

Grimstad Kommune

Vafjellveien, 15.1.26.

25/00645 – 49/48 – SPØRSMÅL OM VEIRETT.

Saksbehandler: Fredrik Melgaard

Vi viser til kommunens brev av 6.1.26.

I brevet sies det: «Byggesaksenheten ber om at veirett over naboens eiendom, g/ bnr. 48/184, må etableres før behandling av søknaden kan gjennomføres.»

Gjennomgang av eiendommens historikk viser at g/ bnr. 49/48 har hatt ubegrenset veirett til sin eiendom fra den ble opprettet i 1946 og fram til nå. Det antas imidlertid at kommunens krav har sin bakgrunn i innsigelsen fra eier av 48/184 datert at 8/8.2025 der det hevedes at det ikke foreligger noen avtale mellom 49/48 og 48/184 om bruk av 48/184 som adkomst for omsøkt ny boenhet på 48/49.

I samsvar med rettspraksis og reglene i servituttloven, er det ikke nødvendig med noen ny og særskilt veirettavtale for den omsøkte boenheten. Dette følger av prinsippet som er nedfelt i RT. 2015 s. 20. Dette går ut på at så lenge veiretten til 48/49 ikke er begrenset på noen måte i henhold til stiftelsesgrunnlaget, så omfattes den omsøkte boenheten av den eksisterende veiretten; jfr. nedenfor,

VEIRETT FOR 48/49.

Ved etableringen i 1946 fikk 49/48 veirett til eiendommen. 48/184 er etablert i 1972 og må selvsagt respektere veiretten til 48/49 da den ble etablert. Veiretten til 48/49 er senere stadfestet og bekreftet på følgende måte:

1. 48/49 er utskilt fra 49/1. Eier av 49/1 har bekreftet veiretten og at bredden er 4 meter; se Bilag 1: Erklæring signert av Sigvart Steffensen den 14/5.2007.
2. Også eier av 48/184 har avgitt erklæring om veirett for 48/49 over 48/184; se Bilag 2: Erklæring av Wenche Windseth av 25/10.01 tinglyst 9/11.2001.
3. I sak 0900-2010-0022 Hausland for Aust-Agder jordskifterett inngikk partene rettsforlik om grensene og bruk av felles trafikkareal; se Bilag 3_ Utskrift av rettsboken m/tilhørende jordskiftekart. Veiretten til 49/48 ble ikke bestridt i saken, men partene ble enige om et felles trafikkareal som benyttes som parkering for 48/184 og vegadkomst for 49/48.

Med bakgrunn i denne dokumentasjon kan det slås fast at 49/48 har en ubegrenset veirett over både 49/1 og 48/184. Veiretten omfatter rett til oppføring av 1 ny boenhet i tilknytting til boligen på 49/48 uten noe ny avtale med de øvrige grunneiere.

Til overmål har Klomra Vel godkjent at Klomraveien kan få en ny bruker til den private veien; se Bilag 4: Uttalelse fra Styre i Klomra Vel av 24.10.2024.

Eier av 49/48 trengte ikke innhente slik uttalelse fra styret fordi en ny bruker uansatt etter vegloven §54 hadde hatt rett til å bli med i Veglaget. Men uttalelsen peker også på noe sentralt

når det skrives at det er god plass til parkering på 49/48, og heller ingen problemer med å snu selv større kjøretøy. Videre skrives at en slik utvidet bruk vil ha liten eller ingen negativ konsekvens.

NÆRMERE OM UBEGRENSET VEIRETT.

Vi har vist til prinsippet som er nedfelt i Rt. 1915 s. 20 om at dersom det ikke er begrensninger i veirettens stiftelsesgrunnlag, så kan veirettshaver dele veiretten med flere brukere. Dersom veirettshaver f.eks vil dele veiretten med bl. a veirett til fradeling av flere hus eller flere hytter, så er det ikke sikkert at veiretten strekker til. Dette reguleres av servituttlovens §2 som sier at «Korkje rettshavaren eller eigaren må bruka råvdeldet sitt over eignedomen såleis at det urimelig eller uturvande er til skade for den andre».

Dette urimelighetsspørsmålet kommer ikke på spissen i vår sak fordi det ikke skal foretas noen utparselleringer på 49/48 – kun en ny boenhet i tilknytning til eksisterende bolig. Styret i Klomra Vel oppfatter dette til å ha liten eller negativ konsekvens sammenlignet med dagens situasjon. Innsigelsen fra 48/184 om at økt trafikk for en boenhet vil føre til sjenanse for eierne av 48/184, står i sterk kontrast til uttalelsen fra Klomra Vel.

Det kan også vises til nabolovens §2; utvidet bruk med 1 boenhet ligger langt innenfor tålegrensen.

Konklusjon: Kommunens anmodning om å dokumentere veirett over 48/184 er med dette dokumentert. Ingen bestrider at 49/48 har veirett og prinsippet i Rt. 1915 s.20 medfører at den dokumenterte veiretten omfatter rett til utvidet bruk med i alle fall 1 boenhet.

FORHOLDET TIL PBL.

Påstanden fra 48/184 om at søker mangler veirett for den omsøkte boenheten er å anse som et privatrettslig krav som må fremmes overfor domstolene eller jordskifteretten. Kommunen har ikke anledning til å ta stilling til privatrettslige påstander; det følger direkte av pbl. §21-6. Denne bestemmelse sier at med mindre noe annet følger av loven her, så skal ikke bygningsmyndighetene ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader.

Ved nybygg eller fradelinger, skal kommunen i samsvar med pbl. §27-4 påse at tomten har lovlig adkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel. Slik adkomst er sikret for 49/48 slik som dokumentasjonen på side 1 og 2 viser. Dermed får pbl. §21-6 anvendelse hvoretter kommunen ikke har anledning til å ta stilling til påstanden fra 48/184 om manglende veiadkomst.

*Med vennlig hilsen
Esben Gilje*

*Gilje Byggrådgivning AS
924 25 096
esben@giljebyggrådgivning.no*