

NOTAT

HORTEN

OM

EJERSKAB TIL VEJBELYSNINGSANLÆG PÅ PRIVATE FÆLLESVEJE UNDER GRUNDEJERFORENINGEN SKOVSPARKEN

1. INDLEDNING

Slagelse Kommune har anmodet om vores vurdering af, om belysningsanlæggene på de private fællesveje under Grundejerforeningen Skovsøparken er ejet af kommunen eller af grundejerforeningen selv. Baggrunden for anmodningen er, at den pågældende grundejerforening under henvisning til en korrespondance med kommunen i 1978 gør gældende, at kommunen har overtaget ejerskabet til disse belysningsanlæg, således at det efter grundejerforeningens opfattelse i det hele påhviler kommunen at afholde alle udgifter til belysningsanlæggene.

2. KONKLUSION

Det er vores vurdering, at en række forhold med vægt taler for, at ejerskabet til belysningsanlæggene tilkommer Grundejerforeningen Skovsøparken og dermed ikke Slagelse Kommune.

Ved vores vurdering lægger vi navnlig vægt på, at formuleringerne i den skriftlige korrespondance mellem grundejerforeningen og kommunen om kommunens overtagelse af en del af omkostningerne til drift af anlæggene ikke på nogen måde underbygger, at kommunen herved skulle have overtaget ejerskabet til anlæggene. Vi lægger endvidere vægt på, at grundejerforeningen fortsat har betalt en række omkostninger til anlæggene, nemlig tilsyneladende alle andre omkostningstyper end strømmen og den almindelige vedligeholdelse. Herved har grundejerforeningen betalt omkostninger, som en ejer normalt afholder, og som det ikke forekommer meningsfuldt, at grundejerforeningen har afholdt, hvis den ikke fortsat havde ejerskabet til anlæggene.

Selvom vi naturligvis ikke kan udelukke, at en domstol vil kunne nå til et andet resultat end vi er nået frem til, er der dog så stærke grunde til støtte for vores konklusion, at vi **anbefaler**, at kommunen fastholder sit synspunkt om, at ejerskabet til anlæggene ligger hos grundejerforeningen.

3. FAKTUELLE FORHOLD

3.1 Etableringen af området

Der er efter det oplyste tale om vejbelysningsanlæg på private fællesveje i bymæssigt område. Belysningsanlæggene er anlagt og betalt af bygherren i forbindelse med områdets udstykning og etablering i 1974.

I forbindelse med udstykningen af området "Skovsøparken", som de pågældende private fællesveje henhører under, blev der tinglyst en deklaration af 17. januar 1974. I denne deklaration er der under pkt. 13 bl.a. anført følgende:

"Alle fælles forsynings- og afløbsledninger, det være sig vand-, kloak- og el-ledninger, herunder vejbelysningsledninger og varmtvandsledninger, skal tilhøre grundejerforeningen, medmindre de nævnte anlæg tilhører eller senere overtages af offentlige myndigheder, elværk eller lignende institutioner, og i øvrigt uanset om de er placeret på eller i veje, stier, fællesarealer eller hos de enkelte parcelejere. ..."

Ved etableringen af området har det klare udgangspunkt således været, at alle fælles forsyningsledninger – herunder vejbelysningsledninger – tilhører grundejerforeningen, medmindre de pågældende anlæg enten på etableringstidspunktet tilhørte det offentlige eller anlæggene på et senere tidspunkt er blevet overført til det offentlige.

Denne retsstilling svarer også til det, der fremgår af grundejerforeningens vedtægter, idet der heri bl.a. er anført følgende under pkt. 2:

"... De til området hørende fælles forsynings- og afløbsledninger, herunder varmekilde med ledningsnet, overtages og vedligeholdes af foreningen, medmindre anlæggene tilhører eller senere overtages af offentlige myndigheder, elværk eller lignende institutioner. ..."

Vi lægger på baggrund af ovenstående til grund, at de omhandlede vejbelysningsanlæg ved etableringen af området har været ejet af grundejerforeningen, og at grundejerforeningen i årene umiddelbart herefter har stået for afholdelsen af alle udgifter til drift og vedligeholdelse af vejbelysningsanlæggene.

3.2 Efterfølgende dialog mellem kommunen og grundejerforeningen

Omkring 4 år efter etableringen af området er der ført en korrespondance mellem Slagelse Kommune og grundejerforeningen om den fremtidige vedligeholdelse af de omhandlede vejbelysningsanlæg. Indholdet af denne korrespondance gengives kort i det følgende, idet denne også har relevans for vurderingen af ejerskabet til vejbelysningsanlæggene.

I et brev af 3. januar 1978 rettede Grundejerforeningen Skovsøparken forespørgsel til Slagelse Kommune om den fremtidige vedligeholdelse af vejbelysningsanlæggene. I brevet er bl.a. anført følgende:

"Vedrørende Skovsøparken's vej- og parkeringsplads-belysning.

Grundejerforeningen i Skovsøparken forespørger herved om mulighederne for, at Slagelse Kommune overtager vedligeholdelsen for ovenstående belysning.

Kan dette ikke lade sig gøre da af belysningen af stierne.

..."

I et brev af 9. februar 1978 svarede Slagelse Kommune følgende til grundejerforeningen:

"På grundejerforeningen Skovsøparkens vegne har De den 3.1.1978 forespurgt, om kommunen vil overtage vedligeholdelsen af ovenstående belysning, subsidiært om kommunen vil overtage belysningen af stierne.

HORTEN

Slagelse kommunes elværk har som følge heraf gennemgået hele det eksisterende belysningsanlæg i Skovsøparken, og dette anlæg kan beskrives således:

Antal lamper i alt 58 stk.
Fabrikat "Solar" type 76016 for glødelampe max. 200 Watt.
Kuppel (glasklar kugle).
Installationen forsynes med kabler i jorden fra 2 stk. målere anbragt henholdsvis i varmecentralen og ved den nordlige parkeringsplads.

Anlæggets tilstand:

Ca. 20-25% af kuplerne er mere eller mindre defekte.
Samtlige master mangler sikringsindsatse.
Monteringens tilstand må beskrives som værende ringe.
Anlægget som helhed svarer ikke til den standard man kræver af byens belysning.

Armaturet er således meget lidt vandalsikkert. Kuplerne, der er kugleformede er 500 mm i diameter og derfor stærkt udsatte for stenkast o.lign.

Forslag til sanering og tilslutning til byens belysning:

For at hindre at fejl i armaturer og standere breder sig til et større område, skal der indbygges en sikring i hver enkelt mast.

Samtlige armaturer udskiftes med vandalsikre armaturer af samme type som foreslået anvendt i Bent Nielsens rækkehusområde i den sydlige del af Skovsøparken.

Tilslutningen til byens belysning kan i givet fald ske gennem tunnelen under Søndermarksvej.

Udgift pr. armatur vil ifølge overslag beløbe sig til ca. 1.300 kr. excl. moms.

På grundlag heraf har vejudvalget på sit møde den 2. februar vedtaget, at såfremt grundejerforeningen vil afholde udgifterne til sanering af belysningerne i henhold til elværkets forslag, er udvalget villige til at overtage belyningsanlæggene som offentlige. Udvalget er i så fald villig til at afholde udgiften ved sanering af 7 lampesteder på den offentlige sti fra tunnelen under Søndermarksvej til det østlige skel ud for blok nr. 12.

Såfremt grundejerforeningen vælger at sanere hele anlægget som foreslået, vil den samlede udgift andrage 55 armaturer á 1.300 kr. = 66.300 kr. excl. moms. Fordeles dette beløb på samtlige 103 huse i området, svarer det til en udgift på ca. 644 kr. pr. hus.

Der vedlægges til orientering en oversigtstegning, der viser de eksisterende lampesteders placering indenfor den nuværende bebyggelse."

HORTEN

I et brev af 19. juni 1978 accepterede grundejerforeningen kommunens tilbud og havde samtidig en forespørgsel om prisen på saneringen. I brevet er bl.a. anført følgende:

"Ved en ekstraordinær generalforsamling onsdag den 7. juni blev det vedtaget at acceptere det af vejudvalget fremsendte tilbud i brev af 9. februar om, at kommunen overtager ovennævnte belysning.

Det blev samtidig pålagt bestyrelsen at forespørge om muligheden for at få det leveret til en lavere pris end de kr. 66.300 - + moms opgivet i brev af 9. februar.

... "

Slagelse Kommune svarede grundejerforeningen i et brev af 30. juni 1978, hvori der bl.a. er anført følgende:

"Som svar på denne forespørgsel meddele, at vejudvalget fastholder, at grundejerforeningen må betale den fulde udgift ved sanering af belysningen, forinden kommunen overtager denne.

...

Da grundejerforeningens brev af 19.6.1978 i øvrigt indeholder accept af udvalgets tilbud af 9.2.1978, vil man nu anmode el-værket om at udføre arbejdet. Regning vil blive tilsendt grundejerforeningen, når arbejdet er udført."

Slagelse Kommune har oplyst, at der er udført en sanering af de omhandlede vejbelyningsanlæg, det vil sige en reparation og opdatering af anlæggene, således at disse kunne opfylde el-værkets retningslinjer og sikkerhedsregler. Kommunen har efter det oplyste i dag ingen registrering af, om pengene til denne sanering af vejbelyningsanlæggene er betalt af grundejerforeningen, men det må ifølge kommunen lægges til grund, at det forholder sig sådan.

3.3 Andre relevante forhold

Slagelse Kommune har oplyst, at det i forbindelse med nye udstykninger normalt har været således, at kommunen i forbindelse med krav om opdatering af vejbelysningsanlæggene til opfyldelse af el-værkets krav som "modydelse" har overtaget betalingen af strømforbruget til vejbelysningen og den almindelige vedligeholdelse af lamperne, dvs. udskiftning af selve lyskilden.

Kommunen har derimod ikke overtaget andre former for udgifter, herunder f.eks. udgifter til reparation eller udskiftning af vejbelysningsanlæg mv., ligesom kommunen heller ikke har eksempler på, at kommunen har overtaget ejerskabet til vejbelysningsanlæggene.

Hvad angår de omhandlede vejbelysningsanlæg i området under Grundejerforeningen Skovsøparken har Slagelse Kommune oplyst, at der igennem årene højst sandsynligt har været anlagt samme snit i udgiftsfordelingen, som er beskrevet ovenfor, dvs. at kommunen alene har betalt for strømforbruget til vejbelysningen og udgifterne til den almindelige vedligeholdelse af lamperne, men derimod ikke andre former for udgifter, herunder f.eks. udgifter til reparation eller udskiftning af vejbelysningsanlæg mv.

Med henblik på at få belyst og eventuelt dokumenteret udgiftsfordelingen nærmere har kommunen til brug for vores vurdering foretaget en undersøgelse af, i hvilket omfang der findes fakturaer eller andet materiale, som dokumenterer eller sandsynliggør, at udgiftsfordelingen har været sådan. Det har kun i begrænset omfang været muligt at fremfinde sådanne fakturaer mv., men vi har dog modtaget kopi af en faktura af 7. august 2008, hvor grundejerforeningen faktureres for udskiftning af et armatur og en lampe, samt kopi af et brev af 29. oktober 2002, hvor elforsyningen fremsender tilbud til grundejerforeningen på armaturer til etablering af en parkbelysning.

Selvom der således kun i begrænset omfang er fundet fakturaer mv., som belyser, hvordan udgifterne har været fordelt, så underbygger den fremfundne faktura og tilbuds brevet dog kommunens opfattelse af, at udgiftsfordelingen har været som ovenfor anført.

4. VURDERING

Ved en retlig vurdering af, om det er Slagelse Kommune eller Grundejerforeningen Skovsøparken, der har ejerskabet til vejbelysningsanlæggene på de private fællesveje i området under grundejerforeningen, er udgangspunktet, at ejerskabet tilkommer grundejerforeningen.

Dette udgangspunkt er baseret på, at vejbelysningsanlæggene i det hele er anlagt og bekostet af bygherren, og at det såvel af den deklaration, som er tinglyst i forbindelse med udstykning og etablering af området, og af grundejerforeningens vedtægter fremgår, at vejbelysningen tilhører grundejerforeningen, medmindre det følger på andet grundlag, at ejerskabet tilkommer det offentlige.

Dette udgangspunkt skal også ses i sammenhæng med, at det som altovervejende udgangspunkt efter reglerne i privatvejsloven har påhvilet de private grundejere at sørge for vejbelysningen på de private fællesveje i byområder.

HORTEN

Udgangspunktet om, at det er grundejerforeningen, der ejer vejbelysningsanlæggene, kan således f.eks. brydes, hvis der efterfølgende er indgået aftale om, at Slagelse Kommune overtager ejerskabet hertil. Derfor er det relevant at foretage en nærmere vurdering af, om der følger en sådan overdragelse af ejerskabet til kommunen af den korrespondance, som er beskrevet nærmere i afsnit 3.2 ovenfor.

Ser man på selve ordlyden i korrespondancen mellem Slagelse Kommune og grundejerforeningen, så er denne ikke helt konsekvent i forhold til, hvad det egentlig er, som Slagelse Kommune overtager.

I grundejerforeningens brev af 3. januar 1978, hvori selve dialogen om vejbelysningsanlæggene åbnes, spørger grundejerforeningen om mulighederne for, at kommunen overtager "vedligeholdelsen" af vejbelysningen. Her er altså ikke anvendt en formulering om, at kommunen overtager ejerskabet eller lignende.

På tilsvarende vis er det i Slagelse Kommunes brev af 9. februar 1978 i første afsnit anført, at grundejerforeningen har forespurgt, om kommunen vil "overtage vedligeholdelsen".

Til gengæld anvendes der en anden formulering længere nede i brevet af 9. februar 1978 i forbindelse med, at kommunen fremsætter sit tilbud til grundejerforeningen. Her anføres det nemlig, at såfremt grundejerforeningen vil afholde udgifterne til sanering af anlæggene, så vil kommunen "overtage belygningsanlæggene som offentlige".

Også i Slagelse Kommunes brev af 30. juni 1978 anvendes en formulering, der i hvert fald efter sin ordlyd er bredere end blot gående på vedligeholdelsen. Her anføres det således, at grundejerforeningen må betale for saneringen af "belysningen, forinden kommunen overtager denne."

I begge de to sidstnævnte tilfælde anvendes formuleringer, som efter omstændighederne kan forstås bredere, end at kommunen blot overtager vedligeholdelsen, og formuleringerne udelukker ikke, at der her kan være ment selve ejerskabet til vejbelysningsanlæggene. Omvendt kan man også argumentere for, at disse formuleringer trods deres lidt upræcise karakter skal fortolkes i lyset af, at grundejerforeningens forespørgsel – og dermed også kommunens svar – alene omhandler "vedligeholdelsen" af anlæggene og ikke ejerskabet.

Hertil kommer, at der ikke nogetsteds ses at være anvendt formuleringer om, at kommunen overtager ejerskabet til anlæggene.

Sammenfattende giver de anvendte formuleringer ikke noget sikkert svar på, om Slagelse Kommune alene har overtaget den fremtidige vedligeholdelse af vejbelysningsanlæggene, eller om kommunen tillige har overtaget ejerskabet hertil. Det er dog vores vurdering, at man ud fra de anvendte formuleringer med god ret kan argumentere for, at kommunen alene har overtaget vedligeholdelsen og ikke ejerskabet. Det kan dog ikke udelukkes, at f.eks. en domstol vil kunne nå til et andet fortolkningsresultat.

Efter vores vurdering kan en vurdering af retsstillingen imidlertid formentlig ikke stoppe ved en fortolkning af de anvendte formuleringer i korrespondan-

cen mellem kommunen og grundejerforeningen. Det må også indgå i vurderingen, hvordan de faktiske forhold har været efterfølgende.

Som det fremgår af det anførte i afsnit 3.3 ovenfor, har Slagelse Kommune i en række tilfælde påtaget sig visse drifts- og vedligeholdelsesomkostninger til anlæggene, efter at der har været stillet krav om, at de private grundejere har skullet udføre og betale for sanering af anlæggene. En række omkostningstyper har dog fortsat skullet afholdes af grundejerne, og dette taler for, at kommunen ikke har overtaget ejerskabet til anlæggene.

Hvad angår vejbelysningsanlæggene på de private fællesveje under Grundejerforeningen Skovsøparken, så vil det støtte en fortolkning om, at kommunen ikke har overtaget ejerskabet, hvis det forholder sig sådan, at grundejerne fortsat har betalt for visse vedligeholdelsesomkostninger hertil – dvs. alle de omkostningstyper, der ikke falder ind under den almindelige vedligeholdelse af lamperne, jf. det anførte herom i afsnit 3.3 ovenfor.

Omvendt vil det efter omstændighederne kunne tale for, at kommunen har overtaget ejerskabet til de omhandlede vejbelysningsanlæg, hvis kommunen har betalt alle former for omkostninger hertil i perioden efter 1978, hvorved kommunen altså i realiteten vil have ageret anderledes end det, der har været det normale i forbindelse med sådanne saneringer.

Som beskrevet i afsnit 3.3, har Slagelse Kommune oplyst, at kommunen i forhold til vejbelysningsanlæggene på de omhandlede private fællesveje under Grundejerforeningen Skovsøparken sandsynligvis altid kun har betalt for strømforbruget og den almindelige vedligeholdelse, mens grundejerforeningen har betalt for alle andre omkostningstyper. Det begrænsede skriftlige materiale, der er fundet om udgiftsfordelingen, understøtter da også, at udgiftsfordelingen har været sådan. Denne udgiftsfordeling taler efter vores vurdering også for, at ejerskabet til belysningsanlæggene hele tiden har tilkommet grundejerforeningen, idet grundejerforeningen næppe ville have afholdt sådanne "ejeromkostninger", hvis grundejerforeningen ikke havde ejerskabet.

På denne baggrund er det sammenfattende vores vurdering, at meget taler for, at ejerskabet til belysningsanlæggene tilkommer grundejerforeningen. Selvom det naturligtvis ikke kan udelukkes, at en domstol vil kunne nå til et andet fortolkningsresultat, er det dog som sagen foreligger oplyst vores **anbefaling**, at kommunen fastholder sit synspunkt om, at ejerskabet til belysningsanlæggene ligger hos grundejerforeningen og dermed ikke hos kommunen.

Hellerup, den 21. juni 2011
Horten



Anders Valentiner-Branth

HORTEN