

Veileder til Grunneieravtale frittstående nettstasjon

Formål

Formålet med denne veilederen er å gi utfyllende informasjon og knytte kommentarer til Grunneieravtale Nettstasjon. Hvert enkelt punkt i avtalen er fortløpende kommentert. Veilederen skal legges til grunn ved tvil om hvordan avtalen skal forstås, og kan ikke ensidig endres av avtalepartene.

Avtalen er egnet til å kunne brukes uavhengig av spenningsnivå, og overfor alle typer eiendommer. De ulike forhold knyttet til enkelte eiendommer kan gi behov for tilpasninger. Disse inntas i så fall direkte under punkt 6.

Avtalen vil i første omgang komme til anvendelse på nye nettstasjoner. I forbindelse med endring eller utvidelse av rettigheter kan det være en fordel for begge parter å få avtaleforholdet over på en ny avtalemal.

Avtaleforholdet mellom nettselskapet og grunneier er av privatrettslig art og reguleres/utfylles av servituttløven¹. Dersom bestemmelsene i servituttløven i en konkret problemstilling gir anvisning på en annen løsning enn det som følger av avtalen med vedlegg, er det sistnevnte som er gjeldende. Det er kun dersom, og i den utstrekning, avtalen ikke uttaler seg om et konkret forhold at servituttløven kommer til anvendelse. For det alt vesentlige er avtalen i tråd med hovedreglene i servituttløven.

Det er viktig å være oppmerksom på at det flere steder i avtalen er inntatt klammer, hvor man ut fra faktiske forhold må vurdere hva som skal angis i klammene.

Avtalemalen er fremforhandlet av Norges Skogeierforbund, NORSKOG, Norges Bondelag, Opplysningsvesenets Fond, Finnmarkseiendommen, Statskog, Energi Norge og REN. Partene kan ikke rettslig forplikte sine medlemmer til å bruke avtalen. Avtalen gir imidlertid uttrykk for hva organisasjonene mener vil være en balansert avtale.

Avtalemalen reforhandles dersom en av de ovenfor nevnte partene krever det, og partene skal bestrebe seg på å komme til enighet. Avtalemalen gjelder inntil ny avtale er fremforhandlet.

Forside – partene

Dersom en eiendom er i sameie mellom flere grunneiere, må alle sameierne angis som parter.

Dersom nettstasjonen blir liggende på en eiendom som er bortfestet, må nettselskapet inngå avtale med både fester og grunneier. Nettselskapet innhenter signatur både fra fester og grunneier, fortrinnsvis på samme avtale.

Det kan forekomme tilfeller der den som står som hjemmelshaver ikke lenger er eier. Da må enten hjemmelshaver tiltre/godkjenne tinglysning av avtalen, eventuelt må hjemmelsforholdene ryddes opp i før tinglysning kan skje.

Det kan være forhold som medfører at nettstasjonen må plasseres slik at den blir liggende på to eiendommer. Avtale må da inngås med alle berørte grunneiere.

¹ Lov um særlege råderettar over framand eigedom (LOV-1968-11-29)

1. Nettselskapets rettigheter og plikter

a. Overordnet beskrivelse

Grunneier gir nettselskapet rett til å etablere og ha stettevarig en frittstående nettstasjon på eiendommen, heretter kalt nettstasjonen. *Stettevarig* betyr at det er en stedbundet og evigvarende rettighet, det vil si uten tidsbegrensning, som hviler på eiendommen.

Med nettstasjon menes frittstående bygning inneholdende transformator og/eller koblingsanlegg og andre komponenter i distribusjonsnettet, med tilhørende kabelanlegg.

Tilhørende kabelanlegg er ment å innbefatte alle komponenter som naturlig hører med til en nettstasjon, men som befinner seg utenfor nettstasjonens yttervegger, og som det ikke er naturlig eller nødvendig å spesifisere i en avtale. Eksempler på slike installasjoner eller komponenter kan være kabler, jording, mv.

Kabelanlegg utenfor nettstasjonens byggeforbudsgrense, se punkt e, skal ha egen kabelavtale med mindre partene avtaler noe annet.

Nettstasjoner er viktige komponenter i strømforsyningen. Formålet med nettstasjonene er normalt å transformere ned spenning fra høyspenning (f.eks. 22 kV) til lavspenning (f.eks. 1000 V, 400 V og/eller 230 V). Inn til nettstasjonen vil det derfor være nødvendig å føre frem høyspenningskabler og ut fra nettstasjonen vil det føres et antall lavspenningskabler frem til sluttkunden(e).

Nettselskapets *rett til fornyelse og/eller ombygging* omfatter alle tilfeller som ikke medfører utvidelse av arealer eller andre erstatningsbetingende endringer. Hvor langt denne retten går, må vurderes konkret. Ytterligere erstatningsutbetalinger foretas dersom fornyelsen/ombyggingen medfører økte ulemper for den enkelte grunneier.

Avslutningsvis i punktet er det for ordens skyld presisert at avtalen ikke gir nettselskapet flere rettigheter enn det som fremgår av avtalen. Partene står imidlertid fritt til å bli enige om etterfølgende tilleggsavtaler. Eksempelvis kan ikke nettselskapet flytte/utvide nettstasjonen uten at dette avtales skriftlig med grunneier.

Avtalen sier også at fiber ikke kan etableres med mindre dette er til eget bruk. Med nettselskapets egne ekomannlegg forstås fiber eller annet kommunikasjonsutstyr som nettselskapet etablerer for sitt eget behov, typisk til styring av nettanleggene.

Formålet ved avtalen er etablering og drift av nettstasjonen. Ansvar for å skaffe de offentligrettslige tillatelsene som trengs for å bygge og drive nettstasjonen påhviler nettselskapet.

Nettstasjonen plasseres slik at den har minst mulig negativ påvirkning/båndlegging av grunneiers eiendom, og etter nærmere dialog med grunneier. Det må dog tas hensyn til byggegrense mot vei, andre offentligrettslige reguleringer og nødvendig avstand til nabo. Nettstasjon skal i utgangspunktet ikke plasseres nærmere eiendomsgrensen enn 1 meter. Er partene ikke enige om plassering, skal nettselskapet på forespørsel fra grunneier gi en skriftlig begrunnelse for den valgte plasseringen.

b. Tiltaket

Kart som følger som et avtalebilag, skal vise plasseringen av nettstasjonen.

Ettersom avtalen skal inngås før anlegget påbegynnes, kan det forekomme mindre justeringer ved plassering, eksempelvis av hensyn til grunnforhold (f.eks. fjell, våte områder mm), uten at dette normalt vil føre til behov for å oppdatere avtalen med nytt vedlegg. I noen sammenhenger vil det videre kunne være nødvendig å angi de tekniske forholdene noe mindre detaljert, dersom man på forhånd ikke kan angi disse helt klart. Mindre justeringer må normalt anses som akseptable, med mindre det medfører økt ulempe for grunneier.

Nettstasjonens grunnflate angis i antall m².

Utenfor nettstasjonens byggeforbudsbelte på 5 meter gjelder følgende:

Trasélengde angis med antall meter kabelanlegg som vil krysse over grunneiers eiendom(mer) så langt som disse omfattes av herværende avtale.

Trasébredde kabel angis som den samlede fysiske bredden på kabelanlegg, altså avstanden mellom ytterste kant av de kablene/rørene som ligger lengst fra hverandre med tillegg av sikkerhetssonen med kabelsand som omslutter kablene og rørene.

Overdekning kabel angir minste avstand målt fra bakkenivå til topp av kabler eller rør i trasen. Dersom anlegget blir liggende med mindre overdekning enn avtalt, er tiltakshaver pliktig til å gjennomføre retting i henhold til avtalen.

Det er viktig at kabelanlegg blir nøyaktig innmålt av nettselskapet, i tråd med gjeldende regelverk.

I enkelte tilfeller kan nettselskapet ha behov for å stille andre krav enn hva som var forutsatt ved avtaleinngåelsen. Et eksempel kan være at endrede offentligrettslige krav medfører at det må etableres en større byggeforbudssone. Dette kan medføre en økt ulempe/et økonomisk tap for grunneier, som i så tilfelle skal erstattes.

c. Behandling av dyrket mark og smittevern

Der det er mulig, skal nettselskapet ved planlegging og prosjektering unngå å etablere nettstasjonen på dyrket mark. I de tilfeller hvor dyrket mark ikke kan unngås, må nettstasjonen plasseres så nært kanten av dyrket mark som mulig. Når det likevel ikke vil være mulig å unngå inngrep i dyrket mark, skal nettselskapet ta størst mulig hensyn for å unngå varige skader på jordveien. Må nettstasjonen plasseres på dyrket mark skal nettselskapet på grunneiers forespørsel gi en skriftlig begrunnelse for den valgte plasseringen.

I de tilfeller der etablering av nettstasjonen berører dyrket mark, skal de hensyn som er beskrevet i veileder for kabelavtale følges.

d. Adkomst

I den grad det er behov for å benytte eksisterende veier på eiendommen, skal dette fremgå av kart som vedlegges avtalen slik at grunneier er kjent med hvilke veier som kan komme til å bli tatt i bruk. I enkelte tilfeller, for eksempel overfor grunneier med store eiendommer /

lange strekk med (skogs)veier, kan grunneier kreve at det inngås egne avtaler knyttet til vei. Dersom nettselskapet må ha adkomst over tredjemanns grunn for å få adkomst til grunneierens eiendom, inngås en særskilt avtale om rettigheter til bruk av vei også med denne tredjemann. Grunneieren bør gjøre nettselskapet oppmerksom på at slike kjente rettigheter tilligger tredjemann (eks. veilag), men nettselskapet er selv ansvarlig for å avdekke dette. Nettselskapet må som hovedregel selv kontakte tredjemann og inngå avtale med vedkommende enten i særskilt dokument eller ved påtegning på avtalen med grunneieren.

Grunneier kan ikke etablere innretninger eller annet som hindrer nettselskapets adkomst til nettstasjonen. Det må til enhver tid være mulig å åpne nettstasjonens dør(er) helt opp. Det skal også være mulig for nettselskapet å ha adkomst til nettstasjonen med en lastebil (med kran) forutsatt at dette er i tråd med veiens bæreevne.

Hvor det eksisterer egne veilag eller veien eies av flere grunneiere, må det inngås egne avtaler om rettigheter til bruk av vei. Dette er nødvendig selv om samtlige grunneiere berøres av nettstasjonen. Nettselskapet kan i noen tilfeller bli en del av et veilag, jf. veglovens bestemmelser.

Grunneieren har ingen plikt til å opprettholde adkomstmulighet for nettselskapet dersom grunneier ikke selv skal bruke veien. Dersom nettselskapet mener å ha behov for en vei grunneieren ikke selv vil benytte, må nettselskapet selv betale utgiftene til vedlikehold av veien.

Avtalen forplikter ikke nettselskapet med hensyn til ordinært vedlikehold av veien, i de tilfeller dette er dekket gjennom engangserstatningen. Dette fritar likevel ikke nettselskapet fra eventuell senere rettslig fastsatt andel i veilag med tilhørende plikter, eller et senere opprettet veilag innfører bompenger.

Nettselskapet er ansvarlig for skader og ekstraordinært vedlikehold som følge av sin virksomhet. For større anlegg bør en sakkyndig på forhånd inspisere veien og eventuelt ta bilder av veien før anleggsarbeidene starter. Da får man sikret bevis på veiens stand før anleggsarbeidet starter.

I de tilfellene at bruken og/eller veikostnadene blir vesentlig mer omfattende enn forutsatt ved avtaleinngåelse, har hver av partene rett til å kreve avgjørelse av jordskifteretten etter prinsippet i vegloven § 54 tredje ledd, med mindre partene blir enig om noe annet.

Spesielle problemstillinger knyttet til transport og ferdsel på veier og som gjelder forhold som ellers ikke er berørt i avtalen, må avtales særskilt mellom partene, og anbefales tatt inn under punkt 6.

Dersom noen av veiene ikke er aktuelle for bruk hele året, for eksempel kun kan kjøres på om vinteren, eller kun skal benyttes til spesielle transport, bør dette med fordel også avmerkes på kartet. Tilsvarende gjelder dersom det er områder på eiendommen hvor terrengtransport ikke bør forekomme. Slike restriksjoner kan eventuelt også beskrives i avtalen under punkt 6. Dersom det finnes veier eller traseer som normalt skal unngås, men som ikke kan utelukkes benyttet i en feilsituasjon, kan også dette beskrives.

Dersom rettigheter til bruk av private veier skal reguleres av en egen, separat avtale, skal erstatningsutmålingene under punkt 3 i herværende avtale ikke inkludere bruken av veier.

e. Byggeforbud med mer

Byggeforbudet definerer areal hvor bygninger og andre innretninger ikke skal plasseres, ofte omtalt som byggeforbudssonen. Byggeforbudet omfatter tiltak som bygging, plassering av konstruksjoner og anlegg, sprenging, graving, planting av trær, nedsetting av gjerdestolper eller tilføring av masser.

Av sikkerhetsmessige hensyn kan ikke grunneier uten skriftlig tillatelse fra nettselskapet iverksette tiltak som nevnt ovenfor nærmere nettstasjonen enn 5 meter. I eventuell tillatelse vil nettselskapet angi nødvendige sikkerhetsmessige tiltak før arbeider kan påbegynnes.

Byggeforbudssonen er fastsatt for å beskytte nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg og omgivelsene mot skade, og for å sikre at nettselskapets behov for tilkomst ved tilsyn, feilretting og fornyelse ikke hindres eller vanskeliggjøres.

Merk at arbeid også *utenfor* byggeforbudssonen kan kreve at nettselskapet varsles, se nærmere i avtalen punkt 2 b om varslingsplikt.

På forespørsel til nettselskapet skal grunneier opplyses om hvilke avstandskrav som gjelder for det konkrete tiltaket og hvilke tiltak som aksepteres og ikke. Ved planlegging av bygg, innretninger eller andre tiltak i nærheten av nettstasjonen er det viktig at planene forelegges nettselskapet så tidlig som mulig, for å sørge for at kravene til avstand blir overholdt.

Hvis det oppføres bygninger, innretninger eller gjøres andre tiltak helt eller delvis innenfor byggeforbudssonen, og det ikke er gitt særskilt tillatelse til dette, er grunneier forpliktet til å fjerne den del av slike bygg/innretninger/tiltak som er innenfor dersom nettselskapet krever det. Grunneier er også ansvarlig dersom oppføringen har skjedd av tredjepart som grunneier er rettslig ansvarlig for, med mindre det er klart at oppføringen har funnet sted i strid med grunneiers instruks/oppdrag. Grunneier vil eksempelvis ikke være forpliktet til å fjerne bygninger eller anlegg som er oppført av tredjepart med hjemmel i reindriftsloven.

Det betyr at nettselskapet i tilfeller hvor grunneier ikke er ansvarlig, må gå på den som har oppført bygningen dersom de krever å få den fjernet.

f. Varslingsplikt

Den klare hovedregelen er at grunneier og andre kjente rettighetshavere skal varsles om tiltak som skal gjennomføres på eiendommen. Det kan gjøres unntak når arbeidet er av akutt art, eksempelvis ved strøbrudd eller hendelser som kan føre til strøbrudd, og som må utbedres raskt. I veldig mange av disse akutte tilfellene vil nettselskapene kunne utføre utbedringer med utgangspunkt i alminnelige nødrettsbetraktninger. Nettselskapene vil likevel ha plikt til å erstatte eventuelle skader som oppstår i forbindelse med selve arbeidet.

Det skal alltid varsles om alle typer arbeid som innebærer graving, større utvendig fornying av nettstasjonen og felling av trær. Kjøring utenfor vei er et annet eksempel på aktivitet som det alltid skal varsles om på forhånd, med mindre arbeidet er av akutt art. Videre må grunneier varsles dersom nettselskapet har behov for å sperre grunneiers vei for kortere eller lengre periode, også dette med mindre arbeidet er av akutt art.

Arbeid på nettstasjonen som skyldes akutte hendelser, skal varsles i ettertid dersom det har medført inngrep/tiltak på grunneiers eiendom. Slik varsling skal skje snarest mulig etter hendelsen.

Varsel skal gis "*innen rimelig tid*" før arbeidet tar til. Hva som er rimelig vil kunne variere i hvert enkelt tilfelle, og vil avhenge av arbeidets art og den type inngripen som må gjøres på grunneiers eiendom. Varselet skal uansett gis i så god tid at grunneier har rimelig god tid til å kontakte nettselskapet før arbeidet starter opp.

Formen for varsling vil avhenge fra sakstype til sakstype, men skal være en direkte varsling til grunneier, for eksempel telefon, brev, SMS, e-post eller lignende.

Nettselskapet skal i varselet angi navn på konkret(e) kontaktperson(er) som grunneier kan kontakte. Det er ikke tilstrekkelig at det oppgis et sentralbordnummer eller lignende. Varselet skal minimum inneholde opplysninger om hva slags arbeid som skal utføres, og tidspunktet for arbeidet.

Det er ikke behov for varsling ved inspeksjon, vedlikehold eller feilretting på eller i nettstasjon. Eksempler på dette kan være utvendige reparasjoner og maling av nettstasjonen, samt alt av arbeid inne i nettstasjonen.

g. Fjerning av nettstasjonen

Når nettstasjonen er tatt permanent ut av drift, skal den fjernes av nettselskapet. Det skal etter fjerning ikke være synlige spor etter nettstasjonen, og terrenget skal være tilbakeført så langt som praktisk mulig.

Kabelanlegg som tilhører nettstasjonen og som er tatt ut av drift, og som det er gitt tillatelse til i medhold av herværende avtale, skal fjernes hvis grunneier krever det eller det kommer offentlige pålegg om dette. Kabelanlegg som har tilhørt nettstasjonen, kan bli liggende selv om nettstasjonen fjernes, dersom kablene fortsatt skal være i drift.

Ved eventuell fjerning av anlegg fra dyrket mark må nettselskapet følge de samme hensynene til dyrket mark og smittevern som ved nyetablering og andre tiltak som berører dyrket mark, som beskrevet under avtalens punkt 1c med tilhørende tekst i veilederen. Videre vil kravene til opprydding og istandsetting og utbedring eller erstatning etter anleggsskader være de samme etter fjerning som etter etablering, jf. punkt 1 h nedenfor.

h. Opprydding, istandsetting og anleggsskader

Istandsetting skal skje til minst like god stand som før inngrepet. Bestemmelsen er ikke begrenset til kun å gjelde anleggsperioden ved første gangs etablering. Etter sin egen ordlyd dekker den alt arbeid deretter, i tilknytning til vedlikehold, utbedringer m.m. Herunder gjelder bestemmelsen også ved eventuell fjerning av nettstasjonen.

Skadet drenering må istandsettes eller skiftes ut, også i utmark. Ved reparasjon av drenering må det pakkes under røret, slik at det ikke synker og gir en knekk i ettertid. Dersom det viser seg at dreneringen er mangelfullt utbedret, skal nettselskapet gjennomføre tilleggsutbedringer innen rimelig tid.

Dyrket mark skal etterlates klargjort for ny jordbruksproduksjon, herunder tilstrekkelig grøftet (drenert), planert og fulldyrket. Ved tilbakeføring av matjord skal det benyttes maskin med skuff. Berørt areal bør eventuelt sås til med ønsket frøblanding for å utkonkurrere ugress, etter avtale med grunneier. Steiner som har større enn 10 cm tverrmål, skal fjernes.

Nettselskapet innkaller til felles sluttbefaring, jf. avtalen punkt 1h. Formålet med å gjennomføre felles sluttbefaring er at begge parter skal kunne kontrollere istandsettingen. Ved uenighet om istandsetting av landbruksareal kan en landbruksfaglig vurdering, på nettselskapets regning, innhentes fra for eksempel kommunens landbruksavdeling, eller en uavhengig jord- eller skogbrukskyndig person.

Grunneier må sende skriftlig varsel til nettselskapets offisielle adresse, gjerne med kopi til nettselskapets kontaktperson i saken, før han kan innhente landbruksfaglig vurdering som skal bekostes av nettselskapet. Nettselskapet må gis rimelig tid til å agere, for eksempel forbedre istandsettingen, før landbruksfaglig vurdering foretas.

For å unngå diskusjoner om hvorvidt for eksempel gjerdet var ødelagt på forhånd og andre spørsmål om hvordan tilstanden var før arbeidene tok til, er det *svært viktig* at det dokumenteres med bilder/film, og ved behov med rapporter, både *før, under og etter* anleggsperioden. I praksis ser vi ofte at unødvendige diskusjoner oppstår fordi partene ikke har tilgang til "før-dokumentasjon".

Istandsetting skal skje uten ugrunnet opphold, og normalt senest innen én måned etter at arbeidet er ferdig. Grunneier og nettselskapet kan imidlertid avtale en annen frist, dersom årstid, værforholdene eller annet tilsier at istandsettingen bør skje på et senere tidspunkt.

Bestemmelsen er ikke til hinder for at nettselskapene i enkeltsaker inngår avtaler med grunneiere, der sistnevnte får betalt av nettselskapet for selv å istandsette. Dette kan i så tilfelle avtales konkret i punkt 6.

Alle typer anleggsskader som kan oppstå under arbeidene, skal erstattes i den grad grunneier lider et økonomisk tap. Bestemmelsen kommer til anvendelse dersom erstatningskravet ikke er tatt hensyn til ved utbetaling av engangserstatningen i henhold til punkt 3 og istandsetting etter dette punktet ikke fullt ut oppfylder grunneiers tap.

2. Grunneiers rettigheter og plikter

a. Overordnet beskrivelse

Avtalen presiserer at grunneieren beholder eiendomsretten, dog med de begrensninger som følger av avtalen. Slike begrensninger vil typisk dreie seg om bygging og arbeid som kan være farlig, nærmere nettstasjonen enn de fastsatte sikkerhetsgrensene. Se eksempelvis avtalens punkt 1 e om byggeforbud.

Den underliggende *årsaken* til sikkerhetskravene er hensynet til liv og helse, og for å avverge materielle skader på omgivelsene og nettselskapets anlegg. For øvrig følger slike krav av ulike offentligrettslige forskrifter og regler.

Grunneier skal holdes skadesløs for eventuelle skatter, avgifter og kostnader som følge av offentlige pålegg, og som ilegges som en konsekvens av at nettstasjon etableres på eiendommen. For krav som er en konsekvens av anlegget, tar nettselskapet eventuell dialog med myndighetene. Eksempel på slik kostnad kan være eiendomsskatt som følge av at nettstasjonen er etablert på eiendommen.

b. Varslingsplikt

Dette er en viktig bestemmelse som skal ivareta sikkerheten for materiell, liv og helse i forbindelse med nettselskapets anlegg, ikke minst overfor grunneier selv. I stedet for å angi en spesifikk avstandsgrense er varslingsplikten relatert til forhold som *"kan få negativ påvirkning"* på nettselskapets anlegg, også utenfor byggeforbudssonen. Grunneier må derfor foreta en forsvarlig vurdering av om det er en risiko for at arbeidet kan påføre anlegget en skade eller ulempe. Det er for eksempel vanskelig i praksis å angi en fast avstand for hvor nært et anlegg det kan sprenges uten at det må tas spesielle hensyn, eller uten at sprengning kan få konsekvenser for anlegget.

Brudd på varslingsplikten vil kunne få betydning for grunneiers erstatningsansvar for eventuelle skader.

Varslingsplikten gjelder «eget arbeid». Med «eget arbeid» menes arbeid som grunneier enten utfører selv eller som han er ansvarlig for, det vil si arbeid som utføres på oppdrag fra grunneier.

Det er viktig at arbeid som skal utføres nær nettstasjonen skjer i samråd med nettselskapet. Dersom det er tvil om skade kan oppstå i det enkelte tilfelle, må grunneieren kontakte nettselskapet for å få avklart forholdet og/eller få bistand til sikringstiltak. Terskelen for å ta kontakt bør være lav.

De sikkerhetsmessige tiltakene som nettselskapet anviser, skal stå i sammenheng med den konkrete risikoen i hvert enkelt tilfelle, og være tilstrekkelig presist angitt til at de har en praktisk verdi for grunneier/grunneiers representant.

Varslingsplikten gjelder ikke for typer av arbeid eller kjøring med maskiner/redskaper som nettselskapet tidligere har godkjent og som nettselskapet har slått fast at kan foregå uten at nettselskapet stiller med sikkerhetsperson. Vilkåret er selvfølgelig at arbeidet/kjøringen foregår på det sted og den måte som nettselskapet tidligere har godkjent.

Nettselskapet må utlevere informasjon om hvor kabelanlegg ligger slik at grunneier kan gjøre de nødvendige tilpasninger. Nettselskapet er begrenset av bestemmelser i sikkerhetsloven og kraftberedskapsforskriften, og kan derfor som hovedregel ikke gi ut detaljerte opplysninger om kabelanlegg som dekker et større område.

Nettselskapets frist til å gi skriftlig tilbakemelding til grunneier etter å ha mottatt skriftlig varsel er ti virkedager. Nettselskapet har imidlertid i særlige tilfeller anledning til å bruke mer tid dersom det i den aktuelle saken er spesielle forhold som nettselskapet må se nærmere på. Det skal være en høy terskel for å oversitte avtalte frister. Nettselskapet må i så fall innen ti virkedager gi skriftlig tilbakemelding til grunneier om at varselet er mottatt, og gi en saklig begrunnelse på hvorfor tilbakemeldingsfristen på ti virkedager ikke kan overholdes. Det skal samtidig varsles om når en endelig tilbakemelding vil gis. Særlige tilfeller kan eksempelvis foreligge i saker der nettselskapet må innhente ekstern faglig bistand, for eksempel sprengningskyndig, geotekniker, geolog eller lignende, som trenger noe tid for å gjøre nødvendige vurderinger. Det er i utgangspunktet ikke tilstrekkelig alene å henvise til generelt stor arbeidsbyrde som begrunnelse for fristutsettelse.

Nettselskapets frist for å anvise eller gjennomføre sikkerhetstiltak er senest ti virkedager etter at endelig tilbakemelding er gitt.

Nettselskapet dekker grunneiers nødvendige merkostnader i forbindelse med gjennomføring av anviste sikkerhetstiltak dersom grunneiers tiltak gjøres innenfor rammen av ordinær jord- og/eller skogbruksdrift, såfremt disse kostnadene ikke er dekket gjennom erstatningen som er tilkjent etter punkt 3. Eksempel på merkostnader kan være økt tidsforbruk ved forsiktig graving ved drenering nært kabeltrasé (manuell grøfterens el.).

Nettselskapets plikt til å betale dagbot inntre når fristen for å gi tilbakemelding på ti virkedager er oversittet uten at nettselskapet har besvart grunneiers henvendelse, eller at det innen samme frist ikke er gitt foreløpig svar om når endelig tilbakemelding vil foreligge.

Nettselskapets plikt til å betale dagbot forutsetter at grunneier har sendt skriftlig varsel til nettselskapets offisielle e-post adresse. Videre skal grunneier, når fristen går ut og han/hun ikke har fått noen tilbakemelding, varsle skriftlig til nettselskapets offisielle e-post-adresse at dagbot har startet å løpe. Uten slik oppfølging fra grunneiers side opphører nettselskapets plikt til å betale dagbot.

Dagbot beregnes ved å dele folketrygdens grunnbeløp på 400. Nettselskapet skal uten ugrunnet opphold utbetale dagboten.

c. Skade på Nettstasjonen

Dersom grunneier har oppfylt varslingsplikten etter avtalens punkt 2b og fulgt nettselskapets anvisninger, har grunneier opptrådt aktsomt.

Dersom grunneier ikke har oppfylt varslingsplikten eller overholdt de anviste sikkerhetstiltakene, kan grunneier bli ansvarlig etter vanlige erstatningsrettslige regler dersom grunneier har opptrådt uaktsomt.

Aktsomhet innebærer at grunneier har opptrådt med den forsiktighet som den aktuelle situasjonen/handlingen tilsier. Det innebærer eksempelvis at grunneier har opptrådt uaktsomt dersom grunneier burde forstått at det forelå en varslingsplikt, uten at varsling er gjennomført. Det er bedre at grunneier varsler én gang for mye, heller enn én gang for lite. Grunneier kan ikke holdes erstatningsansvarlig for skader som oppstår ved «hendelige uhell» eller på grunn av naturgitte forhold.

Det presiseres at påvisning må foretas i de tilfeller som er nevnt i kapittel 2b Varsling.

Dersom grunneier er klar over avvik som skyldes erosjon, bør grunneier varsle nettselskapet og be om påvisning.

Det er en forutsetning at nettselskapet i tilstrekkelig konkret grad redegjør for de sikkerhetsanvisningene som grunneier må følge. Det skal være mulig for grunneier med utgangspunkt i disse sikkerhetsanvisningene å forstå hva som rent praktisk må gjennomføres, og hvordan. Med andre ord er det ikke god nok oppfølging fra nettselskapets side dersom anvisningene er helt generelle og uten tilstrekkelig praktisk verdi for grunneier.

3. Erstatning

Erstatningene vil variere, avhengig av type eiendom og hvilket påregnelig økonomisk tap og ulempe eiendommen blir påført.

Grunnprinsippet, slik dette er nedfelt i regelverket knyttet til ekspropriasjon, er at grunneier skal stilles økonomisk som om inngrepet ikke hadde funnet sted.

Erstatning i forbindelse med etablering av tiltaket fastsettes som et engangsbeløp, ikke som en løpende betaling. jf. oreigningsloven (lov av 23. oktober 1959) § 22. Prinsippet om engangsbeløp gjelder også ved eventuelle senere erstatningsoppgjør, eksempelvis ved erstatning for avlingstap som ikke var forutsatt da avtalen ble inngått.

Dersom eiendommen påføres andre skader/tap som det ikke ble tatt høyde for ved utmålingen av engangserstatningen, kan det bli aktuelt å kreve ytterligere erstatning i henhold til avtalevilkårene.

Erstatning for påregnelig fremtidig utnyttelse skjer etter vederlagsloven (lov av 6.april 1984 nr. 17) §§ 4-6.

Dersom eiendommen skal tas i bruk før undertegnelse av avtalen må nettselskapet innhente en forhåndstillatelse, (jf. oreigningsloven § 25). Da vil avsavnstapet² være en post som inngår i engangserstatningen. Avsavnsrenten skal gjenspeile det alminnelige rentenivået i Norge.

Hvilke erstatningsposter som skal tas med i avtalen, må vurderes i det enkelte tilfelle.

Nedenfor er tatt inn eksempler på erstatningsposter:

- Avlingstap dyrket mark, herunder også fremtidig avlingstap
- Tap knyttet til skog, f.eks.:
 - Realisasjonsverdi/slakteverdi skog
 - Venteverdi skog
- Annen ulempeerstatning
- Bruk av veier

De ulike erstatningspostene spesifiseres i avtalen. Det kan også være tilfeller der det er hensiktsmessig å fastsette erstatningen som en rund sum.

I tilfellene hvor nettstasjonen berører en festeeiendom, vil spørsmålet om hvorvidt det er grunneier eller fester som skal få utbetalt erstatningen, bero på en nærmere tolkning av festekontrakten. Nettselskapet kontakter grunneier og fester for å få dette forholdet avklart. Tilsvarende spørsmål kan også være relevant ved jordleie eller forpaktning der grunneier på oppfordring opplyser at jorden er leid ut/forpaktet.

Erstatningen skal holde festerne/jordleierne skadesløse, slik at de ikke kan rette noen krav mot grunneier i forbindelse med tiltaket eller anføre tiltaket som verdireducerende element på festetomtene/jordleiearealet, så som ved innløsning, regulering av feste/jordleieavgift o.l.

Avlingstap på dyrket mark

Dersom det utføres anleggsarbeid som medfører avlingstap, skal bestemmelsene om avlingstap på dyrket mark i veileder til Grunneieravtale Kabelanlegg gjøres gjeldende.

Kostnader til ekstern faglig bistand

Denne avtalen er omforent, og som utgangspunkt vil det derfor ikke være behov for juridisk bistand ved inngåelse av rettighetsserverv som følger av avtalen. Ved store og/eller kompliserte rettighetsserverv er det likevel naturlig at nettselskapet dekker nødvendige

² Avsavnstapet er en erstatning som kompenserer for tiden det går fra tiltaket ble igangsatt til erstatningsutbetalingen finner sted.

kostnader. I vurderingen av hva som er komplisert må dette sees opp mot innholdet i avtalen og denne veilederen.

Ved behov for takst skal nettselskapet dekke nødvendige kostnader til landbruksfaglig bistand. Dette vil særlig gjelde ved spesielle jordbruksproduksjoner som frukt, grønt og bærproduksjon eller der grunneier har høy avkastning sammenlignet med norm, og der det mangler eller er foreldede standardsatser. Innløsning av bolig er annen sakstype hvor kostnad til faglig bistand dekkes.

Dersom minnelig avtale ikke blir oppnådd og grunnen må erverves ved ekspropriasjon, vil grunneier få dekket kostnader til juridisk bistand fra det tidspunkt varsel om ekspropriasjon er sendt.

Betalingstidspunkt

Beløpet forfaller til betaling tre uker etter avtaleinngåelse. Med avtaleinngåelse forstås den dato da grunneier har signert avtalen ved signaturberettiget og nettselskapet har mottatt denne. Se veiledning om signatur nedenfor.

Eventuelle rettighetshavere til urådighetserklæringer (tinglysingsperre) må også ha samtykket skriftlig til at avtalen kan tinglyses. Hvis signatur mangler eller feil person har signert, innebærer det at avtalen ikke anses som inngått.

4. Omlegging/flytting

Bestemmelsen om omlegging/flytting skal forstås i samsvar med servituttloven.

Kostnaden med eventuell omlegging/ending/flytting må beregnes med utgangspunkt i reglene i kontrollforskriften. Det innebærer at det kun er fremskyndingskostnaden³ som kan belastes den som utløser endingen. I praksis vil det i mange tilfeller innebære en lavere kostnad for grunneier enn den egentlige flyttekostnaden for nettselskapet.

5. Tvister, lovvalg og verneting

Se kommentar innledningsvis knyttet til servituttloven.

Årsaken til at eiendommens, og ikke nettselskapets, verneting er valgt, skyldes at det ofte oppstår behov for befaring i slike tvistesaker. Tvistene avgjøres for de ordinære domstolene, med mindre partene blir enige om at selve erstatningen skal utmåles av skjønnretten (såkalt avtaleskjønn).

6. Særskilte avtalebestemmelser

Avvik fra, tillegg og spesifiseringer til avtalen inntas her. Eksempelvis kan følgende særskilte avtalebestemmelser være aktuelle (listen er ikke uttømmende):

³ Fremskyndingskostnadene finnes ved å sammenligne dagens reinvesteringskostnad for det aktuelle nettanlegget med nåverdien av fremtidige reinvesteringer som unngås.

- Dybde og plassering av eventuell jording kan fremgå, samt i hvilken grad arealet båndlegges for grunneier. Det bør i tillegg fremgå at nettselskapet på forespørsel fra grunneier vederlagsfritt skal utlevere opplysninger om plassering og egenskaper ved anlegget.
- Ytterligere presisering av hva som tillates og ikke tillates gjort innenfor byggeforbudssonen, eksempelvis forbud mot å sette opp bygninger, murer eller konstruksjoner, utfylling med masser, osv.
- Byggeforbud og andre restriksjoner for eventuelle kabler som legges utenfor nettstasjonens byggeforbudssone. Av sikkerhetsmessige hensyn skal det ikke uten nettselskapets samtykke oppføres bygg eller innretninger, eller foretas sprenging, graving, planting av trær, massetilførsel eller lignende, nær traséen. Avstand bør defineres.
- Avklaring av forholdet til eksisterende avtaler.

7. Tinglysing og matrikulering

Det anbefales alltid å tinglyse grunneieravtaler. Tinglysing er en fordel for begge parter.

Tinglysing er særlig viktig dersom deler av anlegget ikke er synlig.

Tinglysing gir ikke grunneier og/eller nettselskapet verken større eller mindre rettigheter enn det som følger av avtalen. Tinglysingens viktigste funksjon er å sikre nettselskapenes rettigheter mot tredjeparter, typisk senere eiere av eiendommen. I praksis har også tinglysing den fordel at det bidrar til at det i fremtiden er lettere for alle parter å finne igjen den avtalen som er inngått, samt at eventuell fare for at avtalen forsvinner elimineres.

Tinglysing bør gjennomføres snarest mulig etter at avtalen er signert av begge parter, slik at det ikke oppstår utfordringer knyttet til eventuelle senere eierskifter.

Det anbefales at avtalen tinglyses på den enkelte eiendoms gårds- og bruksnummer. Dette har betydning i forhold til tredjemann og i tilfelle av ikke-bruk. Når avtalen er tinglyst på eiendommen, hviler denne som en heftelse på denne, og godtroende tredjemenn som eksempelvis ønsker å kjøpe eiendommen, kan se av grunnboken hvilke rettigheter nettselskapet har (kan være av betydning for eksempel hvis ledningen ennå ikke er bygget).

Avtalen inngås i 2 originaleksemplarer - dersom det ikke er flere avtaleparter. Det ene eksemplaret med en tinglysingsgjenpart sendes til Kartverket for tinglysing.

Originaleksemplaret blir returnert nettselskapet i tinglyst stand, og nettselskapet sørger for at grunneieren får kopi som viser tinglysingen.

Nettselskapet skal uten ugrunnet opphold kreve sletting av tinglyst avtale fra eiendommer som opprettes senere og som er utskilt fra eiendommen som avtalen er tinglyst på, såfremt rettigheten som avtalen omhandler, ikke berører den nye eiendommen. Nettselskapet vil imidlertid være avhengig av at grunneier tar kontakt og ber om slik sletting, da det ikke er praktisk mulig for nettselskapet å følge med på alle eiendomsdelinger og arealoverføringer som finner sted. Kartverket som tinglysingsmyndighet har for noen år siden endret praksis, slik at alle tinglyste heftelser på en eiendoms grunnboksblad automatisk blir kopiert over til nye eiendommer som fradeles. Dermed vil alle tinglyste avtaler som utgangspunkt kopieres over. Tidligere ble kun pengeheftelser automatisk kopiert over.

Dersom nettstasjonen blir fjernet, skal nettselskapet besørge sletting av avtalen i sin helhet, det vil si at avtalen skal slettes fra samtlige eiendommer hvor den hefter.

Tiltak som etter gjeldende rett utløser plikt til fradeling av eiendom, skal fradeles (matrikuleres) snarest mulig. Etter gjeldende forskrift (matrikkelforskriften) må nettstasjoner som har en grunnflate på 12 m² eller mer, matrikuleres som egen eiendomsenhet. Matrikulering innebærer å føre en ny eiendomsenhet (grunneiendom, festegrunn, eierseksjon, anleggseiendom eller jordsameie) inn i matrikkelen (eiendomsregisteret). Der nettselskap og grunneier blir enige om det, kan det også opprettes en ny eiendomsenhet for nettstasjoner mindre enn 12 m².

I tilfeller hvor nettstasjonen etableres på en egen eiendomsenhet, kan det være behov for at det opprettes en egen bruksrettsavtale på alle rettigheter som strekker seg ut over eiendomsenheten (adkomst, byggeforbud mm).

Nettselskapet dekker egne kostnader ved tinglysing, sletting og eventuell matrikulering.

8. Vedlegg

Se innledende kommentar knyttet til vedlegg under punkt 1 b.

Signatur

Når det gjelder hvem som skal underskrive som grunneier henvises til det som er sagt innledningsvis om hvem avtalen inngås med mv.

Grunneiers fødselsnummer, eventuelt organisasjonsnummer, skal påføres på siste side, under underskriften for at avtalen skal kunne tinglyses. Merk at det er fødselsnummeret som skal påføres i alle tilfeller hvor det er grunneier som person som står som hjemmelshaver til eiendommen i grunnboken. Dette gjelder også i de tilfeller hvor grunneier har eget organisasjonsnummer for eksempel fordi vedkommende driver landbruksvirksomhet. Organisasjonsnummer påføres avtalen kun i de tilfellene hvor det er en juridisk person, altså et selskap, en stiftelse, forening eller lignende, som står som hjemmelshaver i grunnboken.

Dersom eiendommen som må avgi rettigheter til nettstasjonen, eies av et selskap, er det selskapets styre som i hovedregel kan forplikte selskapet, det vil si undertegne for selskapet (se gjeldende firmaattest, under signaturrett). I mange tilfeller vil det være utpekte personer som har signaturrett, slik at ikke hele styret trenger å signere i fellesskap. En prokurist vil derimot ikke kunne tegne på vegne av selskapet når det gjelder avhendelse av rettigheter til fast eiendom.

Dersom et sameie er organisert for eksempel i henhold til eierseksjonsloven, vil styret som hovedregel i kraft av sin stilling ha fullmakt til å representere og forplikte alle sameierne, også i saker som gjelder rettighetsavståelse som det avtalen gjelder. Vedtektene bestemmer om det kreves underskrift av to eller flere styremedlemmer.

Dersom den som grunnboken utpeker som hjemmelshaver til eiendommen er død, må avtalen signeres av vedkommende hjemmelshavers rette arvinger. Dersom den døde hjemmelshaverens enke eller enkemann sitter i uskiftet bo, er det tilstrekkelig at denne signerer avtalen. Signert avtale må da leveres sammen med bekreftet kopi av uskifteattest. I tilfeller hvor det ikke finnes gjenlevende ektefelle eller denne ikke sitter i uskiftet bo, må alle arvingene signere på avtalen og bekreftet kopi av skifteattest vedlegges.