

Veileder til Grunneieravtale Luftledningsanlegg

Formål

Formålet med denne veilederen er å gi utfyllende informasjon og knytte kommentarer til Grunneieravtale Luftledningsanlegg. 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 spenningsnivåene og/eller 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 anlegg. I forbindelse med linjefornyelser og lignende kan det være en fordel for begge parter å få avtaleforholdet over på en ny avtalemal. Eksempelvis kan avtalen også nyttes som mal ved breddeutvidelser av ryddebeltet.

Avtaleforholdet mellom nettselskapet og grunneier er av privatrettslig art og reguleres av servituttloven¹. Dersom bestemmelsene i servituttloven 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 servituttloven kommer til anvendelse. For det alt vesentlige er avtalen i tråd med hovedreglene i servituttloven.

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

Det må inngås avtale med hver enkelt grunneier på den strekningen luftledningsanlegget skal fremføres. Dersom en eiendom er i sameie mellom flere, må alle sameierne angis som parter.

Dersom eiendommen luftledningsanlegget skal gå over er en eiendom som er bortfestet, må nettselskapet inngå avtalen med både grunneier og fester (begge signerer på den samme avtalen).

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.

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

Grunneiere kan foretrekke at luftledningsanlegget plasseres i grensen mellom eiendommer. Avtale om rett til å ha ledningen stående i grense må da inngås med alle de berørte grunneierne.

Nettselskapets rettigheter og plikter

Overordnet beskrivelse

Stetsevarig betyr at det er en stedbundet og evigvarende rettighet, det vil si uten tidsbegrensning, som hviler på eiendommen.

Begrepet luftledningsanlegg med tilhørende installasjoner er benyttet. Dette er den fysiske del av kraftoverføringen, eksempelvis fundamenter, master, liner, isolatorer, jording, barduner, samt nettselskapets egne ekomanlegg.

Avtalen sier i utgangspunktet ikke noe om verken eksisterende spenningsnivå ved etablering, eller muligheten til å endre (øke) spenningsnivå. Dersom partene er enige, kan spenningsnivået på etableringspunktet inntas under punkt 6, men det bør da angis at det er anledning til å regulere spenningsnivået såfremt ulempene for grunneier ikke økes. Dersom avtalen ikke sier noe om muligheten for å endre spenningsnivået, må det foretas en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle om endringen ligger innenfor rammen av avtalen, eller om det må inngås ny avtale.

Nettselskapets rett til fornyelse og/eller ombygging går så langt denne ikke medfører utvidelse av arealer eller andre erstatningsbetingende endringer i det tekniske anlegg. Hvor langt denne retten går, må vurderes konkret. Som hovedregel må ytterligere erstatningsutbetalinger foretas dersom fornyelsen/ombyggingen medfører økte ulemper for den enkelte grunneier.

Avslutningsvis i punktet er det inntatt en presisering av 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 luftledningen erstattes med jordkabel uten at det inngås ny avtale, da dette vil bli å anse som en ny type servitutt. Nettselskapet kan imidlertid ha anledning til å endre spenningsnivået dersom dette ikke påfører økte ulemper, som nevnt ovenfor.

Tiltaket

Kart som følger som et avtalebilag, skal vise plassering av mastepunktene, traseen og eventuelt avtalte passeringspunkter for større kjøretøyer/maskiner. Se nærmere om passeringspunkter under punkt 6.

Ettersom avtalen skal inngås før anlegget påbegynnes kan det forekomme små justeringer i trasé, eksempelvis av hensyn til grunnforhold, 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. Eventuell justering som kan ha negativ innvirkning på grunneiers drift, forutsetter avklaring med grunneier.

Trasélengde angis med omtrentlig antall meter senterlinje av luftledningsanlegget som vil krysse over grunneiers eiendom(mer).

Ledningshøyde måles fra det punktet på linene som ligger midt mellom mastepunktene og loddrett til nærmeste punkt på bakken. Det er midt mellom mastepunktene at linene siger lengst ned. Hvor stort nedsig et luftledningsanleggs liner har mellom mastepunktene er avhengig av flere faktorer, blant annet lufttemperatur, mengde is som har festet seg på linene, og mengde strøm som til enhver tid går gjennom linene. I avtalen angis minimum ledningshøyde med maksimal belastning. Linene skal ikke i noen tilfeller ha lavere høyde enn angitt i avtalen. Dersom dette skjer, er nettselskapet forpliktet til å heve linene. Nettselskapet plikter for øvrig å prosjektere luftledningsanlegget slik at linene ikke kommer lavere enn hva som er tillatt i henhold til Forskrift om elektriske forsyningsanlegg med veileder, eller regler som erstatter denne.

Plassering og dybde av jordingsanlegg skal avtales nærmere med grunneier. Dersom anlegget fraviker avtalt dybde, er tiltakshaver pliktig til å gjennomføre retting i henhold til avtalen.

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 et bredere ryddebelt langs luftledningsanlegget. Dette kan medføre en økt ulempe/et økonomisk tap for grunneier, som i så tilfelle skal erstattes.

Den teknologiske utviklingen kan medføre at det er ønskelig for grunneier å ta i bruk nye typer redskaper, men hvor dette ikke lar seg gjøre på grunn av luftledningsanlegget. Et annet eksempel er hvor grunneier ønsker å legge om produksjonen på eiendommen, men hvor omleggingen ikke lar seg gjøre på grunn av avtalerestriksjoner. Dersom arealet har stor økonomisk betydning for grunneier, skal nettselskapet vurdere om det er mulig å gjøre tilpasninger for å imøtekomme grunneiers endrede behov, eksempelvis ved at luftledningsanlegget heves. Om kostnadsfordeling, se punkt 4 i avtalen.

Luftledninger skal inspiseres og vedlikeholdes av nettselskapet i henhold til de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter.

Behandling av dyrket mark og smittevern

Ved bruk av entreprenører er det viktig at disse gis tilstrekkelig informasjon om hvordan dyrket mark skal behandles. Det er også viktig å ha god dialog med grunneier, som har best kjennskap til de konkrete forholdene.

Kjøring på dyrket mark skal unngås dersom mulig. Anleggsarbeid på dyrket mark skal fortrinnsvis utføres utenom vekstsesongen, og skal unngås på bløt mark med mindre det er strengt nødvendig. I perioder uten tele i bakken skal det benyttes anleggsutstyr med lavt marktrykk, fortrinnsvis beltegående. Selv med belter må det unngås skarpe svinger og lignende.

Ved kjøring på dyrket mark vil jorden kunne bli komprimert eller skadet på annen måte. Kjøringen skal derfor tilstrebes begrenset til én trasé. Duk og bærelag bør benyttes for å redusere trykkskader. Graving og kjøring i forbindelse med bygging og senere vedlikehold skal på dyrket mark skje i en bredde av maks 10 meter med mindre annet er avtalt med grunneier.

Nettselskapet skal forhindre plante- og dyresmitte. Registrering av floghavre og karanteneskadegjørere, som for eksempel PCN, foretas på grunnlag av opplysninger fra grunneier. Anleggsmaskiner som skal inn på dyrket mark, må derfor alltid være skikkelig rengjort med varmt vann før de flyttes inn på en ny jordbrukseiendom, for å forebygge spredning og eventuelt smitte. Dette kan bare fravikes etter avtale med grunneier. Masser som tilkjøres, skal være rene og fri for stein, røtter, stilker og frø av fremmede eller uønskede arter.

Ved graving skal det øverste laget med jord (matjord) først skaves av og lagres i ranker på inntil to meter høyde. Matjord skal holdes atskilt fra annen masse. Det bør avklares med grunneier hvor dypt matjorda går, siden dette vil kunne variere fra eiendom til eiendom.

Eventuell overskuddsmasse transporteres til et angitt sted på eiendommen etter avtale med grunneier. Masse som grunneier ikke ønsker å ta imot, må transporteres bort fra området.

Sprengstein samles rundt mastefundament eller i naturlige forsenkninger i terrenget og dekkes over med jordmasser i dialog med grunneier. Sprengstein skal ikke forekomme i matjordlag.

Økonomisk tap som påføres grunneier som følge av at dyrket mark blir uproduktiv en periode og/eller forringes, skal enten være erstattet på forhånd etter avtalen punkt 3 eller i etterkant i tråd med avtalen punkt 1 i. Dersom nettselskapets anleggsvirksomhet medfører spredning av floghavre eller karantene-skadegjørere, som PCN, er dette også grunnlag for tiltak eller erstatning fra nettselskapet i samsvar med punkt 1 i.

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, vil det kunne være hensiktsmessig å inngå 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 må gjøre nettselskapet oppmerksom på at slike rettigheter tilligger tredjemann. Nettselskapet må som hovedregel selv kontakte tredjemann og inngå avtale med vedkommende enten i særskilt dokument eller ved påtegning på avtalen med grunneieren.

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 luftledningsanlegget.

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. Nettselskapet er ansvarlig for skader og ekstraordinært vedlikehold som følge av nettselskapets 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.

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.

Ryddebelte og sikringshogst

Ryddebeltets bredde må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Avtalens ordlyd legger opp til lik bredde på ryddebeltet på begge sider av luftledningsanlegget, men i skrånende terreng med høy skog kan det være behov for et bredere ryddebelte på deler av traseen. Da kan dette beskrives nærmere under punkt 6. Luftledningsanleggets senterlinje er utgangspunktet for angivelse av bredden på ryddebeltet. Bakgrunnen for dette er at det er enklere å forholde seg til senterlinjen, enn å angi avstand fra ytterste fase/line.

Med mindre annet er særskilt avtalt, skal nettselskapet beholde virke mot at grunneiers nettotap erstattes. Dette innebærer at nettselskapet skal foreta førstegangshogst og eventuell uttransportering av virke. Dette er også utgangspunktet ved etterfølgende sikringshogst med mindre annet er særskilt avtalt med grunneier.

Hovedregelen er at felt virke skal transporteres ut av skogen slik at det ikke fører til dårlig skoghygiene, dårlig fremkommelighet eller fremstår som særlig skjemmende. Likevel kan nettselskapet unnlate å transportere virket ut av skogen dersom uttransport vil medføre store kostnader, fare for hjulspor og/eller stor miljøpåvirkning. I slike tilfeller må virket behandles slik at det ikke oppstår risiko for insekter, og kappes/kvistet slik at virket råtner opp fortest mulig. Det er hensiktsmessig å ha en god dialog med grunneier ved slikt arbeid.

I avtalen er begrepet «lunne plass» benyttet, og dette betyr det samme som velte plass og legge plass for tømmer.

Ved vurdering av grunneiers økonomiske nettotap i forbindelse med sikringshogst skal det tas utgangspunkt i normale driftskostnader ved ordinær drift, og ikke faktiske kostnader ved uttak av enkelttrær.

Om venteverdi, se punkt 3.

Dersom det er ønskelig å sprøyte i traseen, skal tillatelse fra grunneier innhentes. Er det totale areal i samme kommune på mer enn 15 daa, må det søkes om dette. Er arealet som skal sprøytes mindre enn 15 daa, skal melding gis etter at sprøyting er utført. For øvrig henvises det til «Forskrift om plantevernmidler».

Byggeforbud med mer

Byggeforbudet definerer den del av traseen hvor bygninger og andre tekniske innretninger ikke skal stå, ofte omtalt som byggeforbudsbeltet.

Det er Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB) som har satt minimumskravene til avstand i Forskrift om elektriske forsyningsanlegg (FEF 2006) fra luftledningsanlegg til bygninger. DSB har også utgitt en egen veileder til forskriften. Forskriftens minimumskrav til avstand avhenger av spenningsnivå, type line og bruksmåte på bygget. På forespørsel skal grunneier opplyses om hvilke avstandskrav som gjelder for det konkrete tiltaket i henhold til forskriften. Byggeforbudsbeltet angitt i avtalen er i tillegg basert på stedlige forhold. Forutsetning for eventuell fremtidig utvidelse av byggeforbudsbeltet er at det inngås tilleggsavtale med grunneier.

Ved planlegging av bygg eller andre innretninger i nærheten av luftledningsanlegget 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 helt eller delvis innenfor byggeforbudsbeltet, og det ikke er gitt særskilt tillatelse til dette, er grunneier forpliktet til å fjerne den del av slike bygg/innretninger 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.

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 er ikke behov for varsling ved inspeksjon, enkelt vedlikehold eller feilretting. Eksempler på dette kan være befarings til fots og arbeid i eksisterende stolper. Skogrydding og kjøring utenfor vei er eksempler på aktiviteter som det alltid skal varsles om på forhånd, med mindre arbeidet er av akutt art.

Ved helikopterrydding må varselet inneholde så konkrete opplysninger om tidspunktet for ryddingen som mulig, slik at eventuelle beitedyr kan flyttes fra beite under ryddingen. I disse tilfellene er det ekstra viktig at varselet gir grunneier tilstrekkelig med tid til å utføre tiltaket.

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.

Fjerning av luftledningsanlegget

For anlegg som ikke er i bruk må nettselskapet enten fjerne anlegget eller vedlikeholde det slik at det tilfredsstillers forskriftskrav til slike anlegg. Med andre ord kan ikke anlegget bli stående til forfall. Dette er tilsvarende krav som nettselskapet er pålagt gjennom teknisk regelverk og vilkår i konsesjonen. Nettselskapet skal dekke alle kostnader ved vedlikehold, fjerning og opprydding.

Ved eventuell fjerning av luftledningsanlegg må stolper og mastebein på dyrket mark trekkes opp i sin helhet. Eventuelle låsestein fjernes ned til en dybde av minimum 1 meter med mindre partene blir enige om annet. Groper etter mastepunkter må gjenfylles og revegeteres.

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.

Skadet drenering må istandsettes, også i utmark. Dersom det viser seg at dreneringen er mangelfullt utbedret, skal Nettselskapet gjennomføre tilleggsutbedringer.

Dyrket mark skal etterlates klargjort for ny jordbruksproduksjon, herunder tilstrekkelig grøftet (drenert), planert og fulldyrket. 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.

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.

Grunneiers rettigheter og plikter

Overordnet beskrivelse

Avtalen presiserer at grunneieren beholder eiendomsretten i avtaletraseen, dog med de begrensninger som følger av avtalen. Slike begrensninger vil typisk dreie seg om bygging og arbeid som kan være farlig nærmere luftledningsanlegget enn de fastsatte sikkerhetsgrensene, se eksempelvis avtalens punkt 1 f 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 regler, blant annet forskrift om elektriske forsyningsanlegg (FEF 2006).

Grunneier skal holdes skadesløs for eventuelle skatter og avgifter som ilegges som en konsekvens av at luftledningsanlegget oppføres på eiendommen. For krav som er en konsekvens av anlegget, tar nettselskapet eventuell dialog med myndighetene.

Varslingsplikt

Dette er en viktig bestemmelse som skal ivareta sikkerheten for materiell, liv og helse i forbindelse med nettselskapenes anlegg. I stedet for å angi en spesifikk avstandsgrense er varslingsplikten relatert til forhold som "*kan få negativ påvirkning*" på nettselskapets anlegg. Grunneier må derfor foreta en forsvarlig vurdering av om det er en risiko for at arbeidet kan påføre anlegget en skade. 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. Dersom grunneier mener det er en risiko for skade på anlegget skal nettselskapet varsles skriftlig.

Brudd på varslingsplikten, med etterfølgende skader, vil kunne få betydning for grunneiers erstatningsansvar for skaden.

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 linjen skjer i samråd med nettselskapet. Dersom det er tvil om hvorvidt skade kan oppstå i det enkelte tilfelle, må grunneieren kontakte nettselskapet for å få avklart forholdet og/eller få bistand til sikringstiltak.

De sikkerhetsmessige tiltakene som nettselskapet anviser, skal stå i sammenheng med den konkrete risikoen i hvert enkelt tilfelle.

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. Vilåret er selvfølgelig at arbeidet/kjøringen foregår på det sted og den måte som nettselskapet tidligere har godkjent. Eksempelvis vil kjøring med maskiner og redskaper i nærheten av og under luftledningsanlegget være trygt så lenge det er avklart at høyden opp til luftledningsanlegget er tilfredsstillende. I et slikt tilfelle må alle bevegelige ledd være passive med mindre annet er avtalt, det vil si at for eksempel bommen på en gravemaskin eller kran på lastebil, traktor, lassbærer mv. står i parkert posisjon så lenge maskinen/redskaperen befinner seg nærmere enn 30 meter fra luftledningsanlegget.

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.

Nettselskapets frist for å anvise eller gjennomføre sikkerhetstiltak kan ikke skje senere enn ti virkedager etter at endelig tilbakemelding er gitt.

Nettselskapet dekker grunneiers nødvendige merkostnader i forbindelse med gjennomføring av anviste sikkerhetstiltak dersom tiltaket 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 hogst langs luftledningstrasé.

Nettselskapets plikt til å betale dagbot inntreffer når fristen for å gi tilbakemelding på ti virkedager er oversett 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 adresse. Videre skal grunneier, når fristen går ut og han/hun ikke har fått noen tilbakemelding, varsle skriftlig til nettselskapets offisielle 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.

Skade på Luftledningsanlegget

Avtalen forutsetter at dersom grunneier har oppfylt varslingsplikten etter avtalens punkt 2b, og fulgt nettselskapets anvisninger på en aktsom måte, kan grunneier bare bli erstatningsansvarlig ved grov uaktsomhet. Dersom grunneier ikke har oppfylt varslingsplikten eller overholdt de anviste sikkerhetstiltakene, kan grunneier bli ansvarlig dersom han/hun har opptrådt uaktsomt.

Uaktsomhet innebærer at grunneier har opptrådt uten 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.

Grov uaktsomhet er en kvalifisert form for uaktsomhet, og innebærer at det må foreligge et markert avvik fra forsvarlig handlemåte. Dette kan eksempelvis være dersom grunneier har valgt å se bort ifra sikkerhetsanvisningene fra nettselskapet.

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 uten tilstrekkelig praktisk verdi for grunneier.

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, eller på grunn av sikringshogst.

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:

- Ulempeerstatning master i dyrket mark
- Ulempeerstatning master i beitemark
- Avlingstap dyrket mark, herunder også fremtidig avlingstap på grunn av pakkeskader.
- Realisasjonsverdi/slakteverdi skog
- Innelåst skog/ arronderingsmessige ulemper
- Grunnverdi skog
- Venteverdi skog³
- Ulempeerstatning kantskade
- Annen ulempeerstatning
- Bruk av veier

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

³ Med venteverdi forstås nåverdien av alle fremtidige inntekter og utgifter for inneværende omløp (påstående skog). Venteverdien kommer til anvendelse der påstående skog ikke er hogstmoden, og skal dekke påstående skogs fremtidige muligheter for verdiøkning.

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

Når inngrepet berører større skogarealer, baseres skogerstatning på gjennomført skogtakst. For mindre arealer og for skog med lav bonitet er det ikke hensiktsmessig å gjennomføre takst. I slike tilfeller beregnes erstatningen ut fra relevante erfaringstall og som begge parter aksepterer.

Skogareal som klausuleres til luftledningsanlegg, mister sin tømmerproduksjonsverdi. Verdien av skog består av den stående kubikkmassens verdi (dagens «slakteverdi»). Dersom skogen ikke er hogstmoden, må det i tillegg utmåles en venteverdierstatning for å dekke tapt produksjon frem til hogstmodenhet. Denne verdien beregnes vanligvis etter et tabellverk som beregner verdien av normal verdiutvikling. Når skogen er veldig ung, vil bestandsverdien bare bestå av venteverdi. All fremtidig skogproduksjon erstattes med en grunnverdi i erstatningsoppgjøret.

Et luftledningsanlegg skaper normalt avrevne bestand på begge sider der det senere kan oppstå økt vindfallrisiko og tørkeskader. Dette må vurderes i hvert enkelt tilfelle. På samme måte må det vurderes om luftledningsanlegget skaper driftsulempet på eiendommen og/eller om det er bestand som nå blir svært innestengt eller får dårligere tilgjengelighet.

I tilfellene hvor luftledningsanlegget berører en festeeiendom, vil spørsmålet om hvorvidt det er grunneier eller fester som skal få utbetalt erstatningen, bero på en nærmere tolkning av festekontrakten. Det overlates til grunneier og fester å avklare dette forholdet. Tilsvarende spørsmål kan være relevant ved jordleie, og dette må også overlates til grunneier og jordleier å avklare.

Avlingstap på dyrket mark

Gravearbeider i dyrket mark vil føre til reduserte avlinger i en periode etter at anleggsområdet er tilbakeført til jordbruksareal, ettersom anleggsvirksomheten fører til skade på jordstrukturen, tapt næringsinnhold og endret mikrobiologisk sammensetning. Dette gjør at arealene for en tid ikke vil kunne produsere like høye avlinger som normalt. Hvor lang tid det vil ta før arealene er tilbake til «normal» produksjon vil variere.

Det er flere tilnæringsmetoder for å erstatte dette tapet, og det finnes ikke noe fasitsvar. Et anbefalt alternativ er å utbetale full erstatning for anleggsåret og de 2 påfølgende driftsårene, med mindre det er holdepunkter for at skadene tilsier en høyere erstatning.

Denne erstatningen bør avtales før anlegget settes i gang. Dersom partene ikke klarer å bli enige om det faktiske avlingstapet kan det være aktuelt å innhente en takstvurdering fra en jordbrukskyndig person. Denne dekkes i så tilfelle av nettselskapet.

Kostnader til ekstern faglig bistand

Denne avtalen er omforent, og som utgangspunkt vil det derfor ikke være behov for juridisk bistand ved inngåelse av rettighetserverv som følger av avtalen. Ved store og/eller kompliserte rettighetserverv er det likevel naturlig at nettselskapet dekker nødvendige kostnader. I vurderingen av hva som er komplisert må dette sees opp mot innholdet i avtalen og denne veilederen.

Ved behov for takst der det drives spesielle jordbruksproduksjoner, for eksempel grønnsaks- og bærproduksjon med høyt dekningsbidrag, og der det mangler relevante standardsatser,

vil nettselskapet dekke nødvendige kostnader til landbruksfaglig bistand. 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 begge parter har signert avtalen. Forutsetningen for at avtalen skal regnes som inngått er at nødvendige underskrifter for tinglysing foreligger. Dette innebærer at det må være den eller de som har grunnbokshjemmel til eiendommen, som må ha signert avtalen. Se veiledning om signatur under punkt 9.

At de nødvendige underskrifter for tinglysing skal foreligge, innebærer også at eventuelle rettighetshavere til urådighetserklæringer (tinglysingsperre) må ha samtykket skriftlig til at avtalen kan tinglyses.

Omlegging/flytting

Bestemmelsen om omlegging/flytting er i samsvar med hovedregelen i servituttloven. Prinsippet er at den som ønsker omlegging/endring/flytting, må bære kostnaden.

Kostnaden må imidlertid beregnes med utgangspunkt i reglene i kontrollforskriften. Det innebærer at det kun er fremskyndingskostnaden⁴ som kan belastes den som utløser endringen. I praksis vil det i mange tilfeller innebære en lavere kostnad for grunneier enn den egentlige flyttekostnaden.

Twister, lovvalg og verneing

Se kommentar innledningsvis knyttet til servituttloven.

Årsaken til at eiendommens, og ikke nettselskapets, verneing 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 skjønnsretten (såkalt avtaleskjønn).

Særskilte avtalebestemmelser

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

- Dybde og plassering av eventuell jording må 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 byggeforbudsbeltet, eksempelvis forbud mot å sette opp mur, utfylling med masser, lagring av gjenstander, osv.
- Avklaring av forholdet til eksisterende avtaler.

⁴ Fremskyndingskostnadene finnes ved å sammenligne dagens reinvesteringskostnad for det aktuelle nettanlegget med nåverdien av fremtidige reinvesteringer som unngås.

- Dersom det avtales passeringpunkter, det vil si steder hvor eksempelvis hogstmaskiner kan krysse under luftledningsanlegget uten at nettselskapet må varsles i hvert enkelt tilfelle, kan bestemmelse om dette inntas her.
- Dersom nettselskapet tillater at grunneier får rett til å plante juletrær, frukttrær mm. innenfor skogryddebeltet, kan bestemmelser om dette medtas her. Eksempelvis krav om maksimal høyde på trærne, hvordan trærne skal merkes av grunneier, osv. Dersom grunneier ønsker å plante juletrær innenfor skogryddebeltet, vil nettselskapet foreta en vurdering av om de konkrete forholdene på stedet tilsier at juletrær kan aksepteres. Bestemmelser om planting av juletrær kan for eksempel avtales slik:

«Juletefelt i linjetraseen kan tillates, men slike felt må merkes med godt synlige merker i hvert hjørne, slik at feltet ikke ryddes. Høyden på juletrærne som tillates må begrenses. Dersom middelhøyden til juletefeltet er over 2,5 meter, kan det ryddes uten varsel og uten at nettselskapet blir erstatningspliktig. Grunneier er forpliktet til å holde juletefeltet under 2,5 m. Ved rydding av godt synlig merkede juletefelt lavere enn 2,5 meter er Nettselskapet erstatningsansvarlig. Det påpekes at ikke hele bredden av traseen kan benyttes til beplanting, det må være mulig å komme forbi med kjøretøy, traktor osv. for nødvendig ettersyn og vedlikehold av Luftledningsanlegget. Det kan heller ikke plantes juletrær i mastepunktene og heller ikke nærmere mastene enn 5 meter. Nettselskapet er ikke erstatningspliktig for skader på juletrær eller juletreplanter som skyldes nødvendig reparasjonsarbeid eller havari på Luftledningsanlegget.»

Tinglysing

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 kan eventuelt sørge for at grunneieren får kopi som viser tinglysingen dersom grunneier ønsker dette.

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.

Når luftledningsanlegget er fjernet, skal nettselskapet besørge sletting av avtalen i sin helhet, det vil si at avtalen skal slettes fra samtlige eiendommer hvor den hefter.

Nettselskapet dekker egne kostnader med hel eller delvis sletting av heftelser.

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 luftledningsanlegget, 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.