
Fra: Tore Johan Erstad
Sendt: fredag 24. mars 2017 09.17
Til: 'swhaukedal@gmail.com'
Emne: Spørsmål om graving over nabotomt

Hei,

Jeg viser til din epost til Meland kommune sendt 17. mars 2017. Du har stilt spørsmål om eier av en tomt har rett til å grave over naboeiendom for å kople seg til vann- og kloaknett, dersom eier av naboeiendommen motsetter seg dette.

Spørsmålet ditt gjelder privatrettslige forhold mellom to eiendommer. Kommunen skal ikke legge seg opp i privatrettslige forhold, men skal kontrollere at en planlagt bolig har nødvendige rettigheter til vei, vann og avløp, se plan- og bygningsloven kap 27.

Det er eier av den tomten som skal bygges ut som må påse at eiendommen har de nødvendige rettigheter. Dette gjøres som oftest gjennom avtaler mellom partene, men ekspropriasjon kan være aktuelt. Noen ganger foreligger det eldre tinglyste rettigheter (eldre avtaler som er tinglyst i grunnboken). Statens kartverk kan bistå med opplysninger om rettighetsbildet til en eiendom i grunnboken. Dagens eier av en naboeiendom, kan som et utgangspunkt ikke motsette seg graving dersom dette er en rettighet som er tinglyst for eiendommen som skal bygges ut.

Dersom man ikke har noen rettighet til å grave og legge rør, kan man heller ikke gjøre dette. Det er i strid med den private eiendomsretten i Norge.

Kommunen kan som bygningsmyndighet ikke gi tillatelse til boligoppføring før nødvendige privatrettslige rettigheter er på plass. Kommunen har med dette ikke gjort noen konkret vurdering av rettighetsbildet mellom eiendommene du beskriver på Beitingen, men gitt en generell orientering.

Med venleg helsing
Tore Johan Erstad
Juridisk Rådgivar, 56 17 11 69
E-post: Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no