



KROMANN
REUMERT

Gæsteprincippet

I lyset af den seneste Højesteretspraksis

Gæsteprincippet – tilløb (I)

- Deklaratorisk princip udviklet i retspraksis i 1930'erne
- Lovbestemt (vejlovens § 77)/ulovbestemt
- Højesterets fastlæggelse af gæsteprincippet:
”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.”
- Gæsteprincippets anvendelse og udstrækning har i de seneste år givet anledning til flere sager ved domstolene:



Gæsteprincippet – tilløb (II)

- Særligt U 2015.2854 H (Vintapperrampen) har påkaldt sig stor opmærksomhed:
 - Etablering af en rampe/aflastningskonstruktion til beskyttelse af forsyningsledninger i forbindelse med en motorvejsudvidelse
 - Tinglyst ledningsdeklaration, hvorefter (i) ledningsejer havde ret til at anbringe og opretholde kabelanlægget i et nærmere angivet areal, (ii) ledningsejer havde ret til uhindret at efterse, vedligeholde og udskifte anlægget, og (iii) at der på arealet over det nedgravede kabelanlæg i en vandret afstand på 1 meter til begge sider for kabelanlæggets midtlinje, svarende til en samlet bredde på 2 meter, bl.a. ikke måtte opføres bygninger eller veje uden efter nærmere aftale med ledningsejeren.
 - Så hvem skulle betale – ledningsejer (Energinet) eller arealejer (Vejdirektoratet)...



Gæsteprincippet – tilløb (III)

- Højesterets flertal (3 dommere): *"Gæsteprincippet er en udfyldende regel, som finder anvendelse, hvor andet ikke er aftalt. En fravigelse af dette princip kan være byrdefuldt for arealejeren og må forudsætte klare holdepunkter. Bevisbyrden for, at der er aftalt en fravigelse, må derfor påhvile ledningsejeren. Når arealejeren ikke har modtaget vederlag, må aftaler om anbringelse af ledninger på et areal som udgangspunkt undergives en indskrænkende fortolkning i lighed med gaveløfter".*
- Højesterets mindre tal (2 dommere): *"Deklarationen må efter sin ordlyd, opbygning og det nævnte formål forstås således, at Gentofte Kommune som grundejer har påtaget sig en begrænsning i adgangen til at råde faktisk over det areal, der befinder sig i beskyttelsesbæltet. Vi finder, at denne aftalte rådighedsbegrænsning indebærer, at gæsteprincippet ikke finder anvendelse som udfyldende regel".*



Gæsteprincippet – Højesterets seneste praksis (I)

Højesterets dom af 15. februar 2022 (Aalborg Kloak)

- Spildevandsledninger lagt iht. offentligretlige afgørelse i form af landvæsenskommissionskendelse fra 1979 efter VLL § 89 (ekspropriation)
- Grundejer:
 - Vintapperrampedommens principper
 - Ikke dokumenteret erstatning
- Ledningsejer:
 - Lagt i henhold til offentligretlig afgørelse
 - Afgørelse truffet efter bestemmelse om ekspropriation
 - Forsyningsområdets karakter



Gæsteprincippet – Højesterets seneste praksis (I)

Højesterets dom:

- Højesteret uddyber indledningsvist baggrunden for gæsteprincippet: *"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 gavemoment, der kan ligge i en sådan aftale."*
- Højesteret udtaler herefter om gæsteprincippets forhold til offentligretlige afgørelser: *"Der er tale om en offentligretlig afgørelse truffet med hjemmel i lov, og de hensyn, der ved aftaler mellem ledningsejer og arealejer kan begrunde anvendelse af det ulovbestemte gæsteprincip - herunder det nævnte gavemoment - kan ikke i almindelighed overføres på sådanne tilfælde. Højesteret finder derfor, at der i disse tilfælde er en formodning for, at arealejeren selv - på samme måde som ved andre arbejder på arealet - skal betale for ledningsomlægninger, der sker på arealejerens foranledning, og at det således må kræve særlige holdepunkter i den offentligretlige afgørelse, hvis dette udgangspunkt skal fraviges."*
- Og tilføjer, at det ikke har betydning, om der i sin tid *"blev udbetalt erstatning i anledning af landvæsenskommissionskendelsens kendelse".*

