

**140****Fravigelse af gæsteprincippet**

Sagsnr: 06.00.00-P00-1-20

Sagen afgøres i: Økonomiudvalget

Sagsresume

Sagen afgøres i: Økonomiudvalget.

Der ønskes stillingtagen til om Rebild Kommune skal fravige gæsteprincippet ved vederlagsfrit skal deklarere Rebild forsynings ledninger på Rebild Kommunes ejendom.

Sagsfremstilling

Rebild Forsyning har i flere konkrete sager rettet henvendelse til Rebild kommune med henblik på at indgå aftale om en vederlagsfri fravigelse af gæsteprincippet, for forsyningsledninger på Rebild Kommunes grunde. Forsyningsledningerne som Rebild Forsyning primært mener skal tinglyses vederlagsfrit omfatter de forsyningsledninger, som har været etableret før Rebild Forsyning blev udskilt som et særskilt forsyningselskab i juni 2010.

Gæsteprincippet defineres, som den regel der finder anvendelse, når der vederlagsfrit er givet tilladelse til placering af en ledning på en ejendom. Reglen indebærer, at ledningsejeren som "gæst" på ejendommen skal betale for en eventuel flytning af ledningen, hvis ejendommens ejer ønsker at ændre anvendelsen af det areal hvor ledningen er placeret, ligesom ledningsejer skal betale for retablering af ejendommen ved nedgravning til ledningen.

I forbindelse med Rebild Forsynings udskillelse fra Rebild Kommune indgik parterne en overdragelsesaftale, hvoraf følgende fremgår: "Overdragelsen omfatter de aktiver, passiver, rettigheder og forpligtelser, kendte som ukendte, herunder eventualforpligtelser og historiske forpligtelser, der udgør Vand- og Spildevandsforsyningen, der hidtil har været drevet af Kommunen..."

Det har således været intentionen ved udskillelse af Rebild Forsyning fra Rebild Kommune, at alle forpligtelser mv. skulle overgå til Rebild Forsyning, herunder også ledninger liggende på gæsteprincippet. Der er derfor ikke aftalt nogen bedre ret for Rebild Forsyning end Rebild Kommune havde før udskillelsen.

Holbæk Kommune har i forbindelse med en lignende sag fået Advokatfirmaet Bech-Bruun til at lave en vurdering af kommunens retsstilling i forhold til forsyningselskaber med ledningsanlæg på ejendomme tilhørende kommunen, når der ikke er tinglyst ledningsdeklamationer, som konkluderer at:

"Det vurderes, at Kommunen ikke er generelt forpligtet til at indgå aftale eller tinglyse deklaration om, at gæsteprincippet skal være fraveget, for så vidt angår Holbæk Forsynings ledninger på Kommunens ejendomme.

Tværimod er udgangspunktet, at gæsteprincippet er gældende, og der er ikke i retspraksis nogen støtte for, at andet skal gælde for ledninger, der ikke oprindeligt har været "gæster".

Da en deklaration om fravigelse af gæsteprincippet i de fleste tilfælde vil medføre en værdiforringelse af den ejendom, deklarationen tinglyses på, vil Kommunens eventuelle accept



af en fravigelse af gæsteprincippet - hvis der ikke samtidig modtages fuld økonomisk kompensation - kunne være i strid med den forpligtigelse, som Kommunen i henhold til kommunalfuldmagten er underlagt, om økonomisk forsvarlig forvaltning.

Heraf følger imidlertid også, at Kommunen efter en konkret vurdering lovligt kan acceptere aftaler om fravigelse af gæsteprincippet mod vederlag eller en erstatning med mindre der opnås enighed om, at rettighedsafståelsen skal være erstatningsfri, fx. fordi det vurderes, at det pågældende indgreb ikke medfører et økonomisk tab for Kommunen.

Særligt for ledninger i vejarealer anbefales det, at Kommunen - uden at acceptere principielle bindinger - i forbindelse med nedlæggelsen af en vej konkret tager stilling til, hvilke rettigheder, Kommunen vil medvirke til at sikre for ledninger i det nedlagte vejareal. Også her gælder det, at en eventuel fravigelse af gæsteprincippet har betydning for værdien, hvis kommunen vil afstå arealet.

Sammenfattende anbefales det således, at Kommunen forbeholder sig retten til i et hvert konkret tilfælde at beslutte, om Kommunen vil acceptere en fravigelse af gæsteprincippet og i givet fald, om Kommunen vil forlange kompensation herfor."

Forvaltningen ønsker på denne baggrund en generel politisk godkendelse til at gå i dialog med Forsyningen omkring kommunale ejendomme med henblik på en konkret vurdering af hvorvidt:

- Kommunen kan acceptere en fravigelse af gæsteprincippet på et konkrete areal.
- Såfremt gæsteprincippet fraviges, om fravigelsen har økonomisk betydning for værdien af ejendommen, og herved om der skal kræves kompensation samt størrelsen heraf.

Såfremt forvaltningen vurderer, at gæsteprincippet kan fraviges, og det samtidig vurderes, at dette medfører en forringelse af ejendommens værdi, og der derved skal kræves kompensation herfor, ønsker forvaltningen en generelt politisk beslutning om, at kompensationen og størrelsen heraf skal politisk godkendes i den enkelte sag.

Af muligheder for fastsættelse af kompensationens størrelse er følgende:

- Der indgås en frivillig aftale med forsyningen.
- Ekspropriation til rådighedsindskrænkning. Der nedsættes en taksationskommission til fastsættelse af erstatningens størrelse.
- Retssag / Voldgift

Økonomi

Hvis Rebild kommune indgår aftale om fravigelse af gæsteprincippet for forsyningsledninger på kommunale grunde, kan det betyde en værdiforringelse af de enkelte ejendomme. Derfor er det væsentligt at kommunen foretager en konkret vurdering af, om aftalen ønskes indgået samt hvilken økonomisk betydning indgåelsen af aftalen har for Kommunen.

En økonomisk konsekvens kan være at Rebild Kommune får en ekstra omkostning hvis en forsyningsledning på kommunal jord skal flyttes ved udvidelse af en kommunal bygning. En anden konsekvens kan være, at værdien af ejendommen ved et salg forringes. Rebild Forsyning vil med en tinglyst deklaration kunne kræve at udgiften til omlægning af en forsyningsledning skal afholdes af Rebild kommune. Dette betyder at aftaler om fravigelse af gæsteprincippet, som vurderes konkret at medføre et økonomisk tab for Kommunen, skal i medfør af reglerne om økonomisk forsvarlig forvaltning, søges kompenseret fuldt ud.



Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget træffer principbeslutning om, at forvaltningen kan aftale fravigelse af gæsteprincippet med Forsyningen om kommunale ejendomme,

- når ledningen er placeret på ejendomme, hvor der med stor sandsynlighed ikke skal opføres bebyggelse (fx. fællesarealer til grundejerforeninger). Denne fravigelse kan aftales uden betaling af erstatning. Borgmesteren bemyndiges til at træffe denne beslutning.
- når ledningen er placeret på ejendomme, hvor der med stor sandsynlighed skal bygges, men hvor ledningens placering ikke får betydning for bygningens placering, fx. hvor ledningen er placeret langs vejen. Denne fravigelse skal aftales mod betaling af erstatning, som Økonomiudvalget skal godkende.

Forvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget træffer principbeslutning om, at fravigelse af gæsteprincippet med Forsyningen om kommunale ejendomme, når ledningen er placeret sådan på ejendomme, at de med stor sandsynlighed vil skulle flyttes inden ejendommen kan bebygges kræver godkendelse af Økonomiudvalget.

Økonomiudvalget, 12. februar 2020, pkt. 36:

Gæsteprincippet fastholdes.

Leon Sebbelin og Lars Hørsman deltog ikke i behandlingen af sagen.

Genoptagelse af sag:

Der er modtaget vedlagte henvendelse fra Rebild Vand og Spildevand A/S.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget drøfter henvendelsen.

Beslutning

Forvaltningens indstilling fra ØK 12. februar godkendes, idet alle sager om fravigelse af gæsteprincippet forelægges ØK.

Bilag

- [aftale om aktivoverdragelse 1.0.pdf](#)
- [Henvendelse fra Rebild Vand og Spildevand A/S](#)