



RETTEEN I HILLERØD DOM

afsagt den 28. oktober 2024

Sag BS-17736/2023-HIL

[REDACTED]
(advokat Mads Brinch Tøjner)

mod

Frederikssund Kommune
(advokat Henriette Soja ved Karen Sofie Gehl Hove)

Denne afgørelse er truffet af dommer René T. Olsen (retsformand), dommer Anders Herping Nielsen og dommer Lars Holm (kst.).

Sagens baggrund og parternes påstande

Frederikssund Kommune solgte et mindre areal af en offentlig kommunevej til en grundejer på samme vej, og arealet blev overført til køberen og nedlagt som vejareal. På grundstykket lå i jorden vandforsyningsledninger ejet af [REDACTED]. Som følge af, at køberen af arealet ville bebygge dette, valgte vandværket at omlægge forsyningsledningerne og afholde udgifter hertil. Sagen drejer sig om, hvorvidt betingelser for anvendelse af gæsteprincippet i vejlovens § 77, stk. 1, (lov om offentlige veje mv., herefter "vejloven") der var gældende inden overdragelsen, kan udstrækkes til at gælde herefter, eller om arealet overgår til regulering efter det ulovbestemte gæsteprincip, hvor ledningsejeren skal udføre og afholde udgifter til enhver nødvendig omlægning som følge af arealet ejers bebyggelse. Endvidere angår sagen, om Frederikssund Kommune ved sin behandling af sagen har handlet erstatningspådragende.

██████████ har nedlagt følgende påstande:

Påstand 1

Frederikssund Kommune tilpligtes at anerkende, at de af ██████████ ejede forsyningsledninger, som var beliggende i det offentlige vejareal på 167m² betegnet som delnr. 2 af den offentlige kommunevej "██████████" jf. købsaftalen i bilag 1, ikke overgik fra at være omfattet af vejlovens gæsteprincip til at være omfattet af det ulovbestemte gæsteprincip i forbindelse med Frederikssund Kommunes nedlæggelse af dette offentlige vejareal.

Påstand 2

Frederikssund Kommune skal til ██████████ betale 427.853,89 kr. med procesrente fra sagens anlæg den 31. marts 2023, subsidiært et af retten skønsmæssigt fastsat lavere beløb.

Frederikssund Kommune har nedlagt påstand om frifindelse.

Sagen er behandlet under medvirken af tre dommere, jf. retsplejelovens § 12, stk. 3, nr. 2 og 4.

Oplysningerne i sagen

Der er til sagen fremlagt "Normregulativ for ██████████ omhandlende forskellige bestemmelser for vandforsyningen, og herudover er der fremlagt korrespondance mellem køberne af vejstykket, samt korrespondance mellem ██████████ og Frederikssund Kommune angående betaling for flytningen af vandledningen.

I.

Den 1. januar 2012 trådte det fremlagte "Normregulativ for Jægerspris Vandværk" i kraft, og det fremgår, at det er udstedt af Frederikssund Kommune den 23. december 2011 i medfør af § 55, stk. 2, i lov om vandforsyning. Regulativet indeholder blandt andet bestemmelser om fastsættelse af anlægs- og driftsbidrag, udstedt med hjemmel i lov om vandforsyning § 53, stk. 1, og det indeholder endvidere bestemmelser om retten til forsyning med vand, stikledninger og vandinstallationer.

Af punkt 8 i Normregulativet fremgår det blandt andet, at vandinstallationer vedligeholdes af og tilhører grundejeren, og herudover fremgår det:

".....

- 8.2.1 Ved ombygning af en ejendom kan vandforsyningen forlange, at jordledningen ændres, hvis det anses for nødvendigt af hensyn til ejendommens kommende vandforbrug.
- 8.2.2 Udgifter til omlægning af jordledning, som følge af nødvendig omlægning af forsynings- og/eller stikledning, afholdes af grundejeren.

....."

II. Mailkorrespondance mellem Frederikssund Kommune og køberen af vejstykket.

Ved mail af 7. maj 2016 skrev ejeren af ejendommen beliggende [REDACTED] i Jægerspris, [REDACTED] til Frederikssund Kommune om et muligt køb af et jordstykke, og heraf fremgår det blandt andet:

".....

Der støder et lille kommunalt stykke jord op til vores matrikel, som vi gennem længere tid har været interesseret i at købe, med henblik op at udvide vores egen grund og evt. bygge et anneks.

Det omtalte stykke jord bliver brugt til beplantning og vedligeholdelse her af. Vores Adresse er [REDACTED] i Jægerspris og jordstykket der støder op til vores matrikel, ligger imellem en vendeplads og vores grund, fra vendepladsen går der et stisystem ned bag om jordstykket og vores grund og det støder derfor ikke op til andre naboer.

Håber du kan hjælpe os i denne forbindelse, om det er en mulighed og hvad det evt. ville koste??

....."

Den 7. juni 2016 rykkede [REDACTED] for svar på sin henvendelse, og efter en intern forespørgsel til kommunens afdeling for byggesager, dateret den 7. juli 2016, besvarede juridisk konsulent, Jonas Svensson, senere samme dag henvendelsen fra [REDACTED] Af besvarelsen fremgår blandt andet:

".....

I forhold til jeres henvendelse, vil jeg tage lave en forespørgsel til kommunens byggeafdeling, for at høre om det er tekniske komplikationer ved at frasælge det pågældende jordstykke.

Hvis det ikke er tilfældet, vil jeg efterfølgende tage kontakt til jer, for at høre om vi kan blive enige om en pris for arealet.

Dernæst skal sagen lægges til politisk behandling i Byrådet, hvilket er en forudsætning for, at kommunen kan frasælge jord.

Hvis alt går efter planen, er det mit håb vi kan have en endelig afklaring enten medio august eller september.

....."

Den 14. december 2017 skrev Jonas Svensson til [REDACTED] og oplyste, at kommunens økonomiudvalg havde godkendt salg af jordstykket for 350 kr./m², og ved mail af 21. december 2017 bekræftede Jonas Svensson, at byrådet endeligt havde godkendt salget af jordstykket. [REDACTED] besvarede henvendelsen fra Frederikssund Kommune samme dag, og heri hedder det:

"

Vi vil bare lige sikre os at der ikke er nogle forbehold på jordstykket hvis vi ønsker at bygge, eksempelvis et anneks, på jorden? Kan du oplyse om det?

....."

Jonas Svensson besvarede henvendelsen fra [REDACTED] samme dag, og heraf fremgår det:

"

Kommunen kan ikke svare konkret, før vi har et skitseprojekt, som I søger byggetilladelse på.

Jeg har tidligere spurgt vores byggeafdeling, og de har givet grønt lys for, at der kan bygges anneks på det pågældende areal. Men den konkrete udformning, skal der laves byggeansøgning på.

Bed jeres landinspektør, om at gøre handlen betinget af, at der kan opnås byggetilladelse til jeres påtænkte projekt.

....."

Af den fremlagte købsaftale fremgår, at Frederikssund Kommune den 17. april 2018 solgte det omhandlede vejareal på 167 m² til [REDACTED] for 58.450 kr.

Overtagelsesdagen var aftalt til den 1. april 2018, hvor køber samtidig overtog risikoen. Herudover fremgår det blandt andet af skødet:

".....

§ 4 Faktiske forhold

Arealet er et ubebygget vejareal.

Arealet udgør en del af den offentlige vej " [REDACTED] litra "f" og arealet nedlægges som offentlig vej i forbindelse med handlen.

Arealet overtages som det nu er og forefindes og som beset af køber med de på areal værende hegn, træer, buske og andre beplantninger og alt ejendommens øvrige tilliggende og tilhørende.

.....

§ 5 Sælger oplyser

Sælger oplyser:

- at der er givet principiel tilladelse til, at der kan opføres et anneks på arealet.

....."

Derudover fremgår det af købsaftalen, at arealet ikke var vurderet, og at alle omkostninger ved berigtigelsen af handlen, herunder afgifter og gebyrer, skulle betales af køber.

Af "Registreringsmeddelelse", dateret den 22. august 2018, fra Geodatastyrelsen fremgår det, at det tidligere offentlige vejareal var arealoverført.

Der er til sagen fremlagt måleblad med tegning over vejstykket, samt fotos før og efter opførelsen af anneks.

III. Mailkorrespondance mellem [REDACTED] og [REDACTED] angående flytning af vandledningen, samt mellem Frederikssund Kommune og [REDACTED] angående udgifter ved gravearbejder mv.

Den 13. februar 2021 skrev [REDACTED] til [REDACTED] angående gravearbejde på [REDACTED] og herudover fremgår det:

".....

Vi skal grave og fjerne rødder i det markerede område i det vedhæftede dokument. Vi kan se at der løber en hovedledning igennem vores grund.

Kan i være behjælpelige med ledningsdybde og eventuel mere præcis placering.

....."

██████████ fra ██████████ besvarede mailen den 15. februar 2021 med oplysning om, at ██████████ ville blive kontaktet af firmaet, Smedeengens VVS. Den 22. februar 2021 skrev ██████████ til Jægerspris Vandværk, og heraf fremgår det:

"Hej Villy

Jeg har, som vi talte om tidligere i dag, undersøgt sagen vedrørende den vandledning der er placeret på vores grund.

Jeg har også snakket med ██████████ og ██████████ fra Frederikssund Kommune som har forklaret om gæsteprincippet for ledninger. Ud fra deres forklaring kan jeg forstå at det er vandværket der skal sørge for at ledningen bliver flyttet fra grunden, for vandværkets regning.

Du må derfor meget gerne kontakte mig så vi kan aftale hvordan vi kommer videre med flytningen.

....."

Den 23. februar 2021 besvarede ██████████ fra ██████████ mailen, og heraf fremgår det:

".....

Det er ikke i overensstemmelse med de oplysninger, jeg har fået fra vores vandværksforening, så jeg kontakter dig, når jeg får en konkret og skriftlig afklaring.

....."

Den 26. februar 2021 besvarede ██████████ mailen, og heraf fremgår det blandt andet:

".....

Det er godt at høre at i håndterer flytningen af ledningen.

....."

██████████ foranledigede derefter vandledningen flyttet, og der er til sagen fremlagt fakturaer fra Smedeengens VVS, dateret den 17. maj 2021, og fra DEFAS, Druedalsvejens Entreprenørforretning A/S, dateret den 17. juni 2021, på henholdsvis 155.275 kr. og 272.578,89 kr. Beløbene udgør det påstævnte beløb.

Den 24. juni 2021 skrev ██████████ ██████████ til Frederikssund Kommune, og heri hedder det:

".....

Kommunen har solgt et stykke vej – nærmere bestemt en rabat – til ejeren af ██████████ I rabatten lå vores forsyningsledninger og nu vil ejeren bygge på grunden, hvorfor vi har været nødsaget til at flytte ledningerne.

Vil du være venlig sørge for at regningerne lander i rigtige afdeling/kontor, så vi kan få vores udgifter dækket. Det drejer sig om kr. 427.853,89 – jfr. vedhæftede fakturaer fra VVS'er og entreprenør.

....."

Frederikssund Kommune besvarede mailen samme dag, og heraf fremgår det:

"Hej Villy

Er det noget der er lavet en forudgående aftale med en af mine kollegaer om ? Så vidt jeg husker er der ingen tinglysning eller andre aftaler mht. ledningen, er det korrekt ? Så plejer det, så vidt jeg ved, at være sådan at ledninger på kommunale ejendomme er placeret på gæsteprincippet hvilket betyder at I selv skal betale men det må være noget der skal vendes med en af vores jurister, medmindre I som sagt har lavet en aftale om fordeling af udgifterne.

....."

Samme dag besvarede ██████████ fra ██████████ mailen med følgende indhold:

".....

Ikke forstået. Det drejer sig om ledning i offentlig vej og den skal ikke tinglyses. Det er heller ikke muligt, da der ligesom mangler en matrikelbetegnelse.

Ved kommunens salg er ikke taget hensyn til vores ledninger. LER er ikke tjekket.

Selvfølgelig er der ikke indgået nogen aftale, da vi ikke har haft kendskab til transaktionen tidligere.

.....”

Forklaring

Der er afgivet partsforklaring af [REDACTED].

[REDACTED] har forklaret, at han har været andelshaver i [REDACTED] siden 2011 og formand siden 2019. Han har en baggrund som mekaniker og værkfører.

Vandværket har ca. 1000 brugere, og det leverer også vand til Novafos. Vandværket indvinder ca. 150.000 m³ om året. Det har ca. 35 km forsyningsledninger. Når vandværket etablerer nye vandledninger, søges de så vidt muligt nedlagt i offentlig vej.

Vandværket er underlagt et normregulativ, som indeholder de retningslinjer, vandværket skal operere indenfor. Vandværket har efter vandforsyningsloven forsyningspligt i forhold til de borgere, der er inden for vandværkets forsyningsområde.

Vandværket har pligt til at sikre, at forsyningsledningerne er sikkert placeret, og at der i videst muligt omfang ikke sker vandspild. Hvis der sker ledningsbrud, har vandværket pligt til at reparere bruddet hurtigt. Der har inden for de seneste 10 år været fire væsentlige brud på vandværkets ledningsnet.

Vandværket blev først bekendt med nedlæggelsen af vejarealet og overdragelsen af dette til den private lodsejer, da denne i februar 2021 rettede en forespørgsel om, i hvilken dybde vandværkets ledninger på arealet var placeret. Dette ville lodsejeren også kunne få oplyst ved at rette en forespørgsel til Ledningsejerregistret.

Ledningerne i det pågældende område blev nedlagt i forbindelse med en større udstykning syd for Jægerspris centrum. Udstykningen fandt sted sidst i 1960'erne eller først i 1970'erne. Der er tale om store ledninger, da de forsyner et stort område. Ledningen på det pågældende sted har en diameter på 160 mm. Der er et højt tryk i ledningen.

██████████ der nu er afgået ved døden, var tidligere vandværkets administrator, og han varetog som sådan kontakten til vandværkets brugere. ██████████ kontaktede ham telefonisk i februar 2021 i forlængelse af henvendelsen fra erhververen af det tidligere vejareal. De drøftede, om der var noget, de havde overset, men nåede hurtigt frem til, at de ikke tidligere havde hørt om, at en privatperson havde købt jorden, eller at det tidligere offentlige vejareal var nedlagt. Straks efter ██████████ kontakt til ham, gik de sammen over og så på arealet. De overvejede tidspunktet for flytningen af ledningerne. Så længe, der alene var træer, som ikke var fredede, på arealet, var der ingen stor fare, men de måtte forholde sig til, at den ny ejer af arealet påtænkte at bebygge dette, således at der skulle foretages gravearbejde. Da de blev bekendt med, at erhververen skulle fjerne træerne med rødder, blev det besluttet at omlægge forsyningsledningen under arealet. De havde tidligere haft to ledningsbrud i forbindelse med, at grundejere skulle fjerne rødder.

Han er ikke bekendt med, i hvilket omfang vandværket fik den afklaring fra dets brancheforening, som ██████████ omtalte i e-mail af 23. februar 2021 til den ny ejer af arealet. Han er dog bekendt med, at et vandværk ikke må have dets vandledninger liggende under bygninger. Erhververen af arealet oplyste, at denne skulle opføre et anneks på arealet. Vandværket valgte derfor at flytte vandledningen væk fra det tidligere vejareal for at kunne sikre forsyningen i området.

Sideløbende med, at ledningen blev flyttet, havde vandværkets bestyrelse drøftet sagen på et bestyrelsesmøde i marts 2021. Vandværket følte sig urimeligt behandlet af Frederikssund Kommune, og man besluttede at søge aktindsigt hos kommunen vedrørende sagen om nedlæggelse af vejareal.

Fakturaerne vedrørende omlægningen af vandledningen under det tidligere vejareal er betalt af vandværket, og der er tale om en sædvanlig pris for det pågældende stykke arbejde. Betalingen af regningerne er ikke udtryk for, at vandværket har erkendt en pligt til endeligt at skulle afholde udgifterne, men det var nødvendigt at sætte arbejdet i værk for at sikre forsyningen. Det ville have uoverskuelige konsekvenser, hvis der blev opført bygninger oven på ledningerne. Han kan ikke huske, hvor mange meter ledning, der blev omlagt, men ud fra tegningerne anslår han, at der er tale om 30-35 meter.

Vandværket rettede henvendelse til Frederikssund Kommune for at få kommunen til at betale regningerne. Kommunen var ikke forud herfor informeret om vandværkets iværksættelse af arbejdet med omlægningen. Frederikssund Kommune afviste at betale, hvorfor vandværket kontaktede deres brancheforeninger, Danske Vandværker og Dansk Ledningsejerforum.

Vandværket har ikke tidligere været udsat for, at der skete nedlæggelse af veja-realer, hvor vandværket havde ledninger liggende. Hovedparten af vandforsy-ningsledningerne i Danmark ligger i offentlig vej, idet det gør dem lette at komme til og minimerer risikoen for, at ledningerne skal flyttes. Der er placeret mange kilometer vandledninger i offentlige veje i overensstemmelse med "gæ-steprincippet", og herefter skal vandværkerne flytte ledninger, såfremt der va-retages formål inden for vejloven.

Det vil få stor betydning for vandværket og for andre ledningsejere, hvis kom-munen får ret i sit synspunkt. Det vil især udfordre mindre vandværker, idet der er store udgifter forbundet med ledningsomlægning, og fordi vandværker ikke må ligge inde med en større formue. En udgift på ca. en halv million, som i det foreliggende tilfælde, vil derfor reelt kunne true mindre vandværkers over-levelse.

Parternes synspunkter

█ har i sit påstandsdokument anført:

"...

3. ANBRINGENDER

Til støtte for de nedlagte påstande gøres følgende anbringender gældende:

I relation til sagens problemstillinger er det relevant først at fastslå indhol-det af gæsteprincippet i vejloven.

3.1.1 Gæsteprincippet i vejlovens § 77, stk. 1

Det følger af vejlovens § 77, stk. 1, at

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

Udgangspunktet i vejlovens § 77, stk. 1, er således, at ledningsejeren selv skal betale for nødvendig flytning af ledninger i forbindelse med arbejder "*... der iværksættes af vejmyndigheden inden for rammerne af de formål, som vej-myndigheden kan varetage...*"

Gæsteprincippets anvendelse er dermed underlagt en klar og lovfæstet forudsætning om, at behovet for at flytte ledningerne opstår i forbindelse

med vejmyndighedens iværksættelse af arbejder inden for rammerne af de formål, som vejmyndigheden varetager.

Denne forudsætning kan tilsvarende udledes af bemærkningerne til vejlovens § 77, stk. 1:

"Gæsteprincippet har fundet udtryk i vejlovens § 77, stk. 1. Udgangspunktet for tilstedeværelsen af ledninger i vejareal er, at ledningsejeren har fået tilladelse til vederlagsfrit at placere sine ledninger mv. i eller over vejarealet. Til gengæld skal ledningsejeren selv gennemføre og afholde udgifterne til arbejder på sine ledninger i eller over vejarealet, hvis det er nødvendigt af hensyn til gennemførelse af et arbejde, der iværksættes af vejmyndigheden inden for rammerne af de formål, som myndigheden kan varetage. (...). Hvis formålet for det arbejde, der udløser ledningsflytningen, ikke er indenfor vejlovens formålsbestemmelse, betaler vejmyndigheden selv for flytningen." (Fremhævelse tilføjet)

Hvis behovet for ledningsflytningen således *ikke* har baggrund i arbejde, der omfattes af vejlovens formålsbestemmelse, er det vejmyndigheden selv, der er forpligtet til at betale for flytningen.

Nedlæggelse og bortsalg af et offentligt vejareal er ikke omfattet af disse hensyn.

3.2 Det ulovbestemte gæsteprincip

Det ulovbestemte gæsteprincip er derimod udviklet i retspraksis. Der er tale om en udfyldningsregel, som kun finder anvendelse, hvis ikke andet fremgår eller kan udledes af lov eller aftale.

Det ulovbestemte gæsteprincip indebærer grundlæggende, at ejeren af en grund, hvor en ledning med ejerens tilladelse er blevet anbragt, bevarer retten til at ændre anvendelsen af grunden, selv om det indebærer, at ledningen skal flyttes. Som "gæst" på grunden skal ledningsejeren altså betale omkostningerne forbundet med flytningen, selvom flytningen skyldes grundejerens ændrede brug af grunden.

Anvendelsen af det ulovbestemte gæsteprincip indebærer dermed *ikke* grundejers opfyldelse af den betingelse, som fremgår af vejlovens § 77 stk. 1.

Det kan derfor uden videre lægges til grund, at det ulovbestemte gæsteprincip tilbyder ledningsejer en væsentligt *ringere* retsstilling og samtidig grundejer en væsentlig *bedre* retsstilling, end den der fremgår af vejloven.

3.3 Ledningsejers retsstilling i forbindelse med nedlæggelse af offentlig vej

██████████ gør gældende, at vandværkets forsyningsledninger ikke uden videre er overgået fra at ligge efter vejlovens gæsteprincip til at ligge efter det ulovbestemte gæsteprincip i forbindelse med Kommunen nedlæggelse og bortsalg af vejarealet.

██████████ er i medfør af vejlovens § 77 i besiddelse af en lovfæstet ret-tighed, som indebærer, at det er *Kommunen*, der som grundejer skal afholde udgifter til omlægning af ledningerne i ethvert tilfælde, hvor ledningsomlægningen *ikke* er begrundet af de hensyn, der varetages i vejlovens formålsbestemmelse.

Denne rettighed (og sikkerhed) vil ██████████ uden videre blive frataget, ligesom Køber af arealet vil indtræde i en *bedre* ret, end den Kommunen havde over for ██████████ hvis det skulle forholde sig således, at der uden videre sker en overgang fra vejlovens gæsteprincip til det ulovbestemte gæsteprincip, når Kommunen nedlægger et offentligt vejareal.

Den konkrete problemstilling er uafklaret i retspraksis, men både relevante afgørelser om gæsteprincipets anvendelse samt juridisk litteratur vidner om, at en ledningsejer *ikke* skal acceptere, at han uden videre skulle få en dårligere retsstilling i forbindelse med nedlæggelse af offentlig vej.

3.3.1 Betydningen af Højesterets afgørelse i U 2009.2978 H ("Motorring 3-dommen")

Det er et klart udgangspunkt i dansk ret, at erhververen af en fast ejendom ikke opnår bedre rettigheder end overdrageren. Det fremgår af tinglysningenslovens § 1, og Højesteret har i afgørelsen U 2009.2978 H ("Motorring 3-dommen") slået fast, at en erhverver af et areal – også i relation til ledninger i arealet – indtræder i den tidligere ejers retsstilling.

I sagen udtalte Højesteret følgende:

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

Motorring 3-dommen er bl.a. blevet kommenteret af professor Peter Pagh og Rasmus Grønved Nielsen, som i artiklen *Gæsteprincippet rækkevidde – det ulovregulerede gæsteprincip i lyset af højesteretspraksis sammenhold med Vintapperampe-dommen (U 2015.2854 H)* knytter følgende bemærkninger til Højesterets afgørelse:

”Heraf følger, at når vejmyndighederne erhverver arealer til vej, og der på disse arealer findes forsyningsledninger, der i forhold til den tidligere arealer har status som gæst ifølge aftale, vil ledningerne også efter en ekspropriation have retlig status som gæster. Da ledningens retlige status i U 2009.2978 H var baseret på, at det ulovregulerede gæsteprincip var gældende før ekspropriationen, må dommen efter vores opfattelse forstås på den måde, at Vejdirektoratet som ny ejer indtræder i den tidligere ejers retsstilling. Forholdet er derfor med rette bedømt efter det ulovregulerede deklaratoriske gæsteprincip, men ikke efter vejlovens gæsteprincip.

Denne retsopfattelse er bekræftet og gentaget i U 2015.2854 H (Vintapperampe-dommen) og i U 2022.2004 H (Holstebro-motorvejen), som det vil fremgå nedenfor.” (fremhævelse tilføjet)

I Motorring 3-dommen var omdrejningspunktet, hvilken retsstilling Vejdirektoratet indtrådte i efter at have erhvervet arealer til udvidelse af Motorring 3 i København, hvor der på en af de erhvervede ejendomme var nedlagt forsyningsledninger. Spørgsmålet var navnlig, om det var Vejdirektoratet eller ledningsejeren, der skulle bekoste omlægning af ledningerne. Højesteret fandt, at dette måtte afgøres efter det *ulovbestemte* gæsteprincip, idet arealerne inden erhvervelsen var omfattet af det ulovbestemte gæsteprincip - og ikke vejlovens gæsteprincip.

Højesterets begrundelse for at behandle den pågældende sag efter det ulovbestemte gæsteprincip var således, at retsstillingen *ikke* ændres i forbindelse med erhvervelsen/salg af et areal, hvor der er nedlagt forsyningsledninger, som hidtil har været omfattet af det ulovregulerede gæsteprincip.

I nærværende sag er de faktiske omstændigheder blot *omvendt* i den forstand, at arealet før salget var omfattet af gæsteprincippet i vejlovens § 77, stk. 1.

Før salget kunne vejmyndigheden i medfør af vejlovens gæsteprincip kun kræve, at [REDACTED] for egen regning omlagde sine ledninger, hvis det var nødvendiggjort af arbejder, der tjener »vejformål«. Højesterets afgørelse i Motorring 3-dommen er udtryk for, at denne retsstilling ikke uden

videre forandrer sig, blot fordi vejen nedlægges og arealet sælges til tredjemand. Derimod har vandværket som ledningsejer mulighed for at få tinglyst en ledningsdeklaration i forbindelse med nedlæggelsen af arealet, så ledningen er beskyttet mod senere erhververe af ejendommen, jf. nærmere herom nedenfor i afsnit 3.4.

I Motorring 3-dommen stadfæstede Højesteret altså det tingsretlige grundprincip om, at en erhverver af fast ejendom indtræder i overdragerens rettigheder og forpligtelser, og at dette gælder uanset om erhververen er offentlig eller privat, og uanset om erhvervelsen sker i fri handel eller ved ekspropriation.

Derudover er det vigtigt at være opmærksom på, at Højesterets præmisser i Motorring 3-dommen skal forstås i lyset af, at det *ulovbestemte* gæsteprincip har et *udvidet* anvendelsesområde i forhold til *vejlovens* gæsteprincip, der kun finder anvendelse ved nødvendige vejformålsprojekter.

Man kan med andre ord sige det sådan, at hvis en privat grundejer er berettiget til at kræve ledningsomlægning betalt af ledningsejer, fordi ledningerne er omfattet af det ulovbestemte gæsteprincip, så vil en vejmyndighed, som optager arealet som del af et offentligt vejareal (f.eks. som led i ekspropriation), fortsat være berettiget til at kræve ledningsomlægningen betalt af ledningsejeren i samme omfang som den tidligere private ejer.

Dette er årsagen til, at Højesteret udtaler, at

"Der er ikke grundlag for at antage, at vejlovens § 106 [nugældende § 77] indskrænker gæsteprincippet, således at vejmyndigheden skulle være afskåret fra at påberåbe sig princippet i tilfælde, hvor ledningen ligger i et areal, som ikke var vejareal inden erhvervelsen."

Det forhold, at ledninger lå på privat areal før ekspropriationen (og dermed er omfattet af det udvidede ulovbestemte gæsteprincip), var derfor ikke til hinder for, at Vejdirektoratet kunne kræve ledningsomlægningerne betalt af ledningsejeren i forbindelse med vejprojektet.

Det ændrer ikke ved, at Højesteret i klar overensstemmelse med det tingsretlige grundprincip bedømte forholdet efter det *ulovbestemte* gæsteprincip, eftersom Vejdirektoratet var indtrådt som ny ejer i den tidligere ejers retsstilling, jf. professor og dr.jur. Peter Pagh og dr.jur. Rasmus Grønved Nielsen i U 2022.B2325.

Samme forståelse har advokaterne Anders Valentiner-Branth, Henrik Sauer og Line Markert, som i regi af Horten Advokatfirma i artiklen *Gæsteprincippet – og betaling ved omlægning af ledninger* (Landinspektøren 2, 2010), skriver følgende:

"I dommen vedrørende M3 fastslog Højesteret, at en erhverver af fast ejendom som udgangspunkt indtræder i overdragerens rettigheder og forpligtelser vedrørende ejendommen, og at dette gælder, uanset om erhververen er offentlig eller privat, og uanset om erhvervelsen sker i fri handel eller ved ekspropriation."

Forfatterne anfører desuden, at den tingsretlige retstilling også må antages at finde anvendelse ved nedlæggelse af offentlig vej, idet de under henvisning til Højesterets afgørelse i Motorring 3-dommen anfører følgende:

"Det er væsentligt at understrege, at Højesteret derimod ikke i U 2009.2978 H har taget stilling til, hvad der er gældende ret i en situation, hvor en vej nedlægges. Denne situation adskiller sig således væsentligt fra den situation, som der blev taget stilling til i U 2009.2978 H, bl.a. ved at ledningsejerne i givet fald vil skulle gå fra alene at skulle respektere et formålsbestemt offentligretligt gæsteprincip, der kun finder anvendelse, hvor det er nødvendigt, til et privatretligt gæsteprincip, der som udgangspunkt gælder ubegrænset."

Det må antages, at en ledningsejer i den modsatte situation, dvs. hvor en vej nedlægges, og vejarealet bliver privat areal, ikke er tvunget til at acceptere alene at have den begrænsede beskyttelse, der følger af det private gæsteprincip. Ledningsejeren vil derfor fortsat efter vejlovens § 106 alene skulle betale for de ledningsomlægninger, hvor dette gæsteprincip finder anvendelse, og dette gæsteprincip finder kun anvendelse, hvis arbejdet på ledningen er nødvendiggjort af arbejder, der ligger inden for rammerne af de formål, som myndigheden kan varetage."
(fremhævelser tilføjet)

Der synes altså at være enighed i litteraturen om, hvorledes Motorring 3-dommen skal forstås, og hvilken betydning afgørelsen har for det ulovbestemte gæsteprincips anvendelsesområde.

Motorring 3-dommen understreger således det tingsretlige grundprincip om, at en erhverver indtræder i overdragerens rettigheder og forpligtelser, og at det gælder uanset om erhververen er offentlig eller privat, og uanset om erhvervelsen sker i fri handel, eller ved ekspropriation.

Hvis ledninger ligger på det *ulovbestemte* gæsteprincip inden overdragelsen, så skal ledningerne fortsat behandles efter det *ulovbestemte* gæsteprincip efter overdragelsen. Der er intet grundlag for at antage, at ledningsejer uden videre skal acceptere en dårligere retsstilling, når der er tale om ledninger, som før overdragelsen lå efter *vejlovens* gæsteprincip.

3.3.2 Transportministeriets afgørelse af 9. marts 2012 støtter ikke Kommunens synspunkt

Det er imidlertid Kommunens synspunkt, at [REDACTED] retsstilling ikke er blevet forringet, idet Kommunen gør gældende, at ledningerne uden videre overgår til at ligge på det ulovbestemte gæsteprincip i forbindelse nedlæggelse af den offentlige vej. Kommunen indtager altså det *modsatte* synspunkt i forhold til de ovenfor anførte præmisser fra Højesteret og retsopfattelsen i den juridiske litteratur.

Kommunen har under sagen henvist til Transportministeriets afgørelse af 9. marts 2012 (bilag A).

Men denne administrative afgørelse fra 2012, som ikke er prøvet ved domstolene, er selvsagt ikke udtryk for en afklaring af retstilstanden på området, og den understøtter i øvrigt heller ikke kommunens eget synspunkt.

For det første skal det understreges, at de faktiske omstændigheder i afgørelsen (herefter "klagesagen") fra 2012 adskiller sig væsentligt fra nærværende sag.

Klagesagen drejede sig om Vejdirektoratets anbringelse af en rundkørsel, hvorved to aflagte vejarealer som led i en ekspropriation blev overdraget til de tilstødende ejendomme. Vejdirektoratet påbød i den forbindelse ledningsejeren om, for egen regning, at omlægge elkabler, som var beliggende i de to aflagte arealer. Vejdirektoratet henviste til vejlovens § 106, stk. 1 (nugældende § 77, stk. 1) med principalt argument om, at omlægningen var en nødvendig del af vejprojektet og derfor omfattet af de formål, som vejmyndigheden varetager.

Nærværende sag omhandler Frederikssund Kommunes nedlæggelse af et vejstykke med henblik på salg af arealet uden relation til noget vejprojekt. Dette er en afgørende forskel, eftersom Transportministertiet i sin afgørelse netop lagde vægt på Vejdirektoratets vurdering af, at omlægningen var en nødvendig del af gennemførelsen af vejprojektet. Det fremgår af afgørelsens side 2, at

"Transportministeriet lægger vægt på, at Vejdirektoratet har foretaget et konkret skøn. Vejdirektoratet har i sin vurdering lagt vægt på, at afrømnin- gen var en del af de af ekspropriationskommissionen fastsatte vilkår i forbin- delse med vejprojektet. Efter Transportministeriets opfattelse indebærer dette, at Ds ledningsomlægning er omfattet af vejlovens § 106, stk. 1, hvil- ket indebærer, at ledningsomlægningen bekostes af D."

Transportministeriet fandt således, at omlægningen var nødvendig for vejprojektet og derved var et »vejformål«, som kunne begrunde, at led- ningsejeren måtte bekoste omlægningen i medfør af vejlovens gæstevilkår. Sagen er ikke sammenlignelig med nærværende, da det uden videre kan lægges til grund, at kommunens nedlæggelse af vejarealet skete henblik på overdragelse af arealet og uden relation til noget vejprojekt.

For det andet er det ikke afklaret i *retspraksis*, hvorvidt ledninger, der er placeret i et vejareal efter gæsteprincippet i vejlovens § 77 efter nedlæg- gelse af vejarealet overgår til at ligge på de vilkår, som følger af det ulov- bestemte gæsteprincip. Det forhold, at Transportministeriet i afgørelsen anfø- rer at have en " ... opfattelse af", at dette er tilfældet, ændrer ikke her- ved. Ministeriets bemærkning synes i øvrigt uholdbar, idet Transportmini- stertiet samtidig redegør for (under henvisning til Motorring 3-dommen fra 2009), at en senere overdragelse af det nedlagte vejareal til tredjemand indebærer, at erhververen indtræder i Vejdirektoratets rettigheder og plig- ter vedrørende arealet.

Transportministeriets afgørelse understøtter blot behovet for at opnå en afklaring af retstilstanden ved domstolene.

For det tredje er Transportministeriets bemærkning om retstilstanden be- tænkelig, idet [REDACTED] – og mange andre danske ledningsejere - har anbragt ledninger i tillid til den hidtidige administrative praksis, hvorefter ledninger ved nedlæggelse af offentlige veje ikke var omfattet af gæste- princippet, jf. Trafikministeriets afgørelse af 7. september 2001.

---o0o---

På denne baggrund bestrides Kommunens synspunkt om, at ledninger, der er placeret i et vejareal og er omfattet af gæsteprincippet i vejloven, ef- ter nedlæggelse af vejarealet skulle overgå til at ligge på det ulovbestemte gæsteprincip. Synspunktet finder hverken støtte i retspraksis, lovgivnin- gen eller i den juridiske litteratur, og det kan lægges til grund, at Trans- portministeriet i sin afgørelse af 9. marts 2012 lagde særlig vægt på, at nedlæggelsen af arealerne var en nødvendig del af det pågældende vejprojekt og dermed omfattet af *vejlovens* gæstevilkår.

Denne afgørende omstændighed gør sig *ikke* gældende i nærværende sag.

Transportministeriets afgørelse fra 2012 er bl.a. blevet kommenteret af cand.jur. Martin Hjort i artiklen *Gæsteprincippet - parternes retsstilling ved nedlæggelse af offentlige veje* (Landinspektøren 6, 2017), hvor han anfører følgende:

”På den anden side er det nødvendigt at holde sig for øje, at Højesteret med Motorring 3-dommen også har slået fast, at en erhverver af et areal - også i relation til ledninger i arealet - indtræder i den tidligere ejers retsstilling.

*Ved nedlæggelse af en offentlig vej vil den tidligere ejer - i hvert fald i første omgang - være vejmyndigheden. Af vejlovens § 77, stk. 1, følger som nævnt, at vejmyndigheden kan kræve, at ledningsejer afholder omkostninger til ledningsomlægning/sikring, der er nødvendiggjort af arbejder, som tjener vejformål. Erhververen opnår ikke bedre ret end overdrageren. **Ledningsejer vil i kraft heraf således kunne argumentere for, at vejmyndigheden kun har kunnet kræve, at ledningsejeren skal bekoste ledningsomlægning, der er afstedkommet af arbejder begrundet i vejformål, og at erhververen af arealet ikke opnår bedre ret end vejmyndigheden.**”*

...

En afvisning af ledningsejers standpunkt vil vel føre til, at erhververen opnår en retsstilling, der er bedre end overdragerens, hvilket vil være i strid med resultatet i Motorring 3-dommen.

***På den baggrund er det vel næppe uden videre givet, at den administrative praksis på området vil blive fulgt op i retspraksis.** (fremhævelser tilføjet)*

Det fastholdes således, at [REDACTED] forsyningsledninger ikke uden videre overgik vil at være omfattet af det ulovbestemte gæsteprincip – og hvis retten måtte finde, at ledningerne i dag ligger på det ulovbestemte gæsteprincip, så kan dette udelukkende skyldes, at Kommunen, i forbindelse med nedlæggelse og overdragelsen af arealet, fratog [REDACTED] muligheden for at tinglyse sin ret, jf. vejlovens § 127, stk. 3, jf. nærmere herom nedenfor i afsnit 3.4.

3.3.3 Anvendelsen af det ulovbestemte gæsteprincip forudsætter et ”gavemoment” – det er ikke til stede i nærværende problemstilling

Som led i afgørelsen af nærværende sag skal retten vurdere, om der er grundlag for at lade det ulovbestemte gæsteprincip finde umiddelbar anvendelse i forbindelse med nedlæggelsen af offentlige vejarealer. Denne vurdering bør i særlig grad foretages under hensyn til de bærende principper, som berettiger anvendelsen af det ulovbestemte gæsteprincip.

Det ulovbestemte gæsteprincip er en udfyldende regel, der anvendes i mangel af en aftale mellem parterne. Der er derfor ikke holdepunkter for, at princippet finder anvendelse i en situation, hvor forsyningsledningerne i forvejen er anbragt efter en aftale eller et lovbestemt gæsteprincip. Dette understøttes også af Højesteret, som i sin praksis tillægger det særlig vægt, om der foreligger et "gavemoment" i anbringelse af ledninger.

Det ulovbestemte gæsteprincip skal altså ses i lyset af dét gavemoment, som der kan foreligge i en eventuel aftale med arealejeren, jf. særligt Højesterets afgørelse i U 2022.1635 H.

Det følger af Højesterets afgørelse, at der for så vidt angår forsyningsledninger, som er placeret på grundlag af en offentligretlig afgørelse, består en formodning for, at det ulovbestemte gæsteprincip *ikke* gælder, da der i sådanne tilfælde ikke foreligger det fornødne "gavemoment".

Ifølge Højesterets afgørelse i U.2022.1635 H hviler vurderingen af, hvorvidt det ulovbestemte gæsteprincip finder (eller bør finde) anvendelse, altså særligt på en undersøgelse af, hvilket grundlag forsyningsledningerne er anbragt efter.

Anbringelsen af [REDACTED] forsyningsledninger beror ikke på en aftale mellem [REDACTED] og en privat grundejer. Anbringelsen har derimod ophav i en af Kommunen vedtaget vandforsyningsplan. Vandforsyningsplanen har konkret betydning for [REDACTED] virksomhed, og skal i øvrigt ses i lyset af, at Kommunen også vedtager det gældende normregulativ for vandværket.

Anbringelsen af [REDACTED] forsyningsledninger forfølger derfor en lang række offentlige hensyn, og er reguleret ved lov, hvorfor det naturligvis også er grænser for, hvilke formål der kan begrunde, at [REDACTED] skal betale for omlægningen af forsyningsledningerne.

Det er *netop* et af formålene med begrænsningen af gæsteprincippet i vejlovens § 77.

Der foreligger ikke samme gavemoment, når ledningerne ligger efter gæsteprincippet i vejloven, og [REDACTED] skal derfor ikke acceptere, at der

sker en ændring i de vilkår, som vandværket har anbragt ledningerne efter. Det er jo slet ikke sikkert, at [REDACTED] havde indvilliget i at placere forsyningsledninger et sted, hvor de blev underlagt det ulovbestemte gæsteprincip.

Højesterets afgørelse i U 2022.1635 H er desuden kommenteret af professor Peter Pagh og lektor Rasmus Grønved Nielsen, som i artiklen U 2022.B2324 knytter følgende bemærkninger til Højesterets afgørelse:

”Dommen har umiddelbar betydning for alle spildevandsledninger nedlagt på grundlag af landvæ- senskendelser efter den før miljøbeskyttelsesloven gældende vandløbslovs § 89, men rækkevidden er ikke begrænset hertil. Samme princip må gælde for alle andre forsyningsledninger, der er lagt ned på arealer på grundlag af en konkret forvaltningsakt.” (fremhævelse tilføjet)

Peter Pagh og Rasmus Grønved Nielsen, beretter desuden overordnet om de i artiklen analyserede domme, at:

”Dommene, herunder den angående Aalborg Kloak (U 2022.1635 H), afklarer imidlertid ikke, om forsyningsledninger nedlagt på grundlag af spildevandsplan, vandforsyningsplan og varmemforsyningsplan er omfattet af samme formodning, som gælder for ledninger nedlagt på grundlag af offentligretlig afgørelse, men en analogislutning er nærliggende. Hvis placering af ledningen beror på aftale, er forholdet dog mere tvivlsomt”

Uagtet om vandforsyningsplanen kan betragtes som en konkret forvaltningsakt, betyder det faktum, at kablerne ligger efter en af Kommunen vedtaget vandforsyningsplan, der har til formål at sikre offentlig forsyning af vand til borgerne i Kommunen, at der ikke foreligger det fornødne ”gavemoment” til at understøtte, at ledningerne burde reguleres efter det ulovbestemte gæsteprincip.

Derudover følger det af det af Kommunen vedtagne normregulativ (bilag 12, punkt 4.3 og 8.2.2), at hvis forsyningsledningerne fremføres over privat grund, skal der tinglyses en deklaration på den private grund. Hertil fremgår desuden, at udgifterne til omlægning af forsyningsledninger skal afholdes af grundejeren. Kommunen har altså selv vedtaget den retstilling (eller endda en udvidende retstilling), som de påstår ikke finder anvendelse i nærværende sag.

3.3.4 Øvrige hensyn taler også imod Kommunens synspunkt

Der foreligger desuden andre væsentlige retlige såvel som samfundsmæssige hensyn, som taler imod Kommunens synspunkt om, at nedlæggelse af et vejareal automatisk indebærer, at vandforsyningsledninger overgår fra at ligge på vejlovens gæsteprincip til det ulovbestemte gæsteprincip.

For det første vil det være en klar omgåelse af vejlovens § 77, stk. 1, hvis en Kommune skulle være i stand til at nedlægge og bortsælge et vejareal til en privat tredjemand – i øvrigt uden at orientere ledningsejer herom – for derved at overdrage en *bedre* ret over arealet til tredjemand.

Hvis det f.eks. var *Kommunen*, der selv ønskede at opføre et byggeri på arealet, så ville Kommunen ikke i henhold til vejlovens § 77 kunne kræve omkostninger til ledningsomlægning afholdt af ledningsejer. Det vil derfor være en skæv og uhensigtsmæssig retsstilling, hvis en udefrakommende køber skulle være berettiget til det, uden vandværket overhovedet skulle have noget at sige.

Det vil samtidig betyde, at beskyttelsen af ledningsejers rettigheder i vejlovens § 77 ville blive illusorisk, idet ledningsejer i så fald skal afholde udgifter til ledningsomlægning i både tilfælde, der er omfattet af vejlovens formålsbestemmelse, og i tilfælde, der ikke er.

For det andet vil den omtalte retsstilling være særdeles byrdefuld for danske ledningsejere. Den enkelte ledningsejer vil risikere at blive pålagt at afholde væsentlige omkostninger til ledningsomlægning, bl.a. opgravning, reetablering mv., som ledningsejeren ikke førhen kunne forvente at blive pålagt.

En ledningsejer har ikke med rimelighed kunne indregne risikoen for og omkostninger forbundet med en nedlæggelse af vejarealer, hvis det indebærer, at ledningerne herefter ligger på det ulovbestemte gæsteprincip. Danske ledningsejere har indrettet sig efter at skulle afholde udgifter til ledningsomlægning under hensyn til arbejder iværksat af vejmyndigheden inden for rammerne af de formål, som vejmyndigheden varetager. De har ikke indrettet sig efter at skulle afholde udgifter til omlægning i en lang række øvrige tilfælde uden tilsvarende vilkår for gæsteprincipets anvendelse, bl.a. tilfælde, hvor en privat grundejer måtte finde det nødvendigt for sin anvendelse af ejendommen.

Hvis en kommune f.eks. har solgt et større vejareal til tredjemand, som vælger af bebygge arealet, og tredjemand først under eller efter byggeriet konstaterer ledninger under jorden, som ønskes fjernet af ledningsejer under henvisning til det ulovbestemte gæsteprincip, så vil omlægning af ledningerne være betydeligt *mere* omkostningstungt, end en ledningsomlæg-

ning da arealet blot var et vejareal. Danske ledningsejere risikerer derfor også at blive pålagt en væsentlig meromkostning, hvis ledninger skulle overgå fra vejlovens gæsteprincip til det ulovbestemte gæsteprincip ved vejnedlæggelse.

Den omtalte tilstand må forventes at medføre en betydelig forøgelse af både *antallet* af tilfælde, hvor danske ledningsejere vil blive forpligtet til at afholde udgifter til fraflytning af ledninger, og *størrelsen* af de pågældende udgifter, som danske ledningsejere må forventes at blive pålagt, hvis ledningerne anses for at overgå til det ulovbestemte gæsteprincip i forbindelse med nedlæggelse af vejarealer.

---o0o---

På baggrund af ovenstående gøres det sammenfattende gældende, at der ikke er grundlag for at antage, at [REDACTED] forsyningsledninger uden videre overgik fra at ligge på vejlovens gæsteprincip til at ligge på det ulovbestemte gæsteprincip i forbindelse med Kommunens nedlæggelse af vejarealet.

3.4 Formålet med tinglysning af en deklaration i medfør af vejlovens § 127, stk. 2 og 3

Derudover gøres det gældende, at Frederikssund Kommune i strid med god forvaltningsskik har misligholdt sin pligt i medfør af vejlovens § 127, stk. 2, til at orientere [REDACTED] om Kommunens nedlæggelse og bortsalg af vejarealet og, hvorved vandværket har mistet sin ret til at få tinglyst en ledningsservitut på det matrikulerede areal.

Hvis retten måtte finde, at ledningerne i dag ligger på det ulovbestemte gæsteprincip, så skyldes dette alene det forhold, at Kommunen har frataget [REDACTED] muligheden for at beskytte sine rettigheder over ledningerne.

Det fremgår af vejlovens § 127, stk. 2 og 3, at

"Kommunalbestyrelsen har ansvaret for matrikulær berigtigelse af de ændrede ejendomsretlige forhold, i forbindelse med at vejen nedlægges som offentlig vej.

Ledningsejere kan ved nedlæggelse af vejarealer kræve, at kommunalbestyrelsen lader en ledningsdeklaration tinglyse på arealet. Ledningsejeren afholder udgifterne forbundet hermed."

Det følger af bemærkningerne til § 127, stk. 2 (karnov note 444), at

”Som led heri bør kommunen som led i god forvaltningsskik gøre registrerede ledningsejere opmærksom på, at vejen nedlægges, så ledningsejere kan stille det i stk. 3 nævnte krav.” (fremhævelse tilføjet)

Det forekommer da også naturligt, at en ledningsejer er nødt til først at blive gjort opmærksom på, at Kommunen agter at nedlægge vejen som offentlig vej, før ledningsejeren har mulighed for at iagttage sin retsstilling, herunder kræve tinglysning af en ledningsdeklaration på arealet.

Der henvises desuden til Hanne Mølbeck m.fl. i *Vejloven – med kommentarer*, s. 646, som i forhold til § 127, stk. 3, om ledningsejeres ret ved nedlæggelse af vejareal, anfører følgende:

”I forhold til ledningsejere, der ikke har kunnet tinglyse deres rettigheder, så længe ledningen lå i vejareal, er der i 2014 indført en pligt for kommunen til at sikre, at ledningsdeklarationer tinglyses på ejendommen i forbindelse med nedlæggelsen, hvis ledningsejeren beder herom. Det er en logisk følge af, at kommunen som led i god forvaltningsskik skal oplyse fysiske og juridiske personer med rettigheder relateret til arealet om, at vejen nu nedlægges som vejareal.” (fremhævelse tilføjet)

Det er således hævet over enhver tvivl, at Frederikssund Kommune i forbindelse med nedlæggelse af jordstykket på [REDACTED] som offentlig vej var forpligtet til at orientere [REDACTED] herom, så [REDACTED] kunne få mulighed for at få tinglyst en ledningsdeklaration på arealet.

Spørgsmålet er herefter, *hvilken betydning* det har haft, at Kommunen ikke gav [REDACTED] mulighed for at tinglyse en ledningsdeklaration på arealet.

Kommunen har under sagen gjort gældende, at formålet med vejlovens § 127, stk. 3, *ikke* er at oplyse, hvilken retstilling forsyningsledningerne er anbragt efter.

Det er *ikke* korrekt.

Formålet med bestemmelsen skal ses i sammenhæng med den omfattende retspraksis om tinglysning af ledningsdeklarationer og fortolkningen heraf. Det fremgår af Højesterets afgørelse i U 2022.2004 H, at der en formodning for, at tinglysning af en deklaration er med til at sikre ledningsejeres retsstilling:

"Højesteret finder, at der i sådanne tilfælde normalt er en formodning for, at pålæggelse af en deklaration om sikring af ledninger har til formål bl.a. at fastslå, at ledningsejeren ikke skal betale for ledningsomlægninger, der sker på arealejerens foranledning, hvis der på et senere tidspunkt ikke længere er identitet mellem ledningsejeren og arealejeren. Det må således kræve særlige holdepunkter, hvis dette udgangspunkt skal fraviges." (fremhævelse tilføjet)

Selvom der i nærværende sag ikke er identitet mellem grundejer og ledningsejer, er Højesterets betragtninger et udtryk for det generelle formål med tinglysningen af ledningsdeklarationer.

Derudover fremgår det eksplicit af bemærkningerne til vejlovens § 127, stk. 3, at formålet med bestemmelsen er at sikre, at senere erhververe gøres bekendt med ledningens tilstedeværelse i arealet, herunder »om ledningerne ligger efter gæsteprincipets vilkår«.

Det står derfor klart, at man ved en ledningsdeklaration i medfør af vejlovens § 127, stk. 3, kunne have gjort Køber bekendt med den aktuelle retstilling, herunder at forsyningsledningerne lå efter gæsteprincipet i vejloven. Tilsvarende er [REDACTED] blevet frataget muligheden for at indgå forhandlinger om, at ledningerne skulle ligge på andre vilkår.

Sammenhængen mellem vejlovens § 127, stk. 3, og vejlovens § 77, stk. 1, er desuden beskrevet i den juridiske litteratur af cand.jur. Lene Priess i artiklen MAD 2016.2576, som anfører følgende:

"Ifølge vejlovens § 127, stk. 3, kan en ledningsejer kræve, at kommunen tinglyser en ledningsdeklaration på det areal, der nedlægges som vej. Efter bemærkningerne er formålet med reglen at gøre senere erhververe bekendt med ledningens tilstedeværelse, herunder "om ledningerne ligger efter gæsteprincipets vilkår".

Da bemærkningerne ikke indeholder yderligere fortolkningsbidrag, må det lægges til grund, at en servitut efter § 127, stk. 3, er begrænset til en konstatering af, at ledningen i sin tid blev etableret efter vejlovens gæsteprincip. Transportministeriet har desuden givet udtryk for den opfattelse, at en ledning etableret efter vejlovens gæsteprincip, er omfattet af det ulovbestemte princip efter en nedlæggelse af vejen.

Spørgsmålet er, om ledningsejer kan hævde, at ledningen er etableret i tillid til vejlovens gæsteprincip, og at han dermed har en berettiget forventning om kun at skulle flytte ledningen, hvis det bliver nød-

vendigt af vejformål. Problemstillingen er ikke prøvet ved domstolene.” (fremhævelser tilføjet)

Formålet med tinglysningen af en deklaration er således i den grad at fastlægge, at forsyningsledningerne ligger efter gæsteprincippet i vejloven.

Det er derfor *ikke* korrekt, når Kommunen gør gældende, at Kommunens misligholdelse af oplysningspligten og den deraf manglende mulighed for tinglysning af [REDACTED] retsstilling, ikke har haft nogen betydning. Det kan tværtimod have haft afgørende betydning, men som det fremgår af artiklen, er forholdet endnu ikke prøvet ved domstolene.

3.5 Frederikssund Kommunen er erstatningsansvarlig over for JP Vandværk

Til støtte for den nedlagte påstand 2 gøres det gældende, at Frederikssund Kommune er erstatningsansvarlig over for [REDACTED] og at Kommunen således skal tilpligtes at erstatte [REDACTED] de udgifter, som vandværket har afholdt til omlægning af sine forsyningsledninger på Magnoliavej.

Grundlaget for det fremsatte erstatningskrav sammenfattes i det følgende:

3.5.1 Kommunens ansvarspådragende adfærd har resulteret i et dokumenteret tab

Frederikssund Kommune har handlet ansvarspådragende over for [REDACTED] [REDACTED] hvilket har forårsaget til erstatningsberettiget tab i form af dokumenterede udgifter til omlægning af forsyningsledninger. Til støtte herfor henvises særligt til følgende omstændigheder:

- i) Kommunen har misligholdt sin pligt til at gøre [REDACTED] opmærksom på nedlæggelsen af vejarealet og har derved frataget [REDACTED] retten til at kræve sine rettigheder over arealet beskyttet ved tinglysning af en ledningsdeklaration, jf. vejlovens § 127, stk. 2 og 3. Formålet med vejlovens § 127, stk. 2 og 3, er redegjort for ovenfor i afsnit 3.4, og Vejdirektoratet har i flere nylige sager udtalt, at en ledningsejer med ledninger i offentlig vej skal orienteres om en påtænkt nedlæggelse af vejarealet, og at ledningsejeren skal have en rimelig frist til at kræve en ledningsdeklaration tinglyst på arealet.
- ii) Kommunen blev under forhandlingerne med Køber gjort særlig opmærksom på, at Køber forventede at opføre et byggeri/anneks på

grunden, hvorfor Kommunen havde særlig anledning til at undersøge og gøre opmærksom på ledningsforhold i grunden. Det gjorde Kommunen ikke, idet Kommunen tværtimod aktivt tilkendegav, at der intet var til hinder for opførelse af byggeri på grunden.

- iii) Kommunens ændring af vejarealet, herunder nedlæggelse med henblik på borterhvervelse til en privat køber, som planlægger at opføre byggeri på arealet (hvilket Kommunen *er* bekendt med), var ret og hverken hensyn i vejloven eller andre saglige hensyn. Der er derimod tale om en disposition, som Kommunen alene traf i egen økonomisk interesse og som Kommunen *vidste* vil medføre behov for omlægning af forsyningsledninger i grunden, hvorfor Kommunen – ifølge egne synspunkter – har været vidende om, at JP Vandværk altså ultimativt ville blive pålagt en betalingsforpligtelse, som [REDACTED] ikke før Kommunens dispositioner kunne været blevet pålagt.
- iv) Kommunen har handlet i strid med god forvaltningskik, ligesom Kommunen har misligholdt sin loyale oplysningspligt over for [REDACTED]
- v) Offentlige myndigheder har et ansvar for manglende oplysning, selvom informationspligten ikke kan ses som direkte knyttet til sagsbehandling hos den sagsøgte myndighed, og hvor informationspligten ikke i øvrigt kan udledes direkte af (sær)lovgivning. Dette følger blandt andet af U 2006.960 Ø, hvor landsretten fandt en kommune erstatningsansvarlig for manglende oplysning af en borger på trods af at denne oplysningspligt ikke kunne udledes af sagsbehandlingen eller (sær)lovgivning.
- vi) Kommunen var ved nedlæggelse og bortsalg af arealet bekendt med, at Køber agtede at opføre byggeri på arealet, som ville indebære nedgravning mv. Eftersom Kommunen samtidig fratog [REDACTED] retten til at tinglyse en ledningsdeklaration på arealet, blev [REDACTED] påført udgifter til ledningsomlægning. Der er således tale om et adækvat tab, og der foreligger årsagssammenhæng mellem tabet Kommunens ansvarspådragende handlinger og undladelser.
- vii) [REDACTED] tab er dokumenteret ved betalte fakturaer til ledningsomlægning, jf. bilag 6 og bilag 7.

Det er afslutningsvis behov for at understrege, at retsstillingen vedrørende gæsteprincippet er kompliceret. Det illustreres blandt andet af Højesterets talrige afgørelser på området. Det kan uden videre lægges til grund, at [REDACTED] ikke var bekendt med omfanget af sin retstilling, da vandværket pludselig blev nødsaget til flytte sine forsyningsledninger.

Det bestrides, at [REDACTED] på noget tidspunkt skulle have accepteret eller anerkendt at være pligtig til at afholde disse omkostninger, blot fordi vandværket var nødsaget til omlægge ledningerne for at overholde sin forsyningspligt og de forsynings sikkerhedsmæssige krav.

[REDACTED] har ganske enkelt ikke været bekendt med sin retstilling, og det kan ikke lægges vandværket til last.

Kommunens *eget* radikale skift af standpunkt i sagen vidner da også med klarhed om, at der er tale om et kompliceret retsområde, hvor parternes retsstilling både er uklar og uafklaret.

..."

Frederikssund Kommune har i sit påstandsdokument anført:

"...

2. ANBRINGENDER

2.1 *Det ulovbestemte gæsteprincip finder anvendelse for ledninger i det nedlagte vejareal*

Kommunen gør overordnet gældende, at [REDACTED] forsyningsledninger i det nedlagte vejareal på 167 m², betegnet som delnr. 2, af [REDACTED] der blev solgt til ejeren af [REDACTED] 8630 Jægerspris, overgik til at være omfattet af det ulovbestemte gæsteprincip, da vejarealet blev nedlagt.

[REDACTED] var derfor forpligtet til at betale for nødvendige ledningsomlægninger i forbindelse med ejeren af [REDACTED]s byggeprojekt.

Kommunens synspunkter vil blive uddybet i det følgende.

2.1.1 *Generelt om gæsteprincippet*

Det følger af Højesterets praksis, 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. Reglen indebærer, at ledningsejeren som "gæst" skal bekoste ledningsarbejder, der er

nødvendiggjort af arealejerens ændrede benyttelse af det areal, hvor ledningen er anbragt.

Det ulovbestemte gæsteprincip er udviklet i retspraksis med sigte på tilfælde, hvor tilladelsen til ledningsejeren beror på en aftale med arealejeren og må ses i lyset af det gave-moment, der kan ligge i en sådan aftale, jf. fx Højesterets afgørelse i U.2022.1635H (Aalborg Kloak).

Gæsteprincippet er lovfæstet i vejlovens § 77, stk. 1, for så vidt angår ledninger i vejareal.

Efter dette lovbestemte gæsteprincip er udgangspunktet også, at ledningsejeren som "gæst" skal betale for nødvendige ledningsomlægninger. Det lovbestemte gæsteprincip har et mere snævert anvendelsesområde end det ulovbestemte gæsteprincip, idet ledningsejeren efter det ulovbestemte gæsteprincip alene er forpligtet til at betale for ledningsarbejder, herunder flytning af ledninger, i forbindelse med arbejder, som iværksættes af vejmyndigheden inden for rammerne af de formål, som vejmyndigheden kan varetage. Denne begrænsning skal ses i lyset af, at vejmyndigheden er underlagt et krav om saglighed og ændrer ikke på, at der foreligger et gavemoment, som begrundes, at ledningsejeren skal bekoste nødvendige ledningsomlægninger.

Det lovbestemte gæsteprincip i vejlovens § 77, stk. 1, finder alene anvendelse for vejmyndighedens "arbejder på ledninger i eller over offentlige veje og stier", og vejloven finder i sin helhed alene anvendelse på offentlige veje og stier. Det gøres derfor gældende, at vejlovens gæsteprincip ikke kan finde anvendelse på et nedlagt vejareal.

2.1.2 Resultatet af Højesterets afgørelse i sagen om Motorring 3

Højesteret har i sagen U.2009.2978H (Motorring 3) taget stilling til gæsteprincippets anvendelse, når et areal ændrer status. Sagen vedrører spørgsmålet, om ledninger, der oprindeligt var anbragt på private arealer, også efter en ekspropriation til vejudvidelse var omfattet af gæsteprincippet.

Under sagen havde Transportministeriet nedlagt følgende påstand 1:

"Ledningsejerne bør anerkende, at ledninger i private arealer, som er omfattet af det ulovbestemte gæsteprincip, efter overdragelse ved ekspropriation til brug for udvidelsen af Motorring 3 fortsat er omfattet af gæsteprincippet."

Højesteret gav Transportministeriet medhold i denne påstand og anførte bl.a. følgende i sin begrundelse:

*”Transportministeriets påstand 1 angår **alene** spørgsmålet, om ledninger, der oprindeligt var anbragt på private arealer, også efter en ekspropriation til vejudvidelse er omfattet af **gæsteprincippet**.*

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

Gæsteprincippet har fundet udtryk i vejlovens § 106. Denne bestemmelse omfatter arbejder, der er iværksat af vejmyndigheden inden for rammerne af de formål, som myndigheden kan varetage. Det er ubestridt, at udvidelsen af Motorring 3 ligger inden for sådanne formål. Der er ikke grundlag for at antage, at vejlovens § 106 indskrænker gæsteprincippet, således at vejmyndigheden skulle være afskåret fra at påberåbe sig princippet i tilfælde, hvor ledningen ligger i et areal, som ikke var vejareal inden erhvervelsen.

*Der må derfor gives Transportministeriet medhold i, **at ledninger, der oprindeligt var anbragt på private arealer, også efter en ekspropriation til vejudvidelse er omfattet af gæsteprincippet.**” (Vores fremhævning)*

Transportministeriets påstand 1 angik alene, om ledningerne fortsat var omfattet af ”gæsteprincippet”. Transportministeriets påstand vedrørte således ikke spørgsmålet, om ledningerne var omfattet af det lovbestemte eller det ulovbestemte gæsteprincip, hvilket Højesteret også ses at fremhæve i sin begrundelse.

Når Højesteret tager stilling til, at vejudvidelsen af Motorring 3 lå inden for rammerne af de formål, som vejmyndigheden kunne varetage efter vejlovens § 106 (nu § 77, stk. 1), og at vejlovens gæsteprincip også finder anvendelse, når ledningerne ligger i et areal, som ikke var et vejareal inden erhvervelsen, skal dommen forstås sådan, at ledningerne i det tidligere private areal overgik fra at være omfattet af det ulovbestemte gæsteprincip til at være omfattet af det lovbestemte gæsteprincip i vejloven.

Dommen betyder derfor, at ledninger, der efter det ulovbestemte gæsteprincip ligger på gæstevilkår i et privat areal, overgår til at ligge på gæstevilkår efter det lovbestemte gæsteprincip, når det private areal ændrer status til et offentligt vejareal.

I den modsatte situation, hvor en vej nedlægges og overgår til at være et privat areal, gælder samme princip; ledningerne overgår fra at være omfattet af det lovbestemte gæsteprincip i vejloven til at være omfattet af det ulovbestemte gæsteprincip. Det fremgår af Transportministeriets afgørelse af 9. marts 2012, jf. punkt 2.1.3, og har direkte støtte i Højesterets afgørelse om Motorring 3, jf. punkt 2.1.4.

2.1.3 Transportministeriets afgørelse af 9. marts 2012

Indholdet af ledningsejerens retstilling ved nedlæggelse af en vej er fastslået i Transportministeriets afgørelse af 9. marts 2012 (bilag A).

I afgørelsen udtaler Transportministeriet utvetydigt, at det "er Transportministeriets opfattelse, at ledninger der er placeret i et vejareal efter gæsteprincipet i vejlovens § 106, stk. 1 [nu vejlovens § 77, stk. 1], efter nedlæggelsen af vejarealet ligger på de vilkår, der følger af det ulovbestemte gæsteprincip".

Udtalelsen sker med en henvisning til og er i overensstemmelse med Højesterets dom i sagen om Motorring 3, U.2009.2978H.

Det er ikke korrekt, når [redacted] i replikken (side 8) anfører, at Transportministeriets afgørelse af 9. marts 2012 er betænkelig, fordi afgørelsen afviger fra tidligere administrativ praksis.

En afvigelse i administrativ praksis kan således ikke anses for at være betænkelig, når afvigelsen sker på baggrund af ny praksis fra Højesteret.

I Højesterets afgørelse om Motorring 3 tager Højesteret også direkte stilling til tidligere praksis fra Transportministeriet og anfører, at denne er uden betydning for Højesterets bedømmelse af sagen:

"Forarbejderne til vejlovens § 20, der er en regel om statskassens refusion af kommunale udgifter i forbindelse med ledningsarbejder som følge af hovedlandevejsanlæg, kan ikke føre til et andet resultat. Det samme gælder det forhold, at Transportministeriet tidligere i konkrete sager har givet udtryk for en anden retsopfattelse.

Højesteret tager herefter Transportministeriets påstand 1 til følge". (Vores fremhævnings)

Transportministeriets afgørelse af 9. marts 2012 må således tages til indtægt for, at det ulovbestemte gæsteprincip finder anvendelse, når en vej nedlægges og overgår til at være et privat areal.

2.1.4 Betydningen af Højesterets afgørelse i sagen om Motorring 3

At ledninger i et nedlagt vejareal overgår fra at være omfattet af det lovbestemte gæsteprincip til at være omfattet af det ulovbestemte gæsteprincip har som anført også direkte støtte i Højesterets afgørelse om Motorring 3.

I sin begrundelse anfører Højesteret således generelt, at det forhold, at erhververen indtræder i overdragerens rettigheder og pligter over arealet, medfører, at "*arealejerens ret til at kræve ledningsarbejder betalt af ledningsejeren også gælder for senere erhververe af ejendommen*".

En overdragelse af arealet ændrer dermed ikke på, at ledningerne har retlig status som "gæster", og at en senere erhverver af ejendommen også har ret til at kræve ledningsarbejder betalt af ledningsejeren.

Denne ret ville blive udhulet, hvis erhververen af et privat areal alene kunne påberåbe sig det lovbestemte gæsteprincip, som kun finder anvendelse for arbejder, der iværksættes af vejmyndigheden og inden for rammerne af de formål, som vejmyndigheden kan varetage. Dette anerkender [REDACTED] også i stævningen (side 7).

Hvis det lovbestemte gæsteprincip fortsat fandt anvendelse efter overdragelsen af et nedlagt vejareal, ville erhververen som privat ejer af arealet formentlig aldrig kunne kræve nødvendige ledningsarbejder, herunder en nødvendig flytning af ledninger, betalt af ledningsejeren.

Overdrageren (vejmyndigheden) havde derimod en vid adgang til at kræve nødvendige ledningsarbejder – herunder en nødvendig flytning af ledninger – betalt af ledningsejeren efter vejlovens gæsteprincip. Selvom anvendelsesområdet for vejlovens gæsteprincip er mere snævert end anvendelsesområdet for det ulovbestemte gæsteprincip, er vejmyndighedens adgang til at forlange ledningsarbejder betalt af ledningsejeren nemlig meget vidtgående.

Dette følger af retspraksis og er baggrunden for, at omfanget af gæsteprincipet i den tidligere vejlovs § 106, stk. 1, blev omformuleret i den gældende vejlovs § 77, stk. 1, jf. de særlige bemærkninger til den gældende bestemmelse, hvor følgende fremgår:

*"I forslagets stk. 1 er formuleringen ændret, så det præciseres, at gæsteprincipet finder anvendelse ved **ethvert arbejde**, som vejmyndigheden udfører inden for rammerne af de formål, som myndigheden kan varetage."* (Vores fremhævning)

Hvis vejlovens gæsteprincip fortsat skulle finde anvendelse for et nedlagt vejareal, ville det således medføre en situation, hvor overdrageren (vejmyndigheden) havde en bred adgang til at kræve nødvendige ledningsarbejder betalt af ledningsejeren, mens erhververens adgang til at kræve nødvendige ledningsarbejder betalt af ledningsejeren ville blive ikkeeksisterende. Erhververen ville dermed opnå en langt ringere retsstilling end overdrageren.

Hertil kommer, at ledningsejeren også ville opnå en betydelig fordel, idet ledningsejeren aldrig ville blive forpligtet til at betale for ledningsarbejder, herunder nødvendige ledningsomlægninger. Dette på trods af, at ledningsejeren som gæst har fået tilladelse til vederlagsfrit at placere sine ledninger i arealet.

Hvis erhververen skal indtræde i samme retsstilling som overdrageren, er det således en nødvendig forudsætning, at det ulovbestemte gæsteprincip finder anvendelse for det nedlagte vejareal.

Når ledningerne overgår til at ligge efter det ulovbestemte gæsteprincip fremfor vejlovens gæsteprincip, vil der være flere situationer, hvor ledningsejeren kan blive forpligtet til at betale for nødvendige ledningsomlægninger. Dette må ledningsejeren imidlertid tåle som gæst, der ikke har betalt for, at ledningen blev placeret i vejarealet. Herudover er dette en naturlig følge af, at Kommunen som vejmyndighed har ret til at nedlægge et vejareal og råde over dette, fx ved et frasalg, jf. vejlovens §§ 15 og 127, stk. 1.

Kommunens retsopfattelse deles af Søren H. Mørup i Tfl 2010.139.

Begrænsningen i anvendelsesområdet for vejlovens gæsteprincip må desuden ses i lyset af, at vejmyndigheden er underlagt et krav om saglighed og lovlig forvaltning, og dette krav kan ikke overføres til og er ikke overført til en privat grundejer.

2.1.5 Gavemomentet

██████████ har gjort gældende, at der ikke foreligger det fornødne gavemoment til at understøtte, at ledningerne i det nedlagte vejareal kan omfattes af det ulovbestemte gæsteprincip. Til støtte herfor gør ██████████ bl.a. gældende, at der ikke foreligger et tilstrækkeligt gavemoment, når ledninger er placeret efter gæsteprincipet i vejlovens § 77, stk. 1.

Kommunen er ikke enig i denne betragtning.

Gæsteprincippet i vejlovens § 77, stk. 1, er en lovfæstelse af det ulovbestemte gæsteprincip for så vidt angår ledninger i vejareal.

Af de særlige bemærkninger til bestemmelsen fremgår, at udgangspunktet for tilstedeværelsen af ledninger i vejareal er, at ledningsejeren har fået tilladelse til vederlagsfrit at placere sine ledninger i eller over vejarealet, og til gengæld selv skal gennemføre og afholde udgifterne til arbejder på sine ledninger, hvis det er nødvendigt af hensyn til gennemførelse af et arbejde, der iværksættes af vejmyndigheden inden for rammerne af de formål, som myndigheden kan varetage.

██████████ har ikke fremlagt dokumentation for, at dette udgangspunkt er fraveget, hvorfor det må lægges til grund, at ██████████ vederlagsfrit har fået tilladelse til at placere sine ledninger i det tidligere vejareal.

██████████ har ligeledes ikke godtgjort, at placeringen af ledningerne i det tidligere vejareal alene er sket på baggrund af Kommunens vandforsyningsplan. Hvis dette imidlertid måtte have været tilfældet, vil det heller ikke ændre på, at ██████████ – på baggrund af vandforsyningsplanen – havde fået tilladelse til vederlagsfrit at placere sine ledninger i Kommunens vejareal.

Hertil kommer, at ██████████ også selv har gjort gældende, at vejlovens gæsteprincip fandt anvendelse før nedlæggelsen af vejen. ██████████ ses derfor at anerkende, at ██████████ havde fået tilladelse til vederlagsfrit at placere sine ledninger i ██████████

Når ledningsejeren har fået tilladelse til vederlagsfrit at placere sine ledninger i vejarealet, foreligger der – på samme måde som efter det ulovbestemte gæsteprincip – et gavemoment. Det er dette gavemoment, der begrundet ledningsejerens betalingsforpligtelse efter gæsteprincippet.

Der er ikke belæg for at antage, at det gavemoment, som følger af vejlovens § 77, stk. 1, forsvinder, blot fordi vejen nedlægges, eller at der stilles større krav til det oprindelige gavemoment, for at det ulovbestemte gæsteprincip kan finde anvendelse for ledninger i det nedlagte vejareal.

Derimod følger det af Transportministeriets afgørelse af 9. marts 2012 og Højesterets dom U.2009.2978H (Motorring 3), at en overdragelse af arealet ikke ændrer på, at ledningerne i arealet har retlig status som "gæster", og at gavemomentet derfor ikke forsvinder, selvom arealet ændrer status.

Kommunen gør således gældende, at [REDACTED] har fået tilladelse til vederlagsfrit at placere sin ledning i Kommunens vejareal. Det indebærer et klart gavemoment, som ikke forsvinder, fordi Kommunen med hjemmel i vejlovens §§ 15 og 127, stk. 1, anvender sin ret til at nedlægge et vejareal og råde over dette.

2.1.6 Betydningen af, at ledningen er placeret til varetagelse af offentlige hensyn

[REDACTED] har gjort gældende, at anbringelsen af [REDACTED] forsyningsledninger forfølger en lang række offentlige hensyn og er reguleret ved lov, og at der derfor skulle være grænser for [REDACTED] betalingsforpligtelse. [REDACTED] anfører ligeledes, at dette skulle være formålet med begrænsningen i anvendelsesområdet for vejlovens gæsteprincip (processkrift 1, side 8).

Kommunen er ikke enig i denne opfattelse.

Anbringelsen af [REDACTED] forsyningsledninger (og de fleste andre forsyningsledninger) vil altid forfølge et offentligt hensyn – uanset om ledningerne placeres i vejareal eller ej. Dette kan derfor ikke begrunde begrænsningen i anvendelsesområdet for vejlovens gæsteprincip eller i øvrigt sætte grænser for [REDACTED] betalingsforpligtelse.

Herudover fremgår det også af de særlige bemærkninger til vejlovens § 77, stk. 1, at lovfæstelsen af gæsteprincipet i vejloven er *"udtryk for en anerkendelse af ledningsejerens behov for at kunne placere sine ledninger i eller over vejarealet, da såvel vejen som ledningen skal føres til slutbrugeren, borgeren."* (Vores fremhævning).

Vejlovens gæsteprincip har dermed til formål at gøre det lettere for ledningsejeren at opfylde sin forsyningspligt ved, at ledningsejeren vederlagsfrit kan placere sine ledninger i vejarealer, som ikke tilhører ledningsejeren. Til gengæld får ledningsejeren den betalingsforpligtelse, som følger af vejlovens § 77, stk. 1. Der er ikke grundlag for at antage, at denne betalingsforpligtelse er begrænset, fordi ledningerne tjener til opfyldelse af ledningsejerens forsyningspligt. Ledningen placeres alene for at opfylde ledningsejerens behov og ikke vejmyndighedens.

Som anført ovenfor må begrænsningen i anvendelsesområdet for vejlovens gæsteprincip ses i lyset af, at vejmyndigheden er underlagt krav om saglighed og lovlige forvaltning.

Begrænsningen i anvendelsesområdet ændrer derfor ikke på, at der foreligger et gavemoment, som begrundes, at ledningsejeren skal bekoste nødvendige ledningsomlægninger.

2.1.7 Højesterets dom i U.2022.1635H (Aalborg Kloak)

Til støtte for sit synspunkt om, at der ikke foreligger det fornødne gavemoment til at understøtte, at ledningerne i det tidligere vejareal kan omfattes af det ulovbestemte gæsteprincip, når vejen nedlægges, henviser [REDACTED] (processkrift 1, side 7-8) til Højesterets dom i U.2022.1635H (Aalborg Kloak).

Højesterets dom i U.2022.1635H vedrører spørgsmålet, om ledninger, som var placeret i et areal på baggrund af en landvæsenskommissionskendelse, var omfattet af det ulovbestemte gæsteprincip.

Sagen vedrører ikke ledninger, som oprindeligt var placeret efter vejlovens gæsteprincip.

Idet ledningerne var placeret på baggrund af en landvæsenskommissionskendelse, fandt Højesteret, at der var en formodning for, at ledningerne ikke var omfattet af det ulovbestemte gæsteprincip, fordi der ikke forelå en aftale med et gavemoment.

Hvis ledninger i et vejareal er placeret på baggrund af en landvæsenskommissionskendelse, vil vejlovens gæsteprincip heller ikke finde anvendelse. Dette følger af vejlovens § 77, stk. 2, der viderefører vejlovens § 106, stk. 1. Dette skyldes også, at der i så fald ikke foreligger et gavemoment.

Højesterets dom om Aalborg Kloak er derfor ikke relevant for denne sag, idet dommen ikke vedrører spørgsmålet om, hvad der gælder for ledninger, som er placeret efter vejlovens gæsteprincip – og som derfor er omfattet af det gavemoment, der ligger i denne bestemmelse – når vejen nedlægges.

Yderligere omhandler dommen ikke ledninger, der er placeret på baggrund af en vandforsyningsplan, hvilket [REDACTED] påstår er tilfældet for ledningerne i det tidligere vejareal af [REDACTED]. Dommen vedrører således helt andre omstændigheder end i den foreliggende sag og kan ikke anvendes til støtte for [REDACTED] synspunkter.

2.2 Kommunen er ikke erstatningsansvarlig

Kommunen gør overordnet gældende, at Kommunen ikke er erstatningsansvarlig for [REDACTED] udgifter til ledningsomlægningen i det nedlagte vejareal, som blev frasolgt til ejeren af [REDACTED]

Den udgift, som [REDACTED] har haft, vedrører et mellemværende mellem [REDACTED] og ejeren af [REDACTED] og er Kommunen helt uvedkommende.

Det gøres gældende, at [REDACTED] ikke har godtgjort, at de almindelige erstatningsbetingelser er opfyldt.

Kommunen gør i den forbindelse gældende, at [REDACTED] ikke har lidt et tab, og at Kommunen ikke har handlet ansvarspådragende ved ikke at oplyse [REDACTED] om nedlæggelsen af vejarealet. Kommunen har heller ikke i øvrigt handlet ansvarspådragende.

Yderligere gøres det gældende, at [REDACTED] ikke har godtgjort, at Kommunens manglende orientering om nedlæggelsen af vejarealet har haft betydning for [REDACTED] retstilling eller betalingsforpligtelse. Derfor er der ikke årsagssammenhæng mellem [REDACTED] påståede tab og Kommunens påståede ansvarspådragende adfærd.

Kommunens synspunkter vil blive uddybet i det følgende.

2.2.1 *Disposition over vejarealet*

Kommunen kan som vejmyndighed og grundejer til enhver tid disponere over et kommunalt vejareal, herunder nedlægge vejarealet. Kommunen var også berettiget til at frasælge det omhandlede nedlagte vejareal sådan som sket, jf. vejlovens § 127, stk. 1.

2.2.2 [REDACTED] har ikke et lidt tab

[REDACTED] har ikke godtgjort, at [REDACTED] har lidt et tab.

[REDACTED] har ikke godtgjort, at flytningen af ledningerne og udgifterne forbundet hermed var nødvendige. Der er således intet oplyst i sagen om den nærmere karakter af det omhandlede byggeri på ejendommen eller om nødvendigheden af de afholdte udgifter.

Herudover gøres det gældende, at [REDACTED] under alle omstændigheder havde været forpligtet til at betale for omlægning af ledningerne, idet det ulovbestemte gæsteprincip fandt anvendelse for ledningerne i det nedlagte vejareal, jf. punkt 2.1.

2.2.3 Vejlovens § 127, stk. 3

Efter vejlovens § 127, stk. 3, kan ledningsejere ved nedlæggelse af vejarealer kræve, at kommunalbestyrelsen lader en ledningsdeklaration tinglyse på arealet.

Bestemmelsen indeholder imidlertid ingen oplysningspligt for Kommunen i forbindelse med nedlæggelsen. Tværtimod forudsætter bestemmelsen, at initiativet skal komme fra ledningsejer selv. Af bemærkningerne til vejlovens § 127, stk. 3, fremgår således:

"Bestemmelsen pålægger vejmyndigheden efter opfordring fra en ledningsejer at lade en ledningsdeklaration tinglyse på det nedlagte vejareal."
(Vores frem- hævning).

Kommunen gør derfor gældende, at Kommunen ikke var forpligtet til at orientere [REDACTED] om nedlæggelsen af vejarealet.

[REDACTED] har gjort gældende, at [REDACTED] ville have opnået en bedre retsstilling, hvis [REDACTED] var blevet orienteret om nedlæggelsen af vejen, så [REDACTED] kunne have krævet, at Kommunen tinglyste en ledningsdeklaration. Dette er imidlertid ikke godtgjort.

Formålet med bestemmelsen i vejlovens § 127, stk. 1, er at gøre senere erhververe og fordringshavere *bekendt* med ledningens tilstedeværelse i arealet, herunder om ledningerne ligger efter gæsteprincippets vilkår. Dette fremgår af forarbejderne til vejlovens § 127, stk. 3.

Formålet med bestemmelsen er derimod ikke at *ændre* på ledningens juridiske status, herunder om ledningen er placeret på gæstevilkår. Vejlovens § 127, stk. 3, giver altså ikke hjemmel til at genoptage ledningens juridiske status, medmindre den nye arealejer har et ønske herom, og der er enighed mellem parterne om den nye status, jf. kommentaren til vejlovens § 127, stk. 3, (Heilberg, Mølbeck og Brandt: *"Vejloven med kommentarer"*, 2020, side 647).

Hvis Kommunen havde oplyst [REDACTED] om nedlæggelsen af vejen, ville [REDACTED] således ikke egenhændigt kunne ændre på, at ledningerne i arealet lå på det ulovbestemte gæsteprincipps vilkår, jf. punkt 2.1, og der er intet grundlag for at antage, at ejeren af [REDACTED] ville have indvilliget i at ændre ledningernes status. Dette ville have modvirket ejerens byggeplaner.

██████████ har dermed ikke løftet bevisbyrden for, at der ville være tinglyst en deklaration med fravigelse af det ulovbestemte gæsteprincip, hvis Kommunen havde orienteret ██████████ om nedlæggelsen af vejen. Derfor har det ikke haft betydning for ██████████ retstilling, at Kommunen ikke oplyste ██████████ om nedlæggelsen af vejen.

Hvis retten finder, at Kommunen skulle have handlet ansvarspådragende ved ikke at orientere ██████████ om nedlæggelsen af vejarealet, har ██████████ altså fortsat ikke godtgjort, at der er årsagssammenhæng mellem Kommunens manglende orientering af ██████████ og ██████████ udgifter til ledningsomlægningen. Den manglende orientering kan derfor ikke begrunde et erstatningsansvar for Kommunen.

Det forhold, at ██████████ eventuelt selv ville have budt på jordstykket, kan ikke ændre herpå. Formålet med vejlovens § 127, stk. 3, er ikke at give ledningsejeren mulighed for at købe jordstykket. Derimod følger det direkte af vejlovens § 127, stk. 1, at Kommunen råder frit over det nedlagte areal. Af forarbejderne til § 127, stk. 1, fremgår tilmed følgende: *"I mange tilfælde vil det formentlig være mest nærliggende at tilbyde arealet til ejere af tilgrænsende ejendomme."*

Hvis retten måtte finde, at ledningerne var omfattet af vejlovens gæsteprincip efter nedlæggelsen af vejarealet, gøres det fortsat gældende, ██████████ ikke har godtgjort, at den manglende oplysning af JP Vandværk om nedlæggelse af vejen har haft betydning for ██████████ betalingsforpligtelse.

Kommunen er i så fald uforstående over for, hvorfor ██████████ valgte at betale for ledningsomlægningen i forbindelse med arbejder, der ikke var omfattet af vejlovens gæsteprincip.

██████████ har ikke nærmere begrundet sit synspunkt om, at JP Vandværks eventuelle rettigheder (efter vejlovens gæsteprincip) ved salget af det nedlagte vejareal blev ekstingveret af køber. Synspunktet må afvises, navnlig da ██████████ retstilling efter vejlovens gæsteprincip i givet fald ville følge af vejloven, og da køber af grundstykket (ejeren af Magnoliavej 18) uomtvisteligt var bekendt med, at arealet var et nedlagt vejareal.

Oplysningerne om forsyningsledninger fremgår af ledningsejerregisteret LER, som er offentligt tilgængeligt, og som køber havde konkret anledning til at gøre sig bekendt med, i og med at køber angiveligt påtænkte at opføre byggeri på jordstykket.

Det må af samme årsag afvises, at Kommunen har svigtet sin oplysningsforpligtelse over for køber af grundstykket. Spørgsmålet, om Frederikssund Kommune har tilsidesat sin oplysningsforpligtelse over for køber af jordstykket, er også irrelevant for det krav, som [REDACTED] har rejst over for Frederikssund Kommune.

2.2.4 [REDACTED] *henvielse til normalregulativet*

Frederikssund Kommune har ikke handlet i strid med normalregulativet vedtaget i henhold til vandforsyningslovens § 55, stk. 1 (bilag 12).

Punkterne 4.3 og 8.2.2 i normalregulativet (bilag 12), som [REDACTED] har henvist til, støtter ikke et erstatningsansvar for Frederikssund Kommune.

De to bestemmelser i normalregulativets punkt 4.3 og 8.2.2 siger intet om, hvorvidt gæsteprincippet finder anvendelse i denne sag.

Af normalregulativets punkt 4.3 følger, at forsyningsselskabets ret til anlæg, benyttelse og vedligeholdelse af forsyningsledninger, som fremføres over privat grund, skal sikres ved en deklaration på de respektive ejendomme. Bestemmelsen har dermed til formål at sikre, at forsyningsselskabet fortsat har adgang til ledningerne, selvom ledningerne er placeret på privat grund. Bestemmelsen regulerer ikke, hvorvidt gæsteprincippet finder anvendelse og har ikke betydning for [REDACTED] betalingsforpligtelse eller Kommunens påståede erstatningsansvar.

Af normalregulativets punkt 8.2.2 følger, at udgifter til omlægning af jordledning, som følge af nødvendig omlægning af forsynings- og/eller stikledning, afholdes af grundejeren.

I denne sag er der ikke tale om, at omlægning af en jordledning har været nødvendig som følge af en omlægning af forsynings- og/eller stikledning. Bestemmelsen har derfor ingen relevans for denne sag og har ligeledes ikke betydning for [REDACTED] betalingsforpligtelse eller Kommunens påståede erstatningsansvar.

2.2.5 [REDACTED] *retsstilling på tidspunktet for omlægningen*

Det var [REDACTED] egen beslutning at efterkomme den nye ejers ønske om flytning af ledningerne, og [REDACTED] betalte udgifterne uden at tage forbehold for at rette et krav om regres mod Kommunen.

Tilsyneladende anså [REDACTED] sig selv som forpligtet til at bekoste ledningsomlægningen (efter det ulovbestemte gæsteprincip).

Først efter, at [REDACTED] over for ejeren af [REDACTED] havde accepteret at dække en ledningsomlægning, og efter at udgifterne var afholdt, indtog [REDACTED] det standpunkt, at [REDACTED] ikke var forpligtet til at afholde udgifterne, hvorefter [REDACTED] besluttede sig for at kræve udgifterne betalt af Kommunen.

[REDACTED] besvarelse af opfordring A må forstås sådan, at JP Vandværk ikke har mulighed for at afklare, hvorfor [REDACTED] i februar 2021 anså sig som forpligtet til at foretage ledningsomlægningen.

I processkrift 1 (side 11) henviser [REDACTED] dog til, at [REDACTED] er underlagt en forsyningssikkerhedsmæssig forpligtelse og anfører, at grundejer var *i færd med* et graveprojekt, og at grundejer i den forbindelse var blevet opmærksom på ledninger tilhørende vandværket. [REDACTED] gør på den baggrund gældende, at faren for ledningsbrud som følge af grundejerens byggeprojekt kan være årsagen til, at [REDACTED] foretog ledningsomlægningen.

Ud fra den fremlagte korrespondance i bilag 3 er der intet, som tyder på, at der var akut fare for ledningsbrud. Grundejeren henvendte sig til [REDACTED] i forbindelse med et *forestående* gravearbejde og var opmærksom på, at der løb en ledning gennem grunden, jf. mail af 13. februar 2021 (bilag 3), hvor følgende fremgår:

"Hej med jer

Vi skal grave og fjerne rødder i det markerede område i det vedhæftede dokument. Vi kan se, at der løber en hovedledning igennem vores grund.

Kan I være behjælpelige med ledningsdybde og en eventuel mere præcis placering?"

[REDACTED] fremstilling af situationen som akut ud fra et hensyn til forsyningssikkerheden er derfor ukorrekt, og det er ikke godtgjort af [REDACTED] at [REDACTED] beslutning om at flytte ledningen kan henføres til en forsyningssikkerhedsmæssig forpligtelse.

Af [REDACTED] mail af 23. februar 2021 (bilag 3) fremgår, at JP Vandværk ikke oprindeligt anså sig som forpligtet til at bekoste ledningsomlægningen, og at [REDACTED] ville indhente en skriftlig afklaring fra sin vandværksforening. På trods af Kommunens opfordring B har JP Vandværk ikke oplyst, om [REDACTED] modtog en skriftlig afklaring fra vandværksforeningen, ligesom denne ikke er fremlagt af [REDACTED]

Alene står derfor, at grundejeren 26. februar 2021 (bilag 3) takkede [REDACTED] [REDACTED] for en hurtig afklaring og anførte, at [REDACTED] ville håndtere flytningen af ledningen, hvilket [REDACTED] også gjorde for egen regning.

[REDACTED] manglende besvarelse af opfordring B må komme JP Vandværk processuelt til skade, og det må herefter lægges til grund, at [REDACTED] [REDACTED] efter 23. februar 2021 anerkendte at være forpligtet til at betale ledningsomlægningen.

[REDACTED] udførte og betalte efterfølgende ledningsomlægningen og rettede først i juni 2021 (bilag 8) et krav mod Kommunen. Kravet blev rettet mod Kommunen på trods af, at [REDACTED] over for ejeren af Magnoliavej 18 havde accepteret og afholdt udgifterne til omlægningen uden at tage forbehold for regres, og uden at [REDACTED] havde givet Kommunen mulighed for at varetage sine påståede interesser i forbindelse med selve om- lægningen eller i øvrigt fremlægge dokumentation for, at den nu udførte ledningsomlægning og udgifterne forbundet hermed var nødvendige for grundejerens byggeprojekt.

Disse omstændigheder fører i sig selv til, at [REDACTED] krav mod Kommunen er uberettiget.

Det bestrides, at Kommunen fejlagtigt har oplyst grundejeren om, at [REDACTED] [REDACTED] var forpligtet til at betale ledningsomlægningen. JP Vandværk var forpligtet hertil. Og det må lægges til grund, at [REDACTED] anerkendte dette i februar 2021.

..."

Parterne har under hovedforhandlingen nærmere redegjort for deres opfattelse af sagen.

Rettens begrundelse og resultat

Den 17. april 2018 solgte Frederikssund Kommune et jordstykke på 167 m², betegnet som delnr. 2, af den offentlige kommunevej [REDACTED] til ejeren af [REDACTED] og arealet blev overført til køberens matr.nr. [REDACTED], [REDACTED]. I forbindelse hermed nedlagde Frederikssund Kommune det omhandlede vejareal, hvor der lå vandforsyningsledninger ejet af Jægerspris Vandværk. Køberen henvendte sig den 13. februar 2021 til [REDACTED] og gjorde opmærksom på, at han ved et byggeprojekt på sin grund skulle grave og fjerne rødder i arealet. Som følge heraf valgte [REDACTED] at omlægge forsyningsledningerne og afholde udgifter hertil på 427.853,89 kr.

Parterne er enige om, at forsyningsledningerne i vejarealet inden nedlæggelsen af arealet var omfattet af det lovfæstede gæsteprincip i vejlovens § 77, stk. 1, hvorefter ledningsejeren skal betale for nødvendige omlægninger som følge af vejarbejder, der iværksættes af vejmyndigheden inden for rammerne af de formål, myndigheden varetager.

Parterne har til støtte for deres hovedsynspunkter som et helt centralt præjudikat henvist til Højesterets dom af 22. september 2008 i sag nr. 280/2008 (UfR 2009.2978 H - motorring 3-dommen). Af dommen, der omhandler et privat areal, som blev eksproprieret til brug for et offentligt vejprojekt, fremgår, 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 er udgangspunktet efter dommen, at arealejerens ret til at kræve ledningsarbejder betalt af ledningsejeren også gælder for senere erhververe af ejendommen. Højesteret anfører videre, at gæsteprincippet har fundet udtryk i vejlovens § 106 (nu vejlovens § 77), og at denne bestemmelse omfatter arbejder, der er iværksat af vejmyndigheden inden for rammerne af de formål, som myndigheden kan varetage. Der er ifølge dommen ikke grundlag for at antage, at vejlovens § 106 (nu vejlovens § 77) indskrænker gæsteprincippet, således at vejmyndigheden skulle være afskåret fra at påberåbe sig princippet i tilfælde, hvor ledningen ligger i et areal, som ikke var vejareal inden erhvervelsen.

██████████ har anført, at de efter vejlovens § 77, stk. 1, har en lovfæstet rettighed. Efter vejloven kan en kommune nedlægge en vej og frit efterfølgende disponere over det nedlagte areal, jf. vejlovens § 15, jf. § 124, stk. 1, jf. § 127, stk. 1. ██████████ retsstilling er derfor efter rettens vurdering begrænset af bl.a. denne mulighed for en nedlæggelse af et offentligt vejareal. Det er ikke bestridt, at Frederikssund Kommune har kunnet nedlægge det omhandlede vejareal.

Vejlovens § 77, stk. 1, er en lovfæstelse af gæsteprincippet. Den i bestemmelsen angivne begrænsning af vejmyndighedens mulighed for at pålægge ledningsejeren en udgift til en nødvendig ændring af en forsyningsledning er efter rettens opfattelse en tilsvarende lovfæstelse af rammerne for saglig forvaltning i forbindelse med ændringer af vejarealer. Retten finder endvidere, at den ovennævnte højesteretsdom må forstås således, at forsyningsledningerne i det eksproprierede private areal overgår til at være reguleret af vejlovens gæsteprincip, hvilket har sammenhæng med ændringen af arealets status. Arealejerens ret til at kræve ledningsarbejder betalt af ledningsejeren gælder som nævnt også for erhververen af det overdragne areal. Retten finder herefter, at en overdragelse af et areal til en privat erhverver ikke ændrer på, at ledningerne har retlig status

som "gæst", og at det ulovbestemte gæsteprincip finder anvendelse i forhold til denne.

Efter forarbejderne til vejlovens § 77, stk. 1, er der en formodning for, at tilstedeværende forsyningsledninger i et vejareal er placeret vederlagsfrit efter tilladelse fra arealejeren mod, at ledningsejeren selv skal udføre og betale for ledningsomlægninger som følge af nødvendige arbejder af vej-mæssige hensyn, der iværksættes af vejmyndigheden. Der har ikke været nærmere bevisførelse om grundlaget for etableringen af forsyningsledningerne i det omhandlede vejareal, men der er efter det foreliggende ikke grundlag for at antage, at arealet ikke er stillet vederlagsfrit til rådighed for [REDACTED]. Det forhold, at forsyningsledningerne er etableret efter en kommunal vandforsyningsplan og i overensstemmelse med det vedtagne normregulativ, ændrer under de foreliggende omstændigheder heller ikke på dette udgangspunkt. Forudsætningen for anvendelsen af gæsteprincipet er herefter opfyldt.

Efter vejlovens § 127, stk. 3, havde [REDACTED] krav på at kunne få tinglyst en ledningsdeklaration på det nedlagte vejareal. Efter udfaldet af hovedpåstanden angående gæsteprincipet har Frederikssund Kommunes manglende orientering af [REDACTED] om nedlæggelsen ikke betydning for et eventuelt erstatningskrav. Det bemærkes i øvrigt, at der ikke foreligger nærmere oplysninger om erhververen af vejarealets byggeprojekt, og at [REDACTED] ikke har dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort, at det var nødvendigt at omlægge forsyningsledningerne.

Som følge af det anførte frifindes Frederikssund Kommune.

Sagsomkostningerne er efter sagens værdi, forløb, hvor [REDACTED] under sagen har fået medhold i en kendelse, og udfald fastsat til dækning af Frederikssund Kommunes passende advokatudgifter med 55.000 kr. Frederikssund Kommune er ikke momsregistreret.

THI KENDES FOR RET:

Frederikssund Kommune frifindes.

I sagsomkostninger skal [REDACTED] betale 55.000 kr. til Frederikssund Kommune.

Det idømte beløb skal betales inden 14 dage og bliver forrentet efter rentelovens § 8 a.