Aalborg Universitet

Gyldigheden af en tidsubegrænset brugsaftale (MAD 2008.152OE)

Ramhøj, Lars

Published in:
De blå sider

Publication date:
2008

Document Version
Også kaldet Forlagets PDF

Link to publication from Aalborg University

Citation for published version (APA):
Ramhøj, L. (2008). Gyldigheden af en tidsubegrænset brugsaftale (MAD 2008.152OE). *De blå sider*.

General rights
Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal -

Take down policy
If you believe that this document breaches copyright please contact us at vbn@aub.aau.dk providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Downloaded from vbn.aau.dk on: April 24, 2024

Ministerielle skrivelser m.m.

Om forståelse af gæsteprincippet ved flytning af ledninger samt betaling af deklarationer og tinglysning

har Vejdirektoratet i brev af 8. september 2008 udtalt:

I e-mail af 11. juli 2008 har kommunen bedt os om en udtalelse om ovennævnte emne.

I har oplyst, at spørgsmålet opstår i forbindelse med, at Vejle Kommune har udstykket et tidligere vejareal og solgt arealet til bebyggelse.

Vejle Kommune er efter salg af arealet blevet kontaktet af en landinspektør, som oplyser, at der skal tinglyses deklaration om tilstedeværelsen af en gasledning på arealet, hvilket forsyningsselskabet også ønsker. Selskabet mener, at det er Vejle Kommune, som skal betale for deklarationens tinglysning. Der er i den konkrete sag ingen begrundelse for at flytte ledningen på nuværende tidspunkt.

Vejle Kommune mener, at kommunens formål med at nedlægge det omhandlende areal opfylder kravet om vejformål i vejlovens (Lov om offentlige veje, lovbekendtgørelse nr. 432 af 22. maj 2008) § 106.

I har henvist til en række udtalelser fra Trafikministeriet. I har heraf fået den opfattelse, at når der er tale om tinglysning af en deklaration, er kommunen alene forpligtet til at sørge for, at der iværksættes tinglysning. I mener derimod ikke, at dette er ensbetydende med, at kommunen skal betale for tinglysningen.

I stiller herefter følgende spørgsmål:

1. Skal Vejle Kommune betale for deklaration vedrørende forsyningsselskabets ledning samt tinglysning heraf, når der er tale om udstykning af offentlig vej, der skal sælges og anvendes til bebyggelse?
2. Kan man aftale fremadrettet med forsyningsselskaber, at disse altid skal afholde omkostninger forbundet med flytning af ledning, deklarationer m.v. - uanset om formålet er et vejformål?

Vejdirektoratets udtalelse

Vi kan indledningsvis oplyse, at vi alene kan påtage os at besvare spørgsmål om den lovgivning, vi administrerer. Det vil sige vejlovgivningen. Vi kan således ikke udtale os om andre regelsæt – herunder om privatretlige forhold som erstatningsret og almindelige ejendomsretlige spørgsmål.

Det er vores opfattelse, at ovennævnte spørgsmål ikke kan besvares på grundlag af vejlovens bestemmelser.

Til de enkelte spørgsmål kan vi dog bemærke følgende:

Ad 1:
Vejloven indeholder ikke bestemmelser, der forpligter en vejbestyrelse til at tinglyse deklaration om ledninger i et vejareal i forbindelse med vejens nedlæggelse.

Vejbestyrelsen kan i forbindelse med en vejs nedlæggelse kun kræve en ledning i vejarealet flyttet på ledningsejerens bekostning, hvis nedlæggelsen sker af vejmæssige hensyn i forbindelse med en omlægning eller regulering af en vej. Det følger af vejlovens § 106, stk. 1, gæsteprincippet.

Hvis nedlæggelsen ikke sker af vejmæssige hensyn, er vejbestyrelsen som ejer af vejarealet ikke stillet anderledes end andre ejere af privat ejendom. Den kan i så fald heller ikke på baggrund af vejloven kræve, at ledningsejeren flytter sin ledning eller betaler for tinglysning af en ledning i det nu nedlagte vejareal.

I forbindelse med nedlæggelsen skal vejbestyrelsen tilbyde arealet til ejerne af de ejendomme, som grænser til vejen, medmindre nedlæggelsen er forudsat i en lokalplan. Det fremgår af vejlovens § 91. Vejbestyrelsen kan i den forbindelse stille krav om, at modtageren på egen regning tinglyser en deklaration, der oplyser om ledningens tilstedeværelse.

Hvis vejbestyrelsen ikke stiller et sådant krav, og ledningsejeren eller senere erhverver af ejendommen lider et tab som følge af manglende tinglysning eller oplysning om ledningen, kan det ikke udelukkes, at vejbestyrelsen har handlet uforsvarligt og dermed har pådraget sig et erstatningsansvar. Uenighed mellem parterne herom vil skulle løses ved domstolene.

Vejbestyrelsen bør derfor som anført i Trafikministeriets brev af 14. maj 1998 sørge for, at der oplyses om ledningen ved at der tinglyses en deklaration om ledningens tilstedeværelse i arealet.

Ad 2:
Spørgsmålet, om der kan indgås aftale med en ledningsejer, om at ledningsejeren i alle tilfælde skal betale for at flytte sin ledning eller betale for en tinglysning, hvis vejen nedlægges, kan heller ikke afgøres på grundlag af vejlovens bestemmelser.

Dette spørgsmål må afgøres efter almindelige forvaltningsretlige principper om forvaltningsmyndigheders adgang til at indgå aftaler om forhold inden for områder, hvor myndigheden kan træffe skønsmæssige afgørelser.

Efter vores opfattelse anses sådanne aftaler ud fra almindelige forvaltningsretlige principper for betænkelige – og vil i hvert fald i konkrete tilfælde kunne tilsidesættes som ulovlige.

Vejdirektoratet, 8. september 2008 (Dok. 08/08716-5)

Om en vandledning

har Vejdirektoratet i brev af 9. september 2008 udtalt:

Svendborg Kommune har i e-mail senest af 20. august 2008 bedt Vejdirektoratet om en udtalelse om U Vandværks vandledning i et 2 meter bredt og 230 m langt areal, som kommunen har købt af ejeren af en tilgrænsende ejendom til vejformål.

U Vandværk har i mail af 3. september 2008 ligeledes bedt Vejdirektoratet om en udtalelse i sagen.

Det fremgår af sagen, at der i det erhvervede areal ligger en vandledning, og at der er tinglyst en deklaration om, at ledningen skal ligge uforstyrret.

Ledningen ligger i det fremtidige rabatareal. Kommunen har oplyst, at det ikke er nødvendigt at flytte ledningen, men blot at lave en interrimsledning, imens kommunen laver vejudvidelsen.

En landinspektør har målt at der er fra 99 cm til 87 cm jorddækning. Kommunen har supplerende oplyst, at der bortset fra ganske få steder ikke graves af i forbindelse med vejarbejdet. Visse steder i landet anså man tidligere en dybde på 90 cm til bunden af ledningen for tilstrækkelig (frostfri).

Vandværket oplyser, at vejprojektet vil medføre, at jorddækningen over ledningen reduceres fra 1,1 meter til ca. 0,85 meter.

På grund af ledningens nærhed til vejen, frygter vandværket, dels at asfalten vil medvirke til at forøge temperaturen på vandet i ledningen om sommeren og dermed forringe drikkevandskvaliteten, dels at tung færdsel ved kørsel i rabatten vil beskadige ledningen.

Vandværket har derfor meddelt kommunen, at vandledningen bør flyttes ind på marken igen, og at kommunen skal afholde udgifterne hertil.

Kommunen har afslået dette.

Vejdirektoratets udtalelse

Indledningsvis skal vi oplyse, at vi ikke opfatter henvendelsen fra U Vandværk som en klage. Vandværket beder Vejdirektoratet om "vejledning vedrørende en uoverensstemmelse i forståelsen af en tinglyst deklaration".

Vejdirektoratet kan afgive generelle udtalelser om fortolkningen af vejlovgivningens (Vejloven, vejbidragsloven, privatvejsloven og vintervedligeholdelses- og renholdelsesloven) bestemmelser og afgøre konkrete klager truffet af kommunerne efter disse bestemmelser.

Vores udtalelser skal derfor være af generel karakter, således at de ikke fremstår som en forhåndsgodkendelse af et konkret projekt.

Vi forbereder endvidere tvister mellem en ledningsejer og en kommune om ledninger i og over vejareal, jf. vejlovens §§ 101, 106. Disse tvister afgøres af transportministeren. Det fremgår af vejlovens § 5, stk. 2.

Denne begrænsning af vores kompetence medfører bl.a., at vi ikke kan udtale os om andre regelsæt, fx privatretlige og aftaleretlige forhold som erstatningsret, almindelige ejendomsretlige spørgsmål og tekniske forhold vedrørende ledningers tilstedeværelse i jorden.

Som sagen er oplyst, er der ikke truffet en afgørelse af kommunen om vandledningen med hjemmel i vejlovens (Lov om offentlige veje, jf. lovbekendtgørelse nr. 432 af 22. maj 2008) §§ 101 og 106.

Vejlovens regler er ikke til hinder for, at der ligger en ledning i et ubefæstet rabatareal til vejen.

Når arealet er erhvervet i almindelig handel og ikke ved ekspropriation overtager kommunen samme pligter som den tidligere ejer, herunder pligten til at respektere deklarationen.

Spørgsmålet om ledningsejeren som følge af deklarationen kan kræve ledningen flyttes ind på marken for kommunens regning, må afhænge af en fortolkning af den tinglyste deklaration.

Hvis parterne – her vandværket og kommunen – ikke kan blive enige om fortolkningen af deklarationen, må uenigheden afgøres ved domstolene. Hverken Vejdirektoratet eller transportministeren kan efter loven tage stilling hertil.

Det er således ikke korrekt, hvis kommunen har anført Vejdirektoratet som klagemyndighed for sin afgørelse.

Vejdirektoratet, 9. september 2008 (Dok. 08/10122-3)

Om vejadgang fra husbåd til offentlig vej

har Vejdirektoratet i brev af 9. september 2008 udtalt:

I e-mail af 21. maj 2007 har du anmodet os om en udtalelse om ovennævnte emne for så vidt angår vejadgang fra en husbåd eller et skib.

Du har oplyst, at Center for Veje og Renhold i Københavns Kommune giver tilladelse til husbåde, som ønsker adgang til offentlig vej fra deres plads i havnen.

I er af den opfattelse, at adgang til offentlig vej fra en husbåd eller et skib kræver tilladelse fra vejbestyrelsen efter vejlovens (Lov om offentlige veje, jf. lovbekendtgørelse nr. 432 af 22. maj 2008) § 70, stk. 1 i lov om offentlige veje, der omhandler tilslutning til offentlig vej. Dette må efter jeres opfattelse gælde, uanset om der er tale om en husbåd placeret i en længere tid ud for et areal med status af offentlig vej, eller om der er tale om f.eks. passagerskibe, som anløber et kajareal, der er offentligt.

Vejdirektoratets udtalelse

Indledningsvis skal vi beklage den sene besvarelse.

Vi kan oplyse, at hverken varig eller midlertidig anløb af husbåde eller andre skibe med adgang til offentlig vej kan reguleres efter vejlovens bestemmelser om adgang til offentlig vej.

Vi kan herom henvise til, at omtalte § 70, stk. 1, omhandler nye overkørsler og overgange og tilslutninger for veje og stier til offentlig vej.

Ved overkørsler og overgange forstås adgang til offentlig vej for kørende eller gående færdsel fra tilgrænsende ejendomme eller fra private fællesveje, jf., lovens § 68, stk. 1 og 2.

Ved en ejendom forstås et eller flere matrikulerede grundarealer, der efter udstykningslovens (Lov om udstykning og anden registrering i matriklen, jf. lovbekendtgørelse nr. 494 af 12. juni 2003, med senere ændringer) udgør en samlet ejendom. Adgang fra skibe til offentlig vej vil derfor ikke kræve tilladelse efter vejlovens § 70, stk. 1, hvis der i øvrigt er lovlig adgang til den pågældende havn.

Hvis kommunen i forbindelse med, at havnen fik tilladelse til at etablere overkørsel eller overgang til offentlig vej, har stillet vilkår om, at havnen kun må anvendes til bestemte formål, f.eks. lystbådehavn, vil en udvidelse af havnens benyttelse til andre formål kræve dispensation fra vilkåret. Hvis der i sin tid ikke er stillet et sådant vilkår, vil kommunen ikke med hjemmel i vejlovgivningen (Vejloven, vejbidragsloven, privatvejsloven og vinterved-ligeholdelses- og renholdelsesloven) kunne begrænse adgangen til havnen.

Vejdirektoratet, 9. september 2008 (Dok. 07/06085-2)

Fra domstolene m.v.

Refereret og kommenteret af Lars Ramhøj

Gyldigheden af en tidsubegrænset brugsaftale (MAD 2008.1520E)

Ejerne af to ejendomme indgik en tidsubegrænset og fra ejerens side uopsigelig aftale om, at et areal på ca. 560 m² under den ene ejendom kunne bruges af ejeren af den anden ejendom (naboen). Ved overdragelse af den tjenende ejendom var køberen bekendt med brugsaftalen, som fremgik af skødet. Den nye ejer og naboen indgik herefter aftale om overdragelse af brugsretsarealet, men aftalen kunne ikke gennemføres, fordi den ville medføre, at ejendommen ikke overholdt grundstørrelseskravet i en servitut. Den nye ejer anså herefter overdragelsesaftalen for bortfaldet og opførte en garage på arealet. Naboen holdt sig imidlertid til brugsaftalen, anlagde retssag og krævede garagen fjernet.
Naboen henviste principalt til hævd, subsidiært til overdragelsesaftalen, og mere subsidiært til, at den nye ejer gennem købet havde tiltrådt aftalen, som herefter skulle gælde 30 år frem. Den nye ejer afviste, at brugsretten bestod, og at der var vundet hævd, da der var rådet i henhold til aftale. Den nye ejer gjorde videre gældende, at brugsaftalen var ugyldig, da den var i strid med UL § 16. Byretten afviste, at der var vundet hævd og mente, at overdragelsesaftalen, der forudsatte samtykke fra de påtaleberettigede, måtte anses for at være bortfaldet på grund af bristede forudsætninger. Byretten anså endvidere brugsaftalen for at være i strid med såvel den nye som den gamle UL, men anså ikke aftalen som ugyldig i sin helhed, men kun for så vidt angik vilkåret om tidsubegrænset og uopsigelighed. Byretten anså herefter brugsretten som konverteret til en 30-årig brugsret, som den nye ejer havde tiltrådt ved købet og dømte den nye ejer til at retablere arealet og fjerne garagen. Landsretten stadfæstede.

Hævd er selvfølgelig udelukket, når der rådes i overensstemmelse med en brugsaftale – i så fald har ejeren jo ikke noget incitament til at imødegå rådighedsudøvelsen – faktisk tværtom: han har jo pligt til at respektere den. Hævd vindes, hvis der rådes under omstændigheder, som burde få ejeren til at håndhæve sin ejendomsret.
Den nye ejer har imidlertid ret i, at brugsretsaftalen er ulovlig. Men selv om det er tilfældet, betyder det ikke, at aftalen bliver ugyldig mellem aftaleparterne (eller disses successorer). De er fortsat bundet, men har pligt til at lovliggøre forholdet: søge arealoverførsel (hvilket ikke var muligt her), eller at transformere aftalen til et indhold, der er lovligt. Det var præcis, hvad der skete, byretten anerkendte, at brugsaftalen bestod, men med en tidsbegrænsning på 30 år. Vel at mærke selv om denne tidsbegrænsning ikke var indeholdt i den oprindelige brugsaftale.
Man kan vel diskutere, om de 30 år skal regnes fra det oprindelige aftaletidspunkt, eller fra tidspunktet for den nye ejeres erhvervelse. Her anerkendte domstolene altså, at brugsperioden så at sige nulstilles som følge af, at der kom en ny ejer. Grundlæggende synes jeg, at man må betragte den nye ejer som successor, hvilket så skulle betyde, at aftalen kun kan fastholdes for den resterende del af 30-årsperioden. Jeg kan dog tilslutte mig afgørelsen, som jo harmonerer fint med, at der ikke er noget til hinder for at forny en brugsaftale, når der er gået 30 år (eller mindre) – tidsperiodekravet skal forstå som 30 år ad gangen.
Selv om en aftale er ulovlig i offentligretlig henseende, kan man ikke som part fragå aftalen under henvisning til, at den er i strid med lovgivningen. En aftale er en aftale, og den binder. Men altså med pligt til at søge lovliggørelse, når ulovligheden erkendes. Er det ikke muligt, kan aftalen naturligvis ikke fastholdes. Det betyder dog ikke, at man så bare må lade den falde, det kan jo godt være, at den skuffede pari i så fald har krav på kompensation fra den anden. Hvilket domstolene i sidste ende må afgøre.

Servituthævd på del af en ejendom (MAD 20071325 OE)

I forbindelse med opførelse af erhvervsbyggeri blev hegnet mellem to ejendomme udstykket i 1957-58 opstillet ca. 5 m fra skel inde på ejendom A. Arealet mellem hegnet og skellet blev anlagt som en del af et indkørsels- og parkeringsareal på den anden ejendom B. I forbindelse med afhændelse af ejendommen A til K i 1984 var der sonderinger om etablering af fælles indkørsel og fællesparkering med ejeren af B. B blev afhændet til E i 1988. I 2005 fjernede K hegnet og opbrød asfalten.
E stævnede herefter K og påstod, at der var vundet servituthævd overarealet til fri og uhindret færdsel og parkering, samt at K skulle retablere hegnet og belægningen. Byretten anerkendte K´s påstand om, at rådigheden hvilede på aftale, og afviste hævd. E ankede, og land-

srettens fandt det ikke godtgjort, at rådighedsudøvelsen sket med tilladelse fra ejerne af A. Den udøvede råden var derfor uberettiget, og landsretten anerkendte, at der var vundet servituthævd.

Der er to forhold, som kalder på en kommentar i denne sag, dels spørgsmålet om der rådes i henhold til tilladelse, dels hvilken ret, der vindes.

A. berettiget råden

I begge domme var det centralt, om der blev udøvet "retsstridig" råden, eller om den skete med tilladelse. Det vurderede domstolene forskelligt, og det var afgørende for resultatet. Man kan også udtrykke det på den måde, at der skal være rådet uberettiget. Det er dog ikke en helt korrekt udtryksmåde, thi hvis der rådet berettiget, kan der godt vindes hævd. F.eks. hvis man har aftalt et jordbytte. Så kan besiddelse i hævdstiden bestyrke hævd. Det afgørende er, at det skal rådes under omstændigheder, som burde have fået ejeren til at reagere.

B. ret som rådet

Sagen her er et godt eksempel på, at domstolene begrænses af de nedlagte påstande. Her ønskede man anerkendt servituthævd. Og det fik man. Det står mig derimod ikke ganske klart, hvorfor man ikke påberåbte sig ejendomshævd. Hvis det annekterede areal henlå og blev benyttet som en del af og på samme måde som naboejendommen, er der vel udøvet den på stedet naturlige ejerråden – hvilket så vidt jeg kan vurdere kunne berettige, at der i hvert fald blev nedlagt en delpåstand herom.