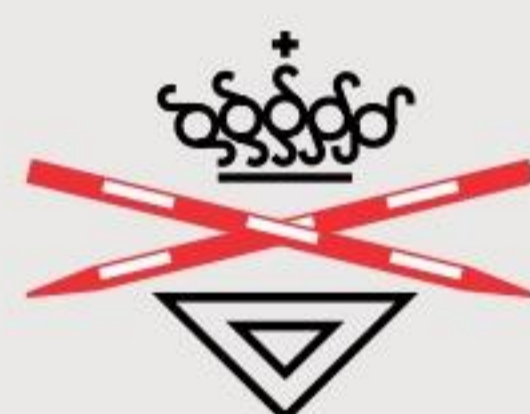


# Utinglyste ledninger skaber debat

Oven på et debatindlæg sidste år her i fagbladet fra landinspektør John Thorn, Evida, om utinglyste ledninger har PLF bedt DdL's Responsumudvalg forholde sig til emnet. Vi bringer her udvalgets svar til PLF efterfulgt af PLF's reaktion på dels udtalelsen og dels John Thorns indlæg. Slutteligt kommenterer John Thorn på de foranstående indlæg.

## Debat



### DEN DANSKE LANDINSPEKTØRFORENING RESPNSUMUDVALGET

TIL FORMAND MORTEN ØRTVED  
PLFS BESTYRELSE

16. NOVEMBER 2020 / JR. NR. 43.396

#### UDTAELSE VEDRØRENDE HÅNTERING AF UTINGLYSTE LEDNINGER

Praktiserende Landinspektørers Forening har ved mail af 3. juli 2020 rettet henvendelse til Responsumudvalget vedlagt følgende bilag: artikel af landinspektør John Thorn, Evida, i fagbladet 'Landinspektøren' nr. 2, april 2020, tidligere udtalelser fra Responsumudvalget i sagerne: 43.332, 43.340 og 43.385, samt spørgetemaet i sag nr. 43.340.

#### ANMODNINGEN FRA PLF

PLF har anmodet Responsumudvalget om på ny at forholde sig til problemstillingen omkring håndtering af utinglyste ledninger samt udtale sig om, hvad man finder er god landinspektørskik og landinspektørens ansvar.

Anmodningen kommer på baggrund af et ønske fra PLFs side om at komme med en replik til ovennævnte artikel om håndtering af utinglyste ledninger i forbindelse ovennævnte artikel.

#### TIDLIGERE UDTALELSER

Responsumudvalget har over en årrække udtalt sig et antal gange om forskellige dele af problemstillingen og finder dette en kærkommen lejlighed til at komme med en samlet og opdateret udtalelse. Det skal også ses i lyset af, at tilgængeligheden af ledningsdata (herunder LER) og adgangen til foreløbige skel er (og bliver) øget ganske væsentligt henover årene.



Responsumudvalget finder derfor, at der er et behov for en ajourføring og præcisering af de forventninger, der i 2020 bør tillægges landinspektørens arbejde. Responsumudvalgets forudgående udtalelser er sket i følgende sager:

- 2008 / sag 43.332 Vedr. tinglysning af utinglyste ledninger i matrikulære sager om areal overførsel / udstykning, nedlæggelse af offentlige vej og nedlæggelse af privat fællesvej
- 2009 / sag 43.340 Vedr. utinglyste ledninger ved nedlæggelse af privat fællesvej i byen
- 2017 / sag 43.385 Vedr. ledninger ved nedlæggelse af offentlig vej
- 2018 / sag 43.388 Vedr. ledninger ved arealoverførsel til offentlig vej

Den følgende udtalelse fra Responsumudvalget angår primært de utinglyste ledninger, idet tinglyste ledningsrettigheder generelt behandles som alle andre servitutter. De tinglyste ledningsrettigheder behandles dog i forbindelse med ”arealoverførsel til offentlig vej”, da denne situation adskiller sig fra den normale fordeling af servitutter.

#### **VEDR. NEDLÆGGELSE AF OFFENTLIG VEJ**

Når en offentlig vej nedlægges har ledningsejerne, jf. vejlovens § 127 stk. 3, ret til at kræve, at vejmyndigheden tinglyser en deklaration for ledningsejers regning. Det er fortsat Responsumudvalgets opfattelse, at det vil være god landinspektørskik at gøre vejmyndigheden opmærksom på § 127 stk. 3. Det sikres herved, at den ansvarlige (vejmyndigheden) er opmærksom på, at ledningsejer oplyses om nedlæggelsen, så ledningsejer kan tage stilling til sine muligheder. Den bagvedliggende tanke er, at aftaleparterne i arealerhvervelsen skal bringes i en situation, hvor de er klar over, at der er eventuelt uafklarede forhold, der kan eller bør tages stilling til – her et lovreguleret forhold, som der skal tages stilling til. Det sikres ved at oplyse mindst den ene af aftaleparterne, her oplagt vejmyndigheden.

Det er Responsumudvalgets opfattelse, at landinspektøren med fordel kan sørge for at dokumentere, at vejmyndigheden er oplyst om dette i den enkelte sag.

#### **VEDR. AREALOVERFØRSEL TIL OFFENTLIG VEJ**

Når et areal arealoverføres til offentlig vej, vil de servitutrettigheder, der er tilknyttet arealet, ikke længere fremgå af Tingbogen.

Med udgangspunkt i M3-dommen (U.2009.2978H), må det umiddelbart antages, at ledningers retsstilling forbliver uændret. Det vil dog være op til ledningsejeren at dokumentere sin ret efterfølgende. Problematikker gælder ikke kun ledningsrettigheder, men for så vidt alle servitutrettigheder. Tinglysningsloven m.v. tager ikke stilling til denne problematik, og det er ikke pålagt nogen at varetage indehaverne af servitutrettighedernes interesser, dvs. gøre ledningsejer bekendt med, at synligheden af deres ret og dokumentationen af denne i tingbogen forsvinder. Det er Responsumudvalgets opfattelse, at landinspektøren ikke kan pålægges at gøre ledningsejere, med tinglyste ledningsdeklarationer, opmærksom på den matrikulære forandring, da god landinspektørskik da vil række ud over de situationer, hvor lovgivninger har bestemt, at rettigheders interesser skal varetages.

#### **VEDR. AREALOVERFØRSEL OG UDSYKNING**

Det er Responsumudvalgets opfattelse, at det er rettighedshaverens ansvar at forholde sig til sine rettigheder og til at sikre sine rettigheder – grundejer såvel som ledningsejer. Det er



fortsat Responsumudvalgets opfattelse, at ledningsejer, som rettighedshaver, har ansvaret for at sikre sine ledningsrettigheder, det suppleres, at tilsvarende gælder for sikring af grundejerens rettigheder, såvel som andre rettighedshavere.

Idet utinglyste ledningsrettigheder er aftalebaserede rettigheder mellem grundejer og ledningsejer, som det er valgt ikke at sikre ved tinglysning, har begge parter andel i afklaring af de indgåede aftaler. Grundejeren har de primære rettigheder i ejendommen og er den for landinspektøren kendte part i aftaleforholdet. Det præciseres på den baggrund, at det er god landinspektørskik at have oplyst grundejeren om det/de potentielt uafklarede retsforhold for utinglyste ledninger på ejendommen.

Den bagvedliggende tanke er også her, at aftaleparterne i arealerhvervelsen skal bringes i en situation, hvor de er klar over, at der er eventuelt uafklarede forhold, der kan eller bør tages stilling til. Det sikres ved, at oplyse mindst den ene af aftaleparterne, her oplagt den altid kendte part. Det skal også ses i lyset af at ledningsejerne – indehavere af de ikke tinglyste rettigheder – har mulighed for at følge med i forestående matrikulære ændringer, idet der på Datafordeleren i dag udstilles både gældende og foreløbige oplysninger om Matriklen som WFS og WMS (<https://datafordeler.dk/dataoversigt/matriklen-mat/matrikel-gaeldende-og-foreloebig-wfs/>).

Responsumudvalget er bekendt med, at det er udbredt praksis i landinspektørfirmaerne, at der i de matrikulære erklæringer er tilføjet en passus om dette forhold. F.eks. således:

***Undertegnede er bekendt med, at såfremt der ligger utinglyste forsynings- og afløbsledninger på det fraskilte areal til brug for restejendommen, bør landinspektøren underrettes og disse ledninger tinglyses.***

Responsumudvalget ønsker at udtale, at der påhviler landinspektøren et professionelt ansvar til at rådgive ejer om utinglyste ledninger i forbindelse med sager om udstykning og arealoverførsel. Hvilken konkret rådgivning, der skal udøves, afhænger nærmere af den konkrete sag og den konkrete ejer. Såfremt der senere måtte opstå en tvist eller et uheldigt forhold vedr. en utinglyst ledning på et fraskilt areal, så er det Responsumudvalgets opfattelse, at landinspektøren bør kunne redegøre for, og dokumentere, at ejeren er blevet informeret og rådgivet om forhold vedr. utinglyste ledninger. Det er efter Responsumudvalgets opfattelse tvivlsomt, hvorvidt ovenstående passus i sig selv i tilstrækkelig grad tjener til dokumentation for, at landinspektøren har udøvet en fyldestgørende rådgivning til ejeren om utinglyste ledninger.

Responsumudvalget anbefaler på den baggrund, at landinspektøren særskilt sørger for at indhente dokumentation for, at ejer er blevet informeret om utinglyste ledninger. Det kan også tænkes som en særskilt erklæring vedr. utinglyste ledninger, som underskrives af ejer. Indholdet af en sådan erklæring kunne f.eks. være, at ejer erklærer:

- At landinspektøren har informeret om, at der på de fraskilte arealer kan forekomme utinglyste ledninger, som bør tinglyses. Der kan evt. henvises til informationspjece eller lignede, hvor problematikken nærmere er beskrevet.
- At ejeren gives mulighed for at vælge (ved afkrydsning):
  - At landinspektøren anmodes om at foretage nærmere undersøgelser om utinglyste ledninger (f.eks. ved opslag i Ledningsejerregisteret LER eller i byggesagsarkiv)



- At landinspektøren retter henvendelse til ledningsejere vedr. evt. utinglyste ledninger med henblik på at tinglyse ledningerne eller træffe nærmere aftale om ledningerne (evt. tinglysning, omlægning eller lignende)
- At ejeren erklærer, at han ikke ønsker, at landinspektøren foretager nærmere undersøgelser vedr. utinglyste ledninger – og at såfremt ejeren måtte være bekendt med utinglyste ledninger i det fraskilte areal så retter ejeren selv henvendelse til de respektive ledningsejere.

#### **VEDR. NEDLÆGGELSE AF PRIVAT FÆLLESVEJ**

På private fællesveje i byen gælder et gæsteprincip, der modsvarer det, der findes i vejloven. Når den private fællesvej nedlægges, vil ledningen ikke længere være omfattet af det lovbestemte gæsteprincip. Der vil som ved arealoverførsel og udstykning være en forandring af ledningens tilstedeværelsesgrundlag. Det er Responsumudvalgets opfattelse, at god landinspektørskik i sådanne situationer er den samme som ved arealoverførsel og udstykning. Tilstedeværelsen er ikke aftalebaseret, men en eventuel tinglysning af fortsat tilstedeværelse vil være aftalebaseret.

Nedlæggelse af privat fællesvej på landet er identisk med problematikken ved arealoverførsel og udstykning for så vidt angår utinglyste ledninger. Der henvises til ovenfor.

#### **VEDR. UNDERSØGELSE AF UTINGLYSTE LEDNINGER**

Når landinspektøren påtager sig at undersøge om der er utinglyste ledninger, er det Responsumudvalgets opfattelse, at det er en fuldt ud tilstrækkelig undersøgelse at benytte udvisende fra LER suppleret med de ledninger, der umiddelbart kan konstateres fysisk på stedet.

*På Responsumudvalgets vegne*

*Med venlig hilsen*

*Kim Ingemann Christensen  
Sekretariatschef*

