

Veileder til Grunneieravtale Kabelanlegg

Formål

Formålet med denne veilederen er å gi utfyllende informasjon og knytte kommentarer til Grunneieravtale Kabelanlegg. 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 endring eller utvidelse av rettigheter kan det være en fordel for begge parter å få avtaleforholdet over på en ny avtalemal. Eksempelvis kan avtalen også nyttes som mal ved behov for utvidelser av byggeforbudsbeltet.

Avtaleforholdet mellom nettselskapet og grunneier er av privatrettslig art og reguleres/utfylles 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 kabelanlegget skal fremføres. Dersom en eiendom er i sameie mellom flere grunneiere, må alle sameierne angis som parter.

Dersom kabelanlegget skal gå over 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.

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

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

1. Nettselskapets rettigheter og plikter

a. Overordnet beskrivelse

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

Begrepet *kabelanlegg med tilhørende installasjoner* er benyttet. Dette er den fysiske del av kraftoverføringen med alle komponenter som naturlig hører med, eksempelvis de strømførende kablene, jording, trekkerør som kablene er lagt i, ekstra trekkerør, annen beskyttelse, kummer og kabelskap, samt nettselskapets egne ekomanlegg. Det må i tilfeller der nettstasjoner skal etableres, inngås separate avtaler for disse.

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* omfatter alle tilfeller som ikke medfører utvidelse av arealer eller andre erstatningsbetingende endringer. Hvor langt denne retten går, må vurderes konkret. Som hovedregel må ytterligere erstatningsutbetalinger foretas dersom fornyelsen/ombyggingen medfører økte ulemper for den enkelte grunneier. Et eksempel vil være utvidelse av byggeforbudsbeltet.

Avslutningsvis i punktet er det for god 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 kabelanlegget til en annen trasé på eiendommen uten at det inngås ny avtale med grunneier om dette.

Nettselskapet kan imidlertid ha anledning til å endre spenningsnivået dersom dette ikke påfører økte ulemper, som nevnt ovenfor.

Avtalen sier også at fiber ikke kan legges i traseen med mindre dette er til eget bruk. Med nettselskapets egne ekomanlegg forstås fiber eller annet kommunikasjonsutstyr som nettselskapet etablerer for sitt eget behov, typisk til styring av nettanleggene. Dersom det i traseen skal legges fiber eller annet kommunikasjonsutstyr som skal eies av andre enn nettselskapet, herunder et mor-, datter- eller søsterselskap av nettselskapet, må dette avtales særskilt mellom grunneier og fiberaktør.

Formålet ved avtalen er etablering og drift av elektriske kabler. Nettselskapet har i et begrenset omfang anledning til å leie ut overskuddskapasitet i tilhørende ekomkabler, men kan ikke etablere, utvide eller opprettholde egen ekomkapasitet med det formål å selge eller leie denne ut.. Ansvar for å skaffe de offentligrettslige tillatelsene som trengs for å bygge og drive kabelanlegget, påhviler nettselskapet.

Kabeltraseen anlegges slik at den har minst mulig negativ påvirkning/båndlegging av grunneiers eiendom, og etter nærmere dialog med grunneier.

b. Tiltaket

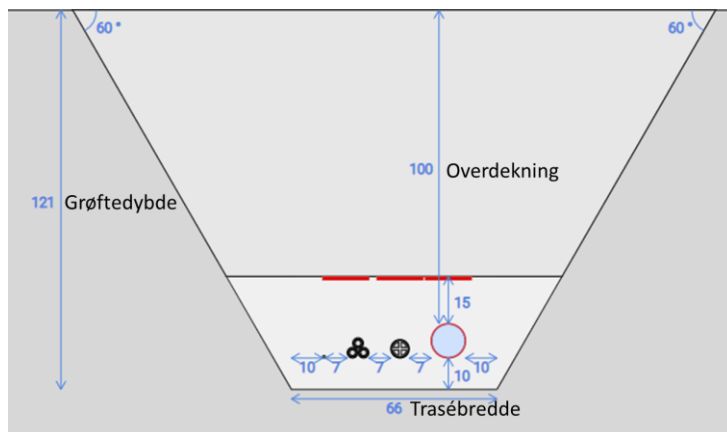
Kart som følger som et avtalebilag, skal vise traseen.

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. Dette omfatter særlig justeringer som kommer i kontakt med dreneringsanlegg, rør og kabler som tilhører grunneier, samt justeringer som vanskeliggjør nybygg eller utvidelse av eksisterende bygningsmasse på eiendommen.

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

Trasébredde angis som den samlede fysiske bredden på kabelanlegget, 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. Se figur 1.

Minimum overdekning 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. Se figur 1.



Figur 1 eksempel på grøft. Grøftebredden øverst vil være avhengig av dybden/overdekning. Økt dybde vil gi økt bredde og volum av masse. På fulldyrket mark anbefales det minimum 1 m overdekning.

Det anbefales å spesifisere disse forholdene i den grad dette er nødvendig for at rettighetens utstrekning for ettertiden blir tilstrekkelig klart definert. I noen sammenhenger vil det kunne være hensiktsmessig å angi de tekniske spesifikasjonene noe mindre spesifikt, eksempelvis der man på forhånd ikke kan angi disse helt klart eller hvor spesifikasjonene vil være noe variable i anleggets lengde eller utstrekning. Dette kan eksempelvis gjøres ved bruk av intervaller.

Det er viktig at kabelanlegget blir nøyaktig innmålt av nettselskapet i ettertid, i tråd med gjeldende regelverk. Innmålingen er viktig av flere grunner, blant annet knyttet til grunneiers mulighet til å unngå eventuelle fremtidige skader og derved risiko for krav om erstatning. Nytt kart skal derfor oversendes grunneier dersom kabelanlegget avviker fra opprinnelig trasé.

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 byggeforbudsbelte langs kabelanlegget. 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 kabelanlegget. 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 foreta en reell vurdering av om det er mulig å gjøre tilpasninger for å imøtekomme grunneiers endrede behov, eksempelvis ved at kabelanlegget flyttes eller legges dypere. Nettselskapet skal i slike situasjoner gi grunneier en begrunnet tilbakemelding. Om kostnadsfordeling ved flytting eller omlegging av allerede eksisterende kabelanlegg, se punkt 4 i avtalen.

c. Behandling av dyrket mark og smittevern

Der det er mulig, skal Nettselskapet ved planlegging og prosjektering unngå å etablere kabelanlegget på dyrket mark. I de tilfeller hvor dyrket mark ikke kan unngås, følges kanten av dyrket mark i størst mulig grad. 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.

Overdekningen skal normalt være minimum 100 cm, jf. figuren under punkt 1 b over, men den nærmere plassering og overdekning av kabelanlegget skal avtales med grunneier. Dersom anlegget fraviker avtalt overdekning, er tiltakshaver pliktig til å gjennomføre retting i henhold til avtalen.

Kabelanlegg på dyrket mark skal ha tilstrekkelig overdekning med tanke på grunneiers videre jordbruksdrift, herunder med hensyn til vanlig jordbruksdrenering. Samtidig kan ikke kabelanlegget ligge så dypt at det får betydelig redusert overføringsevne og/eller at volumet masser som må graves opp blir uforholdsmessig store. Nettselskapet og grunneier må bli enige om hensiktsmessig dybde i hvert enkelt tilfelle. Dersom overdekningen ikke er tilstrekkelig til å opprettholde vanlig jordbruksdrift, herunder pløying og jordbruksdrenering, skal ulempen utmåles og erstattes som angitt i avtalens punkt 1b. Det skal utarbeides arbeidsbeskrivelse i samråd med grunneier, hvis grunneier krever det.

Det er viktig at eventuelle entreprenører 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.

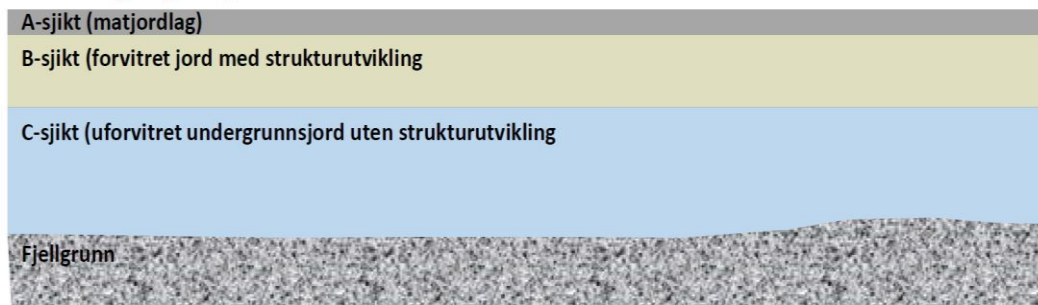
Kjøring på dyrket mark skal unngås så langt det er mulig. Anleggsarbeid på dyrket mark skal fortrinnsvis utføres utenom vekstsesongen, og skal ikke gjennomføres på våt/rå mark med mindre det er strengt nødvendig. I perioder uten tele i bakken skal det benyttes anleggsutstyr med lavt marktrykk, fortrinnsvis 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 begrenses til én trasé, med mindre noe annet er strengt nødvendig. På åker og annet areal med høy produksjonsevne, skal duk og bærelag eller andre likeverdige løsninger benyttes for å redusere trykkskader, med mindre partene blir enige om noe annet. På andre areal skal duk og bærelag eller andre likeverdige løsninger vurderes. På dyrket mark skal graving og kjøring, i forbindelse med bygging og senere vedlikehold, 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 jordbrukseidendom, 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, og sammenblanding skal unngås. Deretter skal mellomsjiktet (B-sjiktet) i traseen skaves av og rankes for seg når grunneier krever det. På grønnsaksjord kan det bli aktuelt å dele mellomsjiktet i øvre og nedre del, som holdes atskilt og legges tilbake i riktig rekkefølge. Det må avklares med grunneier hvor dypt matjorda går, siden dette vil kunne variere fra eiendom til eiendom.

Naturlig lagret jord



Skisse fra NIBIO

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 i naturlige forsenkninger i terrenget og dekkes over med jordmasser eller transporteres til angitt sted på eiendommen, som nevnt ovenfor, i begge tilfeller i dialog med grunneier. Sprengstein skal ikke forekomme i matjordlag og må dekkes over med rene masser fri for stein (mellomsjikt), før matjorden legges på toppen.

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 h. Dersom nettselskapets anleggsvirksomhet medfører spredning av floghavre eller karanteneskadegjørere, som PCN, er dette også grunnlag for tiltak eller erstatning fra nettselskapet i samsvar med punkt 1 h.

Bestemmelsene i dette punktet gjelder ethvert tiltak som krever arbeid på dyrket mark, altså ikke bare etableringen av kabelanlegget, men også fremtidig inngrep som følge av behov for feilretting, utskiftning eller fornyelse, samt eventuell fjerning av kabelanlegget.

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, 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 kabelanlegget. 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 inntil kabeltraseen hvor bygninger og andre innretninger ikke skal plasseres, ofte omtalt som byggeforbudsbeltet. Byggeforbudet omfatter tiltak som bygging, plassering av konstruksjoner og anlegg, sprenging, graving, planting av trær eller tilføring av masser.

Mindre, midlertidige installasjoner, typisk solfangere og plastoverdekning som brukes i jordbruket, og som ikke går dypere ned i bakken enn ordinær pløgedybde, defineres i denne sammenheng ikke som bygg eller konstruksjoner.

Byggeforbudsbeltet er fastsatt for å beskytte kabelanlegget mot skade og for å unngå at nettselskapets behov for tilkomst ved tilsyn, feilretting og fornyelse hindres eller vanskeliggjøres. Byggeforbudsbeltets bredde fastsettes basert på stedlige forhold. Her må nettselskapet ta stilling til kravet i hvert enkelt tilfelle, men samtidig være konsekvent ift. reglene om nøytralitetsplikt. Byggeforbudsbeltet kan bli angitt i antall meter fra ytterste kabel/rør eller fra traseens senterlinje.

Merk at arbeid også *utenfor* byggeforbudsbeltet 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 kabelanlegget 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 byggeforbudsbeltet, 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 instruksjoner/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 strømbrydd eller hendelser som kan føre til strømbrydd, 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.

Arbeid på kabelanlegget 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.

Det er ikke behov for varsling ved inspeksjon, enkelt vedlikehold eller feilretting. Eksempler på dette kan være befaring til fots og arbeid i eksisterende kummer eller skap. Kjøring utenfor vei er eksempel på aktivitet som det alltid skal varsles om på forhånd, med mindre arbeidet er av akutt art.

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.

g. Fjerning av kabelanlegget

Når kabelanlegget er tatt permanent ut av bruk, skal det fjernes hvis grunneier krever det. Videre skal anlegget fjernes hvis det kommer offentlige pålegg om dette eller det påvises forurensning fra anlegget. Dette gjelder også ekomkabler.

Der kabelanlegget tas permanent ut av bruk, men hvor ekomanlegget fortsatt skal brukes av en kommersiell ekomaktør, må ekomaktøren inngå egen avtale om rettigheter og plikter med grunneier.

Ved eventuell fjerning av kabelanlegg 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 3 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 kabelanlegget.

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.

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 oppfyller grunneiers tap.

2. Grunneiers rettigheter og plikter

a. Overordnet beskrivelse

Avtalen presiserer at grunneieren beholder eiendomsretten i avtaletraseen, dog med de begrensninger som følger av avtalen selv. Slike begrensninger vil typisk dreie seg om bygging og arbeid som kan være farlig, nærmere kabelanlegget 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 og avgifter som ilegges som en konsekvens av at kabelanlegget etableres på eiendommen. For krav som er en konsekvens av anlegget, tar nettselskapet eventuell dialog med myndighetene.

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. 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. For eksempel små, lette gjerder som ikke stikker langt ned i bakken, kan normalt monteres uten at nettselskapet varsles, mens gjerdestolper som stikker dypere ned, kan utgjøre en fare. Her må også kabelanleggets overdekning tas i betraktning. Dersom grunneier mener det er en risiko for skade på anlegget, skal nettselskapet varsles skriftlig.

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 kabelanlegget 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. Vilåret er selvfølgelig at arbeidet/kjøringen foregår på det sted og den måte som nettselskapet tidligere har godkjent.

Nettselskapet må utlevere informasjon om hvor kabelanlegget 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 anviser 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 inntreer 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 Kabelanlegget

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.

Grunneier er ikke ansvarlig for skader som oppstår som følge av at kabelanlegget avviker fra det avtalte. Med avvik menes at kabelanlegget er lagt med mindre overdekning enn avtalt eller at kabeltraseen har avvik fra kart, jf. punkt 1 b Tiltaket.

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. ervervsloven (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 på grunn av pakkeskader.
- 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.

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.

I tilfellene hvor kabelanlegget 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

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.

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

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. Dersom det i ettertid viser seg at skaden ble større enn forutsatt, skal det gis tilleggserstatning, jf. punkt 1 h. Nettselskapet skal i tilfelle dekke kostnadene for takstmann.

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 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 servituttløven.

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

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

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 skjønnsretten (såkalt avtaleskjønn).

6. Særskilte avtalebestemmelser

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

- Ytterligere presisering av hva som tillates og ikke tillates gjort innenfor byggeforbudsbeltet, eksempelvis forbud mot å sette opp bygninger, murer eller konstruksjoner, utfylling med masser, osv.
- Avklaring av forholdet til eksisterende avtaler.

7. 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 fordelen 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 kabelanlegget 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.

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 kabelanlegget, 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.