

Søren Stenderup Jensen  
Advokat (H), Ph.D. partner  
Dampfærgevej 10, 2. sal  
2100 København Ø  
Sag 20027-0086 /SSJ/JKJ  
8. august 2022

**NOTAT**

OM ALMENE BOLIGORGANISATIONERS PLIGT TIL AT STILLE LEDNINGSOPLYSNINGER TIL RÅ-  
DIGHED FOR GRAVEARBEJDER

*Revideret på baggrund af den nye LER-hovedlov, der trådte i kraft 1. juli 2022*

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	INDLEDNING .....	3
2.	KONKLUSION OG ANBEFALING .....	3
	2.1 KONKLUSION .....	3
	2.2 ANBEFALING .....	4
3.	DE GÆLDENDE REGLER .....	4
	3.1 LER-LOVEN .....	4
	3.2 ANDRE REGLER .....	10
4.	VURDERING .....	10
	4.1 LEDNINGER, DER LEVERER DIGITAL INFRASTRUKTUR (F.EKS. EKSTERN FORSYNING FRA TDC, STOFA O.LIGN.) TIL OVER 100 HUSSTANDE ER OMFATTET AF LER-LOVEN .....	10
	4.2 LEDNINGER, DER LEVERER OVSERSKUDSPRODUKTION AF ENERGI FRA F.EKS. SOLCELLER TIL FORSYNINGSSSELSKABER, ER IKKE OMFATTET AF LER-LOVEN .....	10
	4.3 PRIVATE STIKLEDNINGER OG FÆLLES STIKLEDNINGER PÅ BOLIGORGANISATIONERS EGEN GRUND ER IKKE OMFATTET AF LER-LOVEN .....	11
	4.4 ANDRES LEDNINGER PÅ BOLIGORGANISATIONERNES EGEN GRUND ER OMFATTET AF LER-LOVEN .....	11
	4.5 BOLIGSELSKABERNES UDLEVERING AF LEDNINGSOPLYSNINGER OM STIKLEDNINGER PÅ EGEN GRUND OG FÆLLES STIKLEDNINGER UDEN FOR LER-LOVENS OMRÅDE .....	11

## 1. Indledning

Byggeskadefonden har anmodet SIRIUS advokater om at udarbejde et notat om almene boligorganisationers pligt til at stille ledningsoplysninger til rådighed for gravearbejder på deres ejendomme.

I notatet vurderes, (i) om almene boligorganisationer er forpligtede til at indberette oplysninger om ledninger på deres egne ejendomme til Ledningsejerregistret i medfør af LER-loven, og (ii) om de i medfør af andre regler har en forpligtelse eller egeninteresse i at stille ledningsoplysninger på deres egne ejendomme til rådighed for entreprenører.

I notatet anvendes begreberne "almene boligorganisation" og "boligorganisation" uanset, om boligorganisationen er organiseret med eller uden afdelinger efter almenboligloven § 9, stk. 1, og uanset, om de konkrete forpligtelser til at fremkomme med ledningsoplysninger konkret henhører under en afdeling eller selve boligorganisationen.

## 2. Konklusion og anbefaling

### 2.1 Konklusion

Det er sammenfattende vores vurdering, at boligorganisationer:

- (i) Er forpligtede til at lade sig registrere i LER-registreret, hvis de ejer ledninger, der leverer digital infrastruktur til over 100 husstande. Boligorganisationer leverer ikke digital infrastruktur – og er derfor ikke forpligtet til at lade sig registrere i LER-registreret – hvis boligorganisationerne kun ejer og vedligeholder et antenneanlæg og får leveret digital infrastruktur fra ekstern forsyning, f.eks. TDC, Stofa el.lign.
- (ii) Ikke er forpligtede til at lade sig registrere i LER-registreret, hvis de har ledninger, der leverer overskudsproduktion af energi fra f.eks. solceller til forsyningsselskaber, medmindre de producerer langt mere strøm, end de selv kan forbruge, og har til formål at tjene på at levere strøm til andre.
- (iii) Ikke er forpligtede til at lade sig registrere i LER-registreret, hvis de alene har stikledninger liggende på egen matrikel eller er medejere af såkaldte "fælles stikledninger", selv om sådanne fælles stikledninger forsyner flere ejendomme.

I relation til pkt. (iii) ovenfor kan boligorganisationer dog vælge at indberette deres stikledninger til LER. I så fald skal de opfylde alle de forpligtelser, som ledningsejere har efter LER-loven og LER-bekendtgørelsen.

Som ejere af ledninger på privat grund har boligorganisationer en stor interesse i at udlevere anvendelige ledningsoplysninger eller påvise ledningernes placering, når dette er nødvendigt for at begrænse risikoen for skader i forbindelse med et gravearbejde på ejendommen. Hvis Boligorganisationen ikke efterkommer en anmodning om at påvise ledningernes placering - enten ved at udlevere fyldestgørende ledningsoplysninger eller ved at påvise ledningernes placering

på stedet - løber boligorganisationen en risiko for, at den ikke kan få eventuelle skader på ledningerne erstattet af skadevolderen.

En entreprenør, der graver, skal udvise den forsigtighed, som de tilgængelige oplysninger om ledninger på ejendommen giver anledning til. I modsat fald risikerer han at blive ansvarlig for eventuelle skader på ledninger på ejendommen.

Såfremt en skade på en ledning skyldes boligorganisationens egne forhold, f.eks. at boligorganisationen har afvist at påvise ledningernes placering, eller at de udleverede ledningsoplysninger ikke er retvisende, vil det normalt ikke være muligt at kræve erstatning fra den entreprenør, der har udført gravearbejdet.

## 2.2 *Anbefaling*

Da ejeren af ledninger på privat grund har en stor interesse i at udlevere nødvendige og anvendelige ledningsoplysninger eller påvise ledningernes placering, når dette er nødvendigt for at begrænse risikoen for skader i forbindelse med et gravearbejde, bør boligorganisationerne sikre sig, at de har nem og hurtig adgang til oplysninger om, hvor stikledninger og evt. andre ledninger er placeret på deres ejendomme. For så vidt angår de ledninger, som boligorganisationer ikke måtte være forpligtede til at registrere i LER-registreret, kan dette ske ved enten frivilligt (i) at indberette deres stikledninger til LER eller (ii) ved på anden måde at sikre sig, at de har nem og hurtig adgang til oplysninger om, hvor stikledninger og evt. andre ledninger er placeret deres ejendomme.

Hvis boligorganisationen ikke efterkommer en anmodning om at redegøre for ledningernes placering - enten ved at udlevere fyldestgørende ledningsoplysninger, eller ved at påvise ledningernes placering på stedet - løber de som nævnt en risiko for, at de ikke kan få eventuelle skader på ledningerne erstattet af skadevolderen.

Hvis boligorganisationen i den foreliggende situation vil begrænse sin risiko mest muligt, kan der stilles krav om, at den udførende entreprenør skal have tegnet en forsikring, som dækker eventuelle skader på ledningerne.

## **3. De gældende regler**

### 3.1 *LER-loven*

#### 3.1.1 *Hvem/hvad er omfattet af LER-loven?*

LER-lovens § 2 har følgende ordlyd:

*§ 2. Ejere af ledninger nedgravet i jord og for ejere af ledninger nedgravet i eller anbragt på havbunden inden for det danske søterritorium eller kontinentalsoklen, har pligt til at registrere sig efter § 5, jf. dog stk. 2-5 samt § 3, hvis ledningen*

*1) indgår i et forsyningsnet,*

- 2) er en stikledning, som ejes af et forsyningsselskab,
- 3) er en offentlig myndigheds ledning, som er helt eller delvis beliggende i offentlige vejarealer eller privat fællesvej,
- 4) er en vejafvandingsledning, som ejes af en offentlig vejmyndighed eller et forsyningsselskab,
- 5) leverer adgang til privatejet digital infrastruktur til brugere,
- 6) afleder spildevand til et vandløb, en sø eller et havområde, eller
- 7) er et føringsrør, der ejes af et forsyningsselskab eller en offentlig myndighed.

Stk. 2.

Stk. 1 finder ikke anvendelse for drænledninger.

Stk. 3.

Stk. 1 finder ikke anvendelse for ikkealmene vandforsyninger.

Stk. 4.

Stk. 1 omfatter ikke en privatperson, der ejer en ledning.

Stk. 5.

Klima-, energi- og forsyningsministeren kan fastsætte regler om, at brugerdrevne antenneanlæg omfattet af stk. 1, nr. 5, kan undtages fra lovens anvendelsesområde under nærmere fastsatte betingelser

Ved "forsyningsnet" forstås "Ledningsnet, som har til formål at indvinde, behandle eller levere en forsyning til en ubestemt kreds af brugere af en bestemt forsyning eller aflede en forsyning fra en ubestemt kreds af brugere af en bestemt forsyning."

Definitionen af "forsyningsnet" uddybes således i forarbejderne:

*"Forsyningsnet er en betegnelse, der dækker to situationer. I almen tale er forsyningsnet et overordnet begreb for den samlede forsyning i Danmark og kan bestå af indvinding, transmission og distribution eller kombinationer af disse. Et forsyningsnet kan ligeledes betragtes som et ledningsnet, der har til formål at levere forsyningen direkte til brugeren af en bestemt forsyning, f.eks. elektronisk kommunikationsnet, eller afleder en forsyning fra en aftager, f.eks. spildevand fra en virksomhed eller privatperson. Loven omfatter begge dele af forståelsen.*

*Et overordnet forsyningsnet vil indeholde en, flere eller alle dele af indvindings-, transmissions- og distributionsnet:*

- *Et indvindingsnet er en ledning, der leder en forsyning fra indvindingsområdet, f.eks. gas eller vindenergi, og fører den en del af vejen mod den endelige aftager, f.eks. en husstand, eller en ledning, der bortleder regnvand eller spildevand fra brugeren af en bestemt forsyning.*

- Et transmissionsnet er en ledning, der fører en forsyning over større afstande, ofte med højere tryk, temperatur eller spænding, f.eks. el, gennem Danmark, før forsyningen bliver ført videre i et distributionsnet til den endelige aftager.
- Et distributionsnet er et net, der fører forsyningen den sidste vej fra indvindings- eller transmissionsnettet til brugeren af en bestemt forsyning, f.eks. en privatperson. Forsyningen, der leveres til en aftager fra et indvindings- eller transmissionsnet, kan blandt andet være gas, olie eller el.

*Et forsyningsnet kan, udover at beskrive den samlede forsyning i Danmark, endvidere betragtes som et selvstændigt ledningsnet, som leverer eller aftager en forsyning, ofte over forholdsvis korte afstande. Et forsyningsnet kan f.eks. være vand eller elektronisk kommunikation herunder tele og data, der leveres til brugeren af en bestemt forsyning, eller spildevand, der afledes fra brugeren af en bestemt forsyning.*

*Forsyningsnet i denne lovs forstand omfatter både et overordnet forsyningsnet og det selvstændige ledningsnet."*

Denne definition eksemplificeres i forarbejderne med følgende eksempel:

*"En landmand eller et boligselskab, som ejer f.eks. en vindmølle, der skal forsyne landmanden eller boligselskabets egne beboere med strøm, men som afleverer overskuddet til den lokale elforsyning, vil ikke være et forsyningselskab, fordi landmanden eller boligselskabet ikke leverer en forsyning til en ubestemt kreds af brugere af en bestemt forsyning. Ejer de en del vindmøller, dvs. producerer langt mere strøm end de selv kan forbruge og har til formål at tjene på at levere strøm til andre, vil de som udgangspunkt være omfattet af § 1, stk. 1, nr. 1."*

Ved "privatejet digital infrastruktur" forstås "privatejet infrastruktur, der leverer elektronisk kommunikation til en bestemt kreds af brugere."

Definitionen af "digital infrastruktur" er uddybet i forarbejderne:

*"Digital infrastruktur skal i denne lov forstås smalt og omfatter kun privatejet infrastruktur. Definitionen omfatter f.eks. privatejede antenneforeninger. Privatejede betyder i denne sammenhæng, at det er brugerdrevet, eller at det er et lille antenneanlæg, der kun leverer til en bestemt kreds af brugere, f.eks. lejere i et boligselskab, som selv leverer f.eks. kabeltv og internet til lejerne. Definitionen omfatter kun antenneanlæg, der leverer internet til en bestemt kreds af brugere. Antenneanlæg, som leverer til en ubestemt kreds af brugere, vil falde ind under nr. 1 og dermed være et forsyningselskab, der ejer et forsyningsnet."*

Med hjemmel i LER-lovens § 3, stk. 4, er udstedt bekendtgørelse nr. 1473 af 17. december 2019 (med senere ændringer) om registrering af ledningsejere og udlevering af ledningsoplysninger gennem Ledningsejerregistret. Af bekendtgørelsens § 7 følger:

*“Ejere af små brugerdrevne antenneanlæg, der leverer adgang til digital infrastruktur til maksimalt 100 slutbrugere, er ikke omfattet af § 3, stk. 1, i lov om registrering af ledningsejere og udlevering af ledningsoplysninger gennem Ledningsejerregistret.”*

Det bemærkes, at henvisningen til § 3, stk. 1, retteligt burde være § 2, stk. 1, som - efter vedtagelse af den nye LER-lov - fastlægger lovens anvendelsesområde. Bestemmelsen er dog fortsat i kraft, jf. LER-lovens § 28, stk. 3.

Ved “føringsrør” forstås *“rør, hvori der kan føres en eller flere ledninger.”*

Ved “stikledning” forstås *“Den sidste del af et forsyningsnet, som tilslutter en eller flere brugere af en bestemt forsyning til det pågældende net.”*

Definitionen af “stikledning” er uddybet i forarbejderne:

*“Stikledninger er kun omfattet af lovens anvendelsesområde, når de ejes af forsyningsselskaber. Privatpersoner kan imidlertid være omfattet af lovens anvendelsesområde, hvis de ejer et føringsrør eller et jordvarme- eller solcelleanlæg, hvis jordvarme- eller solcelleanlægget leverer overskudsvarme eller elektricitet til et forsyningsselskab. Det har imidlertid ikke været hensigten med LER-loven.*

*Ved at indsætte en undtagelse kan det sikres, at privatpersoner fremover ikke vil blive omfattet af anvendelsesområdet som ledningsejere, selv om LER-loven skulle blive ændret”* og

*“Efter gældende ret er en stikledning en ledning, der tilslutter en eller flere brugere til et kollektivt net. Hvis stikledningen tilslutter flere slutbrugere, benævnes den ofte som en fælles stikledning.*

*En fælles stikledning vil f.eks. være ejet af boligforeninger, f.eks. hvor en boligforening ejer flere bygninger, hvor stikledningen forgrener sig og har endepunkt ved de enkelte bygninger og denne forgrening ikke ejes af forsyningsselskabet.*

*Flere og flere grundejerforeninger får overdraget ledninger som en del af vejens tilbehør i forbindelse med kommunernes omlægning af kommunale veje til private fællesveje, eller hvor et forsyningsselskab overdrager en ledning, der indgår i et kollektivt net, til en grundejerforening. Disse ledninger vil typisk anses som en fælles stikledning.*

*Gældende ret videreføres i definitionen, dog med den ændring, at stikledningen ikke længere tilslutter brugeren af en bestemt forsyning til et kollektivt net, men*

*i stedet til et forsyningsnet, så en stikledning er en ledning, der tilslutter en eller flere brugere af en bestemt forsyning til et forsyningsnet.”*

I LER-vejledningen er endvidere angivet følgende eksempel:

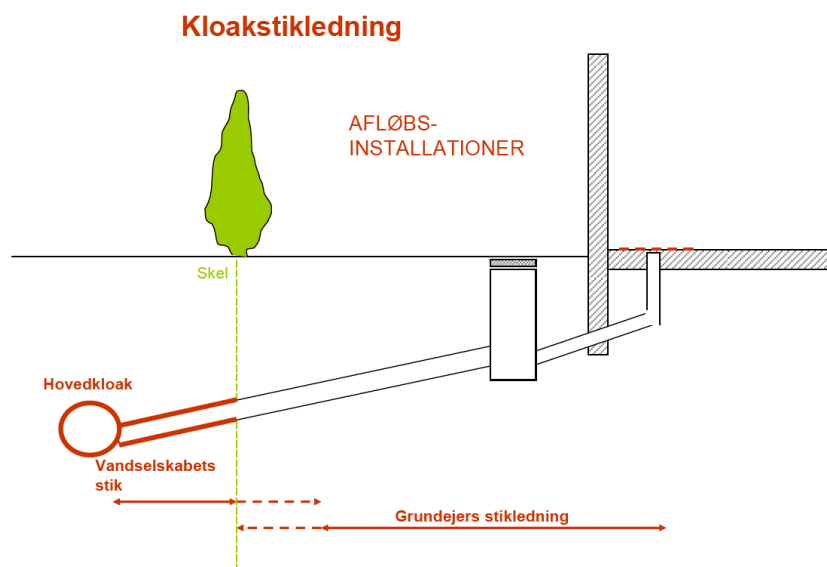
**Eksempel**

En boligforening ejer et kloakanlæg, som er tilsluttet det lokale forsyningselskabs netværk til afledning af spildevand. Boligforeningens kloakanlæg ligger på egen matrikel.

Ledninger ejet af lodsejer selv, der er beliggende på egen matrikel, vil ofte falde ind under kategorien stikledning, der ikke er ejet af et forsyningselskab eller falde uden for anvendelsesområdet. Dette gælder også, hvis ledningsejer selv har etableret og selv driver og vedligeholder ledningen, f.eks. med det formål at ledningen skal tilsluttes et lokalt forsyningselskabs ledningsnet, i det konkrete tilfælde til kloakledningen.

I sådanne tilfælde vil kloakledningerne (eller øvrige ledninger, for hvilke der gælder samme forhold) ikke være omfattet af lovens anvendelsesområde, og ledningsejer er ikke forpligtet til at lade sig registrere i Ledningsejerregistret.

Stikledninger ejet af forsyningselskaber stopper typisk ved grundgrænsen indtil de enkelte ejendomme:



3.1.2 *Frivillig registrering i LER*

LER-lovens § 6 har følgende ordlyd:

*“En ejer af ledninger eller infrastruktur, der ikke er omfattet af § 2, kan frivilligt registrere oplysningerne nævnt i § 5, stk. 2, for*

- 1) *alle former for nedgravet infrastruktur,*



*2) anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR-anlæg) og klimasikringsanlæg, som kan beskadiges ved gravearbejder i jorden, eller*

*3) komponenter over jorden, som kan hjælpe med at lokalisere ledningens placering i jorden, eller hvis komponenten kan beskadiges ved et gravearbejde i jorden.*

*Stk. 2.*

*Oplysninger, der registreres efter stk. 1 eller regler fastsat i medfør af stk. 3, skal indberettes og ajourføres efter § 5, stk. 3 og 4, og indberettes efter § 5, stk. 6*

*Stk. 3.*

*Klima-, energi- og forsyningsministeren kan fastsætte regler om, at ledningsejere eller ejere af infrastruktur kan registrere oplysningerne nævnt i § 5, stk. 2, om andre ledninger, der ikke er omfattet af § 2.”*

Bestemmelsen fastsætter, hvilke ledninger m.m. en ledningsejer – frivilligt - kan indberette og registrere som ledningsejer i Ledningsejerregistret. Det er et krav, at ledningsejeren ejer ledninger m.m., der ikke er omfattet af lovens anvendelsesområde.

Ledningsejeren skal registrere de samme oplysninger som andre ledningsejere, dvs. kontaktoplysninger, interesseområde og forsyningens art, og ledningsejeren skal ajourføre oplysningerne, så de til enhver tid er korrekte, jf. § 5, stk. 2 og § 6, stk. 2.

I tilknytning hertil fremgår det af LER-vejledningen, pkt. 3.0.1, at en ledningsejer som en boligorganisation, der ikke er omfattet af LER-lovens anvendelsesområde, kan vælge at indberette sine ledninger for at få den beskyttelse af ledningen, som ligger i, at man bliver kontaktet, når der skal graves i det område, hvor ledningen er nedgravet. Ledningsejeren kan på den måde udlevere ledningsoplysninger om sin ledning, så entreprenøren bliver opmærksom på, at ledningen ligger i jorden. Dette kan f.eks. være tilfældet, hvis en ledning, der ikke falder ind under en af kategorierne af ledninger i anvendelsesområdet, men ledningen alligevel er vigtig for en virksomhed eller en større grundejer.

Har en ledningsejer, der ikke er omfattet af anvendelsesområdet i LER-loven, registreret sig i Ledningsejerregistret med interesseområde for at beskytte en eller flere ledninger, er det vigtigt at pointere, at ledningsejeren skal opfylde alle de forpligtelser, ledningsejere har efter LER-loven og LER-bekendtgørelsen. Ledningsejeren skal dermed udlevere ledningsoplysninger på de vilkår, der gælder for de ledningsejere, der er omfattet af lovens anvendelsesområde.

Dette betyder, at ledningsejere, der er registreret i LER på frivillig basis, senest den 1. juli 2023 skal have digitaliseret og standardiseret deres ledningsoplysninger og skal svare via de webserVICES, som LER har opsat til besvarelse af anmodninger om udlevering af ledningsoplysninger.

Hvis en ledningsejer ikke ønsker at udlevere ledningsoplysninger på de vilkår, der gælder for ledningsejere, der er registreret i LER, kan ledningsejeren ikke være registreret i LER.

### 3.2 *Andre regler*

Uden for LER-lovens område gælder ikke nogen specifikke lovregler om pligt til at udlevere ledningsoplysninger.

Det betyder, at boligorganisationer ikke har en lovmæssig forpligtelse til at oplyse entreprenører om, hvor stikledningerne på deres ejendomme ligger.

Når dette er sagt, så har boligorganisationerne – som det fremgår af afsnit 4.4 nedenfor - en stor egeninteresse i at medvirke til at udlevere ledningsoplysninger til entreprenører i forbindelse med gravearbejder på deres egne ejendomme.

## **4. Vurdering**

### 4.1 *Ledninger, der leverer digital infrastruktur (f.eks. ekstern forsyning fra TDC, Stofa o.lign.) til over 100 husstande er omfattet af LER-loven*

Det følger af teksten i LER-lovens § 2, stk. 1, nr. 5, sammenholdt med definitionen af "privatejet digital infrastruktur" i LER-lovens § 4, nr. 9 og § 7 i bekendtgørelse nr. 1473 af 17. december 2019, at brugerdrevne antenneanlæg, der leverer adgang til digital infrastruktur til maksimalt 100 brugere, ikke er omfattet af LER-lovens anvendelsesområde.

En boligorganisation vil ikke være omfattet af LER-lovens anvendelsesområde og dermed være forpligtet til at lade sig registrere i Ledningsejerregisteret, når boligorganisationen kun ejer og vedligeholder antenneanlægget og får leveret digital infrastruktur fra ekstern forsyning (f.eks. TDC, Stofa o.lign.). Disse ledninger vil være at betragte som stikledninger, jf. nedenfor i pkt. 4.3.

I det tilfælde, hvor et antenneanlæg ejes af boligorganisationen selv, og forudsat at dette anlæg leverer adgang til digital infrastruktur til over 100 brugere, er det vores vurdering, at ledningerne vil være omfattet af LER-lovens anvendelsesområde.

### 4.2 *Ledninger, der leverer overskudsproduktion af energi fra f.eks. solceller til forsyningsselskaber, er ikke omfattet af LER-loven*

I den situation, hvor der i en boligorganisation produceres energi ved f.eks. solceller, og eventuel overproduktion herfra føres fra boligorganisationen og videre til et forsyningsselskab, som derefter fører energien videre til forbrugerne, er det vores vurdering, at ledningerne ikke vil være omfattet af LER-lovens anvendelsesområde.

Ledningerne vurderes i dette tilfælde ikke at indgå i et forsyningsnet, jf. LER § 2, stk. 1, nr. 1, idet der ved definitionen af "forsyningsnet" sammenholdt med definitionen af "privatejet digital infrastruktur" er lagt vægt på sondringen mellem leveringen af en bestemt forsyning til en "bestemt" henholdsvis "ubestemt" kreds af brugere. Dette støttes af forarbejderne til LER-loven, hvor det udtrykkeligt eksemplificeres, at

*“En landmand eller et boligselskab, som ejer f.eks. en vindmølle, der skal forsyne landmanden eller boligselskabets egne beboere med strøm, men som afleverer overskuddet til den lokale elforsyning, vil ikke være et forsyningsselskab, fordi landmanden eller boligselskabet ikke leverer en forsyning til en ubestemt kreds af brugere af en bestemt forsyning. Ejer de en del vindmøller, dvs. producerer langt mere strøm end de selv kan forbruge og har til formål at tjene på at levere strøm til andre, vil de som udgangspunkt være omfattet af § 1, stk. 1, nr. 1.”*

En overproduktion, som føres fra boligorganisationen videre til et forsyningsselskab, vil således efter vores vurdering ikke være omfattet af LER-lovens anvendelsesområde. Det er samtidig vores vurdering, at såfremt boligorganisationen producerer energi med det formål at profitere på at levere strøm til en ubestemt kreds af brugere, vil boligorganisationen som udgangspunkt være omfattet af LER-lovens anvendelsesområde.

Denne vurdering forudsætter selvsagt, at boligforeningen ejer ledningerne, og at disse ikke er ejet af f.eks. et forsyningsselskab.

#### *4.3 Private stikledninger og fælles stikledninger på boligorganisationers egen grund er ikke omfattet af LER-loven*

Det følger efter vores vurdering direkte af teksten i LER-lovens § 2, stk. 1, nr. 2, sammenholdt med § 4, nr. 11 og forarbejderne hertil, at private stikledninger og fælles stikledninger ejet af boligorganisationer ikke er omfattet af LER-loven, da det alene er stikledninger, som ejes af forsyningsselskaber, der er omfattet af LER-loven.

#### *4.4 Andres ledninger på boligorganisationernes egen grund er omfattet af LER-loven*

Hvis der i øvrigt ligger ledninger på boligorganisationernes egne grunde tilhørende andre end boligorganisationerne selv, er disse ledninger omfattet af LER-loven, hvis de falder ind under kategorierne nævnt i § 2, stk. 1, nr. 1. LER-loven gælder alle arealer og skelner ikke mellem, om ledningen er gravet ned i jorden på offentlige arealer, f.eks. på offentlig vej, eller på privat grund.

LER-loven gælder for ledningsejere, der ejer nedgravet infrastruktur, dvs. ledninger der er gravet ned i jorden – LER-loven gælder imidlertid ikke for ejerne af de grunde, hvor ledningerne er nedgravet.

Det er med andre ord ejerskabet til ledningen og ikke ejerskabet til den jord, hvori ledningen er gravet ned, der er afgørende for, hvem der har forpligtelserne efter LER-loven.

#### *4.5 Boligselskabernes udlevering af ledningsoplysninger om stikledninger på egen grund og fælles stikledninger uden for LER-lovens område*

Ved gravearbejder på områder, der ikke er omfattet af LER-loven som f.eks. boligorganisationernes egne ejendomme, er det væsentligt for de entreprenører, der skal grave på

ejendommen, at kende placeringen af eventuelle eksisterende ledninger for at begrænse risikoen for skader.

Stikledninger på boligorganisationernes egne ejendomme og fælles stikledninger er som nævnt i afsnit 4.3 ikke omfattet af LER-lovens regler om pligt til registrering i Ledningsejerregisteret. Så medmindre boligorganisationen frivilligt indberetter sine ledninger til LER, kan entreprenørerne ikke kræve ledningsoplysninger eller påvisning af ledningerne på baggrund af LER-lovens regler.

Ansvar for at fastlægge sådanne ledningers placering med henblik på at undgå skader, må derfor afgøres på baggrund af de generelle regler og principper herfor.

Byggelovens § 12, stk. 1, angiver det overordnede ansvarsprincip for gravearbejder:

*”Ved fundering, udgravning, ændring af terrænhøjde eller anden terrænen ændring på en grund skal, uanset om arbejdet i øvrigt er omfattet af loven, træffes enhver foranstaltning, der er nødvendig for at sikre omliggende grunde, bygninger og ledningsanlæg af enhver art.”*

Det påhviler dermed som udgangspunkt den entreprenør, som forestår et gravearbejde, at sikre, at der ikke opstår skader på omkringliggende ledningsanlæg. Det er fastslået i praksis, at byggelovens § 12, stk. 1, ikke indebærer, at graveaktøren i alle tilfælde er ansvarlig for skader på omkringliggende ledningsanlæg, der opstår i forbindelse med et gravearbejde.

Bo von Eyben: ”Ansvar for graveskader”, 1990, s. 55, beskriver retsstillingen på følgende måde:

*”Hvis skaden er forvoldt af en tredjemand (f.eks. i tilfælde, hvor et telefonselskab – eller en af dette antaget entreprenør – forvolder skade på drænledninger i forbindelse med nedlæggelse af telekabler) kan grundejeren [...] kræve erstatning af vedkommende tredjemand, men kun under forudsætning af, at der er et sædvanligt ansvarsgrundlag.”*

Kravet om et ansvarsgrundlag uddybes samme sted på følgende måde:

*”Der skal altså være udvist culpa, og dette vil kunne være udelukket, hvis der f.eks. ikke har været mulighed for at få oplysning om ledningens beliggenhed, og der ikke er udvist uforsigtighed ved udførelsen af gravearbejdet, set på baggrund af de oplysninger om ledninger i grunden, som man faktisk havde eller havde mulighed for at få.”*

Hovedprincippet i byggelovens § 12, stk. 1, betyder, at en entreprenør, der graver på en boligorganisationens ejendom, skal udvise den forsigtighed, som omstændighederne giver anledning til. Han har med andre ord pligt til at undersøge, om der kan graves uden risiko for skader.

Et væsentligt element i forsigtigheden består i at anmelde gravearbejdet til den eller de relevante ledningsejere, som man har kendskab til. Når der er tale om stikledninger på en

boligorganisations egen ejendom, skal henvendelsen ske til boligorganisationen som ejer af stikledningerne. Det følger af byggelovens § 12, stk. 4, at en sådan anmeldelse skal ske skriftligt mindst 14 dage forud for gravearbejdets begyndelse. Ved anmeldelsen vil det være naturligt at anmode boligorganisationen (ledningsejeren) om at oplyse placeringen af ledningerne i arealet, således at skader så vidt muligt undgås. Manglende anmeldelse kan udgøre et ansvarsgrundlag, hvis der sker skader, som kunne have været undgået, hvis ledningsejeren på forhånd var blevet orienteret om gravearbejdet.

Manglende anmeldelse til ledningsejeren i henhold til byggelovens § 12, stk. 4, medfører dog ikke i sig selv et erstatningsansvar, hvis ledningsejeren alligevel ikke ville være i stand til at give oplysninger om ledningernes placering. I praksis vil boligorganisationen typisk modtage oplysning om gravearbejdet i forbindelse med indgåelsen af aftalen om at gennemføre et bygge- eller anlægsarbejde på boligorganisationens ejendom. Som følge af, at der er tale om et almindeligt culpaansvar, skal en entreprenør, som graver på boligorganisationens ejendom, tilrettelægge gravearbejdet på baggrund af de tilgængelige ledningsoplysninger.

Hvis en entreprenør har kendskab til eller har grund til at antage, at der er ledninger i graveområdet på boligorganisationens ejendom, skal entreprenøren træffe særlige sikkerhedsforanstaltninger for at begrænse risikoen for skader.

Højesteret har i U.2014.925H fastslået, at såfremt ledningsejeren udleverer detaljerede ledningsoplysninger i form af et kort, og der ikke er forhold ved kortet eller på stedet, som klart giver grundlag for mistanke om, at kortet er misvisende, kan kortet lægges til grund for gravearbejdet. Hvis det viser sig, at placeringen er anderledes end angivet på kortet, bliver entreprenøren ikke ansvarlig.

Det kan på denne baggrund konkluderes, at såfremt en entreprenør anmoder grundejeren om ledningsoplysninger og eventuelt om påvisning af ledningernes placering, og entreprenøren træffer alle de sikkerhedsforanstaltninger, som ledningsoplysningerne og omstændighederne giver anledning til, er entreprenøren ikke ansvarlig for eventuelle skader, der måtte opstå på ledningerne.

Boligorganisationen har som nævnt ikke nogen lovmæssigt fastsat pligt til at påvise ledningernes placering. Men hvis boligorganisationen ikke udleverer detaljerede og retvisende ledningsoplysninger og ikke efterkommer en anmodning om påvisning af eventuelle stikledninger, løber boligorganisationen en risiko for, at det ikke kan få eventuelle skader på ledningerne erstattet hos den skadevoldende entreprenør.

Har boligorganisationen forsynet entreprenøren med de fornødne ledningsoplysninger, påhviler ansvaret for skader den entreprenør, som ikke har udvist tilstrækkelig forsigtighed. En boligorganisation, som har antaget en selvstændigt virkende entreprenør til at grave på sin ejendom, er som altovervejende udgangspunkt ikke ansvarlig for skader, der forvoldes af entreprenøren, jf. f.eks. Marie-Louise Holle: Hæftelsesansvar for selvstændigt virkende tredjemænd, 2013, s. 79ff, og Højesterets præmisser i U.2019.3968H.

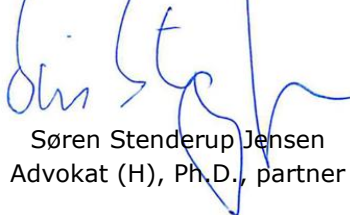
Kun i særlige tilfælde, hvor boligorganisationen som bestiller af arbejdet har anvist en særlig risikobetonet fremgangsmåde, f.eks. styret underboring tæt på andre ledninger, og selskabet

kunne have begrænset og styret risikoen for skader, kan selskabet som bestiller af arbejdet ifalde ansvar.

I en sag, hvor en bestiller blev ansvarlig for skader forvoldt af en selvstændigt virkende entreprenør, lagde Højesteret vægt på, bestilleren kunne have krævet, at den udførende entreprenør var forsikret mod skader i forbindelse med arbejdet.

Hvis boligorganisationen i den foreliggende situation vil begrænse sin risiko mest muligt, kan der således stilles krav om, at den udførende entreprenør skal have tegnet en forsikring, som dækker eventuelle skader på ledningerne. Hvis den udførende entreprenør ikke har handlet uforsigtigt ud fra de foreliggende ledningsoplysninger og omstændighederne i øvrigt, må boligorganisationen selv afholde udgiften til reparation af den eller de beskadigede ledninger. I tilfælde hvor entreprenøren har beskadiget ledninger ved manglende forsigtighed, kan entreprenørens erstatningsansvar efter omstændighederne blive nedsat helt eller delvist, hvis boligorganisationen har udvist egen skyld. Dette kan være tilfældet, hvis boligorganisationen ikke har efterkommet en anmodning om påvisning, og dette – i kombination med entreprenørens uforsigtighed – har ført til skader på boligorganisationens ledninger.

København, den 8. august 2022



Søren Stenderup Jensen  
Advokat (H), Ph.D., partner