

NOTAT

TIL: Kjell Hernes
ANSVARLIG ADVOKAT: Matias Baugerud

OPPSUMMERING: Vår vurdering er at veilegemet (Sveplassveien) tilhører Sveplassen (67/14).

1. INNLEDNING OG BAKGRUNN

Vi er kontaktet av Kjell Hernes. Hernes har ønsket en vurdering av hvorvidt han har eiendomsrett til en vei som strekker seg fra hans småbruk, Sveplassen, gnr. 67 bnr. 14 i Frosta kommune. Veien vil i det videre omtales som *Sveplassveien*.

Bakgrunnen for spørsmålet fra Hernes skyldes Frosta kommunes innsigelser knyttet til eiendomsretten til Sveplassveien i forbindelse med en lengre pågående tvist mellom kommunen og Hernes. Kommunen har i flere brev uttalt at de ikke har ansett Hernes for å ha eiendomsrett til veien, senest i brev av 27. februar 2020 fra kommunens advokat Thea Tørstad.

2. OM SVEPLASSVEIEN

Sveplassveien er del av veien Moksnesåsen. Moksnesåsen går fra Frostavegen (Fylkesveg 753). Vegen ligger fordelt på fire matrikler, 67/43, 67/44, 67/2 og 67/14. Første del av veien ligger på eiendommene 67/43 og 67/44 som eies av Frosta kommune. Dette er såkalt matrikulert vei Den siste delen av veien ligger på 67/14 som eies av Kjell Hernes. Dette er ikke bestridt av partene. Den bestridte veiparsellen gjelder den del av veien som ligger på 67/2, Moksnes Østre, se utringet kartutsnitt nedenfor.

Fra den bestridte veidelen er det koblet på en ny vei til flere hytteeiendommer langs fjorden. Påkoblingen av veien skjedde etter hva vi er opplyst om på 90-tallet og ble aldri omsøkt.



2. RETTLIG UTGANGSPUNKT

Spørsmålet er hvordan eiendomsrett til vei et veilegeme oppstår.

Eiendomsretten til fast eiendom følger som utgangspunktet matrikkelenheten. Matrikkelenheten det er her tale om er grunneiendom – dette er i dag det tradisjonelle bruksnummer.

Som hovedregel omfatter eiendomsretten til en grunneiendom alt som «på naturlig måte er forbundet med eiendommen,» jf. Falkanger & Falkanger *Tingsrett* 8. utg. (2016) s. 94.

Et veilegeme/veianlegg vil som hovedregel derfor tilhøre den grunneiendom som veien ligger på.

Unntak fra denne hovedregelen kan tenkes der noen andre enn grunneieren anbringer på noe på den faste eiendom, og følgelig der den som anbringer tingen på eiendommen og grunneier har en avtale om noe annet, typisk en festeavtale der fester eier bygningen og grunneier eier grunnen.

Kommunen og kommunens advokater har i tidligere brev særlig vist til lagmannsrettsavgjørelsene LG-2010-159151, LB-2009-30727 og LB-2013-112780 som grunnlag for sitt syn om at Sveplassen (67/14) ikke er eier av det aktuelle veilegeme.

LB-2009-30727 (Borgarting) gjaldt en sak der et skisenter hevdet å være medeier i en veg sammen med grunneierne, hvilket grunneierne bestred. I vurderingen ble det blant annet lagt til grunn at det uomtvistet at skisenteret hadde opparbeidet veien og bekostet arbeidet, herunder betalt for vedlikehold. Lagmannsretten

fant at «disse forhold imidlertid ikke er tilstrekkelig til å anse veilegemet for å være i sameie mellom Dagali Skisenter AS og grunneierne. Det må mer til for å endre de opprinnelige eiendomsforholdene».

LG-2010-159151(Gulating) gjaldt en annen sak om retten til et veilegeme. Tvisten stod mellom grunneier og eieren av naboeiendommen som brukte veien som adkomstrett. Naboeiendommen var tidligere utskilt fra eiendommen til grunneier. Det var også her ubestridt at eieren av naboeiendommen var den som hadde opparbeidet og vedlikeholdt veien. Gulating lagmannsrett uttalte i avgjørelsen at disse forhold «imidlertid ikke er tilstrekkelig til å anse ankende parter som eier av veilegemet». Lagmannsretten viste til at skjøtet som ble signert i forbindelse med utskillingen av naboeiendommen uttalte uttrykkelig at parsellen fikk «bruksrett til vegen.» Videre hadde grunneier fortsatt rett til å gi andre parseller rett til bruke vegen som adkomstveg. «Dette er en sentral eierbeføyelse som i seg selv tilsier at partene var innforstått med at eiendomsretten til veigrunnen og veilegemet var på samme hånd, det vil si hos eier av hovedbruket.»

LB-2013-112780 (Borgarting) gjaldt en tvist om eiendomsrett til et veilegeme og to stikkveier på Norefjell. Tvisten stod mellom en rekke hytteeiere og grunneier. Hytteeierne mente at de hadde opparbeidet seg eiendomsrett til veilegemet ved å i lang tid ha bekostet veivedlikehold, utvidelser og utbedringer. Det var uomtvistet at hytteeierne hadde vederlagsfri bruksrett til veien fra grunneieren. Lagmannsretten kom til at stiftelsesgrunnlaget, servituttene som var fastsatt i den enkeltes atkomstdokumenter, etter ordlyden ikke ga noe hold for påstanden om eiendomsrett til veilegemet, ei eller et sameie mellom grunneier og hytteeierne. Spørsmålet var derfor om samlet vedlikehold siden 60-tallet kunne gi slik eiendomsrett eller medeiendomsrett. Lagmannsretten uttalte:

«Det er ikke tvilsomt at hytteeiernes samlede innsats fra 1960-tallet og fremover har vært betydelig. De ankende parters oppstilling over samlede kostnader viser dette, selv om beløpet fordelt årlig på den enkelte hytteeier ikke fremstår som spesielt høyt. Lagmannsretten kan ikke se at det verken i juridisk teori eller rettspraksis er støtte for at et slikt vedlikehold osv. gir grunnlag for erverv av eiendomsrett til veilegemet, heller ikke når arbeidene er omfattende og har pågått over lang tid. Det skal mer til for å endre de opprinnelige eierforholdene, slik det også går frem av dommen i LB-2009-30727.»

De ovennevnte avgjørelsene tilsier at det som hovedregel skal mye til for at opparbeiding og vedlikehold av vei uten nærmere avtale kan medføre eiendomsrett. Slik det ble nevnt i LB-2009-30727 er ikke slike forhold imidlertid «tilstrekkelige» for å kunne gi eiendomsrett.

De nevnte avgjørelsene legger i all hovedsak vekt på stiftelsesgrunnlaget mellom grunneier og bruker av veien og en tolkning av dette, hvilket vi også er enig i må være korrekt.

Så langt på vei er vi enig med Frosta kommune om forståelsen av hvordan det dannes ulik eiendomsrett til grunn og veilegeme.

3. VURDERING

Forskjellen mellom denne saken og de ovenfornevnte er imidlertid at tvisten ikke står mellom grunneier og vedkommende som har opparbeidet og vedlikeholdt veien. Grunneier Moksnes og Hernes har hele tiden hatt en omforent forståelse med eier av Sveplassen, 67/14, om at eier av Sveplassen og er eier av det aktuelle veglegemet. Avtalen er senere skriftlig formulert i 2013 og ligger som en servitutt på grunneiers eiendom 67/2.

Det vises blant annet til brev fra grunneier av 4. februar 1990 til Njål Kristiansen, en av hytteeierne, hvor grunneier fastholder at bruk av vegen må avklares med eieren av Sveplassen, Kjell Hernes, som bekrefter en slik forståelse. Dette er i dag også senere formalisert ved erklæring av 2013.

Kommunen har tidligere i korrespondansen vist til at Hernes fikk en bruksrett tinglyst i 1995. Dette er også tidligere besvart fra hans side. Bakgrunnen for dette var at han ønsket en slik tinglyst som en følge av en snarlig forventet ekspropriering fra kommunens side, og en usikkerhet om hva dette ville innebære. Intensjonen var å sikre tinglyste rettigheter for vedlikehold/utbedring og bruk av veien også etter den forventede kommunale overtakelsen av Sveplassveien. At eierrettigheter ikke ble tatt med i tinglysningen var en følge av at Hernes anså seg som eier av veien, og han trodde ikke at det var nødvendig å innta noe om eierskapet.

Det er etter vårt syn først og fremst et underlig utgangspunkt for en kommune, som tredjepart, å hevde at et rettsforhold mellom to parter ikke har det innhold de selv mener den har. Etter vår forståelse er dette gjort for å vise til at kommunen verken tidligere eller nå har gjort «noe galt».

Kommunens tidligere advokat Jon Egil Bergem uttalte i brev av 9. november 2017 at kommunen ikke hadde noen dokumentasjon for at veien var eiet av Sveplassen. Dette kan de etter vårt syn ikke høres med.

Bakgrunnen for kommunens involvering i saken skyldes endringen av reguleringsplanen for Moksnesåsen i sak 58/89. Denne endringen ble initiert av hytteeierne som et privat reguleringsforslag. Bakgrunnen for forslaget var hytteeierens ønske om atkomstveg for bil med parkeringsplasser. Frem til da hadde de kun benyttet en sti.

I møteboken for bygningsrådet av 21. september 1989 ble det presisert følgende:

«Etter at hjemmelshaver til Sveplassen har protestert på det første forslaget, har teknisk kontor laget et nytt forslag som vi gi en bedre avkjørsel men en brattere trasé ned i området. Her er veggen i sin helhet lagt på kommunens grunn. Dette vil gjøre det lettere når det gjelder vedlikehold fram til avkjørselen. Selve veggen må imidlertid vedlikeholdes og evt. brøytes/strøs av hytte-eierene. Dersom det første alternativet velges, må hytte-eierne selv sørge for at de nødvendige avtaler blir gjort med grunneier og rettighetshaver til veggen.»

Bygningsrådet foreslo følgende forslag til endring i pkt. 2 i reguleringsbestemmelsene:

«2. Reguleringsbestemmelsene gis følgende tillegg: Planlegging, opparbeidelse og senere vedlikehold av veg og parkeringsplass til fritidseiendommene ved sjøen påligger hytte-eierne. Dette gjelder også avtaler om tilknytning til og vedlikehold av del av privat veg til Sveplassen. Arbeidet må ikke settes i gang før slike avtaler er i orden.»

Endringen ble endelig vedtatt av kommunestyret den 14. november 1989.

I brev fra bygningsjef i kommunen A. Axelsen til Njål Kristiansen av 28. mars 1990, ble det også fastslått at hytteeierne ikke ville få igangsettingstillatelse til arbeidene før det var inngått en nødvendig avtale med Hernes.

På bakgrunn av det ovennevnte kan vi ikke se at kommunen kan høres med at de tidligere har ment at Hernes ikke har vært eier til veilegemet. Bygningsrådet som behandlet saken var klar over Hernes rett til veilegemet. Hernes hadde i prosessen gjort dette klart for kommunen. Vi kan heller ikke se noen årsak til hvorfor kommunen i reguleringsprosessen skulle skille mellom grunneier og rettighetshaver til veien. Det ble også uttrykkelig fastsatt i reguleringsplanen at avtalekravet også gjaldt tilknytning til og vedlikehold av privat veg til Sveplassen.

Også andre forhold tilsier at Sveplassveien uansett har hatt eiendomsrett til veien. Igjen har ikke dette blitt satt på spissen fordi grunneier og eier av Sveplassveien alltid har vært enig om dette.

Det vises blant annet til e-post fra Jonas Moksnes av 31. januar 2018 til Hernes der han uttaler:

«Vi var jo en del inne i skogen, både med hest og traktor og måtte kjøre på "deres" veg. Da husker jeg min far sa en gang at vi måtte være forsiktige med veggen, da det var Ole Hernes, din far og daværende

eier, som hadde kostnad med vedlikeholdet på veggen. Det tolker jeg dithen at han mente veggen (veglegemet) tilhørte dere, mens vi eide grunnen. Den samme meningen har også jeg.»

Ettersom partene hele tiden har hatt en slik forståelse har det også vært unødvendig med en formalisering av dette. Tinglysingen av erklæringen fra 2013 ble gjort med tanke på dokumentasjon overfor kommunen som etterlyste dette i 2012. En tinglysing har likevel ingen innvirkning på de underliggende reelle forholdene. Et annet forhold er at Hernes før 2013 ikke hadde *rettsvern* for sin rettighet. Dersom Moksnes hadde solgt 67/2 til en godtroende erverver ville eiendomsretten til veien kunne blitt ekstingvert, jf. tinglyingsloven § 21, jf. 20.

Sveplasseveien kan også ha opparbeidet seg både eiendomsrett etter hevdslova § 2. Dette har imidlertid vært unødvendig å påberope som rettsgrunnlag for eiendomsrett, all den tid grunneier og veieier har vært enig i rettsforholdene.

4. KONSEKVENSER

En veieier har som utgangspunkt rett til å utøve de samme eierbeføyelsene som en grunneier som også eier veilegemet.

Kommunen vedtok i 1993 å endre reguleringsplanen ved å ta ut bestemmelsen om at «Arbeidet må ikke settes i gang før slike avtaler er i orden». Vedtaket fra 1993 ble påklaget av Hernes. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag behandlet klagen i den 8. september 1995.

Fylkesmannen uttalte der følgende:

«Fylkesmannen kan ikke se at Kjell Hernes ble gitt anledning til å uttale seg før bygningsrådet fattet sitt vedtak. Saken burde etter fylkesmannens syn vært forelagt Hernes på forhånd i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 28-1 nr. 4. Det faktum at dette ikke ble gjort har etter fylkesmannens syn imidlertid ikke hatt betydning for vedtakets gyldighet. Dette fordi det ikke er anledning til å innta bestemmelser i en reguleringsplan som krever at det skal inngås privatrettslige avtaler før tiltak kan iverksettes, og fordi bestemmelsen således aldri har hatt rettsvirkning. Dette betyr at en søknad om å anlegge veg f. eks ikke ville kunne avslås av bygningsmyndighetene med henvisning til den aktuelle bestemmelsen. Ved å ta ut den aktuelle formuleringen har bygningsrådet med andre ord i realiteten ikke endret rettstilstanden.

En reguleringsplan gir i seg selv ikke enkeltpersoner rett til å sette i verk tiltak på annen manns grunn, eller tiltak som strider mot andre rettigheter, f. eks bruksrettigheter. Planen setter imidlertid rammer for bygningsmyndighetenes behandling av søknader etter plan- og bygningsloven fordi den gir hjemmel til å forby tiltak som ikke er i samsvar med planen.

Dersom en reguleringsplan skal danne grunnlag for at en tiltakshaver skal kunne benytte annen manns grunn, må det i så fall først foretas ekspropriasjon for å gjennomføre reguleringen. Spørsmålet om avtaler om bruksrettigheter o.l. er ellers et privatrettslig spørsmål som er bygningsmyndighetene uvedkommende.»

Dette er en vurdering vi slutter oss til.

I tillegg bemerker vi:

All den tid verken grunneier eller veieier i saken har gitt tillatelse til etablering av hytteveien, er den etablerte veien etter vårt syn ulovlig anlagt. Etter plan- og bygningsloven av 1985, som gjaldt ved byggingen, var det som i dagens lov et krav om at anlegg av veg og parkeringsplass ble omsøkt, jf. dens § 93 første ledd bokstav j). Dagjeldende lov § 66 første ledd fastslo også at eiendom kun kan bebygges «ved sikret lovlig adkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte er sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredstillende.» Tilsvarende gjelder i dag etter hhv. pbl. §§ 20-1, jf. 20-1 og 27-4.

Frosta kommune har etter det opplyste ikke fulgt opp denne saken som en ulovlighetssak etter plan- og bygningsloven kapittel 32 eller tidligere plan- og bygningslov kap. XIX.

Oslo, 22.04.2020

Aurlien Vordahl & Co Advokatfirma AS



Matias Baugerud
Advokat MNA