup>80</sup> LE34 (Landinspektørfirma): *Flere betydningsfulde landsretsdomme om gæsteprincippet*.

der fik tilladelse til at anbringe ledninger på ejendommen. Det gjorde de selvstændige retssubjekter Jydsk Telefon A/S og Vestkraft I/S også. Det har formodningen imod sig, at disse retssubjekter blev tildelt en retsstilling som ikke-gæster, *uden* at der blev betalt for denne favorable retsstilling henset til, at en sådan disposition næppe er i overensstemmelse med den forvaltningsretlige grundsætning om, at offentlige myndigheder skal handle *økonomisk forsvarligt*.<sup>81</sup> Der ses heller ikke at være nogen saglig begrundelse for, at kommunen skulle acceptere denne retsstilling ”gratis”, medmindre forsyningen fra disse virksomheder var betinget af, at ledningerne lå på ikke-gæstevilkår. Der var i dommen ikke oplysninger herom. På denne baggrund er det næppe korrekt, når det visse steder anføres, at det ikke gav mening at inddrage spørgsmålet om erstatning for at vurdere, om gæsteprincippet var fraveget, idet der ikke var tale om et *fuldstændigt* ejersammenfald mellem kommunen som grundejer og de forsyningsvirksomheder, der efter deklARATIONEN havde fået ret til at anbringe ledninger på ejendommen. Hvis ejersammenfaldet havde betydning for afgørelsen af sagen, havde det i øvrigt været nærliggende for landsretten at udtale sig herom, hvilket ikke skete.

Vestre Landsrets dom af 29. januar 2021 i sag BS-44723/2018 (anket) vedrørte også spørgsmålet om, hvorvidt gæsteprincippet var fraveget i nogle deklARATIONER. Vejdirektoratet overtog det pågældende areal, hvorpå der var anbragt nogle ledninger, fra den daværende grundejer ved ekspropriation med det formål at anlægge en motorvej. I forbindelse med anlægsprojektet var det nødvendigt at udføre nogle ledningsarbejder, og det skulle derfor afklares, om det var ledningsejer eller grundejer, der skulle afholde omkostningerne hertil. I en af de omtvistede deklARATIONER fik ledningsejeren en række rettigheder, mens grundejeren omvendt blev pålagt en række rådighedsindskrænkninger. Disse er gengivet i skemaet nedenfor.

<b>Ledningsejerens rettigheder:</b>
<i>”ret til at etablere og opretholde elanlæg over ejendommen [og] at udføre eftersyn og vedligeholdelse af anlæggene.”</i>
<b>Grundejerens rådighedsindskrænkninger:</b>
<i>”Arealet må ikke uden elforsyningens samtykke tilplantes med skov.”</i>
<i>”Ved andre arbejder i nærheden af kablet, f.eks. dræning, grubning, opførelse af bygninger og de dermed forbudne jordarbejder, hvorved der kan være fare for en beskadigelse af kablet, skal anmeldelse om arbejdet foretages mindst 8 dage før dets påbegyndelse til elforsyningen, der så for egen regning træffer de nødvendige foranstaltninger til sikring/frilægning af kabel.”</i>

<sup>81</sup> Fenger, Niels, 2018, s. 372.

Vilkårene i denne deklaration ligner den omtvistede deklaration i U 2015.2854 H – man kan med fordel argumentere for, at deklarationsvilkårene i U 2015.2854 H endda var mere vidtgående overfor grundejeren, idet disse bl.a. indeholdt et forbud mod opførelse af bygninger på arealet over kabelanlægget. Et sådant forbud fremgik ikke af deklarationen i Vestre Landsrets dom af 29. januar 2021 i sag BS-44723/2018 (anket), men til gengæld fremgik det af deklarationen, at:

*”Elforsyningen yder for denne tilladelse de respektive ejere en erstatning én gang for alle i henhold til landsaftalen med landbrugsorganisationerne.”*

Idet der var betalt erstatning for ledningernes anbringelse fandt landsretten, at gæsteprincippet var fraveget i deklarationen.<sup>82</sup> Resultatet af dommen viser, at når der betales erstatning for anbringelsen af en ledning, er dette en klar indikator for, at gæsteprincippet er fraveget. Det kan virke paradoksalt, at vederlaget skal have så stor en betydning for vurderingen af, om gæsteprincippet er fraveget i en situation, hvor der er tale om to sammenlignelige deklarationstekster, når henses til, at det ikke fremgår af forarbejderne til vejlovens § 77 eller retspraksis fra 1930'erne, at vederlaget skal tillægges så stor en betydning ved vurderingen af, om gæsteprincippet er fraveget, jf. nærmere under afsnit 2. Omvendt kan man argumentere for, at det giver mening at tillægge vederlaget betydning navnlig i de tilfælde, hvor deklarationen ikke forholder sig til, hvilken part der skal afholde omkostninger til eventuelle ledningsflytninger. Dertil kommer, at udbetaling af erstatning i henhold til en landsaftale automatisk bevirker, at gæsteprincippet er fraveget, jf. nærmere under afsnit 4.1.2. Har ledningsejeren betalt erstatning for anbringelsen af en ledning, peger dette således i retning af, at det har været tilsigtet, at ledningsejeren skulle opnå en bedre retsstilling end en gæst.

Samlet set illustrerer praksis, at sondringen mellem beskyttelsesdeklarationer og deklarationer, der stifter en ubetinget tilstedeværelsesret for en ledning, kan være vanskelig at foretage, hvorfor det må siges at være anbefalelsesværdigt, at parterne eksplicit i deklarationen tager stilling til, om gæsteprincippet finder anvendelse eller ej for at undgå fortolkningstvivel.<sup>83</sup>

---

<sup>82</sup> Det bemærkes i øvrigt, at der under sagen ikke kunne fremlægges dokumentation for, at der faktisk var sket en udbetaling af erstatning til grundejeren, men at dette ikke ændrede på, at gæsteprincippet var fraveget, idet ekspropriationskommissionen – hvis udtalelser blev tiltrådt af taksationskommissionen og landsretten – lagde vægt på, at grundejeren havde skrevet under på, at vederlaget for tilladelsen i henhold til ledningsanlægget var udbetalt.

<sup>83</sup> *Ramhøj, Lars*, Landinspektøren 2017, nr. 1, s. 43.

#### 4.3 Betydningen af at en ledning anbringes på grundejerens ejendom i dennes interesse

Spørgsmålet om, hvorvidt gæsteprincippet finder anvendelse i en situation, hvor der anbringes en ledning på en ejendom, der er i grundejerens interesse, er ikke velbelyst i litteraturen, og der er alene ganske få afgørelser, der tager stilling til problemstillingen. Det er imidlertid ikke uinteressant at få afklaret, om gæsteprincippet finder anvendelse i denne situation, idet et benægtende svar herpå bevirker, at det ikke er nødvendigt at indgå en aftale om at fravige gæsteprincippet, når ledningsejeren ønsker en retsstilling, hvorefter grundejeren skal betale for fremtidige ledningsflytninger, der er nødvendiggjort af grundejerens ændrede arealanvendelse. I det følgende gennemgås den foreliggende praksis, der adresserer problemstillingen.

Højesterets kendelse af 4. maj 2021 i sag BS-33546/2020<sup>84</sup> vedrørte en rækkehusbebyggelse, der havde fælles strømforsyning. Ud for endehuset stod der et el-skab, og derfra gik der en ledning ind i endehuset og herfra videre til de næste ejendomme. Ejeren af endehuset havde direkte forbindelse til el-skabet og var altså ikke afhængig af den forbindelse, der gik tværs igennem hans hus. Han ønskede derfor at fjerne den fælles ledning i forbindelse med nogle renoveringsarbejder, der bl.a. omfattede husets el-system. Ejeren havde forsøgt at igangsætte en dialog med grundejerforeningen (der var ledningsejer) for at finde en løsning på problemet. Da grundejerforeningen undlod at indgå i en dialog med ejeren, valgte ejeren at kappe forbindelsen til den fælles strømforsyning for at fremprovokere en dialog med grundejerforeningen.

Grundejerforeningen anlagde som følge heraf sag mod grundejeren med påstand om, at denne skulle genetablere strømforsyningen og i øvrigt forbydes at afbryde denne på ny.<sup>85</sup> Herudover indeholdt sagen en problemstilling om, hvorvidt gæsteprincippet fandt anvendelse.

Ejeren af endehuset gjorde i relation til gæsteprincippet gældende, at denne i medfør af gæsteprincippet havde *"ret til at kræve ledningsarbejder betalt af ledningsejeren"*, mens grundejerforeningen mente, at gæsteprincippet ikke fandt anvendelse i sagen, da den fælles strømforsyning var i grundejerens interesse, hvorfor der ikke indgik det *"gaveelement"*, som havde betydning for vurderingen af, om gæsteprincippet kunne finde anvendelse.<sup>86</sup>

---

<sup>84</sup> Kendelsen er vedlagt som bilag 3. Byrettens og landsrettens kendelse er for ordens skyld også vedlagt i forlængelse af Højesterets kendelse.

<sup>85</sup> Der var således tale om en forbuds-/påbudssag efter retsplejelovens kapitel 40.

<sup>86</sup> Anbringendet blev ikke gjort gældende for byretten, hvorfor byretten ikke havde mulighed for at prøve det.

Landsretten gav grundejerforeningen medhold, idet følgende udtaltes:

*”Den foretagne kabelføring til el og til tv- og internetsignal må anses for udført i fælles interesse til gavn for alle beboere, og [grundejeren] har ligesom de øvrige ejere af ejendommene i Krusemyntegade haft nytte af de fælles installationer. Der indgår derfor ikke det samme gavemoment, som når gæsteprincippet anvendes. I den foreliggende situation finder landsretten, at det ikke kan antages, at gæsteprincippet kan udstrækkes til at finde anvendelse.”* (Understreget her).

Da sagen skulle behandles af Højesteret, havde grundejerforeningen supplerende gjort gældende, at installationerne havde karakter af ”fællesledninger”, hvorfor de ikke var omfattet af gæsteprincippets anvendelsesområde.

Højesteret stadfæstede landsrettens resultatet, men med en anden begrundelse. Højesteret udtalte følgende:

*”I overensstemmelse med Grundejerforeningens vedtægter må den kabelføring til strøm samt tv- og internetsignal, der er på As ejendom antages at være udført i fælles interesse for Grundejerforeningens medlemmer, og A har som medlem også mulighed for at have nytte af de fælles ledninger (...). Højesteret finder (...), at (...) A alene har ret til at kræve de fælles ledninger flyttet, hvis de bliver omlagt til en anden placering på hans ejendom, hvorfra de fortsat vil kunne forsyne de andre ejendomme med strøm samt tv- og internetsignal, og hvis han afholder de hermed forbundne udgifter. Dette gælder efter Højesterets opfattelse, selv om han måtte vælge ikke at benytte de fælles ledninger og dermed efter vedtægternes ordlyd ikke vil have pligt til at være medlem af Grundejerforeningen (...). Som anført i bl.a. Højesterets dom af 19. maj 2015 (UfR 2015.2854) er gæsteprincippet 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 benyttelse af det areal, hvor ledningen er anbragt. Højesteret finder, at gæsteprincippet ikke gælder i den foreliggende situation, hvor der er tale om Grundejerforeningens fælles ledninger.”* (Understreget her).

Landsrettens resultat synes at hvile på den betragtning, at gæsteprincippet ikke finder anvendelse i en situation, hvor anbringelsen af en ledning sker i grundejerens interesse, idet der da ikke foreligger et gavemoment forstået på den måde, at tilladelsen til anbringelse af ledningen ikke sker vederlagsfrit, når grundejeren som modsvar hertil bliver forsynet. Landsretten synes hermed at opstille et slags ”interessekriterium” for gæsteprincippets anvendelsesområde. En sådan fortolkning af gæsteprincippets anvendelsesområde har i et vist omfang støtte hos *Kjær*, der anfører, at:

*”Såfremt ledningsejeren alene forsyner én lodsejer, uden at benytte muligheden for at tilslutte videre gennem lodsejerens grund, kan man næppe betragte ledningsejeren som gæst i ejendommen i første omgang.”*<sup>87</sup>

Det bør her bemærkes, at der i sagen var tale om en fælles strømforsyning, der forsynede *hele* rækkehusbebyggelsen og ikke blot én enkelt grundejer. Landsrettens præmisser er således mere vidtgående end det af *Kjær* anførte.

Når man gennemlæser Højesterets præmisser kan man konstatere, at Højesteret ikke nævner noget om et ”gavemoment”. Højesteret nævner ganske vist, at ledningerne var i grundejerens interesse, og at denne derfor havde mulighed for at have nytte af ledningerne. Dette synes imidlertid alene at være en konstatering af de faktiske omstændigheder i sagen og ikke noget, der reelt blev brugt som led i den retlige argumentation for afgørelsen. Afgørende for at sagen faldt ud som den gjorde var, at gæsteprincippet ikke kan finde anvendelse, når der er tale om *fælles ledninger* – dette har ikke noget med et ”interessekriterium” at gøre. Højesteret nævnte det ikke eksplicit, men der var reelt tale om en situation, hvor der var identitet mellem ledningsejer og grundejer – og i dette tilfælde er det utvivlsomt rigtigt, at gæsteprincippet ikke kan finde anvendelse, idet anvendelsen af gæsteprincippet – som anført af *Priess* og *Heilberg* – forudsætter, at der ikke er identitet mellem ledningsejer og grundejer.<sup>88</sup> Grundejeren var *en del af grundejerforeningen* i kraft af sit medlemskab og dermed også *en del af det kollektiv, der ejer ledningen*, og dette faktum leder os hen til det af *Priess* og *Heilberg* anførte: *Man kan ikke være gæst hos sig selv*. Det er i den forbindelse værd at bemærke, at Højesteret tillige nævner, at grundejeren ikke kan komme ud af dette kollektiv, selv om han måtte vælge ikke at

---

<sup>87</sup> *Kjær, Niels*, ET 2018.80, s. 7.

<sup>88</sup> *Priess, Lene*, MAD 2016.257, s. 1 og *Heilberg, Louise* m.fl., 2020, s. 406. Der kan tilsvarende henvises til forarbejderne til vejlovens § 77, jf. lovforslag nr. 20 af 8. oktober 2014 til lov om offentlige veje m.v.



benytte de fælles ledninger og dermed efter vedtægternes ordlyd ikke vil have pligt til at være medlem af grundejerforeningen.

Højesterets præmisser affejer således de gavemomentsbetragtninger, som landsretten synes at indlejre i gæsteprincippets anvendelsesområde. Der skal ikke foretages en fortolkning af, *til hvis fordel* ledningen er anbragt, eller hvem den skal forsyne. Dette moment indgår ikke i vurderingen af, om gæsteprincippet finder anvendelse. Der er heller ikke støtte herfor i Højesterets definition af gæsteprincippet i U 2015.2854 H. Tværtimod er det i U 2015.2854 H fastslået, at gavemomentsbetragtninger i relation til gæsteprincippet har betydning for *fortolkningen* af en ledningsdeklaration og *ikke* for gæsteprincippets *anvendelsesområde*.<sup>89</sup>

Der kan tilsvarende henvises til MAD 2013.326 OTK. Der var i sagen tale om to transformerstationer, der var nødvendige at flytte som følge af grundejerens ændrede arealanvendelse.

Grundejeren mente, at forsyningsvirksomheden (ejerens af transformerstationerne) skulle afholde omkostningerne til flytningen af transformerstationerne.

Forsyningsvirksomheden gjorde gældende, at gæsteprincippet ikke fandt anvendelse, idet transformerstationerne blev placeret på grundejerens ejendom for at imødegå dennes ønske om yderligere strømforsyning, hvorfor transformerstationerne alene var i grundejerens interesse.

Overtaksationskommissionen vurderede, at gæsteprincippet fandt anvendelse, idet følgende udtaltes:

*”Transformerstationerne, der uden vederlag til ejeren blev anbragt på ejendommen i 1997, findes at være omfattet af det såkaldte gæsteprincip (...). Den tinglyste deklaration (...) fremtræder som en sædvanlig beskyttelsesklausul (...). Overtaksationskommissionen lægger herved vægt på, at transformerstationerne var og er led i opfyldelsen af forsyningsvirksomhedens almindelige leveringsforpligtelse over for brugerne i området, og at transformerstationernes anbringelse på ejendommen således ikke alene er sket i*

---

<sup>89</sup> Se nærmere herom under afsnit 4.1.1.

[grundejerens] *interesse, selv om [grundejerens] særlige forhold måtte have været den umiddelbare anledning til transformerstationernes etablering.*”

Der kan endvidere henvises til den lignende sag i Retten i Koldings dom af 23. maj 2014 i sag BS 1-151/2013, hvor byretten udtalte følgende:

*”Da transformerstationen var og er et led i opfyldelsen af (...) TRE-FORs almindelige leveringsforpligtelse over for brugerne i området, og da transformerstationens anbringelse på ejendommen derfor ikke alene er sket i [grundejernes] interesse, udgør TRE-FORs levering af el til [grundejerne] ikke et vederlag, der kan føre til en fravigelse af det ulovbestemte gæsteprincip. Udgangspunktet er derfor, at gæsteprincippet finder anvendelse.”*

Der blev i de to afgørelser lagt afgørende vægt på, at forsyningen ikke alene var i grundejerens interesse, men også i forsyningsvirksomhedernes interesse, idet disse havde en interesse i at iagttage deres leveringsforpligtelse. Denne forpligtelse følger af elforsyningslovens<sup>90</sup> §§ 19 og 20, stk. 1, hvoraf fremgår, at forsyningsvirksomheder, der har fået en bevilling til at udøve transmissions- og netvirksomhed, har en leveringsforpligtelse.

En elforsyningsvirksomhed vil derudover have en kommerciel interesse i at kunne anbringe forsyningsanlæg på fremmed ejendom for at kunne opnå indtægt herved.

I Højesterets kendelse af 4. maj 2021 i sag BS-33546/2020<sup>91</sup> var der ikke oplysninger om, at grundejerforeningen som ledningsejer var drevet af et ønske om at opnå indtægt ved anbringelsen af ledningen på grundejerens ejendom, men dette kan ikke føre til, at ledningen ikke også var i grundejerforeningens interesse. Det fremgik nemlig af foreningens vedtægter, at grundejerforeningens formål var at varetage *”fælles interesser”* for ejerne, hvilket bl.a. indebar at sikre den nødvendige forsyning.

---

<sup>90</sup> Lovbekendtgørelse nr. 119 af 6. februar 2020 om elforsyning.

<sup>91</sup> Kendelsen er vedlagt som bilag 3. Byrettens og landsrettens kendelse er for ordens skyld også vedlagt i forlængelse af Højesterets kendelse.

Som et yderligere bidrag til diskussionen kan Dansk Energis (brancheorganisation for energiselskaber i Danmark) standardiserede bestemmelser for tilslutning til og brug af distributionsnettet pr. 1. april 2016<sup>92</sup> inddrages. Af tilslutningsbestemmelsernes pkt. 3.1.6 og pkt. 3.1.8 fremgår det, at *kunden* i forbindelse med levering af forsyningsanlæg på dennes ejendom selv skal betale for flytninger af forsyningsanlægget, hvis kundens forhold nødvendiggør dette. Hvis retsstillingen skulle være således, at gæsteprincippet ikke finder anvendelse, når et forsyningsanlæg anbringes på grundejerens ejendom i dennes interesse, kan man argumentere for, at det er overflødigt at have nogle tilslutningsbestemmelser, der fraviger gæsteprincippet i en situation, hvor gæsteprincippet slet ikke finder anvendelse. Dansk Energis bestemmelser for tilslutning til og brug af distributionsnettet pr. 1. april 2016 synes således (implicit) at anerkende, at gæsteprincippet (som udfyldende regel) er udgangspunktet – *også* i den situation, hvor forsyningsanlæg, herunder forsyningsledninger, er etableret på grundejerens ejendom i dennes interesse. Som konsekvens heraf har man i pkt. 3.1.6 og pkt. 3.1.8 valgt at fravige dette udgangspunkt.<sup>93</sup>

Henset til det ovenfor anførte kan det konstateres, at der ikke skal foretages en vurdering af, til hvis fordel en ledning er anbragt, eller hvem den skal forsyne, når det skal afgøres, om gæsteprincippet finder anvendelse. Afgørende for gæsteprincippets anvendelse er alene, at der ikke må være identitet mellem ledningsejer og grundejer.

#### **4.4 Delkonklusion**

Når det skal fastlægges, hvilke kriterier der er bestemmende for, om gæsteprincippet må anses for fraveget ved aftale, har det vist sig, at en fravigelse af gæsteprincippet ikke forudsætter, at der betales vederlag til grundejeren for tilladelsen til at anbringe en ledning på grundejerens ejendom. Vederlaget indgår derimod som et fortolkningsmoment ved vurderingen af, om gæsteprincippet er fraveget. Er der ydet en ”ikke usædvanlig” servituterstatning for tilladelsen til at anbringe en ledning på en ejendom, er gæsteprincippet fraveget. I tvivlstilfælde afgøres spørgsmålet om, hvorvidt gæsteprincippet må anses for fraveget ved en konkret fortolkning af deklARATIONEN. Det er i den

---

<sup>92</sup> Tilslutningsbestemmelserne er det sæt standardbetingelser, der skal underskrives for at kunne blive tilsluttet til elnettet, ejet af det relevante netselskab (ledningsejer). Der er intet rum for forhandling af bestemmelserne, og den, der ønsker tilslutning til elnettet, har således valgt mellem at acceptere bestemmelserne, herunder vederlagsfri fravigelse af gæsteprincippet eller ikke at få tilslutning til elnettet. Idet netselskaberne har eneret til at drive elnet i deres område, har grundejeren ikke mulighed for at vælge et andet netselskab.

<sup>93</sup> At Dansk Energis bestemmelser for tilslutning til og brug af distributionsnettet pr. 1. april 2016 pkt. 3.1.6 og 3.1.8 skal læses som værende udtryk for en *fravigelse* af gæsteprincippet følger også af *Kjær, Niels*, ET 2018.80, s. 7.

forbindelse afgørende at klarlægge, om der er tale om en beskyttelsesdeklaration eller en deklaration, der stifter en ubetinget tilstedeværelsesret for en ledning. Denne sondring kan være vanskelig at foretage, da Vestre Landsrets dom af 29. januar 2021 i sagerne BS-44722/2018 og BS-30445/2019 (anket)<sup>94</sup> har fastslået, at en deklaration kan indeholde så særlige og indgribende vilkår for grundejeren, at disse kan udgøre en fravigelse af gæsteprincippet, selvom der ikke er betalt erstatning for ledningens anbringelse eller i øvrigt er indsat vilkår i deklarationen, der regulerer betalingsspørgsmålet ved fremtidige ledningsflytninger. Landsrettens dom synes dog ikke at være i overensstemmelse med U 2015.2854 H, hvor Højesteret har udtalt, at en fravigelse af gæsteprincippet forudsætter ”klare holdepunkter”.

Det ligger endvidere fast, at der ikke skal foretages en vurdering af, til hvis fordel en ledning er anbragt, eller hvem den skal forsyne, når det skal afgøres, om gæsteprincippet finder anvendelse. Afgørende for gæsteprincippets anvendelse er alene, at der ikke må være identitet mellem ledningsejer og grundejer.

Aftales en fravigelse af gæsteprincippet, har det vist sig at være vanskeligt at tilsidesætte aftalen som ugyldig efter aftalelovens § 36.

---

<sup>94</sup> Dommen er vedlagt som bilag 1.

## 5. Fravigelse af gæsteprincippet ved ekspropriation

Da der kan forekomme situationer, hvor ledningsejer og grundejer ikke ved aftale kan enes om vilkårene for ledningens anbringelse, kan det være nødvendigt at klarlægge, under hvilke omstændigheder gæsteprincippet kan fraviges ved ekspropriation.

### 5.1 Generelt om kriterierne for ekspropriation efter grundlovens § 73

Af grundlovens § 73, stk. 1, fremgår følgende:

*”Ejendomsretten er ukrænkelig. Ingen kan tilpligtes at afstå sin ejendom, uden hvor almenvellet krævet det. Det kan kun ske ifølge lov og mod fuldstændig erstatning.”*

En lovlig ekspropriation forudsætter således, at indgrebet skal i) ske ifølge lov, ii) almenvellet skal kræve det og iii) det skal ske mod fuldstændig erstatning. Er disse tre betingelser ikke opfyldt, skal ingen tåle en afståelse af sin ejendom ved ekspropriation. Ekspropriation kan omfatte såvel en fuldstændig fratagelse af ejendomsretten som en delvis fratagelse, fx gennem rådighedsbegrænsninger.<sup>95</sup>

At det ekspropriative indgreb skal ske *ifølge lov* indebærer, at det ekspropriative indgreb enten skal ske direkte ved lov eller ved en administrativ beslutning.<sup>96</sup>

At det ekspropriative indgreb skal være *krævet af almenvellet* indebærer, at der heri ligger et krav om en saglig, samfundsmæssig begrundelse for ekspropriationen, samt at denne kan anses for at være nødvendig.<sup>97</sup> Nødvendighedsbetingelsen indeholder ifølge *Pagh* tre elementer. Dels må der ikke eksproprieres, hvis det i loven hjemlede formål er muligt at nå med mindre indgribende midler, ligesom der ikke må eksproprieres mere end nødvendigt for at nå formålet.<sup>98</sup> Dels skal ekspropriationsformålet være aktuelt og ikke blot en udvidet mulighed for at foretage en fremtidig disposition. Endelig er ekspropriationen undergivet et proportionalitetskrav, der ikke blot betyder, at

---

<sup>95</sup> Rytter, *Jens Elo*, 2019, s. 398 og *Pagh, Peter*, 2017, s. 685.

<sup>96</sup> Rytter, *Jens Elo*, 2019, s. 407.

<sup>97</sup> *Ibid.*, s. 407 og *Pagh, Peter*, 2017, s. 653-655.

<sup>98</sup> *Ibid.*, s. 654 og s. 657-658.

ekspropriationen skal være nødvendig for formålet og ikke unødvendigt indgribende, men tillige forudsætter, at indgrebet står i rimeligt forhold til de interesser, som forfølges med indgrebet.<sup>99</sup>

At det ekspropriative indgreb skal ske mod *fuldstændig erstatning* indebærer, at ejeren skal stilles økonomisk, som om der ikke var sket ekspropriation. Det tab, som ekspropriationen påfører ejeren, skal erstattes fuldt ud.<sup>100</sup> En ekspropriation kan som nævnt også gå ud på, at den offentlige myndighed erhverver en begrænset rådighed over ejendommen, fx ved servitutpålæg. Erstatning for rådighedsbegrænsninger forudsætter, at ejeren faktisk lider et tab. Som ved arealerstatning består erstatningen principielt af flere dele, herunder i) erstatning for den værdinedgang af ejendommen, som rådighedsbegrænsningen medfører, ii) erstatning for de ved gennemførelsen påførte skader, iii) erstatning for de ulemper, som anlægget påfører ejeren, og iv) fradrag for de specielle fordele, der måtte opstå ved ekspropriationen.<sup>101</sup>

I det følgende foretages der en analyse af, hvilke særlige problemstillinger der i praksis har rejst sig, når en offentlig myndighed ved ekspropriation ønsker at pålægge en grundejer en ledningsservitut med vilkår om, at gæsteprincippet er fraveget. Det undersøges, i) om fravigelsen af gæsteprincippet ved ekspropriation alene kan ske med henvisning til en lovhjemmel, hvori det udtrykkeligt er angivet, at gæsteprincippet kan fraviges ved ekspropriation, ii) om fravigelsen af gæsteprincippet ved ekspropriation er et nødvendigt indgreb for at sikre forsyningssikkerheden og iii) om erstatningsfastsættelsen for fravigelsen af gæsteprincippet ved ekspropriation kan udmåles med henvisning til en såkaldt landsaftale, uagtet at gæsteprincippet ikke omtales særskilt heri.

## **5.2 Ifølge lov – kræves der en særlig hjemmel for at bortekspropriere gæsteprincippet?**

Ved vurderingen af, om en offentlig myndighed ved ekspropriation kan pålægge en grundejer en ledningsservitut med vilkår om, at gæsteprincippet er fraveget, må det undersøges, om et sådant

---

<sup>99</sup> *Ibid.*, s. 654 ff. med omtale af nævnspraksis. Som det ses her er der ikke i nævnspraksis en stringent definition af, hvad der ligger i nødvendighedsbetingelsen. Af pladsmæssige årsager gennemgår afhandlingen ikke nævnspraksis. I stedet anvendes *Paghs* definition af nødvendighedsbetingelsen.

<sup>100</sup> *Ibid.*, s. 672 og *Rytter, Jens Elo*, 2019, s. 410.

<sup>101</sup> *Pagh, Peter*, 2017, s. 685-686. Diskussionen om fradrag for fordele er relevant i de tilfælde, hvor der ved erstatningsudmålingen skal tages hensyn til den eventuelle værdiforøgelse, som et ekspropriationsanlæg (fx en metro eller en letbane) kan medføre. For en nærmere gennemgang af fradrag for fordele henvises der til *Mølbeck, Hanne* m.fl., 2019, s. 309 ff.

servitutpålæg forudsætter en hjemmel, der udtrykkeligt angiver, at gæsteprincippet kan fraviges ved ekspropriation.

Der er taget stilling til spørgsmålet i Vestre Landsrets dom af 7. januar 2021 i sagerne BS-22988/2018, BS-22989/2018, BS-22990/2018, BS-22991/2018, BS-22986/2018 (anket) (herefter benævnt: ”Vestre Landsrets dom af 7. januar 2021 (anket)”)<sup>102</sup> Tvisten imellem sagens parter udspringer af ekspropriationer i forbindelse med Energinets (ledningsejer) realisering af et kabellandanlæg til havvindmølleparken Kriegers Flak. Sagerne drejer sig om, hvorvidt indholdet i nogle deklARATIONER, som i medfør af ekspropriationskommissionens kendelser af 9. maj 2017 er blevet tinglyst på en række lodsejeres ejendomme, og som efter deres ordlyd fraviger gæsteprincippet, er lovlige. Parterne var enige om, at Energinet – bortset fra vilkåret om fravigelse af gæsteprincippet – opfyldte betingelserne for at ekspropriere med såkaldt fuld tilstedeværelsesret for kabellandanlægget.

I marts 2012 indgik den daværende regering og en række af Folketingets partier aftale om, at der skulle etableres en 600 MW havmøllepark på Kriegers Flak i Østersøen ud for Møn. I april 2012 blev Energinet pålagt at igangsætte forundersøgelser for storskala havmølleparker ved bl.a. Kriegers Flak og i december 2014 godkendte Klima-, Energi- og Bygningsministeriet en ansøgning fra Energinet om tilladelse til etablering af landføringsanlæg til havmøller på Kriegers Flak.

Energinet forsøgte i forbindelse med realiseringen af kabelprojektet Kriegers Flak at indgå frivillige aftaler med de berørte lodsejere. Aftalerne skulle sikre Energinet ret til at etablere anlægget og tinglyse en deklARATION på de berørte ejendomme samt indeholde bestemmelse om erstatning herfor. Da ikke alle lodsejere ønskede at indgå frivillig aftale om tinglysning af deklARATIONEN, anmodede Energinet Sikkerhedsstyrelsen om tilladelse til ekspropriation til realiseringen af kabelprojektet på delstrækningen Rødvig-Bjæverskov efter elsikkerhedslovens<sup>103</sup> § 27, der har følgende ordlyd:

*”Når hensynet til almenvellet kræver det, kan Sikkerhedsstyrelsen tillade ekspropriation til elektriske anlæg for produktion, transmission, distribution og lagring af elektrisk energi. Reglerne i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom følges.”*

---

<sup>102</sup> Dommen er vedlagt som bilag 4.

<sup>103</sup> Lovbekendtgørelse nr. 26 af 10. januar 2019 om sikkerhed for elektriske anlæg og elektriske installationer.

Af standarddeklarationen, som Energinet ved ekspropriation ønskede at tinglyse på de berørte ejendomme, fremgik følgende om gæsteprincippet:

*”Fravigelse af gæsteprincippet*

*Det præciseres, at Jordkabelanlæggene ikke er gæst på Ejendommen, og at det ikke er Selskabet, som skal afholde omkostningerne forbundet med eventuelle flytninger af Jordkabelanlæggene, hvis flytningen sker som følge af ændret udnyttelse af Deklarationsarealer. Gæsteprincippet er hermed fraveget, og der stiftes en ubetinget tilstedeværelsesret for Jordkabelanlæggene.”*

Derudover var lodsejerne i relation til deklarationsarealet pålagt en række rådighedsindskrænkninger. Fx fremgik det af deklarationens punkt 4-6, at grubning, dræning, udgravning, boring, etablering af bygninger, veje og skovrejsning alene måtte iværksættes under nogle nærmere bestemte omstændigheder og procedurer.<sup>104</sup>

Sikkerhedsstyrelsen meddelte i december 2015 Energinet tilladelse til ved ekspropriation at erhverve ret til på de berørte lodsejeres ejendomme at etablere dele af jordkablet mellem Rødvig og Bjæverskov, herunder pålægge de berørte ejendomme den omtvistede deklaration. Der blev i forbindelse med tilladelsen ikke taget stilling til erstatningsopgørelsen, da Sikkerhedsstyrelsen ikke i medfør af elsikkerhedslovens § 27, forarbejderne til bestemmelsen eller praksis havde kompetence til at tage stilling til erstatningen.<sup>105</sup> Ligeledes gjorde Sikkerhedsstyrelsen opmærksom på, at styrelsen ikke skulle tage stilling til spørgsmålet om hensynet til almenvellet, når transmissionsanlægget allerede i december 2014 blev godkendt af Klima-, Energi- og Bygningsministeriet, hvilket er i overensstemmelse med forarbejderne til elsikkerhedslovens § 27, hvoraf følgende fremgår:

---

<sup>104</sup> For så vidt angår arbejder relateret til grubning, dræning, udgravning, boring eller lignende var det et krav efter deklarationens punkt 4, at lodsejerne anmeldte disse arbejder til Energinet senest 8 dage før påbegyndelsen. For så vidt angår etableringen af veje og bygninger fremgik det af deklarationens punkt 5, at disse arbejder alene måtte iværksættes under særlige omstændigheder og efter indhentet tilladelse fra Energinet. For så vidt angår skovrejsning og beplantning fremgik det af deklarationens punkt 6, at disse arbejder alene måtte iværksættes efter aftale med Energinet.

<sup>105</sup> For en nærmere gennemgang af erstatningsspørgsmålet i sagen henvises der til afsnit 5.4.



*”Efter forslaget § 27 skal Sikkerhedsstyrelsen ved behandlingen af ansøgninger om tilladelse til ekspropriation foretage både en vurdering af forholdet til almenvellet og anlæggets sikkerhedstekniske forhold. Sikkerhedsstyrelsen skal i forbindelse med vurderingen af forholdet til almenvellet bl.a. vurdere, hvilke ejendomme respektive linjeføring og fremgangsmåde, der ud fra hensynet til almenvellet skal foretrækkes til placering af anlægget – inden for rammerne af den fysiske planlægning.*

*For så vidt angår produktionsanlæg over 25 MW og transmissionsanlæg over 100 kV, som er godkendt af Energistyrelsen efter lov om elforsyning, og transmissionsanlæg, som er godkendt af Klima-, Energi- og Bygningsministeriet eller Energistyrelsen efter § 4 i lov om Energinet.dk, tager Sikkerhedsstyrelsen dog i almindelighed ikke stilling til, om hensynet til almenvellet kan begrunde, at anlægget skal etableres, men tager alene stilling til det konkrete valg af areal ud fra hensynet til almenvellet samt til anlæggets sikkerhedstekniske forhold. Det skyldes, at spørgsmålet om det pågældende anlægs almennytte i disse tilfælde som udgangspunkt må anses for afklaret ved Energistyrelsens eller Klima-, Energi- og Bygningsministeriets godkendelse af, at anlægget etableres.”<sup>106</sup> (Understreget her).*

Af forarbejderne fremgår det således, at Sikkerhedsstyrelsen i forbindelse med vurderingen af forholdet til almenvellet skal vurdere, hvilke ejendomme respektive linjeføring og fremføringsmåde, der ud fra hensynet til almenvellet skal foretrækkes til placering af anlægget indenfor rammerne af den fysiske planlægning.

Det fremgår endvidere, at Sikkerhedsstyrelsen ikke tager stilling til spørgsmålet om hensynet til almenvellet, for så vidt angår Energinets transmissionsanlæg over 100 kV, som er godkendt af Klima-, Energi- og Bygningsministeren efter § 4 i lov om en Energinet, hvilket er tilfældet for Kriegers Flak.

Sikkerhedsstyrelsen har derfor med rette alene taget stilling til det konkrete valg af areal, dvs. hvilke ejendomme respektive linjeføring og fremføringsmåde, der – indenfor den fysiske planlægnings rammer – skal foretrækkes til placering af anlægget, og ikke til selve spørgsmålet om anlægget er nødvendiggjort af almen interesse.

---

<sup>106</sup> Lovforslag nr. 119 af 28. januar 2015 til lov om sikkerhed ved elektriske anlæg, elektriske installationer og elektrisk materiel.

Efter ekspropriationsbeslutningen var blevet truffet af ekspropriationskommissionen, anlagde lodsejerne sag mod Energinet med påstand om, at fravigelsen af gæsteprincippet i deklARATIONsteksten var ulovlig.

Lodsejerne gjorde bl.a. gældende, at der ikke i elsikkerhedslovens § 27 var hjemmel til ved ekspropriation at pålægge lodsejerne en deklARATION, der fraviger gæsteprincippet, idet elsikkerhedslovens § 27 – som citeret ovenfor – ikke udtrykkeligt omtaler gæsteprincippet.

Landsretten vurderede, at der var den fornødne lovhjemmel, idet følgende udtaltes:

*”Energinet har indgået frivillige aftaler med de fleste af de berørte lodsejere, men nærværende sagers lodsejere har ikke ønsket at indgå aftale på de vilkår, herunder en afståelse af gæsteprincippet, som Energinet har tilbudt. Det har derfor været nødvendigt for Energinet at tilvejebringe rådighedsret over Lodsejernes arealer til gennemførelse af landføringsanlægget ved ekspropriation i medfør af elsikkerhedslovens § 27, jf. ekspropriationslovens § 2, nr. 2 (...).*

*Landsretten finder, at gæsteprincippet ikke finder anvendelse i en situation som den foreliggende, hvor Lodsejerne ved ekspropriation med hjemmel i lov og med ret til fuldstændig erstatning er pålagt at stille deres arealer til rådighed for Energinets kabelføring og af sikkerhedsmæssige hensyn pålagt begrænsninger i deres rådighed over arealerne (...).*

*DeklARATIONENS vilkår om Lodsejernes frafald af gæsteprincippet er reelt alene en præcisering af den retsstilling, der allerede følger af, at rådighedsindskrænkningen i Lodsejernes anvendelse er sket ved ekspropriation og ikke ifølge f.eks. aftale. Præciseringen medfører ikke pålæg af byrder eller tab af rettigheder for Lodsejerne, der ikke allerede følger af deklARATIONENS bestemmelse om Energinets ret til at benytte arealerne med såkaldt fuld tilstedeværelsesret. Vilkåret om frafald af gæsteprincippet er derfor uden selvstændig retlig betydning og er allerede som følge heraf ikke ulovligt.* (Understreget her).

Af landsrettens præmisser kan det indledningsvist udledes, at der var den fornødne lovhjemmel til ved ekspropriation at pålægge lodsejerne den omtvistede deklARATION.

Afgørelsen må ses i lyset af, at ekspropriationshjemlen i elsikkerhedslovens § 27 er bred. Henvisningen i elsikkerhedslovens § 27 til ekspropriationsprocesloven medfører, at der er den fornødne hjemmel til ikke alene at anbringe eltransmissionsanlægget på lodsejernes ejendom, men *tillige* til at bestemme de *vilkår*, der skal gælde for placeringen.

Det fremgår nemlig af ekspropriationsproceslovens § 2, nr. 2, at der ved ekspropriationen endeligt eller midlertidigt kan "*pålægges indskrænkninger i ejernes rådighed eller erhverves ret til at udøve en særlig råden over faste ejendomme*", medmindre andet fremgår af den lov, der hjemler ekspropriationen.

Da andet ikke følger af elsikkerhedslovens § 27, kan det udledes, at termen "*ekspropriation til elektriske anlæg*" således dækker over flere mulige ekspropriative indgreb efter ekspropriationsprocesloven, herunder et *fysisk* indgreb i et areal eller *indgreb i en juridisk rettighed* på en ejendom (rådighedsindskrænkning).

For så vidt angår landsrettens præmisser bør det endvidere bemærkes, at landsretten i første række udtalte, at gæsteprincippet *slet ikke finder anvendelse* i en situation, hvor lodsejerne ved ekspropriation med hjemmel i lov og med ret til fuldstændig erstatning er pålagt at stille deres arealer til rådighed for Energinets kabelføring og af sikkerhedsmæssige hensyn pålagt begrænsninger i deres rådighed over arealerne, herunder bl.a. indskrænkninger i retten til at etablere bygninger, veje, skovrejsning m.v. på deklaraionsarealet.

Dertil kommer i anden række udtalelsen om, at vilkåret om frafald af gæsteprincippet blot var en "*præcisering*" af den retsstilling, der allerede fulgte af, at rådighedsindskrænkningen i lodsejernes anvendelse var sket ved ekspropriation, hvorfor vilkåret var "*uden selvstændig retlig betydning*" og allerede som følge heraf ikke ulovligt. Det havde således ingen betydning, at elsikkerhedslovens § 27 ikke udtrykkeligt omtaler gæsteprincippet. Vilkaåret om at gæsteprincippet var fraveget havde blot karakter af at være en slags "*serviceoplysning*" til lodsejerne. Det var derfor reelt uden relevans at afdække spørgsmålet om gyldigheden af vilkaåret om fravigelse af gæsteprincippet i deklaraionsteksten. Dette må ses i lyset af, at ekspropriation er udtryk for en pligtmæssig afståelse af en rettighed, som tilkommer en rettighedshaver – her lodsejerne. Når først et ekspropriationsindgreb som det foreliggende er retmæssigt gennemført, giver det ikke

begrebsmæssigt mening at tale om, at eksproprianten – her Energinet – herefter i en eller anden udstrækning skulle være gæst på ejendommen med den virkning, at lodsejerne i realiteten kunne påvirke ekspropriationsindgrebets omfang – endog efter ekspropriationstidspunktet – ved at påberåbe sig gæsteprincippet. Landsretten konstaterede derfor med rette i sagen, at gæsteprincippet slet ikke finder anvendelse i en situation som den foreliggende. Det giver begrebsmæssigt ikke mening at tale om et gæsteprincip, når et anlæg ved ekspropriation har fået en permanent tilstedeværelsesret på en ejendom.

At landsretten kom frem til, at gæsteprincippet slet ikke finder anvendelse, når rådighedsindskrænkningen i lodsejernes anvendelse af ejendommen pålægges ved ekspropriation må endvidere ses i lyset af U 2015.2854 H, hvor Højesteret kom frem til, at gæsteprincippet som udfyldende regel finder anvendelse, når i) der uden vederlag, ii) er givet tilladelse til at anbringe en ledning og iii) ikke andet er bestemt. *Ingen* af disse betingelser var opfyldt i Kriegers Flak-sagen, idet der var betalt (erstatning), der ikke var givet tilladelse (det ubetingede tilstedeværelsesret var sikret ved ekspropriation) og andet jo udtrykkeligt var bestemt i deklARATIONEN.

At gæsteprincippet ikke finder anvendelse, når rådighedsindskrænkningen i lodsejernes anvendelse af ejendommen pålægges ved ekspropriation følger også af taksationskommissionens kendelse af 25. juni 2020, der også vedrørte en tvist om gæsteprincippets rækkevidde ved ekspropriation. I sagen udtalte taksationskommissionen følgende:

*”Gæsteprincippet finder heller ikke anvendelse, når en ejendom pålægges en ledningsservitut ved ekspropriation (jf. herved udtrykkeligt vejlovens § 77, stk. 2) (...). Det er uden betydning, om det udtrykkeligt og generelt anføres i deklARATIONEN, at gæsteprincippet er fraveget, idet rækkevidden af ekspropriationsindgrebet beror på deklARATIONENS konkrete indhold (...). En bemærkning i en deklARATION om, at gæsteprincippet er fraveget, har alene den betydning, at der ikke senere kan opstå tvivl om, at gæsteprincippet ikke finder anvendelse.”*

Der kan ligeledes henvises til *Mørup*, der anfører, at i de tilfælde, hvor tilstedeværelsesretten erhverves ved ekspropriation, og hvor ejeren har fået erstatning for indgrebet, finder gæsteprincippet ikke anvendelse. Dette må ifølge *Mørup* i hvert fald gælde, når der ikke er tale om anbringelse af ledninger i vejarealer, men fx på landbrugsjord (som var tilfældet i Kriegers Flak-sagen). Anbringes

ledningen på et vejareal mod ekspropriationserstatning, må det ifølge *Mørup* undersøges nærmere, om der dermed er gjort op med gæsteprincippet, hvilket ikke uden videre kan antages at være tilfældet, jf. herved formuleringen i vejlovens § 77, hvoraf fremgår, at det ikke er tilstrækkeligt, at der er eksproprieret – det skal tillige være ”*særligt bestemt*”, at gæsteprincippet ikke finder anvendelse.<sup>107</sup>

Det er væsentligt at have for øje, at der i Kriegers Flak-sagen var tale om anbringelse af en *ny* ledning på ikke-gæstevilkår i medfør af elsikkerhedslovens § 27, jf. ekspropriationsproceslovens § 2, nr. 2. Et tilsvarende ekspropriationsindgreb må kunne gennemføres efter fx varmemforsyningslovens<sup>108</sup> § 16, miljøbeskyttelseslovens<sup>109</sup> § 58 og vandforsyningslovens<sup>110</sup> §§ 37 og 38, der indeholder lignende ekspropriationshjemler som elsikkerhedslovens § 27.<sup>111</sup> Ekspropriation efter disse bestemmelser gennemføres dog efter procesreglerne i vejlovens kapitel 10.<sup>112</sup> Der findes så vidt ses ingen eksempler på, at en offentlig myndighed ved ekspropriation har ændret en *eksisterende* lednings retsstilling fra ikke-gæst til gæst, men såfremt dette sker, skal de almindelige ekspropriationsbetingelser være opfyldt.<sup>113</sup> I KFE 12.241 har taksationskommissionen dog udtalt, at der *ikke* i den nuværende lovgivning er en hjemmel til at foretage et sådant ekspropriativt indgreb. Selv hvis der forelå en sådan hjemmel, udtalte taksationskommissionen, at det er vanskeligt at forestille sig, at et sådant indgreb – der udelukkende tilsigter at flytte omlægningsudgiften over på ledningsejeren – kan være krævet af almenvellet.<sup>114</sup>

I forlængelse heraf bør det bemærkes, at såfremt ledningsejer ønsker at tilsidesætte gæsteprincippet ved ekspropriation, er det nødvendigt, at der kan føres det tilstrækkelige bevis for, at en ledning er anbragt ved ekspropriation. U 2020.2614 V (anket) vedrørte en sag, hvor en landvæsenskommission efter anmodning fra en kommune i 1975 havde afsagt kendelse om godkendelse af et projekt vedrørende kloakering af et område i kommunen. I forbindelse med kendelsen blev der på de berørte

---

<sup>107</sup> *Mørup, Søren H.*, TfL 2010.139, s. 4-5. Se i samme retning *Priess, Lene*, MAD 2016.257, s. 2, der dog ikke skelner mellem, hvorvidt ledningen er anbragt i eller udenfor vejareal.

<sup>108</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1215 af 14. august 2020 om varmemforsyning.

<sup>109</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1218 af 25. november 2019 om miljøbeskyttelse.

<sup>110</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1450 af 5. oktober 2020 om vandforsyning mv.

<sup>111</sup> *Mørup, Søren H.*, TfL 2010.139, s. 4-5 (note 22).

<sup>112</sup> *Mølbeck, Hanne* m.fl., 2019, s. 419-420.

<sup>113</sup> *Heilberg, Louise* m.fl., 2020, s. 518.

<sup>114</sup> Se i samme retning *Priess, Lene*, MAD 2016.257, s. 5.

ejendomme tinglyst en servitut om bl.a. ledningsejers adgang til kloakledningerne. Af servituten fremgik det, at ledningerne skulle henligge uforstyrret, og at der indenfor servitútbæltet ikke måtte iværksættes arbejder, som kunne være til hinder for adgangen til ledningsanlægget eller for dets beståen mv. En af de berørte ejendomme tilhørte i 1975 kommunen, men ejendommen blev solgt til et selskab (herefter benævnt: ”grundejer”), der ønskede at opføre nogle boliger på ejendommen, hvilket gjorde det nødvendigt at flytte en ledning. Der opstod i den forbindelse en tvist mellem ledningsejer, et kommunalt ejet kloakselskab, og grundejeren om betaling for ledningsomlægningen.

Grundejeren mente, at kloakselskabet skulle betale for omlægningen med henvisning til gæsteprincippet. Kloakselskabet mente, at grundejeren skulle betale og gjorde til støtte herfor gældende, at der i sin tid ved landvæsenskommissionens kendelse var sket ekspropriation af areal til ledningerne, og at den daværende ejer (kommunen) havde fået erstatning for generne mv., hvorfor gæsteprincippet ikke gjaldt. Det kan virke ejendommeligt, at kloakselskabet påstod, at der var betalt erstatning, idet kommunen var både grundejer og ledningsejer på tidspunktet for ledningens anbringelse. Der var således tale om ét og samme retssubjekt, fordi kommunens forsyningssektor på daværende tidspunkt endnu ikke var udskilt i et selvstændigt selskab. Af sagsfremstillingen fremgår det dog, at der reelt var tale om to forskellige enheder, idet der allerede på tidspunktet for ledningens anbringelse var vandtætte skotter mellem den brugerfinansierede kloakforsyning, hvor forsyningens indtægter blev placeret i en anlægsfond, og kommunen. Efter lighedsprincippet blev kommunen derfor som daværende grundejer behandlet på samme måde som andre grundejere.

Da byretten behandlede sagen, var landvæsenskommissionens kendelse ikke fremlagt, hvorfor grundejeren lagde til grund, at der i sin tid var betalt erstatning for rådighedsindskrænkningen, således som kloakselskabet havde forklaret det.

Byretten frifandt kloakselskabet med følgende begrundelse:

*”Gæsteprincippet har fundet udtryk i dagældende vejlovs § 106, stk. 1, hvoraf blandt andet fremgår, at gæsteprincippet finder anvendelse, medmindre andet særligt er bestemt ved overenskomst eller kendelse afsagt af en landvæsenskommission eller 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. Landvæsenskommissionen (...) traf den 21. november 1975 i henhold til den dagældende vandløbslovs § 89, stk. 1, kendelse om ret til at anbringe og opretholde en kloakledning på Aalborg Kommunes ejendom (...). Kendelsen er lyst som en servitut på ejendommen (...). Det fremgår af den dagældende vandløbslovs § 89, stk. 1, at lodsejeren kan pålægges rådighedsindskrænkninger mod "fuldstændig af retten fastsat erstatning". Da det under sagen er ubestridt, at der er betalt erstatning (...) finder retten, at servitutpålægget indebærer, at gæsteprincippet ikke finder anvendelse." (Understreget her).*

Da landsretten skulle behandle sagen, havde grundejeren fremskaffet kendelsen fra 1975. Grundejeren valgte for landsretten at tilbagekalde erklæringen om, at det kunne lægges til grund, at der i 1975 var betalt erstatning til den daværende grundejer, idet dette ikke fremgik af kendelsen, ligesom ordet "ekspropriation" heller ikke var omtalt i kendelsen.

Grundejeren gjorde nu gældende, at den omhandlede servitut ikke blev pålagt ved ekspropriation, men vedtaget ved frivillig aftale, uden at der til den daværende grundejer blev betalt erstatning. Grundejeren henviste til, at sagen for landvæsenskommissionen blev rejst efter den dagældende vandløbslovs § 74, stk. 1. Efter denne bestemmelse skulle en kommune, som ønskede at tilvejebringe et samlet fælles spildevandsanlæg for større arealer, forelægge sagen for landvæsenskommissionen til *godkendelse*. I forlængelse heraf gjorde grundejeren gældende, at når der i landvæsenskommissionens kendelse under punktet "*Anlæggets sikring*" står, at der kan ske tinglysning i medfør af den dagældende vandløbslovs § 89, stk. 1, er dette ikke ensbetydende med, at der er sket ekspropriation. Det forhold, at der er henvist til vandløbslovens § 89, stk. 1, var alene udtryk for, at hjemlen for tinglysning fremgik af lovens § 89, stk. 1, sidste punktum. Af den dagældende vandløbslovs<sup>115</sup> § 89, stk. 1, fremgik følgende:

*"Til gennemførelse af de i denne lov omhandlede foranstaltninger kan vandløbsretten i fornødent omfang og mod fuldstændig, af retten fastsat erstatning forlange afstået arealer og pålægge rådighedsindskrænkninger (...). En i henhold til vandløbsrettens kendelse udfærdiget deklaration kan tinglyses på vedkommende ejendom forud for al pantegæld."*

---

<sup>115</sup> Lovbekendtgørelse nr. 132 af 6. marts 1970 om vandløb.

Landsretten gav grundejeren medhold, idet følgende udtaltes:

*”Det fremgår af landvæsenskommissionens kendelse (...), at sagen for landvæsenskommissionen blev rejst efter den dagældende vandløbslovs § 74, stk. 1 (...). Efter den daværende bestemmelse i vandløbslovens § 74, stk. 1, skulle en kommune, som ønskede at tilvejebringe et samlet fælles spildevandsanlæg for større arealer, forelægge sagen for landvæsenskommissionen til godkendelse (...). Det fremgår hverken af kendelsen eller den tinglyste servitut, at servitutpålægget skete ved ekspropriation. Det er heller ikke dokumenteret, at arealejeren fremsatte erstatningskrav i anledning af servitutpålægget, eller at der i øvrigt blev udbetalt erstatning til arealejeren. I kendelsen henvises alene til vandløbslovens § 89, stk. 1, i forbindelse med en oplysning om, at deklARATIONEN skal tinglyses i medfør af denne bestemmelse. Under disse omstændigheder finder landsretten, at Aalborg Kloak A/S ikke har bevist, at servitutten blev pålagt ved ekspropriation i forbindelse med kloakprojektet, og at der i den anledning blev betalt erstatning til arealejeren (...). Herefter finder landsretten, at Aalborg Kloak A/S ikke har bevist, at gæsteprincippet blev fraveget ved landvæsenskommissionens kendelse (...).”*

Landsretten fremfører tydeligt, at den omtalte kendelse ikke indeholdt bevis for andet, end at landvæsenskommissionen havde *godkendt* projektet. Det kan af dommen udledes, at der ikke kan opstilles en formodning for, at gæsteprincippet ikke er udgangspunktet, når der på en ejendom er tinglyst en deklARATION om en kendelse fra landvæsenskommissionen og deklARATIONsteksten henviser til en ekspropriationsbestemmelse. I stedet må man lægge vægt på, hvad der står i den enkelte deklARATION eller landvæsenskommissionskendelse med henblik på at afklare, om der rent faktisk er tale om et ekspropriativt indgreb.

### **5.3 Nødvendighedsbetingelsen – er en fravigelse af gæsteprincippet nødvendig for at sikre forsyningsikkerheden?**

I det følgende undersøges det, om en fravigelse af gæsteprincippet er nødvendig for at sikre forsyningsikkerheden.



Formålet med at pålægge de berørte ejendomme i Vestre Landsrets dom af 7. januar 2021 (anket)<sup>116</sup> en deklaration ved ekspropriation med vilkår om, at gæsteprincippet skulle frafalde, var ifølge Energinet at sikre forsyningssikkerheden. Derudover mente Energinet, at de havde pligt til at varetage økonomiske hensyn, herunder hensynet til samfundsøkonomien, ved at søge at hindre, at anlægget kunne kræves flyttet mod det offentliges afholdelse af omkostningerne herved.

Lodsejerne mente ikke, at det omtvistede vilkår var nødvendigt for at sikre forsyningssikkerheden. I stedet var det lodsejernes opfattelse, at vilkåret alene sigtede til at vælte en ikke uvæsentlig fremtidig økonomisk byrde over på lodsejerne, og at Energinet dermed havde varetaget egne økonomiske interesser, hvilket er et usagligt hensyn i forbindelse med ekspropriation.

Lodsejerne fik ikke medhold i deres synspunkter, idet landsretten kortfattet konstaterede, at det havde været *"nødvendigt for Energinet at tilvejebringe rådighedsret over Lodsejernes arealer til gennemførelse af landføringsanlægget ved ekspropriation i medfør af elsikkerhedslovens § 27, jf. ekspropriationslovens § 2, nr. 2"*, da det ikke var muligt at indgå frivillige aftaler med de berørte lodsejere. I forlængelse heraf udtalte landsretten, at begrænsningen i rådigheden over arealerne var begrundet i *"sikkerhedsmæssige hensyn"*. Landsretten foretog ikke en reel prøvelse af, hvorvidt det omtvistede servitutvilkår var nødvendigt for at sikre forsyningssikkerheden, hvilket må ses i lyset af, at landsretten kom frem til, at gæsteprincippet slet ikke fandt anvendelse i sagen. Det kan på den baggrund forekomme konstrueret, når lodsejerne argumenterede for, at det ikke var nødvendigt at fravige et princip, der slet ikke fandt anvendelse i sagen. Selv hvis man måtte mene, at vilkåret om at fravige gæsteprincippet havde en selvstændig retlig betydning, er det vanskeligt at følge lodsejernes argumentation.

Udgangspunktet er ganske vist, at det er Energinet, der har bevisbyrden for, at en fravigelse af gæsteprincippet er nødvendig for at sikre forsyningssikkerheden. Dette modificeres dog af, at forsyningsledninger som hovedregel er anbragt på privat ejendom på ikke-gæstevilkår, jf. ekspropriationskommissionens kendelse af 30. januar 2019. Ekspropriationskommissionen udtalte følgende i kendelsen:

---

<sup>116</sup> Dommen er vedlagt som bilag 4.

*”Et synspunkt om, at gæsteprincippet ikke kan fraviges ved ekspropriation, synes at hvile på den betragtning om, at det skulle være sædvanligt, at forsyningsledninger er anbragt på privat ejendom på gæstevilkår. Efter kommissionens opfattelse er det hovedreglen, at forsyningsledninger er anbragt på privat ejendom ved enten aftale eller ekspropriation mod betaling af erstatning til de berørte lodsejere for den rådighedsbegrænsning/værdinedgang af ejendommen, som servituten indebærer. Forsyningsledninger på privat ejendom ligger således helt overvejende ikke som gæst.”*

Når der tages udgangspunkt i denne kendelse, skyldes det, at når nu ekspropriationskommissionen udtaler, at forsyningsledninger helt typisk ligger på fravigelse af gæstevilkår, så kan man med fordel spørge, hvorfor det så skulle være unødvendigt (og uproportionalt) at lægge et forsyningskabel til brug for Kriegers Flak-projektet, som forsyner hele Sjælland og med forbindelse til Tyskland med strøm, på de samme vilkår.<sup>117</sup> *Zahle* anfører, at ekspropriationsforetagendets nødvendighed i vid udstrækning er unddraget domstolskontrol, da vurderingen i særlig grad er skønsmæssig, hvorfor sagsøgeren (lodsejerne i denne sag) ofte igennem sin argumentation og bevisførelse må overbevise retten om urigtigheden af de takserende myndigheders kendelser.<sup>118</sup> Dette kan være vanskeligt, da de takserende myndigheder besidder en særlig sagkundskab, der skaber en formodning for rigtigheden af myndighedernes kendelser.<sup>119</sup> Set i lyset af, at der endda er tale om et EU-projekt, og at Energinet med dette projekt havde en bunden opgave i forhold til at sikre, at omkostningerne ikke løb unødigt op, jf. herom nedenfor, må det antages, at lodsejerne havde en ganske stor opgave i relation til at forklare, hvorfor ekspropriationskommissionens kendelser af 9. maj 2017, der blev indbragt for landsretten, var ulovlige.

Omvendt kan man anføre, at Energinet ikke er helt ubeskyttet mod ledningsflytninger, selvom gæsteprincippet ikke fraviges, idet der består en vis loyalitetsforpligtelse overfor gæsten, som indebærer, at grundejeren skal undgå at påføre ledningsejeren unødvendige udgifter.<sup>120</sup> Ligeledes skal ledningsejeren ikke finde sig i den rene chikane eller deciderede afpresning i form af trusler om at

---

<sup>117</sup> At Kriegers Flak-projektet også har til formål at transportere strøm til Tyskland fremgår bl.a. af de forklaringer, der blev afgivet under sagen.

<sup>118</sup> *Zahle, Henrik*, 2006, s. 497. Se i samme retning *Langager, Niels*, 2019, s. 185-186.

<sup>119</sup> *Christensen, Bent*, 1994, s. 77.

<sup>120</sup> Se MAD 2016.365 EK og U 2021.2010 V, der er omtalt nærmere under afsnit 3. Der kan tilsvarende henvises til *Hjort, Martin*, Landinspektøren 2018, nr. 1, s. 44.

ville ændre arealanvendelsen med det formål at ville genere eller afpresse ledningsejeren.<sup>121</sup> Men som anført af *Mørup*, er dette ikke tilstrækkeligt at forlade sig på, idet det kan være vanskeligt at bevise, at loyalitetsforpligtelsen er tilsidesat.<sup>122</sup>

Lodsejerne har som sit væsentligste argument anført, at fravigelsen af gæsteprincippet hviler på økonomiske hensyn, hvilket er usagligt i forbindelse med ekspropriation.

Fravigelsen af gæsteprincippet i sagen må anses for at være motiveret af to hensyn: i) Hensynet til at undgå afbrydelse i forsyningssikkerheden og ii) hensynet til at minimere omkostningerne.

I relation til det første hensyn, kan man anføre, at når lodsejerne skal betale for ledningsomlægningen, så vil disse alt andet lige være motiverede til at finde en løsning, som ikke kræver en ledningsomlægning. Et sådant hensyn må anses for at være validt. Gæsteprincippet er ikke alene et betalings spørgsmål, idet der ligger en bagvedliggende interesse i helt at *undgå* ledningsomlægninger. Det skal i den forbindelse erindres, at der i forbindelse med Kriegers Flak-projektet blev lavet omfattende undersøgelser og givet VVM-tilladelser, som alt sammen har ført til den valgte kabelføring. Det må anses for vigtigt, at alt dette arbejde ikke udhules af efterfølgende ledningsomlægninger.

I relation til det andet hensyn kan man anføre, at dette indgår som en integreret del af gæsteprincippet, og at dette i sig selv ikke er usagligt. Tværtimod påpeger *von Eyben*, at det ud fra en samfundsøkonomisk synsvinkel er afgørende, at omkostningerne ved ledningsomlægninger placeres på en sådan måde, at der opnås optimalt incitament til at begrænse disse mest muligt, og at dette næppe opnås ved at placere omkostningerne på ledningsejerne.<sup>123</sup>

Når lodsejerne gjorde gældende, at Energinet, med vilkåret om at fravige gæsteprincippet, varetog egne økonomiske interesser, må det bringes i erindring, at Energinet ikke alene kan, men også *skal* lægge vægt på økonomi. Af lov om Energinet § 2, stk. 1, 2. pkt., fremgår følgende:

---

<sup>121</sup> *Ramhøj, Lars*, Landinspektøren 2019, nr. 3, s. 27 og *Mørup, Søren H.*, Tfl 2010.139, s. 4.

<sup>122</sup> *Ibid.*, s. 4.

<sup>123</sup> *Eyben, Bo von*, Juristen 2008, nr. 1, s. 19.

*”Energinet skal varetage hensyn til forsyningsikkerhed, klima og miljø samt sikre åben og lige adgang for alle brugere af nettene og effektivitet i sin drift.”*

Af forarbejderne til bestemmelsen fremgår følgende:

*”Energinet Danmarks opgaver fremgår fortrinsvis af elforsyningslovens kapital 5 og naturgasforsyningslovens kapital 3. Det følger heraf, at Energinet Danmark har et overordnet ansvar for at opretholde en sikker og effektiv el- og gasforsyning og at bidrage til at sikre de bedst mulige betingelser for konkurrence i el- og gasmarkedet.”<sup>124</sup>*

Af elforsyningslovens § 1, stk. 1, fremgår det, at:

*”Lovens formål er at sikre, at landets elforsyning tilrettelægges og gennemføres i overensstemmelse med hensynet til elforsyningsikkerhed, samfundsøkonomi, miljø og forbrugerbeskyttelse. Loven skal inden for denne målsætning sikre forbrugerne adgang til billig elektricitet og fortsat give forbrugerne indflydelse på forvaltningen af elsektorens værdier.”*

Elforsyningsloven pålægger med andre ord Energinet at sikre *elforsyning*, sikre at den er *driftssikker* og sikre, at den er *billig*.

Et af midlerne til dette er at lave ledningsanlæg med hjemmel i elsikkerhedslovens § 27. Økonomi og driftssikkerhed indgår således som grundlæggende forudsætninger for hele det lovgrundlag, der ender i ekspropriationshjælpen i elsikkerhedslovens § 27. Driftssikkerhed og økonomi er ikke bare hensyn, der ligger bag gæsteprincippet, men tillige hensyn, som Energinet fra politisk side er blevet pålagt at varetage.

Det må i den forbindelse fremhæves, at det kan blive ganske dyrt at flytte det pågældende kabelanlæg. Derudover tabes der penge, når der ikke er mulighed for at sælge el pga. nedetid. Dertil kommer, at ikke alene danskerne, men også tyskerne kan blive påvirket af nedetid. Der består således en betydelig risiko for, at der kan indtræde store tab, såfremt ledningerne skal ligge på gæstevilkår. Det må her

---

<sup>124</sup> Lovforslag nr. 82 af 4. november 2004 til lov om Energinet Danmark.

erindres, at disse tab i sidste ende meget vel skal betales af forbrugerne i form af højere elpriser.<sup>125</sup> Det er ikke en række aktionærer, der bærer tab og henter gevinster, hvorfor indgrebet synes at stå i rimeligt forhold til de interesser, der forfølges med indgrebet. Fravigelsen af gæsteprincippet handler således om meget mere, end hvad det koster at flytte en ledning. Det handler om samfundsøkonomi. Hertil kan bemærkes, at selvom Energinet ikke havde haft ovenstående lovgrundlag, så antages det bl.a. af *Ross*, at økonomiske hensyn kan være saglige at varetage i ekspropriationsretten.<sup>126</sup> Der kan endvidere henvises til en gammel dom, U 1967.234 Ø, der knytter økonomi, elforsyning og ekspropriation sammen. Landsretten udtalte følgende i dommen:

*”Retten finder efter det oplyste at måtte lægge til grund, at de sagsøgte ”Elsam”s virksomhed (...) har til formål gennem samarbejde med de deltagende værker at sikre og billiggøre elforsyningen til det jysk-fynske forsyningsområde, og at dette formål er af almen dansk interesse (...). Da ledningens fremføring over Læsø som luftledning efter de foreliggende oplysninger må anses som saglig begrundet i teknisk og økonomisk henseende, finder retten, at de for ledningens anlæg nødvendige ekspropriationer som krævet af almenvellet har fornøden hjemmel i stærkstrømslovens § 10, stk. 1, og grundlovens § 73, stk. 1.”*

Indgrebet synes heller ikke at gå videre end nødvendigt for at nå formålet med ekspropriationen. Lodsejerne gjorde under sagen gældende, at det havde været mindre indgribende at ekspropriere deres jord til eje i stedet for at pålægge dem en servitut. Argumentationen er besynderlig, når henses til, at interessen i at bygge på landbrugsjord næppe er stor, idet lodsejernes (landmændenes) primære ønske må være at kunne fortsætte dyrkningen af jorden uændret. Det retmæssige er netop at vælge den for lodsejerne mindst indgribende løsning, som er, at disse skal have mulighed for at fortsætte den sædvanlige anvendelse af arealerne uændret.<sup>127</sup> Denne mulighed består ikke, hvis lodsejernes adkomst til arealerne fjernes.

Set i lyset af ovenstående må det samlet set vurderes, at det ikke er i strid med nødvendighedsbetingelsen i grundlovens § 73 at anbringe et kabelanlæg på ubetinget tilstedeværelsesvilkår for at sikre forsyningsikkerheden.<sup>128</sup>

---

<sup>125</sup> *Kjær, Niels*, ET 2018.80, s. 6.

<sup>126</sup> *Ross, Alf*, 1980, s 684. Se i samme retning *Revsbech, Karsten m.fl.*, 2016, s. 239.

<sup>127</sup> *Eyben, W E von*, 1986, s. 157.

<sup>128</sup> Dette er også antaget af *Priess, jf. Priess, Lene*, MAD 2016.257, s. 5.

#### **5.4 Fuldstændig erstatning – kan erstatning for fravigelse af gæsteprincippet fastsættes i henhold til en landsaftale?**

I det følgende undersøges det, om erstatningsfastsættelsen for at fravige gæsteprincippet ved ekspropriation kan udmåles med henvisning til en såkaldt landsaftale, uagtet at gæsteprincippet ikke omtales særskilt heri.

I Kriegers Flak-sagen blev erstatningen for servitutpålægget fastsat efter Landsaftalen om el- og fiberanlæg på landbrugsjord 2017 mellem Landbrug & Fødevarer og Dansk Energi og Energinet (herefter benævnt: ”landsaftalen”). Det bemærkes dog, at Vestre Landsrets dom af 7. januar 2021 (anket)<sup>129</sup> ikke tager stilling til erstatningsspørgsmålet i forbindelse med servitutpålægget, men derimod alene ekspropriationens lovlighed. Siden ekspropriationskommissionens kendelser af 9. maj 2017 blev truffet, har prøvelsen delt sig i to ”spor”. *Lovligheden* er blevet behandlet i Vestre Landsrets dom af 7. januar 2021 (anket) (*lovlighedssagerne*), der udgør ”spor 1”. Herudover er der et ”spor 2”, som angår *erstatningsfastsættelsen*, hvor ekspropriationskommissionens kendelser af 9. maj 2017 er blevet indbragt for taksationskommissionen, som den 28. februar 2019 traf kendelser om erstatningsfastsættelsen (*erstatningssagerne*). Disse kendelser har lodsejerne også indbragt for domstolene, hvor erstatningssagerne nu verserer.<sup>130</sup>

Da der i relation til *erstatningsspørgsmålet* i Kriegers Flak-sagen ikke foreligger en domstolsafgørelse, tages der i det følgende udgangspunkt i taksationskommissionens kendelser af 28. februar 2019. Da taksationskommissionens kendelser vedrører den samme genstand og alle er afgjort med den samme begrundelse, tages der i det følgende udgangspunkt i én kendelse og dermed én lodsejer.<sup>131</sup>

---

<sup>129</sup> Dommen er vedlagt som bilag 4.

<sup>130</sup> Denne opdeling, som i øvrigt er i overensstemmelse med tankerne bag ekspropriationsprocesloven, jf. afsnit 1.3, er også identificeret i Vestre Landsrets dom af 7. januar 2021 (anket), idet følgende fremgår af dommen: ”*Sagerne drejer sig i det væsentligste om, hvorvidt indholdet af deklARATIONER, som i medfør af ekspropriationskommissionens kendelser af 9. maj 2017 er tinglyst på sagsøgernes ejendomme, og som efter deres ordlyd fraviger gæsteprincippet, er lovlige (...). Spørgsmålet, om sagsøgerne ved ekspropriationskommissionen og taksationskommissionens kendelser har modtaget fuldstændig erstatning, herunder for usikkerhed vedrørende fremtidig anvendelse og udvikling af deklARATIONAREALERNE, er ikke til prøvelse under denne sag.*”

<sup>131</sup> Ekspropriationskommissionens og taksationskommissionens kendelse er (delvist) gengivet i Vestre Landsrets dom af 7. januar 2021 (anket), hvoraf fremgår, at ”*Det er oplyst, at Ekspropriationskommissionens og Taksationskommissionens afgørelser for alle lodsejernes vedkommende indholdsmæssigt er enslydende.*” Der henvises til bilag 4.

Lodsejeren gjorde gældende, at der ikke var betalt fuldstændig erstatning for det ekspropriative indgreb, herunder for usikkerhed vedrørende fremtidig anvendelse og udvikling af deklarationsarealet, idet erstatningen var udmålt efter erstatningsprincipper fastsat i henhold til landsaftalen, der ikke udtrykkeligt omtaler erstatningsfastsættelsen for fravigelse af gæsteprincippet.

Ekspropriationskommissionen mente ikke, at servituttens præcisering af, at gæsteprincippet ikke fandt anvendelse kunne begrunde en højere erstatning, idet følgende udtaltes:

*”Når der betales erstatning for anbringelse af el-ledninger og fiberanlæg på privat ejendom i henhold til landsaftalen, betyder dette efter kommissionens opfattelse, at der er betalt erstatning for, at ledningen ligger på tilstedeværelsesvilkår, og således ikke på gæstevilkår. Det er endvidere ekspropriationskommissionens opfattelse, at der med en erstatning baseret på landsaftalens erstatningsprincipper som udgangspunkt ydes ejeren fuld erstatning for ulempen og en eventuel værdinedgang af ejendommen ved, at ejeren ikke frit kan råde over deklarationsarealet til f.eks. anlæg af nye bygninger eller lignende.”*

Taksationskommissionen præciserede dette med følgende bemærkninger:

*”Det afgørende for denne vurdering er, om fravigelsen af gæsteprincippet i sig selv har betydning for ejendommens handelsværdi (...). Taksationskommissionen må (...) lægge til grund, at det ikke er deklarationens fravigelse af gæsteprincippet, men derimod den af deklarationen følgende rådighedsindskrænkning, der hindrer eller vanskeliggør en eventuel ændret arealanvendelse. Det fremgår således af deklarationens pkt. 5, at der kun under særlige omstændigheder og efter indhentet tilladelse fra Energinet.dk må opføres bygninger, etableres vej eller foretages terrænændringer. Det forhold, at gæsteprincippet udtrykkeligt er fraveget i deklarationen har derfor ikke betydning for, om der kan tillades en ændret arealanvendelse eller ej (...). Selvom Landsaftalens vejledende deklarationstekst ikke omtaler gæsteprincippet er det dog indirekte forudsat, at såfremt lodsejer ønsker en ændret anvendelse og dette kan aftales med ledningsejer, vil det være lodsejer, der (i en vis udstrækning) skal afholde udgifter forbundet med flytning eller omlægning (...). Det bemærkes endvidere, at der på ekspropriationstidspunktet ikke var grundlag for at tillægge arealerne nogen forventningsværdi (...). Ud fra en helhedsvurdering af deklarationen og den*

*hermed forbundne rådighedsindskrænkning, finder Taksationskommissionen ikke grundlag for at fastslå, at lodsejeren herved skulle være berettiget til en erstatning, der overstiger det beløb, der blev tilkendt af Ekspropriationskommissionen.”*

Ovenstående bemærkninger harmonerer med præmisserne i Vestre Landsrets dom af 7. januar 2021 (anket)<sup>132</sup>, idet landsretten anførte, at præciseringen i deklARATIONENS ordlyd vedrørende gæsteprincippet ikke medførte pålæg af byrder eller tab af rettigheder for lodsejerne, der ”*ikke allerede følger af deklARATIONENS bestemmelser om Energinets ret til at benytte arealerne med såkaldt fuld tilstedeværelsesret*”. Dette stemmer overens med ekspropriations- og taksationskommissionens bemærkninger i relation til erstatningsfastsættelsen, hvor der blev lagt vægt på, at når der er betalt erstatning for anbringelse af ledninger i henhold til landsaftalen, betyder dette, at der er betalt for, at ledningen ligger på ubetinget tilstedeværelsesvilkår, eftersom der med en erstatning baseret på landsaftalens erstatningsprincipper ydes ejeren fuld erstatning for ulempen og en eventuel værdinedgang af ejendommen ved, at ejeren ikke frit kan råde over deklARATIONENS areale til fx anlæg af nye bygninger eller lignende. Landsaftalen forudsætter således, at gæsteprincippet er fraveget. Der kan i den forbindelse henvises til taksationskommissionens kendelse af 25. juni 2020<sup>133</sup>, hvor følgende udtaltes:

*”Taksterne i landsaftalerne forudsætter i sagen natur, at gæsteprincippet er fraveget, idet aftalerne danner grund for, at der gives tilladelse til anbringelse af en ledning mod vederlag, og 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.”*  
(Understreget her).

Med andre ord, så er det som påpeget i Vestre Landsrets dom af 7. januar 2021 (anket)<sup>134</sup> ”*deklARATIONENS bestemmelse om Energinets ret til at benytte arealerne*”, som medfører byrder for lodsejerne, hvilke byrder lodsejerne ydes erstatning for. Det forhold, at Energinet har *præciseret*, at et princip, som *ikke i øvrigt finder anvendelse*, ikke finder anvendelse, pålægger ikke lodsejerne

---

<sup>132</sup> Dommen vedlagt som bilag 4.

<sup>133</sup> Kendelsen vedlagt som bilag 2.

<sup>134</sup> Dommen vedlagt som bilag 4.



nogen som helst yderligere byrder, og af samme årsag er der ikke grundlag for at mene, at vilkåret om at gæsteprincippet er fraveget i sig selv udgør en byrde, der berettiger til yderligere erstatning.

I anden række kan man overveje, om erstatningen bør forhøjes, når servituterstatningen ikke står mål med de faktiske fremtidige omlægningsudgifter. Dette må dog besvares benægtende, idet det er lodsejeren, der har risikoen for fremtidigt *ukendte* begivenheders indtræden, jf. MAD 2016.365 EK, hvor ekspropriationskommissionen slog fast, at det er tilstrækkeligt, at der alene ydes erstatning for jordens værdi på tidspunktet for ledningens anbringelse og ikke for den potentielle fremtidige risiko for, at ledningen skal flyttes.

Det er forholdene på *ekspropriationstidspunktet*, der er afgørende for erstatningsfastsættelsen. Dette er kommet til udtryk i en norsk Højesteretsdom fra 1905 (Høyesteretts dom af 13. maj 1905 – Rt-1905.652), der vedrørte en ekspropriationssag og et spørgsmål om, hvorvidt en grundejer kunne kræve ulempeerstatning i anledningen af anlæggelsen af en ny gade langs dennes ejendom. Gaden påvirkede ikke ejendommen i dens nuværende tilstand. Grundejeren mente dog, at gaden forstyrrede dennes planer for fremtidig benyttelse af ejendommen, hvorfor denne havde krav på erstatning. Den norske Højesteret afviste dette synspunkt med følgende bemærkninger:

*”Hans Paastand bunder i den Betragtning, at da Reguleringen træder hindrende iveien for en Benyttelse af Eiendommen, som han har planlagt, men som for ingen Del er komme til Udførelse, saa maa han have Erstatning for de Hindringer, som Gadens eller Terrængets Sænkning forvolder. Der er saaledes i Virkeligheden ikke lidt Tab paa en eksisterende Eiendom (...). Det vilde (...) føre til uoverskuelige Konsekventser, om man vilde tilkjende Erstatning, fordi en Regulering kan gribe mere eller mindre forstyrrende ind i Fremtidsplaner, som en Tomts Eier har lagt, uanseet at han faktisk ikke har indrettet sig derpaa og intet foretaget til Planernes eller Planens Gjennemførelse.”*

I samme retning anfører Meyer, at adækvansbetingelsen i dansk ret skal fastholdes, således at der ved vurderingen under en ekspropriationssag i anledningen af et kanal anlæg, ikke skal tages hensyn til uforudseelige skader, som anlægget kan komme til at volde i fremtiden.<sup>135</sup>

---

<sup>135</sup> Meyer, Poul, 1943, s. 16-17.

Det må herefter ligge fast, at det er lodsejerens eksisterende arealanvendelse på ekspropriationstidspunktet, der skal danne grundlag for erstatningsfastsættelsen og ikke den fremtidige, ubekendte risiko for mulige ledningsflytninger, der kan opstå, hvis lodsejerne fx på et tidspunkt ønsker at udnytte deres ejendomme anderledes. Denne hypotetiske risiko medfører ikke i sig selv, at der opstår et erstatningsberettiget tab.

Anderledes havde det dog været, hvis der til lodsejernes ejendomme i Kriegers Flak-sagen var knyttet en *forventningsværdi*. Den værdistigning, der er baseret på en forventning om, at en landzoneejendom som følge af *offentlig planlægning* på sigt vil kunne anvendes til mere intensiv anvendelse end den aktuelle, kaldes forventningsværdi – der vil typisk være tale om forventninger om, at ejendommen i fremtiden vil kunne anvendes til byzoneformål i form af bolig- eller erhvervsbebyggelse. Der er ingen tvivl om, at forventninger, der forøger ejendommens handelsværdi, skal erstattes.<sup>136</sup> Prisen for byzonejord er højere end for landzonejord, da udnyttelsesmulighederne er større for ejendomme beliggende i byzone.<sup>137</sup> Efter planlovens<sup>138</sup> § 35 kræves der landzonetilladelse til byggeri og ændret anvendelse i landzone. En tilsvarende restriktiv regulering gør sig ikke gældende for ejendomme beliggende i byzone.<sup>139</sup> Da taksterne i landsaftalerne tager udgangspunkt i landbrugsjord og alene dækker for de tab, en ejendom mister på tidspunktet for ledningens anbringelse, men altså ikke tager højde for, at en ejendom kan være beliggende i et potentielt byudviklingsområde, som i plangrundlaget (dvs. den pågældende kommune- og lokalplan) i fremtiden påtænkes anvendt til byzoneformål, kan der opstå tilfælde, hvor en lodsejer kan være berettiget til at få en højere erstatning end de takster, der følger af landsaftalen.<sup>140</sup>

Henset til at lodsejernes ejendomme i Kriegers Flak-sagen ikke var beliggende i byzone, og at der i øvrigt ikke var knyttet en særlig forventningsværdi til ejendommene, må det samlet set vurderes, at der i Kriegers Flak-sagen blev ydet lodsejerne fuldstændig erstatning, og at det dermed er muligt at fastsætte erstatningen for fravigelse af gæsteprincippet i henhold til en landsaftale, selvom gæsteprincippet ikke udtrykkeligt omtales heri.

---

<sup>136</sup> Mølbeck, Hanne m.fl. 2019, s. 151.

<sup>137</sup> Pagh, Peter, 2017, s. 675.

<sup>138</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 om planlægning.

<sup>139</sup> Pagh, Peter, 2017, s. 296.

<sup>140</sup> Skjødt, Marius Frisbæk, Landinspektøren 2016, nr. 6, s. 34 og Kjær, Niels, Landinspektøren 2018, nr. 6, s. 26.

## **5.5 Delkonklusion**

Når der foretages et ekspropriativt indgreb, skal ekspropriationsbetingelserne i grundlovens § 73 være opfyldt. Det er i den forbindelse fastslået, at gæsteprincippet ikke finder anvendelse, når der eksproprieres i henhold til en hjemmel, der giver mulighed for at tillade ekspropriation til etablering af forsyningsanlæg og i den forbindelse tillige giver mulighed for at pålægge en grundejer begrænsninger i sin mulighed for at råde over sin ejendom af sikkerhedsmæssige hensyn. At gæsteprincippet ikke finder anvendelse i denne situation betyder samtidig, at det ikke er et krav, at der foreligger en ekspropriationshjemmel, der udtrykkeligt i sin ordlyd angiver, at gæsteprincippet kan fraviges ved ekspropriation, når der skal etableres et forsyningsanlæg, og man i den forbindelse ønsker at stifte en ubetinget tilstedeværelsesret for den relevante ledning. Derudover er det fastslået, at det ikke er i strid med nødvendighedsbetingelsen i grundlovens § 73 at anbringe en ledning på ubetinget tilstedeværelsesvilkår for at sikre forsyningsikkerheden. Endvidere ligger det fast, at det er muligt at fasttætte erstatningen for at anbringe en ledning på ubetinget tilstedeværelsesvilkår i henhold til en landsaftale, uagtet gæsteprincippet ikke udtrykkeligt omtales heri.

## 6. Fravigelse af gæsteprincippet ved hævd

I det følgende undersøges det, om der kan vindes hævd på en lednings tilstedeværelsesret og i bekræftende fald, hvad dette har af betydning for anvendelsen af gæsteprincippet.

### 6.1 Hævdsbegrebet

Hævd er en betegnelse for, at den hævde på grundlag af en længere tids uberettiget råden over en anden mands ejendom eller anden mands brugsret opnår helt eller delvis ejendomsret eller brugsret over fast ejendom.<sup>141</sup> Hævdsreglerne er båret af indretningshensyn forstået på den måde, at hvis en grundejer igennem meget lang tid har tolereret, at den hævde uberettiget råder over grundejerens ejendom, må retsordenen på et tidspunkt afspejle de faktiske forhold.<sup>142</sup>

Hævd fraviger således det almindelige udgangspunkt, hvorefter ejendomsretten over en fast ejendom er tidsubegrænset og bygger på DL 5-5-1 og DL 5-5-2, hvoraf følgende fremgår:

*5.5.1: "Hvis Gods og Ejendom nogen haver haft i Haand og Hævd i tyve Aar Ulast og Ukært til Ting, det beholder hand, uden anden Adkomst at fremvise, angerløst og Uafvundet, med mindre det bevisis, at hand hafde det, enten til Pant eller i Forlægning, eller i Forsvar."*

*5.5.2: "Mand kand saa vel paa brug som paa Ejendom fange Hævd."*

### 6.2 Hævdserhvervelsen

Der sondres mellem tre typer hævdserhvervelse: ejendomshævd, servituthævd og frihedshævd.

Ejendomshævd forudsætter, at den hævde har udøvet en ejers råden. Hævd er dog ikke begrænset til den fuldstændige ejendomsret. Det fremgår af DL 5-5-2, at reglerne om hævd også gælder for "brug". Der kan derfor også vindes hævd på en begrænset råden over en fast ejendom, hvilket betegnes servituthævd. Da hævd forudsætter, at den hævde faktisk har rådet, kan der i

---

<sup>141</sup> Pagh, Peter, 2017, s. 700.

<sup>142</sup> *Ibid.*, s. 701-702.

praksis alene vindes hævd på rådighedsservitutter. Der kan således ikke vindes hævd på tilstandsservitutter.<sup>143</sup> Ledningsservitutter har karakter af at være rådighedsservitutter.<sup>144</sup>

Frihedshævd er udtryk for, at en begrænset rettighed over en fast ejendom bortfalder, når den begrænsede ret ikke har været muligt at udøve i en periode, der svarer til hævdstiden. Det er ikke tilstrækkeligt, at den begrænsede brugsret ikke har været udøvet. Det er et krav, at den begrænsede brugsret ikke har kunnet udøves. Såfremt det er synbart for den berettigede efter servituten, at den begrænsede brugsret ikke har kunnet udøves, er hævdstiden 20 år. Er dette ikke tilfældet, gælder reglerne om alderstidshævd, jf. nærmere om hævdstiden under afsnit 6.3.<sup>145</sup>

### 6.3 Ordinær hævd og alderstidshævd

I dansk ret sondres der mellem to former for hævd: *ordinær hævd* og *alderstidshævd*. Sondringen har betydningen for, i hvor lang tid en faktisk kontinuerlig råden skal udøves for at vinde hævd, mens de øvrige hævdsbetingelser er de samme, jf. nærmere om disse under afsnit 6.4.<sup>146</sup>

Hvis det må antages, at ejeren vidste eller burde kende til den hævdenes råden (*synbar servitutindretning*), skal forholdet vurderes efter reglerne om *ordinær hævd*, der bygger på DL 5-5-1, hvorefter hævdstiden er 20 år. Antages det derimod, at den hævdenes råden ikke er synbar for ejeren, skal forholdet i stedet vurderes efter de i retspraksis udviklede regler om *alderstidshævd*, hvorefter den uberettigede råden skal have stået på kontinuerligt i alderstid, hvilket er så langt tilbage som nogen erindrer eller som regel 40-50 år. Kan det lægges til grund, at nogen erindrer en anden råden end den hævdenes, må alderstidshævd afvises. Sondringen mellem synbare og ikke-synbare servitutindretninger hænger sammen med, at såfremt ejeren af ejendommen ikke kender til den hævdenes råden, har ejeren heller ikke en anledning til at gribe ind overfor denne råden. I disse situationer er det altså kun, når den pågældende råden har stået på, så længe nogen erindrer, at der kan opnås alderstidshævd.<sup>147</sup>

---

<sup>143</sup> *Ibid.*, s. 718-719.

<sup>144</sup> *Priess, Lene*, MAD 2016.257, s. 2. Se tilsvarende *Kjær, Niels*, ET 2018.80, s. 5, der dog også anfører, at en ledningsservitut kan have karakter af at være en tilstandsservitut, fx hvis servituten foreskriver opretholdelsen af en bestemt tilstand (fx at der ikke må bygges højere end en nærmere bestemt højde).

<sup>145</sup> *Pagh, Peter*, 2017, s. 719.

<sup>146</sup> *Ibid.*, s. 703.

<sup>147</sup> *Ibid.*, s. 703.

Den korte hævdetid på 20 år er ved *servituthævd* betinget af, at to betingelser er opfyldt. For det første skal den hævdendes råden have givet sig til kende ved en synbar indretning, og for det andet skal denne synbare indretning fremtræde som værende til brug for den rådende. Er betingelserne ikke opfyldt, vil hævd forudsætte råden i alderstid.<sup>148</sup>

*Ramhøj* anfører, at da ledninger normalt ikke fremtræder kendeligt for ejeren, bør reglerne om alderstidshævd anvendes.<sup>149</sup> Anderledes anfører *Carstensen*, at de servitutter, hvortil ordinær hævd er tilstrækkelig, er de såkaldte *synbare servitutter*, der karakteriseres ved eksistensen af ”en særlig indretning, der fremtræder som tjenende (...) den servitutberettigedes interesser”. Om indretningen er ”umiddelbart synlig” er ifølge *Carstensen* ikke afgørende, hvorfor han mener, at fx en nedgravet rørledning på den tjenende ejendom, der fører vand fra eller til den herskende ejendom, vil være en sådan synbar indretning, som gør det muligt at vinde hævd efter 20 år.<sup>150</sup>

Det af *Carstensen* anførte kan ikke tiltrædes og hænger i øvrigt ikke sammen med, at han selv anfører, at forudsætningen for at anvende reglerne om ordinær hævd, er, at der ikke blot skal være tale om en særlig servitutindretning, men denne skal også *fremtræde* som tjenende den servitutberettigedes interesser. Det giver ikke mening at argumentere for, at en nedgravet ledning – der ikke er synlig i marken – kan *fremtræde* som tjenende den servitutberettigedes interesser. For så vidt angår ledninger, der er nedgravede, vil hævd således forudsætte råden i alderstid.<sup>151</sup> Omvendt skal forholdet bedømmes efter reglerne om ordinær hævd, hvis ledningen ikke er nedgravet, men er anbragt over jorden.

#### 6.4 Betingelserne for hævd

Betingelserne for at vinde hævd kan sammenfattes i fem punkter: i) at den rådende *kontinuerligt* har udøvet en faktisk råden i hævdstiden, ii) at denne faktiske råden *var retsstridig* uden at være for uretmæssig, iii) at den faktiske råden *lader sig individualisere*, iv) at den faktiske råden *ikke er blevet afbrudt* af ejeren inden hævdstidens udløb, og v) at den faktiske råden *ikke er i modstrid med*

---

<sup>148</sup> *Ibid.*, s. 704.

<sup>149</sup> *Ramhøj, Lars*, Landinspektøren 2019, nr. 3, s. 30, *Ramhøj, Lars*, Landinspektøren 2009, nr. 5a, s. 14. Se i samme retning *Priess, Lene*, MAD 2016.257, s. 2 (note 15).

<sup>150</sup> *Carstensen, Vagn* m.fl., 2004, s. 129-130. Synspunktet tiltrædes af *Madsen*, jf. *Madsen, Lars Henrik Gam* m.fl., 2016, s. 389.

<sup>151</sup> Der foreligger forfatteren bekendt ikke trykt praksis, der har taget stilling til, om det er reglerne om ordinær hævd eller alderstidshævd, der skal anvendes i relation til nedgravede ledninger. Tilsvarende er anført af *Ramhøj*, jf. *Ramhøj, Lars*, Landinspektøren 2009, nr. 5a, s. 14.

*offentligretlige forskrifter*.<sup>152</sup> I det følgende undersøges det nærmere, hvilke særlige problemstillinger der rejser sig i relation til disse betingelser, når det skal vurderes, om en ledningsejer kan vinde hævde på en lednings anbringelse på fremmed ejendom.

#### **6.4.1 Faktisk, kontinuerlig råden**

Hævde forudsætter, at den faktiske råden udøves kontinuerligt i hævdstiden, hvilket i retspraksis som regel udtrykkes som et krav om, at råden skal have været stadig og regelmæssig. Hvis råden ikke er sket kontinuerligt eller har tilfældighedspræg, er det ikke muligt at vinde hævde.<sup>153</sup>

I relation til ledninger bliver spørgsmålet navnlig, om kontinuitetskravet forudsætter, at ledningen er *i brug* (fx strømførende) eller om det er tilstrækkeligt, at ledningen blot kontinuerligt har været anbragt på ejendommen, uden at denne nødvendigvis har været i brug i hele hævdstiden.

MAD 2007.695 Ø vedrørte tilstedeværelsesretten for nogle elmaster med påmonterede el-ledninger, som blev benyttet periodisk. Landsretten stadfæstede byrettens dom, der afviste hævde med henvisning til, at der ikke var ført bevis for, at masterne kontinuerligt havde været i brug i en hævdsperiode på minimum 20 år forud for grundejerens erhvervelse af ejendommen. Af dommen fremgår det, at der var oplysninger om masterne helt tilbage fra før midten af forrige århundrede.

*Ramhøj* mener, at dommen er ”åbenbart urigtig” og anfører til støtte herfor, at det afgørende for den tjenende ejendom, og dermed for hævdsvurderingen, er masternes og ledningernes tilstedeværelse – og ikke om der transporteres strøm i ledningerne.<sup>154</sup> At hævdsvurderingen skal tage udgangspunkt i masternes og ledningernes tilstedeværelse kan tiltrædes, idet anbringelsen af disse anlæg *i sig selv* er udtryk for en råden over den tjenende ejendom, men dette er dog næppe ensbetydende med, at dommen er åbenbart urigtig, som anført af *Ramhøj*.

Af dommen fremgår det, at grundejeren gjorde gældende, at der ikke var vundet hævde, idet sagsøgte ”ikke har dokumenteret, at masterne kontinuerligt har været i brug i en hævdsperiode på minimum 20 år.” (Understreget her). Sagsøgte gjorde heroverfor gældende, at der siden slutningen af 30’erne

---

<sup>152</sup> *Pagh, Peter*, 2017, s. 706.

<sup>153</sup> *Ibid.*, s. 706-707.

<sup>154</sup> *Ramhøj, Lars*, Landinspektøren 2009, nr. 5a, s. 5.

og frem til sagsanlægget har været tale om en ”*kontinuerlig benyttelse af elmasterne.*“ (Understreget her). Som det ses var parternes anbringender under sagen centreret omkring masternes og ledningernes *brug/benyttelse* og ikke egentlige tilstedeværelse. Det fremgår ikke af dommen, at sagsøgte udtrykkeligt procederede på, at der var vundet hævde allerede af den grund, at masterne og ledningerne havde *været tilstede* på ejendommen i mere end 20 år. Idet retten alene kan tage stilling til de påstande og anbringender, som de respektive parter har gjort gældende for retten, jf. retsplejelovens § 338, synes resultatet af dommen således konkret at være rigtigt. Dette har også støtte hos *Mørup*, der anfører, at dommens resultat må ses i lyset af parternes procedure, hvilket peger i retning af, at resultatet formentlig havde været anderledes, hvis sagsøgte havde gjort gældende, at der var vundet hævde som følge af masternes og ledningernes *tilstedeværelse* på ejendommen.<sup>155</sup>

#### **6.4.2 Den uretmæssige råden – den rådendes subjektive forhold**

Hævde forudsætter, at den hævdedes råden er uretmæssig forstået på den måde, at den hævdedes råden ikke er sket efter aftale med ejeren af den faste ejendom. Er den hævdedes råden på fremmed ejendom sket efter aftale med grundejeren, er den hævdedes råden retsmæssig, hvorfor der ikke kan vindes hævde. I dette tilfælde må den hævdedes ret til råden i stedet bestemmes på grundlag af aftalen.<sup>156</sup> I relation til anbringelsen af en ledning på fremmed ejendom har det formodningen for sig, at der har foreligget en aftale i forbindelse med ledningens anbringelse.<sup>157</sup> Fra retspraksis kan nævnes Højesterets kendelse af 4. maj 2021 i sag BS-33546/2020<sup>158</sup>, hvor en ledningsejer forsøgte at gøre gældende, at der var vundet hævde på en synlig lednings anbringelse på fremmed ejendom. Selvom omstændighederne i forbindelse med etableringen af kabelføringen var ukendte, udtalte Højesteret, at det måtte formodes, at etableringen skete med den daværende ejers indforståelse.<sup>159</sup> I U 2010.911 Ø vurderede landsretten til gengæld, at der var vundet hævde på en synlig el-stikledning, der var ført langs med og fæstnet til soklen på et hus og derfra videre til naboejendommen, hvorfor ejeren af førstnævnte ejendom ikke var berettiget til at nedtage ledningen. Det bemærkes dog, at ejeren af ejendommen, på hvis ejendom der var anbragt en fremmed ledning, ikke gjorde gældende, at denne

---

<sup>155</sup> *Mørup, Søren H.*, TfL 2010.139, s. 4 (note 19).

<sup>156</sup> *Pagh, Peter*, 2017, s. 707-708.

<sup>157</sup> *Mørup, Søren H.*, s. 4. I samme retning *Ramhøj, Lars*, Landinspektøren 2012, nr. 3, s. 32.

<sup>158</sup> Kendelsen er vedlagt som bilag 3. Byrettens og landsrettens kendelse er for ordens skyld også vedlagt i forlængelse af Højesterets kendelse.

<sup>159</sup> Se tilsvarende Retten i Esbjergs dom af 9. april 2015 i sag BS 5-918/2014, hvor en ledningsejer subsidiært gjorde gældende, at der var vundet hævde på et el-anlæg på fremmed ejendom. Byretten udtalte, at det måtte lægges til grund, at den daværende ejer af ejendommen gav tilladelse til at anbringe ledninger og en transformerstation på ejendommen.



var anbragt på ejendommen efter aftale – tværtimod tilkendegav ejeren, at hverken denne eller tidligere ejere af ejendommen havde indgået aftale om ledningens anbringelse.

Selvom det er en betingelse, at den hævdedes råden skal være uretmæssig, medfører dette ikke, at der kan vindes hævde ved enhver form for uretmæssig råden. Tværtimod er det ikke muligt at vinde hævde, hvis den rådende fx har søgt at holde sin råden skjult for ejeren (*snighævd*).<sup>160</sup> Således anfører *Illum*, at hvis udøvelsen er iværksat bag ejerens ryg, fx ved nedlæggelse af en rørledning ved nattetid, taler intet afgørende hensyn til fordel for hævden. Da synes de subjektive betingelser for hævde ikke at være til stede.<sup>161</sup> Hævde forudsætter således en vis grad af god tro fra den rådendes side. I relation til ledninger, må det antages, at ledningsejeren som udgangspunkt vil være klar over, at råden sker på fremmed ejendom. Dette er dog ikke nødvendigvis ensbetydende med, at det ikke er muligt at vinde hævde.

Når hævde ikke på forhånd kan udelukkes i disse tilfælde, skyldes det ifølge *Pagh*, at ”*ejerens passivitet over for den fremmede råden vil kunne opfattes som en stiltiende accept, hvorfor den hævdede i denne forstand kan siges at være i god tro.*”<sup>162</sup> Man kan dog overveje, om det er hensigtsmæssigt, at *Pagh* kobler *passivitetsbegrebet* sammen med den *stiltiende accept*.<sup>163</sup> I aftaleretlig litteratur er det anført, at det kun er af terminologisk betydning, om man bruger den ene eller anden betegnelse.<sup>164</sup> Dette synspunkt er ikke hensigtsmæssigt at opretholde, når begreberne anvendes i sammenhæng med reglerne om hævde.

Hvis en grundejer giver en stiltiende accept til, at den hævdede kan råde over dennes ejendom, foreligger der jo ikke (længere) en *uretmæssig* råden, medmindre man måtte mene, at hævden ikke kan afbrydes af en *stiltiende accept*.

---

<sup>160</sup> *Pagh, Peter*, 2017, s. 709.

<sup>161</sup> *Illum, Knud*, 1976, s. 442.

<sup>162</sup> *Pagh, Peter*, 2017, s. 709.

<sup>163</sup> Passivitetsbegrebet er defineret som værende ”*udtryk for en fysisk eller juridisk persons manglende positive handlinger, herunder vedkommendes undladelse af at gøre krav eller indsigelser gældende, som vedkommende i kraft af materielle retsregler eller aftale er i besiddelse af*”, jf. *Jensen, Camilla Hørby*, 2007, s. 18. I definitionen ses der således ikke at være en sammenkobling mellem passivitetsbegrebet og en stiltiende aftale. *Ravnkilde* anfører, at en stiltiende accept er båret af en *viljeserklæring*, mens dette ikke nødvendigvis er tilfældet i passivitetstilfælde. Retsvirkningen af de to former er dog den samme – nemlig at dispositionen (eller mangel på samme) virker bindende, jf. *Ravnkilde, Jens*, 2006, s. 13-14 og s. 25-26.

<sup>164</sup> *Andersen, Lennart Lynge og Palle Bo Madsen*, 2017, s. 101.

I MAD 2016.484 Ø fandt byretten, at der var vundet ejendomshævd over et vej-/parkeringsareal og udtalte i den forbindelse bl.a., at ”Hævd vil (...) altid (...) omfatte en stiltiende accept (...), idet ejeren ellers ville bringe hævdens til ophør”. Landsretten fandt omvendt, at der ikke var vundet ejendomshævd bl.a. med henvisning til, at ejeren af den tjenende ejendom havde udøvet modråden, og at arealet henlå åbent og uden markerede rådighedsgrænser. Landsretten udtalte sig dog ikke nærmere om den stiltiende accepts betydning for hævdsvurderingen.

Det gjorde landsretten til gengæld i MAD 2004.284 Ø, hvor man fandt, at der var vundet hævd på en færdselsret over en ejendom. Landsretten udtalte i den forbindelse, at det efter bevisførelsen måtte:

”(...) lægges (...) til grund, at de daværende ejere af appellanternes ejendom var bekendt med denne færdsel og tolererede den, uden at der var tale om en udtrykkelig eller stiltiende aftale om, at [den hævdende] måtte benytte den del af vejen (...).” (Understreget her).

På baggrund af disse præmisser, må det modsætningsvist kunne slutes, at hævdserhvervelsen afbrydes, hvis der foreligger en *stiltiende aftale*, der giver den hævdende ret til at råde over grundejerens ejendom.

Diskussionen omkring den stiltiende aftales betydning for hævdstiden kan have særlig relevans, når en ledningsejer påstår, at denne har vundet hævd på en lednings tilstedeværelse på grundejerens ejendom. Hvis en lednings tilstedeværelsesret er vundet ved hævd, gælder gæsteprincippet ikke.<sup>165</sup> Det betyder med andre ord, at grundejeren skal betale for eventuelle ledningsflytninger, der er nødvendiggjort af dennes ændrede arealanvendelse. Er der uklarheder om, hvorvidt en ledning er anbragt efter aftale på en fremmed ejendom, fx fordi der ikke foreligger skriftligt bevismateriale, kan det være i en grundejers interesse at gøre gældende, at der er givet en *stiltiende accept* til, at ledningen kan anbringes på ejendommen. Får en grundejer medhold i, at der er indgået en stiltiende aftale, og er det uvist, hvorledes eller på hvilke vilkår ledningen er anbragt, må det være ledningsejeren, der skal godtgøre, at gæsteprincippet ikke finder anvendelse.<sup>166</sup> Udgangspunktet i denne situation vil altså da være, at gæsteprincippet finder anvendelse med den konsekvens, at grundejeren kan anmode om,

---

<sup>165</sup> Mørup, Søren H., TfL 2010.139, s. 4. Se nærmere herom under afsnit 6.5.

<sup>166</sup> *Ibid.*, s. 4.

at en ledning flyttes som følge af ændret arealanvendelse for ledningsejerens regning, hvilket giver grundejeren en markant bedre retsstilling.

Noget andet er dog, at der stilles betydelige beviskrav til, at ejeren kan afskære hævde med henvisning til en aftale, jf. U 1997.1577 Ø, hvor landsretten afviste, at ejeren kunne afskære hævde på en færdselsret på en markvej med henvisning til en mundtlig aftale. Byretten – hvis begrundelse blev tiltrådt af landsretten – henviste til, at:

*”(...) denne samtale er ikke nedfældet skriftligt, og en vidneforklaring herom mange år efter findes ikke med den fornødne sikkerhed at kunne statuere, at der overfor denne ejer er givet et samtykke til al færdsel til sagsøgerens ejendom i den pågældende ejertid med den virkning, at hævdstiden er afbrudt.”<sup>167</sup>*

Det må herefter anses for at være vanskeligt for en grundejer at afskære hævde med henvisning til, at der er indgået en stiltiende aftale om en lednings anbringelse. Der må i givet fald skulle meget til, da der ellers vil være risiko for, at hævdsreglerne udhules som følge af en for let adgang til at afbryde hævdstiden.<sup>168</sup>

### **6.4.3 Hvem kan vinde hævde?**

For at kunne vinde hævde skal den faktiske råden kunne individualiseres. Betingelsen volder næppe særlige vanskeligheder i relation til spørgsmålet om at vinde hævde på en lednings tilstedeværelsesret, idet der som regel vil være tale om en bestemt ledningsejer, der udøver råden. Det kan nævnes, at hævde ikke er betinget af, at det er det samme retssubjekt, der har udøvet rådigheden i hele hævdperioden. Er en ledning blevet anbragt uretmæssigt på fremmed ejendom, medfører fx et skift af ledningens ejer ikke, at hævdstiden afbrydes, idet senere ejere succederer i tidligere ejeres uretmæssige brug.<sup>169</sup>

---

<sup>167</sup> Se tillige Pagh, Peter, 2017, s. 708 og U 1998.120 V, hvor det ligeledes blev afvist, at hævde var afskåret pga. aftale.

<sup>168</sup> Der foreligger forfatteren bekendt ikke eksempler i trykt praksis på, at hævde er blevet afvist med henvisning til, at der er indgået en stiltiende aftale om en lednings anbringelse.

<sup>169</sup> Pagh, Peter, 2017, s. 711. Derudover kan det nævnes, at det ikke nødvendigvis kræves, at det er ét bestemt retssubjekt, der har udøvet den faktiske råden, idet det i retspraksis er anerkendt, at en flerhed af personer kan vinde en art *kollektiv hævde*, når det, der udøves en råden over, har en *særlig betydning* for de hævde, jf. *Ibid.*, s. 711-712 med omtale af praksis.

#### 6.4.4 Hvordan afbrydes hævds erhvervelsen?

Umiddelbart ville man forvente, at grundejerens påtale af rådighedsudøvelsens manglende berettigelse er tilstrækkeligt til at afbryde den igangværende hævdsråden, jf. DL 5-5-1, hvoraf fremgår, at rådigheden skal være ”Ulast”, hvilket vil sige upåtalet. Fører påtale til, at rådighedsudøvelsen ophører, er problemet løst. Fortsætter rådighedsudøvelsen, udelukker det ikke, at der kan vindes hævde. Det fremgår nemlig videre af lovteksten, at rådigheden tillige skal være ”Ukært til Tingene” – dvs. ikke være indbragt for domstolene. Hævd afbrydes således ikke ved udenretlig påtale. Påtales rådighedsudøvelsen, får den rådende i hvert fald på dette tidspunkt kendskab til, at rådighedsudøvelsen er uberettiget. Men da påtale ikke er tilstrækkeligt til at afbryde hævden følger heraf, at ond tro i relation til rådighedsudøvelsens berettigelse ikke forhindrer hævds erhvervelse, hvis rådigheden fortsætter.<sup>170</sup> Medmindre den hævdede anerkender, at dennes råden er uretmæssig, har grundejeren således alene to muligheder for at afbryde hævds erhvervelsen. Grundejeren kan enten *fysisk hindre* den hævdedes råden eller også må grundejeren iværksætte *retlige skridt* i form af sagsanlæg.<sup>171</sup>

I relation til ledninger kan man overveje, hvilken fysisk hindring grundejeren skal iværksætte for at afbryde hævds erhvervelsen, herunder om det er tilstrækkeligt fx at kappe forbindelsen til en strømførende ledning, eller om det også må kræves, at grundejeren helt bortfjerner ledningen. Det skal være *tydeligt*, at grundejeren blokerer den uretmæssige råden.<sup>172</sup> Under afsnit 6.4.1 er det anført, at der kan vindes hævde på en lednings anbringelse på fremmed ejendom, selvom ledningen ikke kontinuerligt er i brug, da det afgørende for hævds vurderingen er ledningens tilstedeværelse på ejendommen. Henset hertil kunne man argumentere for, at det ikke er tilstrækkeligt, hvis grundejeren fx blot kapper en strømførende ledning uden at fjerne denne samtidig. Der må dog sondres mellem tilfælde, hvor en ledning tages ud af drift som følge af grundejerens forhold og øvrige tilfælde (fx driftstekniske problemer med ledningen, der skyldes usædvanligt vejrlig). Når en grundejer egenhændigt vælger at afbryde forsyningen, fx ved at kappe en ledning, må dette anses for at være

---

<sup>170</sup> Ramhøj, Lars, Landinspektøren 2009, nr. 5a, s. 20 og Pagh, Peter, 2017, s. 713. Se tillige U 1992.887 V, hvor hævds erhvervelsen først blev anset for afbrudt, da ejeren havde opsat trådhegn.

<sup>171</sup> Pagh, Peter, 2017, s. 713.

<sup>172</sup> *Ibid.*, s. 713 med omtale af U 2012.917 H, hvor Højesteret afviste, at nogle sten i et ledhul var tilstrækkeligt til at afbryde den hævdedes færdselsret gennem ledhullet. Se tilsvarende U 1992.887 V, hvor det blev afvist, at plantning af træer i skel var tilstrækkelige fysiske skridt, der kunne afbryde hævds erhvervelsen.

en tilstrækkelig tydelig blokering af den uretmæssige råden med den konsekvens, at hævds erhvervelsen afbrydes.<sup>173</sup>

#### **6.4.5 Hævd og modstrid med reguleringslovgivningen**

Der kan ikke vindes hævd på overtrædelse af offentligretlige forskrifter.<sup>174</sup> Hævd på en lednings tilstedeværelse kan fx ikke vindes over offentlige veje, hvis arealer er udskilt i matriklen, medmindre denne hævd er vundet, inden vejarealet blev udskilt, jf. vejlovens § 60, stk. 2. Baggrunden for denne bestemmelse, der udtrykkeligt udelukker, at råden kan føre til hævd er bl.a., at vejmyndigheden ikke i samme grad som andre ejere af fast ejendom har mulighed for at overvåge sine besiddelser.<sup>175</sup> En tilsvarende regel findes i jernbanelovens<sup>176</sup> 28, hvoraf fremgår, at hævd ikke kan vindes over arealer, der i matriklen er registreret som jernbanearealer.<sup>177</sup>

#### **6.5 Retsvirkningen af hævd i relation til gæsteprincippet**

Hævds erhvervelsen indtræder, når betingelserne for hævd er opfyldt. For at opnå beskyttelse mod fremtidige aftaleerhververe skal hævdsretten tinglyses. Dette gælder dog ikke, hvis den nye grundejer var i ond tro om hævdsretten ved købsaftalens indgåelse, jf. tinglysningslovens § 1, hvilket som regel ikke vil være tilfældet, hvis der er tale om usynlige servitutindretninger som fx nedgravede ledninger.<sup>178</sup> Er der omvendt tale om en synlig servitutindretning, fx en ikke-tinglyst hævdsret til at have en transformerstation anbragt på en ejendom, vil en ny grundejer næppe kunne fortrænge denne ret, da der vil foreligge ond tro i relation til hævdsretten. Det gælder også i relation til eventuelle (ikke-tinglyste) nedgravede ledninger, der udgør tilbehør til transformerstationen, idet en ny grundejer må gå ud fra, at transformerstationen er forbundet med ledninger.<sup>179</sup>

---

<sup>173</sup> Et andet eksempel på afbrydelse af hævden kunne forekomme i det tilfælde, hvor en grundejer fx opfører en bygning ovenpå ledningen med den konsekvens, at der disponeres i strid med ledningen, jf. *Ramhøj Lars*, Landinspektøren 2019, nr. 3, s. 30. I Højesterets kendelse af 4. maj 2021 i sag BS-33546/2020 var der bl.a. tale om en situation, hvor en ledningsejer gjorde gældende, at der var vundet hævd på ledningens anbringelse på fremmed ejendom. Grundejeren havde kappet ledningen med den konsekvens, at strømforsyningen blev afbrudt. Spørgsmålet om, hvorvidt denne foranstaltning afbrød hævds erhvervelsen var dog ikke et tema under sagen. Kendelsen er vedlagt som bilag 3. Byrettens og landsrettens kendelse er for ordens skyld også vedlagt i forlængelse af landsrettens kendelse.

<sup>174</sup> *Ramhøj, Lars*, Landinspektøren 2009, nr. 5a, s. 18 ff. og *Pagh, Peter*, 2017, s. 713 ff. med omtale af praksis.

<sup>175</sup> *Ramhøj, Lars*, Landinspektøren 2009, nr. 5a, s. 26.

<sup>176</sup> Lov nr. 686 af 27. maj 2015 om Jernbanelov.

<sup>177</sup> Formålet med bestemmelsen er at sikre, at jernbanearealer altid kan benyttes til jernbanedrift. Det er derfor uhensigtsmæssigt, hvis en persons langvarige brug af eller råden over et jernbaneareal kan medføre, at personen får berettigelse til arealet, jf. lovforslag nr. 162 af 11. marts 2015 til en Jernbanelov.

<sup>178</sup> *Ramhøj, Lars*, Landinspektøren, 2009, nr. 5a, s. 22 og *Pagh Peter*, 2017, s. 721.

<sup>179</sup> *Ramhøj, Lars*, Landinspektøren 2012, nr. 3, s. 33.

På grund af den særlige erhvervsform ved hævde er der som en modifikation til tinglysningslovens § 1 i tinglysningslovens § 26, stk. 1 og 2, indført følgende særregler:

*”Dersom en hævde ikke er tinglyst og derfor ville bortfalde over for en senere erhverver i medfør af § 1, skal denne dog gøre sin ret gældende inden 2 år efter, at hans ret er tinglyst. I modsat fald får hævden også gyldighed mod ham.*

*Stk. 2. Dersom hævdstiden ikke er udløbet på det tidspunkt, da erhververens ret tinglyses, skal han gøre sin ret gældende inden nævnte frist, hvis hævdstiden udløber forinden.”*

Der er ingen formkrav til, hvordan den nye grundejer skal gøre sin ret efter tinglysningslovens § 26 gældende, hvorfor en udenretlig påtale er tilstrækkelig til, at den nye grundejer kan støtte ret på bestemmelsen.<sup>180</sup>

Efter tinglysningslovens § 26, stk. 1, regnes toårsfristen fra tidspunktet for *tinglysning*.<sup>181</sup> I U 2012.917 H fastslog landsretten imidlertid, at toårsfristen først regnes fra det tidspunkt, hvor hævdsudøvelsen bliver *kendelig* for grundejeren og fandt som følge heraf, at en ikke-tinglyst hævdsret kunne ekstingveres. Højesteret afviste, at hævdsretten kunne ekstingveres. Højesteret citerede tinglysningslovens § 26, stk. 1, om, at en ny godtroende erhverver skal gøre indsigelse to år efter tinglysning af købet og anerkendte som landsretten, at den nye grundejer var i god tro om hævdsretten ved købet af ejendommen i 1999. Men herefter lagde Højesteret til grund, at den nye grundejer fik oplysning om hævdsretten på et møde den 19. juni 2003 og først anfægtede hævdsretten i august 2005, hvorfor Højesteret konkluderede, at den nye grundejer ikke havde gjort sin ekstinktionsret efter tinglysningslovens § 26, stk. 1, rettidigt gældende. Højesterets præmisser er tvetydige, men fremhævelsen af sagens tidsmæssige aspekt synes at pege i retning af, at fristen først skal regnes fra det tidspunkt, hvor hævden bliver kendelig for den nye grundejer.<sup>182</sup> I relation til ledninger synes dette også at være det mest rimelige, idet en ikke-tinglyst hævdsret til at have en ledning anbragt på fremmed ejendom ellers sjældent vil være mulig at ekstingvere, da ledninger som regel er nedgravede og derfor er vanskelige at blive opmærksomme på for en ny grundejer.

---

<sup>180</sup> Pagh, Peter, 2017, s. 722 og s. 724.

<sup>181</sup> Hermed menes tidspunktet for *anmeldelse* til tinglysning, jf. Mortensen, Peter, 1994, s. 138 og Kristensen, Lene Pagter, 1984, s. 249.

<sup>182</sup> Pagh, Peter, 2017, s. 722-723.

For at få tinglyst hævds erhvervelsen kræves det, at den hævden enten fremlægger en erklæring fra den, som hævden er vundet over, eller en dom for, at der er vundet hævde, jf. tinglysningslovens § 12, stk. 2.<sup>183</sup>

Når det ligger fast, at der er vundet hævde på en lednings anbringelse på fremmed ejendom, bliver det dernæst relevant at afklare, hvad denne hævds erhvervelse har af konsekvenser for gæsteprincippet. *Mørup* anfører, at hvis tilstedeværelsesretten er vundet ved hævde, gælder gæsteprincippet ikke, idet der ellers ikke ville være noget indhold i at have vundet hævde.<sup>184</sup> Dette kan tiltrædes, men *Mørup* ses ikke at forholde sig til, hvad der nærmere ligger i den tilstedeværelsesret, som man vinder hævde på.

Hævde er en ekstinktiv erhvervelsesmåde, jf. tinglysningslovens § 26, stk. 3, hvoraf fremgår, at alle i ejendommen værende rettigheder, der ville være i strid med den ved hævde vundne brug eller udnyttelse af ejendommen, bortfalder. Når en ledning har været anbragt på fremmed ejendom i hævdstid, har ledningsejeren vundet ret til at føre en ledning henover ejendommen. Grundejeren kan som følge heraf kun disponere over ejendommen i det omfang, ledningen respekteres. På den anden side har ledningen ikke i sig selv været til hinder for, at grundejeren har undladt at disponere i strid med ledningen – fx ved at opføre en bygning, der forstyrrer ledningen, hvilket i så fald kunne have afbrudt hævds erhvervelsen. *Ramhøj* anfører, at virkningen af den udøvede råden resulterer i, at grundejeren skal respektere ledningen på ejendommen, men at tilstedeværelsesretten ikke er til hinder for, at grundejeren foretager ledningsforstyrrende dispositioner. Dette begrundes med, at det er *ledningsfunktionen*, der er afgørende for ledningsejeren, hvorfor *Ramhøj* mener, at den hævdvundne ledningsret ikke udelukker, at ledningen flyttes til en anden placering på ejendommen, hvis dens funktion kan opretholdes. Han pointerer samtidig, at udgifter til ledningsomlægningen i dette tilfælde skal bekostes af den, der forstyrrer ledningen, hvorfor hævden fører til, at ledningen ligger på ejendommen som ikke-gæst.<sup>185</sup>

Imod *Ramhøjs* synspunkt kan anføres, at en ledningsflytning kan medføre en afbrydelse af forsyningen, hvis det ikke er muligt at etablere en nødforbindelse, mens ledningsarbejdet står på, hvilket netop vil føre til, at ledningsfunktionen (midlertidigt) ikke kan opretholdes. Desuagtet

---

<sup>183</sup> *Ibid.*, s. 724.

<sup>184</sup> *Mørup, Søren H.*, Tfl 2010.139, s. 4.

<sup>185</sup> *Ramhøj, Lars*, Landinspektøren 2019, nr. 3, s. 30.

forekommer det at være for vidtgående, hvis en grundejer helt skal afskæres fra at kunne kræve en ledning flyttet for egen regning, når dette er nødvendiggjort som følge af ændret arealanvendelse. Det gælder særligt de tilfælde, hvor ledningen har været usynlig for grundejeren – fx fordi ledningen har været nedgravet.

Samlet set tiltrædes *Ramhøjs* synspunkt, således at en hævdvunden tilstedeværelsesret for en ledning som udgangspunkt ikke medfører, at grundejeren afskæres fra at kræve ledningen flyttet som følge af ændret arealanvendelse, men blot at grundejeren selv må betale for ledningsomlægningen, idet ledningen ligger på ejendommen som ikke-gæst.

### **6.6 Delkonklusion**

Der kan vindes hævde på en lednings tilstedeværelsesret, når de almindelige hævdsbetingelser er opfyldt. Det kan dog være vanskeligt at opfylde hævdsbetingelserne og vinde hævde på en lednings tilstedeværelsesret, da ledninger som regel anbringes på fremmed ejendom efter aftale, hvilket medfører, at hævdsbetingelsen om retsstridig råden sjældent vil være opfyldt.

For så vidt angår synlige ledninger er det fastslået, at hævdstiden for disse er 20 år, mens der må kræves alderstidshævd for nedgravede ledninger. Endvidere er det fastslået, at kontinuitetskravet til den faktiske råden ikke forudsætter, at ledningen er i brug. Det er tilstrækkeligt, at ledningen blot kontinuerligt har været tilstede på ejendommen, uden at denne nødvendigvis har været i brug i hele hævdstiden.

Er der vundet hævde på en lednings tilstedeværelsesret, gælder gæsteprincippet ikke gælder. Grundejeren bevarer dog i denne situation som udgangspunkt fortsat retten til at kræve ledningen flyttet, når dette er nødvendigt som følge af dennes ændrede arealanvendelse, men i dette tilfælde må grundejeren selv betale for ledningsomlægningen.



## 7. Konklusion

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 bære ledningsarbejder, der er nødvendiggjort af arealejerens ændrede benyttelse af det areal, hvor ledningen er anbragt. Gæsteprincippet har fundet udtryk i vejlovens § 77, stk. 1.

Når det skal fastlægges, hvilke kriterier der er bestemmende for, om gæsteprincippet må anses for fraveget ved aftale, har det vist sig, at en fravigelse af gæsteprincippet ikke forudsætter, at der betales vederlag til grundejeren for tilladelsen til at anbringe en ledning på grundejerens ejendom. Vederlaget indgår derimod som et fortolkningsmoment ved vurderingen af, om gæsteprincippet er fraveget. Er der ydet en "ikke usædvanlig" servituterstatning for tilladelsen til at anbringe en ledning på en ejendom, er gæsteprincippet fraveget. I tvivlstilfælde afgøres spørgsmålet om, hvorvidt gæsteprincippet må anses for fraveget ved en konkret fortolkning af deklARATIONEN. Det er i den forbindelse afgørende at klarlægge, om der er tale om en beskyttelsesdeklARATION eller en deklARATION, der stifter en ubetinget tilstedeværelsesret for en ledning. Denne sondring kan være vanskelig at foretage, da Vestre Landsrets dom af 29. januar 2021 i sagerne BS-44722/2018 og BS-30445/2019 (anket)<sup>186</sup> har fastslået, at en deklARATION kan indeholde så særlige og indgribende vilkår for grundejeren, at disse kan udgøre en fravigelse af gæsteprincippet, selvom der ikke er betalt erstatning for ledningens anbringelse eller i øvrigt er indsat vilkår i deklARATIONEN, der regulerer betalingsspørgsmålet ved fremtidige ledningsflytninger. Landsrettens dom synes dog ikke at være i overensstemmelse med U 2015.2854 H, hvor Højesteret har udtalt, at en fravigelse af gæsteprincippet forudsætter "*klare holdepunkter*".

Det ligger endvidere fast, at der ikke skal foretages en vurdering af, til hvis fordel en ledning er anbragt, eller hvem den skal forsyne, når det skal afgøres, om gæsteprincippet finder anvendelse. Afgørende for gæsteprincippets anvendelse er alene, at der ikke må være identitet mellem ledningsejer og grundejer.

Aftales en fravigelse af gæsteprincippet, har det vist sig at være vanskeligt at tilsidesætte aftalen som ugyldig efter aftalelovens § 36.

---

<sup>186</sup> Dommen er vedlagt som bilag 1.

Når der foretages et ekspropriativt indgreb, skal ekspropriationsbetingelserne i grundlovens § 73 være opfyldt. I relation til anvendelsen af gæsteprincippet ved ekspropriation er det fastslået, at gæsteprincippet ikke finder anvendelse, når der eksproprieres i henhold til en hjemmel, der giver mulighed for at tillade ekspropriation til etablering af forsyningsanlæg og i den forbindelse tillige giver mulighed for at pålægge en grundejer begrænsninger i sin mulighed for at råde over sin ejendom af sikkerhedsmæssige hensyn. At gæsteprincippet ikke finder anvendelse i denne situation betyder samtidig, at det ikke er et krav, at der foreligger en ekspropriationshjemmel, der udtrykkeligt i sin ordlyd angiver, at gæsteprincippet kan fraviges ved ekspropriation, når der skal etableres et forsyningsanlæg, og man i den forbindelse ønsker at stifte en ubetinget tilstedeværelsesret for den relevante ledning. Derudover er det fastslået, at det ikke er i strid med nødvendighedsbetingelsen i grundlovens § 73 at anbringe en ledning på ubetinget tilstedeværelsesvilkår for at sikre forsyningssikkerheden. Endvidere ligger det fast, at det er muligt at fasttætte erstatningen for at anbringe en ledning på ubetinget tilstedeværelsesvilkår i henhold til en landsaftale, uagtet gæsteprincippet ikke udtrykkeligt omtales heri.

Der kan vindes hævde på en lednings tilstedeværelsesret, når de almindelige hævdsbetingelser er opfyldt. Det kan dog være vanskeligt at opfylde hævdsbetingelserne og vinde hævde på en lednings tilstedeværelsesret, da ledninger som regel anbringes på fremmed ejendom efter aftale, hvilket medfører, at hævdsbetingelsen om retsstridig råden sjældent vil være opfyldt.

For så vidt angår synlige ledninger er det fastslået, at hævdstiden for disse er 20 år, mens der må kræves alderstidshævd for nedgravede ledninger. Endvidere er det fastslået, at kontinuitetskravet til den faktiske råden ikke forudsætter, at ledningen er i brug. Det er tilstrækkeligt, at ledningen blot kontinuerligt har været tilstede på ejendommen, uden at denne nødvendigvis har været i brug i hele hævdstiden.

Er der vundet hævde på en lednings tilstedeværelsesret, gælder gæsteprincippet ikke gælder. Grundejeren bevarer dog i denne situation som udgangspunkt fortsat retten til at kræve ledningen flyttet, når dette er nødvendigt som følge af dennes ændrede arealanvendelse, men i dette tilfælde må grundejeren selv betale for ledningsomlægningen.

## **Abstract**

This master thesis investigates which criteria must be fulfilled in order to derogate from the "guest principle" that is a legal doctrine in Danish Law. The guest principle is a complementary rule that applies in cases where permission has been granted to place a cable on a foreign property without payment. The rule implies that the owner of the cable as a "guest" must pay for cable works that are necessary as a result of the landowner's changed use of the area where the cable is located. The principle applies as a complementary rule, regardless of whether a cable is placed on the landowner's property in his interest.

When determining the criteria that determine whether the guest principle may be considered derogated from by agreement, it is concluded that a derogation from the guest principle does not presuppose that compensation is paid to the landowner for the permission to place a cable on the landowner's property. On the other hand, compensation is included as an element of interpretation in the assessment of whether the guest principle has been derogated from. In case of doubt, a concrete interpretation of the terms of the agreement must be made to determine whether the guest principle has been derogated from.

When an expropriatory intervention is made, the general expropriation criteria in section 73 (1) of the Danish Constitution must be met. In relation to the application of the guest principle in case of expropriation, it is concluded that the guest principle does not apply when expropriating under a legal basis that allows expropriation for the establishment of utility facilities and, in this connection, also provides for the possibility of imposing the landowner restrictions on his ability to dispose of his property for security reasons. A clarification that the guest principle does not apply in this situation in an easement is therefore without independent legal content.

It is concluded that a right of presence of a cable on a foreign property can be claimed when the general criteria for prescriptive right have been met. It can be challenging to fulfil the criteria as cables are usually placed on foreign property by agreement, which means that the criterion "unlawful dispose" will rarely be met. If the criteria are met, the guest principle does not apply. However, the landowner will still as a starting point retain the right to demand that the cable has to be moved when this is necessary as a result of the landowner's changed use of the area where the cable is located, but in this case, the landowner must pay for the cable works.

## **Forkortelser**

B: Byrettens dom

DL: Danske Lov

EK: Ekspropriationskommissionens kendelse

H: Højesterets dom

KFE: Kendelser om Fast Ejendom

MAD: Miljøretlige Afgørelser og Domme

OTK: Overtaksationskommissionens kendelse

Rt: Norsk Retstidende

U: Ugeskrift for Retsvæsen

V: Vestre Landsrets dom

Ø: Østre Landsrets dom

## Kildefortegnelse

### Litteratur og artikler

Andersen, Eigil Lego: *Gavebegrebet*, Gads Forlag, 1. udgave, 1988

Andersen, Lennart Lyng og Palle Bo Madsen: *Aftaler og mellemænd*, Karnov Group, 7. udgave, 2017

Andersen, Mads Bryde: *Grundlæggende aftaleret*, Gjellerup, 3. udgave, 2012

Bing, Tue Trier og Anne Sophie K. Vilsbøll: *Afslag på ekspropriation – er det en forvaltningsretlig afgørelse?*, Landinspektøren 2019, nr. 6

Britze, Sofie Faarup og Jeanette Zink Østergaard: *Højesteret fortolker deklARATIONEN til fordel for gæsteprincippet*, Landinspektøren 2015, nr. 4

Bräuner, Klavs Hybel: *Hvem skal nu betale – omlægning af ledninger*, Landinspektøren 2010, nr. 1

Carstensen, Vagn m.fl.: *Formueretlige emner*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 4. udgave, 2004

Christensen, Bent: *Forvaltningsret – Prøvelse*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2. udgave, 1994

Evald, Jens: *Dansk servitutret*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1. udgave, 1992

Eyben, Bo von m.fl.: *Fast ejendom – Rådighed og regulering*, Forlaget Thomson A/S, 2. udgave, 2003

Eyben, Bo von: *Gæsteprincippet anvendelse ved sammensatte anlægsprojekter*, Juristen 2008, nr. 1

Eyben, W E von: *Miljørettens Grundbog*, Akademisk Forlag, 1986

Fenger, Niels: *Forvaltningsret*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1. udgave, 2018

Hansen, Ole og Vibe Ulfbeck: *Lærebog i aftaleret*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1. udgave, 2014

Heilberg, Louise m.fl.: *Vejloven med kommentarer*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1. udgave, 2020

Hjort, Martin: *Gæsteprincippet – fem højesteretsdomme på 10 år og en mere på vej*, Landinspektøren 2016, nr. 3

Hjort, Martin: *Gæsteprincippet – parternes retsstilling ved nedlæggelse af offentlige veje*, Landinspektøren 2017, nr. 6

- Hjort, Martin: *Modkommentar til Lars Ramhøj*, Landinspektøren 2018, nr. 1
- Illum, Knud: *Servitutter*, Nyt Nordisk Forlag Arnold Busck, 1943
- Illum, Knud: *Dansk Tingsret*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 3. udgave, 1976
- Jano, Sarah: *Er gæsteprincippet fraveget, når der er betalt?*, Landinspektøren 2013, nr. 6
- Jensen, Camilla Hørby: *Retsfortabende passivitet*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1. udgave, 2007
- Kjær, Niels: *Gæsteprincippet på nye veje*, Landinspektøren 2018, nr. 6
- Kjær, Niels: *Ledninger på fremmed grund: Fravigelse af gæsteprincippet*, ET 2018.80
- Kjær, Niels: *Ledninger og landinspektører i klemme*, Landinspektøren 2020, nr. 4
- Kristensen, Lene Pagter: *Tinglysningsloven*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1. udgave, 1984
- Langager, Niels: *Almenvellet – En analyse af grundlovens § 73 og Den Europæiske Menneskerettighedskonventions P1-1*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1. udgave, 2019
- Madsen, Lars Henrik Gam m.fl.: *Formueretlige emner*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 8. udgave, 2016
- Meyer, Poul: *Erstatningsfastsættelse ved ekspropriation*, Nyt Nordisk Forlag, 1943
- Mortensen, Peter: *Tinglysning – rettigheder over fast ejendom*, Gads Forlag, 1994
- Mortensen, Peter: *Digital Tinglysning*, Forlaget Pejrus, 4. udgave, 2007
- Mortensen, Peter: *Digital tinglysning for studerende*, Karnov Group, 1. udgave, 2015
- Mølbeck, Hanne m.fl.: *Ekspropriation i praksis*, Djøf Forlag, 2. udgave, 2019
- Mørup, Søren H.: *Gæsteprincippet*, Tfl 2010.139
- Nielsen, Ruth og Christina D. Tvarnø: *Retskilder & Retsteorier*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2. udgave, 2008
- Pagh, Peter: *Fast ejendom – Regulering og køb*, Karnov Group, 3. udgave, 2017
- Pagh, Peter: *Ophævelse af servitutter og erstatningsfri regulering – En kommentar til U 2015.905 H og U 2017.1851 H, U 2017B.287*
- Priess, Lene: *Gæsteprincippet – et retsprincip i udvikling – med omtale af nyere retspraksis*, MAD 2016.257

- Ramhøj, Lars: *Pas på ledningerne!*, Landinspektøren 2009, nr. 5
- Ramhøj, Lars: *Hævd*, Landinspektøren 2009, nr. 5a
- Ramhøj, Lars: *Kan en gæst vinde hævd?*, Landinspektøren, 2012, nr. 3
- Ramhøj, Lars: *Tilstedeværelsesretten*, Landinspektøren, 2012, nr. 4
- Ramhøj, Lars: *Vintapperdommen og hvad så?*, Landinspektøren 2015, nr. 4
- Ramhøj, Lars: *Gæst eller ej*, Landinspektøren, 2017, nr. 1
- Ramhøj, Lars: *Ledningers tilstedeværelsesret*, Landinspektøren 2019, nr. 3
- Ravnskilde, Jens: *Stiltiende aftaler*, Thomson, 1. udgave, 2006
- Revsbech, Karsten m.fl.: *Forvaltningsret – Almindelige emner*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 6. udgave, 2016
- Ross, Alf: *Dansk statsforfatningsret II*, Nyt Nordisk Forlag, 3. udgave, 1980
- Rytter, Jens Elo: *Individets grundlæggende rettigheder*, Karnov Group, 3. udgave, 2019
- Skjødt, Marius Frisbæk: *Gæsten, der ikke vil være gæst – og som ikke vil betale for at være gæst*, Landinspektøren 2016, nr. 6
- Valentiner-Branth, Anders m.fl.: *Gæsteprincippet – og betaling ved omlægning af ledning*, Landinspektøren 2010, nr. 2
- Vilsbøll, Anne Sophie K.: *Gæsteret, tilstedeværelsesret eller sædvanlig beskyttelsesret?*, Landinspektøren 2012, nr. 5
- Vilsbøll, Anne Sophie K.: *Betaling for afledte ledningsomlægninger*, Landinspektøren 2013, nr. 2
- Zahle, Henrik: *Danmarks Riges Grundlov med kommentarer*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2. udgave, 2006

## **Forarbejder**

Lovforslag af 10. december 1942 til lov om vejvæsenet

Betænkning nr. 117 af 16. september 1954 vedrørende forslag til de offentlige vejes bestyrelse m.m.

Lovforslag nr. 116 af 7. februar 1956 til lov om bestyrelsen af de offentlige veje

Lovforslag nr. 70 af 14. december 1971 til lov om ændring af lov om offentlige veje

Lovforslag nr. 82 af 4. november 2004 til lov om Energinet Danmark

Lovforslag nr. 20 af 8. oktober 2014 til lov om offentlige veje m.v.

Transportministerens svar af 13. november 2014 på spørgsmål 8 til lovforslag nr. 20 af 8. oktober 2014 til lov om offentlige veje m.v., j.nr. 2014-4499

Lovforslag nr. 119 af 28. januar 2015 til lov om sikkerhed ved elektriske anlæg, elektriske installationer og elektrisk materiel

Lovforslag nr. 162 af 11. marts 2015 til en Jernbanelov

Lovforslag nr. 220 af 28. april 2021 til lov om anlæg af Lynetteholm

### **Øvrigt materiale**

Dansk Energis standardiserede bestemmelser for tilslutning til og brug af distributionsnettet pr. 1. april 2016.

Tilgængelig her: <https://www.danskeenergi.dk/sites/danskeenergi.dk/files/media/dokumenter/2018-08/Tilslutningsbestemmelser.pdf>

Landsaftalen for el- og fiberanlæg på landbrugsjord for perioden 1. januar – 31. december 2021 indgået mellem aftaleparterne Landbrug og Fødevarer, Dansk Energi og Energinet.

Tilgængelig her: [https://www.danskeenergi.dk/sites/danskeenergi.dk/files/media/dokumenter/2021-02/Landsaftale\\_for\\_el\\_og-fiberanlaeg-paa-landbrugsjord\\_2021.pdf](https://www.danskeenergi.dk/sites/danskeenergi.dk/files/media/dokumenter/2021-02/Landsaftale_for_el_og-fiberanlaeg-paa-landbrugsjord_2021.pdf)

LE34: *Flere betydningsfulde landsretsdomme om gæsteprincippet.* (Besøgt d. 13.04.21).

Tilgængelig her: <https://www.le34.dk/da/indhold/landsretsdom-gaestepriippet/>



## **Doms- og afgørelsesregister**

### **Ugeskrift for Retsvæsen**

U 1934.609 Ø

U 1934.451 H

U 1967.234 Ø

U 1992.887 V

U 1997.1577 Ø

U 1998.120 V

U 2006.1391 H

U 2007.3009 H

U 2009.2978 H

U 2010.570 H

U 2010.911 Ø

U 2012.917 H

U 2015.2854 H

U 2017.75 H

U 2017.1536 H

U 2020.2614 V

U 2021.2010 V

### **Miljøretlige Afgørelser og Domme**

MAD 2004.284 Ø

MAD 2007.695 Ø

MAD 2013.326 OTK

MAD 2016.365 EK

MAD 2016.484 Ø

MAD 2021.59 B

### **Kendelser om Fast Ejendom**

KFE 06.240

KFE 12.241

### **Norsk Retstidende**

Høyesteretts dom af 13. Maj 1095 – Rt-1905.652

### **Utrykte domme og afgørelser**

Østre Landsrets dom af 29. juni 2007 i sag B-2763-05

Retten i Koldings dom af 23. maj 2014 i sag BS 1-151/2013

Retten i Esbjergs dom af 9. april 2015 i sag BS 5-918/2014

Ekspropriationskommissionens kendelse af 30. januar 2019 vedrørende anlæg i henhold til Lov om en Cityring, 33. hæfte

Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 25. juni 2020 i sag TS81201-00093

Vestre Landsrets dom af 7. januar 2021 i sagerne BS-22988/2018, BS-22989/2018, BS-22990/2018, BS-22991/2018 og BS-22986/2018

Vestre Landsrets dom af 29. januar 2021 i sagerne BS-44722/2018 og BS-30445/2019

Vestre Landsrets dom af 29. januar 2021 i sag BS-44723/2018

Vestre Landsrets dom af 29. januar 2021 i sag BS-44725/2018

Højesterets kendelse af 4. maj 2021 i sag BS-33546/2020

## **Lovregister**

Danske Lov af 15. april 1683

Danmarks Riges Grundlov af 5. juni 1953

Lovbekendtgørelse nr. 132 af 6. marts 1970 om vandløb

Lovbekendtgørelse nr. 1161 af 20. november 2008 om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom

Lov nr. 432 af 16. maj 2012 om Aarhus Letbane

Lovbekendtgørelse nr. 1075 af 30. september 2014 om tinglysning

Lov nr. 1520 af 27. december 2014 om offentlige veje m.v.

Lov nr. 575 af 4. maj 2015 om anlæg og drift af en fast forbindelse over Femern Bælt med tilhørende landanlæg i Danmark

Lov nr. 686 af 27. maj 2015 om Jernbanelov

Lovbekendtgørelse nr. 1234 af 4. november 2015 om private fællesveje

Lovbekendtgørelse nr. 193 af 2. marts 2016 om aftaler og andre retshandler på formuerettens område

Lovbekendtgørelse nr. 26 af 10. januar 2019 om sikkerhed for elektriske anlæg og elektriske installationer

Lovbekendtgørelse nr. 1218 af 25. november 2019 om miljøbeskyttelse

Lovbekendtgørelse nr. 118 af 6. februar 2020 om Energinet

Lovbekendtgørelse nr. 119 af 6. februar 2020 om elforsyning

Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 om planlægning

Lovbekendtgørelse nr. 1215 af 14. august 2020 om varmforsyning

Lovbekendtgørelse nr. 1445 af 29. september 2020 om rettens pleje

Lovbekendtgørelse nr. 1450 af 5. oktober 2020 om vandforsyning mv.

## **Bilag**

Bilag 1 – Vestre Landsrets dom af 29. januar 2021 i sagerne BS-44722/2018 og BS-30445/2019

Bilag 2 – Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 25. juni 2020 i sag TS81201-00093

Bilag 3 – Højesterets kendelse af 4. maj 2021 i sag BS-33546/2020 (Byrettens og landsrettens kendelse er vedlagt i forlængelse af Højesterets kendelse)

Bilag 4 – Vestre Landsrets dom af 7. januar 2021 i sagerne BS-22988/2018, BS-22989/2018, BS-22990/2018, BS-22991/2018 og BS-22986/2018