

Alver kommune,
Byggesaksavdelingen
Att.: saksbehandler Larissa Dahl
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Bergen 05.januar 2022.

Ad.: KLAGE fra grunneier via advokat på kommunens løyve for
VEIFRAMFØRING. Gbnr 351/50 Landsvik 89, 5917 Rosslund i Alver
kommune.

Vedr.: Kommentar fra tiltakshaver til klagen om privatrettslige rettigheter.

KLAGEN: At tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettighetene som kreves i saken.
At søknaden om veifremføring må avvises og tillatelsen bes omgjort.
At det kreves realitetbehandling om de privatrettslige rettighetene foreligger.

INNLEDNING.

Påstand under pkt 3.5: Av hensyn til rettsorden vil det være hensiktsmessig at tiltakshaver først skaffer seg rettigheter til å bygge veien før man søker om å bygge på annen manns grunn. På den måten sparer man det offentlige og ikke minst tredjeperson for helt unødvendige og kostbare prosesser.

Svar: Om advokat hadde tatt seg umaken med å undersøke i kommunens arkiv hvilke forundersøkelser som er utført av tiltakshaver i september og oktober 2020 for å forsikre seg om at de privatrettslige rettigheter foreligger for eiendommen 351/50 før søknad om veifremføring ble sendt kommunen i november 2020. Det kan synes som advokaten har basert sin fremstilling kun på muntlig informasjon fra grunneier. Om advokat hadde sørget for å gjennomgå sakspapirene som foreligger i kommunen kunne han og grunneier spart seg umaken med denne klagen og unngått unødvendige og kostbare prosesser.

Informasjon om forløp frem til: Søknad om kjørevei.

Siden både entreprenører og kommunen helst ser at det er kjørevei frem til parsellen, tok vi kontakt med Oppmålingsavdelingen i kommunen.

Derfra fikk jeg skyldelingspapirer som viste at kjørevei var mulig å få til ut fra ordlyden i skjøtet. Aktør på oppmålingsavdelingen «sa at vi var veldig heldig at det sto at daværende driver av gnr.351 bnr. 3 (fra 1908 til 1957) Mons O. (Andreas Olsson) Landsvik (f.1882, d.1966), gav tillatelse til kjørevei og ikke bare rett til atkomst videre frem til parsellen.» «Hadde det stått adkomst ville det ikke vært noen garanti for å etablere kjørevei til parsellen. Med ordet kjørevei er det en uomtvistelig rett.»

For ytterligere å forsikre oss om at ordlyden var rett tolket av oppmålingsavdelingen ble vi anbefalt av landes fremste jusprofessor i offentlig rett, å ta kontakt med en jusprofessor som var ekspert på slike saker på juridisk fakultet ved Universitetet i Bergen. Som anbefalt så gjort. Problemstillingen ble forelagt Jussprofessoren ved juridisk fakultet UiB, slik nedfelt i Skyldelingspapirene av 3/8 1946. Sitat: «Parsellen har rett til å bruke kjøreveien forbi løen på hovedbruket, og videre til parsellen.»



papirene av 3/8 1946. Sitat: «Parsellen har rett til å bruke kjøreveien forbi løen på hovedbruket, og videre til parsellen.»

Professor i jus ved universitetet i Bergen uttalte 21. september 2020:

Ordrbruken i skylddelingspapirene er å oppfatte som:

«Det er uomtvistelig rett at teksten betyr at det for all fremtid er tillatt med kjørevei helt frem til parsellen.»

I dette tilfellet betyr det juridisk at uansett hvem som måtte eie parsellen har vedkommende rett til å etablere den resterende strekningen på 24 meter fra eksisterende kjørbare gangvei (omtalt i 1978 som gardsveg) frem til parsellens grense.

Ut fra svaret fra jussprofessoren satte vi i gang søknaden om etablering av kjøreveien frem til tomten.

Vegrett fra merknad til nabovarsel av 26.02.2021 fra advokat:

- Påstand: a. Det foreligger ikke privatrettslige rettigheter til å føre veg over annenmanns eiendom.
- b. Det foreligger ikke samtykke fra grunneier.
- c. Søker har bare rett til å kjøre på de veier som var opparbeidet i tidspunktet for tinglysning. Det er åpenbart at 351/50 ikke har rett til å opparbeide vei på 351/3.
- Svar: a. Vi viser til ovennevnte uttalelser fra Alver kommunes oppmålingsavdeling og professorens redegjørelse fra juridisk fakultet ved UiB sin tolkning av skylddelingspapirene. Gjør oppmerksom på at avtalen ble inngått 3/8 i 1946 fra daværende driver av 351/3, med tinglysning 21. november 1953. I avtalen står det ingen ting om eksisterende opparbeidete veier men: «forbi løen og videre frem til parsellen.» Det betyr som fagpersonene fra kommunens oppmålingsavdeling og juridisk fakultet sine forklaringer på ordlyden at de privatrettslige rettighetene foreligger. Kfr. ovennevnte.
- Svar: b. Vi viser til merknad mottatt på mail 27.oktober 2020, fra grunneier, Egil Landsvik, som er vedlagt veisøknaden til kommunen står der:
«Viser til tif samtale i dag ang merknad til nabovarsel for bygging av vei til parsell.
Her må veien flyttes inntil grensen, for å unngå at den deler stykket som den går over.
Med utvidet frist fra oss har grunneier i sin merknad ikke motsatt seg at vei bygges, kun at den må flyttes. Det må oppfattes som at han aksepterer opparbeidelse av kjørevei. Muntlig har han sagt at kjøreveien må legges langs hekken som ligger inne på 351/112.
Vi svarte at vi måtte følge kommunens anvisninger for gjeldene grenselinjer.
- Svar: c. Disse påstander fra L&L avviker sterkt fra de juridiske tolkninger og grunneiers merknad på tilsendte nabovarsel samt den godkjente 90 meter vegfremføringer fra løen på 351/3 videre til 2 hytter og bustadeiendom fra november 1978.
«Det skal nyttast gardsvei med godkjent avkjøyring frå kommuneveg»
«Vegtilkomsten skal ordnast over hovedbruket via privat fellesveg.»
«Veg til parsellen vert den same som går til to hytter. Arealet er grunnlendt med fjell i dagen flere steder.» Grunnforholdene er det samme for vår omsøkte vei.
- Påstand: a. «Det fremgår av PBL§ 21-6 at: Dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter skal søknaden avvises.
- b. Det foreligger ikke samtykke fra eier av 351/3.
- Svar: Vi viser til advokat sin uttalelse fra Codex Advokat vedrørende eiendomsrett/veirett:
Veirett over en annen eiendom bør tinglyses. Den aktuelle veiretten tinglyses på den tjenende eiendommen. Rettigheten følger eiendommen, ikke bruksretthaver.

*Det betyr at hvis tomten/eiendommen blir solgt følger veiretten eiendommen, ikke personen (nåværende bruker).
En privat avtale som kun forplikter personen kan ikke tinglyses.»*

«Gjennom tinglysning blir veiretten ført inn i grunnboken for eiendommen og blir sikret rettsvern.»

- Dette viser at:
- a. Tiltakshaver på 351/50 har de privatrettslige rettighetene søknaden forutsetter.
I tinglysningsdokumentet av 21. november 1953 for eiendommen vår, gis det rett til kjøreveg forbi løen og videre frem til parsellen. Det er uomtvistelig at kjøreveiretten er sikret ut fra tinglysningsdokumentet.
 - b. At nåværende bruker av bruk nr. 3, Egil Landsvik, ikke har gitt sitt samtykke, er i følge det ovennevnte ikke nødvendig da kjøreveiretten er tinglyst og at daværende eier, Mons A.O. Landsvik signerte for kjøreveiretten vår (351/50) i skylddelingspapirene den 3/8 i 1946, tinglyst i 1953.
Dessuten gav nåværende bruker av bnr.3 i merknad tillatelse til bygging av vei, i sin merknad til nabovarslet (oversendt kommunen sammen med søknaden vår om veiframføring). Der motsetter han seg ikke bygging av vegframføringen, kun at veien må flyttes nærmere nabogrensen. Vi viser også til at inntegnete og omsøkte adkomsttrase har vært i bruk siden 1897.

Påstand pkt 2. Sakens faktiske side:

«Saken gjelder oppføring av kjøreveg på 351/3 til 351/50. Eier av 351/3 mottok 16. september 2020 nabovarsel for tilkomstvei. Se ovenfor grunneiers svar. 26 februar 2021 sendte advokat inn en helt annerledes merknad der det ble redegjort for bruksretten til 351/50 ikke innebar rett til å etablere ny veg over 351/3.»

Svar: Det kommer altså et nytt og helt annet svar på nabovarslet fra advokat enn det tidligere gitte 5 måneder senere enn varselfristen som gikk ut 26.09.20. Er dette lovlig adferd når fristen til å svare på nabovarsel er ut fra PBL 14 dager?

Påstand pkt 3, Tiltaket mangler de nødvendige privatrettslige rettigheter til å anlegge veg over 351/3,

Svar: Her påstår advokat å ha svart på nabovarsel, 26.febr, 2020, altså 7 måneder før nabovarselet var sendt ut.

Påstand adv.: Tillatelsen om søknad, gitt av kommunen 3.des 2021, mangler de privatrettslige rettigheter som søknaden forutsetter og tillatelsen er derfor ugyldig.

Svar: Tomten 351/50 ble fradelt fra 351/3 i aug1946, og bebygd samt tinglyst i nov.1953 med de rettighetene som er nedfelt i skylddelingsdokumentet av daværende driver sammen med sine skjønnsmenn at eier av 351/50 har rett til å bruke kjørevegen **forbi løen** og **videre til** parsellen. Daværende driver og hans skjønnsmenn kunne umulig tatt denne pasusen i dokumentet om der ikke fantes noen kjørevei forbi løen og videre til parsellen på skylddelingstidspunktet i aug. 1946. All den tid dokumentet vedrørende rettigheter til å få adgang til kjørevei over 351/3 er tinglyst går det frem fra Codex advokat at: **«Gjennom tinglysning blir veiretten ført inn i grunnboken for eiendommen og blir sikret**

rettsvern.» Dermed foreligger de privatrettslige rettighetene for 351/50.

Vedrørende rett til atkomst etter PBL § 27-4 uttaler sivilombudsmannen at «bruksretten må være formulert slik at den er påheftet den tjenende eiendom som en heftelse.» I dette tilfellet er det en heftelse som følger dagens hovedbruk nr 3. Denne heftelsen er ført inn i grunnboken i nov. 1953. Det er dermed en heftelse (en forpliktelse) som nåværende grunneier, Egil Landsvik tok på seg da han overtok bruket i 1988 og må stå ved alle heftelser (forpliktelser) som er innført i grunnboken på bruk nr.3 tilbake til 1800-tallet. Han er derfor forpliktet til å akseptere at bruk nr. 50 innehar retten til å oppføre veien frem til parsellen slik nedfelt i grunnboken. Ombudsmannen uttaler videre *se bygrningskomiteen 1960 s.149* at i tillegg kreves at retten er evigvarende eller stedsbevarende som det het tidligere.

Sivilombudsmannen sier i tillegg at: «Der hvor tomten allerede er bebygd: kan man legge til grunn at det eksisterer en veirett over annen manns grunn uten at tiltakshaver trenger å vise til et stiftelsesgrunnlag.

Med tanke på hvilke veier som eksisterte på fradelingstidspunktet, kan nåv. grunneier umulig ha kunnskap om ettersom han ble født i 1966, samme år som brukeren som fradelte bruk nr.50 fra bruk nr. 3, døde.

Påstand adv. pkt 3.2:

Vegrett.

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

Svar:

Som bevis fremlegger advokaten et ortofoto fra 1966 – 20 år etter fradelingen av tomten.

All den tid brukets gårdshus lå ved grensen til 351/50 så må det ha hatt en kjørbær atkomst. Etter at gårdshuset ble revet og flyttet må denne kjøreatkomsten grodd igjen og ikke holdt ved like av de etterfølgende brukerne. Nevnte ortofoto av 1966 viser bare vei til der løen i sin tid sto.

Det står tydelig i skyldelingsdokumentet at bruksretten gjelder **forbi løen og videre til parsellen** og ingen ting om dagens eksisterende vei.

Skyldelingsmennene og daværende eier av bruk nr.3 kunne umulig ha ført dette inn i grunnboken om der ikke fantes noen vei med rettighet for 351/50. Vår søknad innebærer at denne tilkomstveien tilbakeføres til skyldelingsstidspunktet. Utførelsen av omsøkte veifremføring vil bli en enkel kjørbær gangveg slik opplysningene er vist til i vår søknad til kommunen.

Påstand adv.:

Vedlagt ortofoto fra 2018.

Det er i ettertid etablert en gangveg over hovedbruket.

Svar:

I opplysninger og dokumentasjon fra kommunens oppmålingavdeling er det ingen **gangveg**, men en godkjent kjøreveg som ble godkjent i 1978. Den går 90 meter fra løen og innover til to hytter som ble bygget på 1970-tallet. Godkjennelsen

gangveg som advokaten har fått opplyst av Egil Landsvik, men en godkjent kjøreveg. Opplysning gitt av grunneier er feilaktige. Vår søknad gjelder 24 meter fra denne kjørevegen **videre til parsellen**, slik vår rettighet er nedfelt i grunnboken. I opplysning fått av Statsarkivet er de samme rettighetene som vist til, nedfelt der i 1953.

Vegrett ved fradeling av tomt.

Når en eiendom deles vil det være et spørsmål om de nye tomtene har veirett frem til tomten.

«Hovedregelen er at de fradelte eiendommene får den samme veiretten som den eiendommen de ble fradelt fra med mindre noe annet følger av stiftelsesgrunnlaget. Her foreligger intet stiftelsesgrunnlag.

En veirett oppstår ofte gjennom en avtale med den som eier veien. En slik avtale om veirett vil som regel være tinglyst (slik som hos oss) og fremgå av grunnboken og har rettsvern.

Påstand adv. pkt. 3.5: Krever realitetsbehandling av de privatrettslige rettighetene.
Definisjon av
Realitetsbehandling: dvs. Kjernespørsmålbehandling.
Betyr at det faktisk vurderes om
vikårene for en tillatelse er oppfylt
eller ikke.

Svar: Advokatkontoret AVCO i Oslo uttaler seg om «rett til atkomst over atkomst over annen manns eiendom etter PBL §27-4.» «Dersom tiltakshaver fremlegger en avtale, et tinglyst dokument eller lignende som tilsier at søknaden skal tas til realitetsbehandling. Det vil ikke være tilstrekkelig å kunne avvise at det er uklart om tiltakshaver har de privatrettslige rettigheter.» Utgangspunktet er at der tiltakshaver er hjemmelshaver (til 351/50) antas de privatrettslige forhold å være i orden. Det foreligger et skriftlig samtykke fra grunneieren på skyldelingstidspunkt som gir 351/50 tillatelse til å bygge veistrekningen på 24 meter frem til parsellen.

Sivilombudsmannen uttaler at der hvor tomten er bebygd: kan man legge til grunn at det foreligger en veirett over annen manns grunn.

AVSLUTNING:

Ofte vil en nabo som motsetter seg tiltaket ikke ha nødvendig kunnskap om regelverket. Et uttrykk for ren **misnøye** over tiltaket uten saklig begrunnelse vil som regel ikke bli tillagt nevneverdig betydning av plan- og bygningsmyndighetene. Betydning av en saklig begrunnelse at tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og/eller reguleringsplan. Et tiltak i strid med PBL skal ikke godkjennes med mindre det foreligger dispensasjon. I vår søknad foreligger dispensasjon fra arealplan og PBL.

I følge PBL §66. Eiendommen kan bare bebygges det er sikret atkomst til tomten ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.

Tomten er bebygd for mange titalls år siden. Det betyr så som ombudsmannen uttaler at der hvor tomten er bebygd: kan man legge til grunn at det foreligger en veirett over annen manns grunn.

I tillegg til ombudsmannens uttalelse følger oppsummering av de kontakter som har gitt uttalelser om at 351/50 har de privatrettslige rettighetene som kreves for å bygge veien på annen manns grunn.

1. Oppmålingsavdelingen i Alver kommune:

Derfra fikk jeg skyldelingspapirer som viste at kjørevei var mulig å få til ut fra ordlyden i skjøtet. Aktør på oppmålingsavdelingen «sa at vi var veldig heldig at det sto at daværende driver av gnr.351 bnr. 3 (fra 1908 til 1957) Mons O. (Andreas Olsson) Landsvik (f.1882, d.1966), gav tillatelse til **kjørevei forbi løen og videre til parsellen** og ikke bare rett til adkomst videre frem til parsellen.» «Hadde det stått adkomst ville det ikke vært noen garanti for å etablere kjørevei til parsellen. Med ordet kjørevei er det en uomtvistelig rett som er tinglyst og dermed sikret rettsvern og innebærer kjørevei helt frem til parsellen.»

2. Uttalelse fra jusprofessor ved Universitetet i Bergen.

For ytterligere å forsikre oss om at ordlyden var rett tolket av oppmålingsavdelingen ble vi anbefalt av landes fremste jusprofessor i offentlig rett, å ta kontakt med en jusprofessor som var ekspert på slike saker på juridisk fakultet ved Universitetet i Bergen. Som anbefalt så gjort. Problemstillingen ble forelagt Jussprofessoren ved juridisk fakultet UiB, slik nedfelt i Skyldelingspapirene av 3/8 1946. Sitat: «Parsellen har rett til å bruke kjøreveien forbi løen på hovedbruket, og videre til parsellen.»

Professor i jus ved universitetet i Bergen uttalte 21. september 2020:

Ordbruken i skyldelingspapirene er å oppfatte som:

«Det er uomtvistelig rett at teksten betyr at det for all fremtid er tillatt med kjørevei helt frem til parsellen.»

I dette tilfellet betyr det juridisk at uansett hvem som måtte eie parsellen har vedkommende rett til å etablere den resterende strekningen på 24 meter fra eksisterende kjørbare gangvei (omtalt i 1978 som gardsveg) frem til parsellens grense.

3. Informasjon fra Codex Advokat.

Vi viser til advokat sin uttalelse fra Codex Advokat vedrørende eiendomsrett/veirett:

Veirett over en annen eiendom bør tinglyses. Den aktuelle veiretten tinglyses på den tjenende eiendommen. Rettigheten følger eiendommen, ikke bruksretthaver.

Det betyr at hvis tomten/eiendommen blir solgt følger veiretten eiendommen, ikke personen (nåværende bruker på 351/3).

En privat avtale som kun forplikter personen kan ikke tinglyses.»

«Gjennom tinglysning blir veiretten ført inn i grunnboken for eiendommen og blir sikret rettsvern.»

Dermed foreligger de privatrettslige rettighetene for 351/50.

4. Informasjon fra Codex Advokat om vegrett.

Vegrett ved fradeling av tomt.

Når en eiendom deles vil det være et spørsmål om de nye tomtene har veirett frem til tomten.

«Hovedregelen er at de fradelte eiendommene får den samme veiretten som den eiendommen de ble fradelt fra med mindre noe annet følger av stiftelsesgrunnlaget. Her foreligger intet stiftelsesgrunnlag.

En veirett oppstår ofte gjennom en avtale med den som eier veien. En slik avtale om veirett vil som regel være tinglyst (slik som hos oss) og fremgå av grunnboken og har rettsvern.

5. Informasjon fra AVCO advokater

Vegrett ved fradeling av tomt sier det samme som Codex advokater.

I våre skyldelingspapirer er det tinglyst «rett til kjørevei **forbi løen**». **Forbi** betyr å **passere løen** ikke bare til løen som grunneier forfekter. «**Videre til parsellen** betyr at veiretten **fortsetter** frem til parsellen.

Med vennlig hilsen



Rita I Schjønningsen & Terje Jan Nilsen
søker & medeier