



NOTAT

Til Vaksdal kommune v/rådmann Atle Fasteland

Kopi til

Fra Advokat Hilde Avløs Grande

Dato 03.02.21

Ansvarlig advokat: Endre Grande

VURDERING AV PROBLEMSTILLINGER MED VEGRETTER IFBM OVERFØRING AV BERGSDALEN SKULE FRA VAKSDAL KOMMUNE TIL BERGSDALEN BYGDELAG

Vaksdal kommune v/rådmann Atle Fasteland har bedt om en vurdering av de problemstillinger som har oppstått i forhold til vegretter over eiendommen med gbnr 77/24 (Bergsdalen skule) som skal overdras fra Vaksdal kommune til Bergsdalen Bygdelag. Denne vurderingen er basert på at undertegnede er rådgiver for Vaksdal kommune som «selger» av eiendommen – og er derfor begrenset til å vurdere de rettslige problemstillingene i den utstrekning det er nødvendig for å kunne ta stilling til hva Vaksdal kommune kan/skal/bør foreta seg i anledning overdragelsen.

1. Innledning/bakgrunn

Vaksdal kommune har fattet politisk vedtak om at eiendommene gbnr 77/24 (Bergsdalen skule) og 77/25 (tilleggsareal vei) skal overdras fra Vaksdal kommune til Bergsdalen bygdelag til samfunnstjenlig bruk og utnyttelse. Eiendommene skal overdras vederlagsfritt og med et økonomisk tilskudd til oppgradering/vedlikehold av bygningsmassen.

På eiendommen (-) er det tinglyst enkelte realservitutter (ikke pengeheftelser). Disse antas det ikke medfører noe reelt hefte i dag, da det er personlige servitutter/retter gitt til navngitte personer, og gjerdeplikt. Bygdelaget er informert om disse heftelsene som er tinglyst. I tilfelle rettighetshaver er død, kan heftelsene slettes ved innsending av dødsattest for vedkommende.

I tillegg fremgår det av jordskifteavgjørelse fra 1984 at grunneierne i området (gbnr 76/1 og 2, og 77/1, 2 og 3) har vegrett til «veg nr. 4», som etter beskrivelsen går ut fra veg nr. 3 etter opparbeidet trasè frem til «skulehuset». Det følger av avgjørelsen at nevnte grunneiere har rett til å knytte driftsveg til denne veg 4, og at med driftsvegen følger bruksrett til veg 4. I dette ligger etter min vurdering at det vil være en forutsetning for bruksrett til veg 4 at en etablerer driftsveg som knyttes til vegen.

Etter den samme avgjørelsen har Vaksdal kommune alt vedlikehold av vegen.

Veg nr. 4. Skulevegen.

Vegen går ut frå veg nr. 3 og held etter opparbeidd trasé fram til skulehuset.

Vegen er avlagd på kartet.

Vaksdal kom. har alt vedlikehold av vegen.

Eigaren av gnr. 76 bnr. 1 og 2, gnr. 77 bnr. 1,2 og 3 har i fylgje vedtak i Vaksdal heradstyre av 25.11. 1975 rett til å knytte driftsveg til vegen. Med driftsvegen følgjer bruksrett til veg nr. 4.



Det har oppstått uoverensstemmelse mellom grunneierne og Bygdelaget (som skal overta eiendommen) hva denne vegretten innebærer og hvordan den kan/skal utøves. Problemstillingen har ikke vært aktualisert før, ettersom Vaksdal kommune ikke har hatt innsigelser mot den faktiske bruken av veg 4 som adkomst for grunneierne.

Grunneier av gbnr 77/1 (Fosse) hevder at hans bruk av tilkomst til sine arealer «over skuleplassen» har vært etter avtale og i samarbeid med Vaksdal kommune. Noen skriftlig avtale om dette er ikke dokumentert. Grunneier hevder at dersom denne tilkomsten nektes i fortsettelsen, må den som nekter den være villig til å ta kostnadene med ny tilkomst.

Bygdelaget på sin side hevder at grunneier ikke forholder seg til den rett han fikk ved jordskiftesaken, og hevder at det er grunneier selv som må etablere slik driftsveg ut fra veg 4 som stadfestet i jordskifteavgjørelsen. Bruk av skoleplassen som tilkomst er uberettiget, og er en konsekvens av at Vaksdal kommune som eier har «forsømt seg». Bygdelaget hevder at kommunen skal «gjøre det klart» overfor grunneier at han må ferdigstille driftsvegen sin og at han ikke lenger kan «ta seg til rette» over skoleplassen. Videre reises også spørsmålet om fremtidig vedlikehold av vegen, som iflg jordskifteavgjørelsen ligger til Vaksdal kommune.

Videre vises det og til en hytteeiendom, som Bygdelaget mener bruker veg/skoleplass uten rett.

2. Vurdering av problemstillinger

De problemstillinger som har dukket opp er «klassiske» vegrettsproblemstillinger, rundt tolkningen av en vegrett (hva den innebærer og hvordan den kan utøves) og felles bruk av privat veg (kostnadsfordeling og bruksordning). Som nevnt har ikke problemstillingene blitt «løftet» fordi Vaksdal kommune, i sin eietid, ikke har hatt «innsigelser» mot den bruken av vegen som har blitt gjort. Ny/kommende eier (Bygdelaget), ønsker ikke at den bruken/utøvelsen av vegretten som grunneier foretar skal fortsette, da det vil være til hinder for deres planlagte bruk av skoleeiendommen.

Slik jeg vurderer problemstillingen knyttet til vegrett, er stiftelsesgrunnlaget relativt klart, og må forutsettes kjent for grunneier. Det er gitt rett til å lage driftsveg ut fra veg 4, og det følger med slik driftsveg vegrett til veg 4. Når grunneier hevder han bruker skoleplassen etter «avtale», blir det et spørsmål om denne «avtalen» er bindende. Det er den som hevder det foreligger en avtale som har bevisbyrden for det. Det kan også reises spørsmål om «hevd» - har grunneier gjennom bruken hevdet rett til å fortsette slik bruk, eller er bruken som grunneier har utøvd såkalt «tålt bruk». I dette tilfellet kan det neppe være grunnlag for hevd. Min oppfatning er at dette er tålt bruk, dersom ikke avtale kan dokumenteres.

Dette er til dels kompliserte problemstillinger, som det vil kreve en grundig bevisgjennomgang for å konkludere på. Kompetanse til å ta endelig stilling til hva som ligger i vegretten og hvordan den med rette kan utøves, ligger til domstolene (jordskifteretten i første instans).

Spørsmålet blir da om det er hensiktsmessig at kommunen, i den situasjonen de er i – med politisk vedtak om å overdra eiendommen til Bygdelaget, tar stilling til problemstillingene.

Når det gjelder drift og vedlikehold, har veglovens § 54 regler om hvordan kostnader til drift og vedlikehold av privat veg til sams bruk kan fordeles. Vegloven er imidlertid fravikelig, dvs at man står fritt til å avtale andre ordninger. Når jordskifteavgjørelsen konkluderer med at Vaksdal kommune har alt vedlikehold med veg 4, blir spørsmålet om det ansvaret er knytt og begrenset til Vaksdal kommune som juridisk person, eller om det er ment å følge eiendommen slik at den som til enhver tid eier grunnen, har vedlikeholdsansvaret. Også dette spørsmålet krever en tolkning av stiftelsesgrunnlaget og etterfølgende bruk mv, for å konkludere på. Samme lovs § 54 gir imidlertid «de interesserte» anledning til å kreve slike spørsmål avgjort av jordskifteretten, dersom man ikke blir enige. Mest sannsynlig følger vedlikeholdsansvaret, slik det følger av jordskifteavgjørelsen, eiendommen. Men ettersom jordskiftet er eldre enn 10 år, kan det tas opp på nytt i jordskifteretten for evt. endringer eller endrete forhold, f.eks ved at Bygdelaget kommer inn som eier, jf jordskiftelovens § 3-8, jf § 3-37, jf veglovens § 54.

3. Mulige veier videre

Spørsmålet blir da hva Vaksdal kommune skal, kan eller bør gjøre i forbindelse med overdragelse av skoleeiendommen.

- Finne minnelig løsning med grunneier?

Et alternativ er å finne en minnelig løsning/etablere ny vegrett med grunneier og evt. hytteeier for skoleeiendommen overdras til Bergsdalen Bygdelag. Kommunen som eier av eiendommen står i utgangspunktet fritt til å etablere nye rettigheter/servitutter på eiendommen, så lenge de fortsatt er eier av eiendommen. Dette reiser imidlertid spørsmålet om kommunen, all den tid det er vedtatt at skoleeiendommen skal overdras til bygdelaget, har denne anledningen i behold, uten at det

vesentlig endrer forutsetningene både Bygdelaget og kommunen har for overdragelsen. Og det reiser spørsmålet om man da faktisk formaliserer gjeldende rettigheter (jf over) eller om man «behefter» eiendommen med ny(-e) heftelse(-r). Svaret på dette siste er det vanskelig å konkludere på uten at problemstillingene har vært forelagt domstolene. Særsilt er dette problematisk ettersom Bygdelaget så tydelig motsetter seg den aktuelle bruken man da evt. formaliserer som «rett bruk». Derfor er en slik løsning lite anbefalelsesverdig.

- Overdra eiendommen som den er, med de heftelser som følger

En slik løsning vil medføre at man overdrar eiendommen, uten å ta stilling til problemstillingene, og sånn sett «overlate» til ny eier å avklare evt. problemstillinger rettslig dersom det er ønskelig/nødvendig for videre bruk av eiendommen. Som nevnt kan og skal ikke kommunen selv ta stilling til problemstillingene, til det er ikke kommunen kompetent, og det man da evt. konkluderer med vil uansett ikke være bindende for partene i fremtiden ettersom kommunens vurderinger ikke har rettskraft. Kommunen kan ikke enkelt «rydde opp i» de problemstillingene som er reist, slik Bygdelaget forventer at kommunen skal gjøre. Alle parter er informert om de utfordringer som er, og Bygdelaget kan velge å avstå fra å overta skoleeiendommen, dersom de ut i fra dette ikke ser seg tjent med å overta den.

- Avvente å overdra eiendommen og selv kreve sak for jordskifteretten til rettsutgreiing av vegretter og etablering av bruksordning for veg

Kommunen har også anledning til, før eiendommen overdras – å kreve sak for jordskifteretten til rettsutgreiing av vegretter og etablering av bruksordning for vegen. Dette vil gi en rettslig avklaring på de problemstillinger som tas opp fra hver av partene, og vil være rettslig bindende for fremtiden. Dette vil imidlertid utsette overdragelsen betydelig, ettersom det er store restanser i jordskifteretten og det sannsynligvis vil ta lang tid før slik sak kan komme opp til behandling.

4. Min anbefaling

Jeg anbefaler Vaksdal kommune å være åpen med begge parter om situasjonen. Forklare for dem at de problemstillinger som reises fra begge sider, er av en slik art at kommunen ikke uten videre kan «ta stilling» til hva som er rett eller galt ut i fra det rettslige grunnlaget for vegrett som finnes. Det er kun domstolene (da i første omgang jordskifteretten) som kan konkludere på dette, med rettslig virkning for ettertiden, dersom partene ikke kan bli enige om hvordan fremtidig bruk og fremtidig drift/vedlikehold skal løses etter at Bygdelaget har blitt eier. Kommunen kan ikke «mene noe» om hvordan en slik enighet mellom fremtidig eier og rettighetshaver skal være, det er utenfor deres «rolle» og mandat som overdrager når man har kommet så langt i prosessen som man har, dvs at Bygdelaget har en klar forventning om at det i allefall ikke skal etableres nye «heftelser» på eiendommen. Derfor er det heller ikke noen god løsning å etablere nye «avtaler» eller «rettigheter» for grunneier før eiendommen overdras.

Bygdelaget bør derfor få anledning til å uttale seg om de 1) ønsker å overta eiendommen «nå», med de heftelser og evt. uavklart rekkevidde av disse, og selv søke å finne rettslig svar på dette via jordskifteretten dersom det blir nødvendig for deres videre bruk av eiendommen (og i mangel på enighet med rettighetshavere). Eller 2. om de ikke ønsker å overta eiendommen slik som situasjonen er, evt. avvente overtagelse av denne inntil Vaksdal kommune evt. har fått avklart disse problemstillingene rettslig.

Vaksdal kommune på sin side må ta stilling til om de evt. er villig til å ta ut jordskiftesak dersom Bygdelaget ønsker å velge alternativ 2. Dersom dette er noe kommunen ikke er villig til – faller alternativ 2 bort for Bygdelaget.