

Alver kommune  
Postboks 4  
5906 Frekhaug

Sendes kun pr. e-post til [post@alver.kommune.no](mailto:post@alver.kommune.no)

Bergen, 21. desember 2021

Vår ref: 10331

Ansvarlig advokat:  
Arne Christian Landsvik

Deres ref.: 20/18389 – 21/80167

## **KLAGE PÅ LØYVE TIL BYGGING AV KJØREVEG OVER GNR. 351 BNR. 3**

Eiendom: Knr. 4631 Gnr. 351 Bnr. 50  
Eiendommens adresse: Landsvik 89  
Hjemmelshaver: Terje Jan Nilsen og Rita Schjønningsen

### **1. INNLEDNING**

Det vises til kommunens saksnr. 1271/21 hvor det i vedtak av 3. desember d.å. ble gitt tillatelse til etablering av veg over eiendommen gnr. 351 bnr. 3.

Advokatfirmaet Landsvik & Larsen AS representerer eier av knr. 4631 gnr. 351 bnr. 3, Egil Landsvik, i denne saken.

Tillatelsen til oppføring av vei påklages med dette og bes omgjort.

Denne klage er inngitt rettidig.

### **2. SAKENS FAKTISKE SIDE**

#### **2.1 Søknad om tillatelse til tiltak av 03. desember d.å**

Saken gjelder tillatelse til oppføring av kjøreveg fra eksisterende kjøreveg på gnr. 351 bnr. 3, over gnr. 351 bnr. 3 til gnr. 351 bnr. 50.

Eier av gnr. 351 bnr. 3 mottok den 16. september 2020 nabovarsel om oppføring av tilbygg til eksisterende hytte samt «*tilkomsvei L=24, b= 2,5 m til hyttegrense fra eksisterende veg i følge skylddelingspapirer*».

Advokatfirmaet Landsvik & Larsen AS sendte den 26. februar d.å. på vegne av Landsvik inn merknad til nabovarselet til Alver kommune der det ble informert om tiltaket manglet de privatrettslige rettighetene søknaden forutsatte. I merknaden ble det redegjort for at bruksretten til gnr. 351 bnr. 50 ikke innebar en rett til å etablere ny veg over gnr. 351 bnr. 3 slik omsøkt.

Alver kommune fattet den 03. desember d.å tillatelse til oppføring av kjøreveg til hytte.

### **3. SAKENS RETTSLIGE SIDE**

#### **3.1 Innledning**

Tilkomstveien er godkjent oppført over gnr. 351 bnr. 3. Som redegjort for i merknaden innsendt den 26. februar 2020 mangler tiltakshaver de nødvendige privatrettslige rettigheter til å anlegge veg over gnr. 351 bnr. 3.

Etter dennes sides oppfatning skulle søknaden om oppføring av kjøreveg vært avvist på grunn av manglende privatrettslige rettigheter, jf. plan- og bygningsloven § 21-6 første ledd andre setning. Tillatelsen mangler de nødvendige privatrettslige rettigheter som søknaden forutsetter og tillatelsen er derfor ugyldig. Kommunen har ikke foretatt en konkret vurdering av de privatrettslige rettighetene i saken, noe som medfører at det er klagerett på tillatelsen. Dette begrunnes i det følgende.

#### **3.2 Vegrett**

Som dokumentasjon på rett til kjøreveg på gnr. 351 bnr. 3 har tiltakshaver lagt frem kopi av skylddelingsforretning da eiendommen med dagens matrikelnummer 4631-351-50 ble fradelt den 21. november 1953.

I skylddelingsfortegningen er det inntatt bestemmelse om at den fraskilte parsellen har *«rett til å bruke kjøreveien forbi løe på hovedbruket og videre til parsellen»*.

At den fraskilte parsellen har *«rett til å bruke kjøreveien»* levner ingen tvil om at retten er en bruksrett til eksisterende veg.

Videre er veien omtalt som *«kjøreveien»* i bestemt form, slik at det ikke er tvilsomt at retten er knyttet til den eksisterende vegen. Av den tinglyste vegretten finnes det ingen holdepunkter for at eier av gnr. 351 bnr. 50 også har en rett til å opparbeide ny veg.

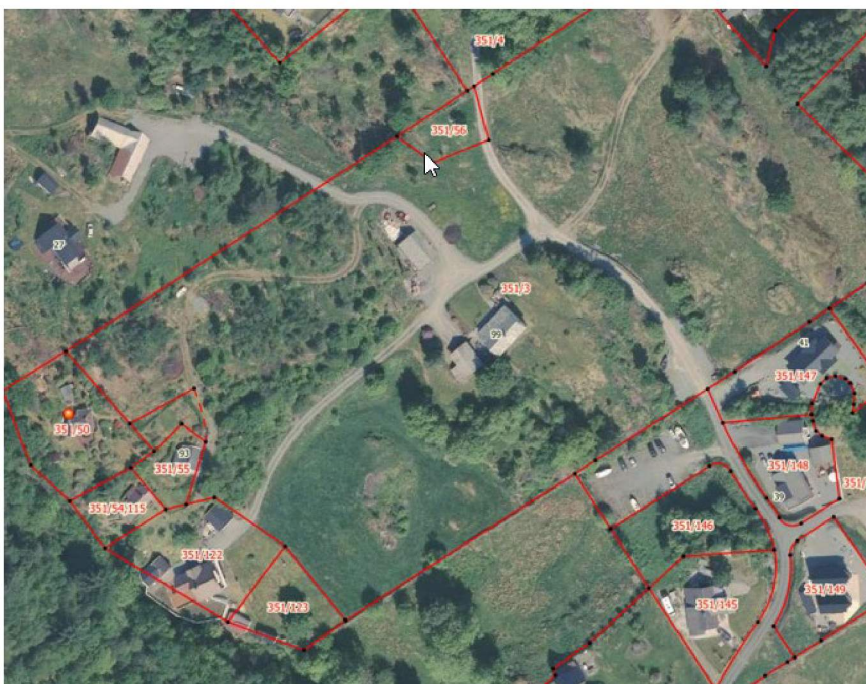
Ifølge flyfoto tatt 27. mai 1966, dvs. 13 år etter at eiendommen ble fradelt var vegstrukturen på eiendommen gnr. 351 bnr. 3 slik;



Figur A. Ortofotobilde Meland-Lindås 1966 norgebilder.no

Som ortofotobildet viser var det ingen veg helt opp til gnr. 351 bnr. 50. Da bildet ble tatt etter at eiendommen ble fradelst kan man legge til grunn at den også viser den faktiske vegsituasjonen på eiendommene på fradelingstidspunktet da avtalen om bruksrett ble inngått.

Det er i ettertid etablert en gangveg over hovedbruket til gnr. 351 bnr. 50.



Figur B. Ortofotobilde Nordhordland 2018 norgebilder.no

På bakgrunn av de historiske ortofotoene er det klart at det ikke tidligere har vært kjøreveg helt opp til gnr. 351 bnr. 50. Det er derfor utvilsomt at den tinglyste vegretten til gnr. 351 bnr. 50 gir en rett til å kjøre på eksisterende kjøreveg som var etablert på avtaletidspunktet i 1953, men at det ikke gir noen rett til å anlegge ny veg helt opp til eiendommen.

### 3.3 Manglende privatrettslige rettigheter

Etter plan- og bygningsloven § 21-6 skal ikke bygningsmyndigheten ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader, med mindre *«det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettighetene søknaden forutsetter.»* Dersom det er åpenbart at søknaden mangler de privatrettslige rettigheter skal bygningsmyndigheten avvise søknaden.

Som vist ovenfor under punkt. 3.2 er det klart at vegretten til gnr. 351 bnr. 50 ikke innebærer en rett til å anlegge ny veg over gnr. 351 bnr. 3.

Spørsmålet er om det er åpenbart at tiltakshaver ikke har de nødvendige privatrettslige rettighetene til å oppføre tilkomstvei over gnr. 251 bnr. 3.

Det følger av ordlyden *«åpenbar»* at terskelen for å avvise søknader grunnet manglende privatrettslige rettigheter er høy. I forarbeidene til endring av bestemmelsen, Prop. 64 L (2020-2021) s. 55 står det at avvisning skal *«forbeholdes de helt åpenbare tilfellene, for eksempel der det fremgår utvetydig av offentlige registre, dommer, avtaler eller lignende at tiltakshaver ikke har rådighet over eiendommen som søknaden gjelder»*.

Kommunen har i sitt vedtak vist til prop 99 L (2013-2014) s. 87 der det står at dersom tiltakshaver legger frem dokumentasjon som tilsier at tiltakshaver *«på en eller annen måte kan ha rett til å bygge på annen manns eiendom»* er utgangspunktet at søknaden skal realitetsbehandles. Kommunen legger til grunn at bruksretten til gnr. 251 bnr. 50 angir en rettighet og at det i seg selv gir tilstrekkelig tvil til at kommunen må realitetsbehandle søknaden, uten at de har foretatt en konkret vurdering av om rettigheten gir en rett til å oppføre veggen.

Kommunen har tilsynelatende lagt til grunn at så lenge det fremlegges en form for tinglyst rettighet er det tilstrekkelig til at det er tilstrekkelig tvil til at søknaden må realitetsbehandles. Som vist ovenfor under punkt 3.2 har eier av gnr. 351 bnr. 50 en bruksrett til eksisterende veg, men ingen *«rett til å bygge på annen manns grunn»*. Den aktuelle uttalelsen i forarbeidene fordrer at bygningsmyndigheten foretar en konkret vurdering der det skiller mellom bruksretter eller andre retter som *«på en eller annen måte kan [gi] rett til å bygge på annen manns eiendom»*.

I Prop. 64 L (2020-2021) s. 55 er den høye terskelen for å avvise byggesøknader grunnet manglende privatrettslige rettigheter begrunnet i at *«[b]ygningsmyndighetens saksbehandling er ikke innrettet mot å avklare kompliserte privatrettslige spørsmål.»* Avgrensningen mot privatrettslige forhold er imidlertid ikke absolutt og bygningsmyndighetene er blant annet forpliktet til å ta stilling til privatrettslige

rettigheter for tilknytning til infrastruktur som veg, vann og avløp, jf. pbl. § 21-6, jf. § 27-4. Det må derfor legges til grunn at bygningsmyndigheten skal ha en særkompetanse til å tolke innholdet i vegretter.

Sett hen til at bygningsmyndigheten skal ha kompetanse på å tolke innholdet i vegretter, og at innholdet i vegretten ikke gir noen tvil om at vegretten kun er en bruksrett til eksisterende kjøreveg må det legges til grunn at det er åpenbart at tiltakshaver mangler de privatrettslige rettighetene søknaden forutsetter.

### **3.4 Manglende vurdering av privatrettslige rettigheter**

I og med at bygningsmyndigheten har en plikt til å avvise søknader som åpenbart mangler de nødvendige privatrettslige rettighetene må bygningsmyndigheten foreta en konkret vurdering av de privatrettslige rettighetene i byggesaker. Dette aktualiseres særlig der det søkes om å bygge på annen manns grunn og der eier av den aktuelle eiendommen protesterer med begrunnelse i manglende privatrettslige rettigheter.

I denne saken har eier av eiendommen der vegen skal oppføres på gitt tilbakemelding til bygningsmyndigheten at tiltakshaver ikke har privatrettslige rettigheter til å bygge vegen over gnr. 351 bnr. 3. Bygningsmyndigheten har da en plikt til å foreta en konkret vurdering av om tiltakshaver har privatrettslige rettigheter eller om det er tilstrekkelig tvil om rettighetens innhold slik at de er pliktige til å realitetsbehandle søknaden.

Kommunen har i sitt vedtak vist til prop. 99 L (2013-2014) s. 87 der det står at dersom tiltakshaver legger frem dokumentasjon som tilsier at tiltakshaver «*på en eller annen måte kan ha rett til å bygge på annen manns eiendom*» er utgangspunktet at søknaden skal realitetsbehandles. Kommunen legger til grunn at bruksretten til gnr. 251 bnr. 50 angir en rettighet og at det i seg selv gir tilstrekkelig tvil til at kommunen må realitetsbehandle søknaden, uten at de har foretatt en konkret vurdering av om rettigheten gir en rett til å oppføre vegen.

For å kunne vurdere privatrettslige rettigheter kreves det at det foretas en konkret vurdering av rettighetens innhold. Å kun vise til at det foreligger en rettighet uten å konkret vurdere innholdet i denne rettigheten tilfredsstiller ikke kravet vurdering av privatrettslige forhold. Denne manglende saksbehandlingen utgjør en saksbehandlingsfeil.

Etter forvaltningsloven § 41 vil et vedtak være ugyldig dersom det er grunn til å regne med at en feil kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold. I denne saken har feilen konkret ført til at kommunen har realitetsbehandlet en sak som skulle vært avvist, det må derfor legges til grunn at feilen har virket bestemmende på innholdet i vedtaket.

Kommunen har gjort feil i saksbehandlingen som har virket bestemmende på vedtakets innhold. Tillatelsen til oppføring av tilkomstveg over gnr. 351 bnr. 3 er dermed ugyldig. Vedtaket må oppheves og søknaden avvises.

### 3.5 Adgangen til å klage

Etter pbl. § 21-6 annet ledd gjelder ikke forvaltningsloven sine regler om klage for bygningsmyndighetens avgjørelser om ikke å ta stilling til privatrettslige forhold.

At bygningsmyndigheten sine «avgjørelser om ikke å ta stilling til privatrettslige forhold» ikke kan påklages kan tolkes som at bygningsmyndigheten på fritt grunnlag kan velge å ikke forholde seg til privatrettslige rettigheter.

I pbl. § 21-6 første ledd står det at en søknad «skal avvises» dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndigheten at tiltakshaver mangler de privatrettslige rettighetene søknaden forutsetter. For at bygningsmyndigheten skal kunne avvise byggesøknadene som åpenbart mangler privatrettslige rettigheter må bygningsmyndigheten foreta en konkret vurdering av rettighetene. Det må derfor legges til grunn at bygningsmyndigheten har en plikt til å konkret vurdere privatrettslige rettigheter.

I forarbeidene til bestemmelsen, Prop 64 L (2020-2021) s. 56, er adgangen til å klage fjernet for avgjørelser om privatrettslige forhold for at § 21-6 første ledd skal kunne fungere etter sin hensikt. Om bygningsmyndighetens vurdering om privatrettslige forhold kunne vært gjenstand for klage ville bestemmelsen om at bygningsmyndigheten ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold kunne bli uthulet.

Selv om avgjørelser om å ikke ta stilling til privatrettslige forhold etter § 21-6 annet ledd ikke kan påklages har bygningsmyndigheten en plikt til å konkret vurdere privatrettslige rettigheter. Om § 21-6 annet ledd tolkes i lys av plikten til å vurdere privatrettslige forhold etter § 21-6 første ledd vil det være naturlig at § 21-6 annet ledd begrenses til å gjelde adgangen til å påklage selve bygningsmyndighetens rettsanvendelse.

Denne tolkningen harmonerer også med begrunnelsen bak bestemmelsen om at bygningsmyndigheten ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold med mindre det er åpenbart at søknaden mangler de nødvendige privatrettslige rettigheter. Bestemmelsen er begrunnet med at bygningsmyndighetens saksbehandling er ikke innrettet til å avklare kompliserte privatrettslige spørsmål. I de tilfeller der det er åpenbart at tiltakshaver mangler de privatrettslige rettighetene en søknad forutsetter vil det likevel være hensiktsmessig at bygningsmyndigheten avviser søknaden, og på den måten stanser prosjekter som ikke lar seg realisere. Selv om det er uhensiktsmessig med omkamp om bygningsmyndighetens rettsanvendelse vil det være alltid være hensiktsmessig at rene saksbehandlingsfeil påklages.

Videre vil det av hensyn til rettsorden være hensiktsmessig at tiltakshaver først skaffer seg rettigheter til å bygge veien før man søker om å bygge på annen manns grunn. På denne måten sparer man det offentlige og ikke minst tredjepersoner for helt unødvendige og kostbare prosesser.

Basert på sammenhengen i regelverket må det legges til grunn at pbl. § 21-6 annet ledd kun gjelder klage på bygningsmyndighetens vurdering av privatrettslige forhold. I de tilfeller der bygningsmyndigheten ikke har foretatt den nødvendige saksbehandlingen vil dette kunne påklages.

I denne saken har ikke bygningsmyndigheten foretatt en konkret vurdering av innholdet i vegretten. Vedtaket kan dermed påklages.

#### **4. AVSLUTNING**

Basert på ovennevnte må kommunen oppheve tillatelsen til oppføring av veg over gnr. 351 bnr. 3 grunnet manglende vurdering av innholdet i den påberopte vegretten. Ved ny vurdering av saken må kommunen avvise søknaden grunnet manglende privatrettslige rettigheter til å gjennomføre tiltaket.

Med vennlig hilsen  
Advokatfirmaet Landsvik & Larsen AS



Jostein Kvakland  
Advokatfullmektig  
e-post: [jostein@llco.no](mailto:jostein@llco.no)  
mobil: 971 54 086