

# EUROJURIS INFORMERER

Nr. 4/2018 - 24. årgang

Eiendomsjuss





*Eurojuris Norge AS er en sammenslutning av 17 selvstendige advokatfirmaer spredt over hele landet. Våre advokater bistår næringslivet, organisasjoner, det offentlige og privatpersoner med alle typer juridiske tjenester. Advokatfirmaene i Eurojuris Norge har en sterk lokal forankring og god lokalkunnskap, og de er ledende firmaer innen sine regioner. Eurojuris Norge er dessuten tilsluttet Eurojuris International, Europas ledende uavhengige nettverk av advokatfirmaer.*

Ved utgivelsene av Eurojuris Informerer ønsker vi å dele vår kunnskap om relevante og praktiske temaer på ulike rettsområder. Denne gangen inneholder heftet artikler om eiendomsjuss.

Fast eiendom defineres gjerne som et stykke av jordoverflaten, eller noe som er fast forbundet med grunnen. Det kan være flere rettighetshavere i samme faste eiendom, for eksempel kan noen ha bruksrett over eller på det andre eier. Disse rettighetene kan kollidere. Den private eiendomsretten er den viktigste av alle formuesposter, og den er vernet av Grunnloven. Graden av privat eiendomsrett i et samfunn har alltid vært et viktig politisk stridstema og har også i seg konflikter mellom mennesker.

Eiendomsretten har også en rekke begrensninger. Et praktisk eksempel er reglene i plan- og bygningsloven som medfører at eieren i mange tilfeller må ha tillatelse fra det offentlige for å utføre tiltak på egen eiendom. Naboloven har også bestemmelser om begrensninger i bruk av egen eiendom av hensyn til naboen.

Rettigheter i eiendom utfordres ofte av samfunnsutviklingen for øvrig. Et eksempel her er veirettigheter og hvilken standard som kan kreves. Et annet eksempel er prisreguleringer, for eksempel ved tomtefeste, hvor markedsutviklingen kan utfordre balansen i leieforholdet. Dette kan du lese mer om dette i heftet.

En vesentlig del av advokaters arbeid knytter seg til eiendom og rettighetsavklaring. I Eurojuris Norge har vi mange advokater med høy kompetanse på området. De rådgir og bistår ulike interessegrupper i mangfoldet av sakstyper og problemstillinger. Gjennom deres arbeid høstes erfaringer som deles i nettverket, og som benyttes til ytterligere å øke kvaliteten på våre tjenester. Vi håper tekstene skaper forståelse og kommer til nytte. Ved spørsmål til artiklene eller annet kan advokatene i Eurojuris Norge selvsagt kontaktes for mer informasjon.

God lesing!

Bjarte Røyrvik  
Styreleder i Eurojuris Norge AS

Besøk vår hjemmeside  
[www.eurojuris.no](http://www.eurojuris.no)  
Utgivelsesdato: Desember 2018

	Side
<b>Lagmannsrettens avgjørelse i saken om Zachariasbryggen</b> <i>Advokat Aksel Kayser</i>	4
<b>Vernereglene i tomtefesteloven</b> <i>Advokat Aki Johannes Viitala</i>	14
<b>Oppløsning av sameie</b> <i>Advokatfullmektig Julie Olsen</i>	20
<b>Veirett over fremmed eiendom</b> <i>Advokat Haakon Løvaas Haaland</i>	25
<b>Krav om bruksrett til eksisterende vei</b> <i>Advokatfullmektig Louise S. Størksen</i>	33
<b>Fordeling av utgifter til vedlikehold og utbedring av private veger</b> <i>Advokatene Knut Njøs og Magnus Bøckmann</i>	40
<b>Advokatfirma NOVA DA</b>	47

# Lagmannsrettens avgjørelse i saken om Zachariasbryggen

Av advokat Aksel Kayser  
ak@stieglervks.no



Aksel Kayser er partner i Stiegler WKS Advokatfirma i Bergen. Han arbeider hovedsakelig med tomtefeste, skjønn og jordskiftesaker, hvor han bistår offentlige myndigheter og privatpersoner.

## Et kritisk blikk på siste utvikling i føljetongen om tomtefestelovens § 41

### 1. PROBLEMSTILLING

Hvilken verdi har selve bygningsmassen som er plassert på en næringstomt, når festeforholdet til denne opphører? Er det tomten eller bruken av den som har skapt de store verdiene? Hvordan vederlaget skal bestemmes når en slik bygning er plassert på et areal hvor eiendommen er et populært restauranthus i et av byens mest attraktive områder, har vært tema i saken om Zachariasbryggen i Bergen.

Så langt har vi fått visse avklaringer om generelle retningslinjer både for rettsbruk og skjønnsmessige vurderinger, og mange tenker vel at siste ord i saken er sagt når Gulating lagmannsrett har kommet med sitt tredje overskjønn, avhjemlet 13. november 2018. Det kan likevel stilles spørsmål ved om ikke Høyesterett også bør gå denne avgjørelsen etter i sømmene.

Det er dette denne fremstillingen vil undersøke nærmere, og det ut fra de kritiske spørsmål som synes å følge i kjølvannet av denne føljetongens siste utvikling.

### 2. PARTENE I SAKEN

Mellom partene i denne saken er det usedvanlig høyt konfliktnivå. I media har det versert beskyldninger om konspirasjon for å påvirke faktum knyttet til reelt leienivå så vel som reelle utleiemuligheter, og disse har også stått sentralt under bevisføringen for domstolene. Dette synes likevel ikke å ha hatt andre effekter i saken enn å være kostnadsdrivende. Fokus på dette bevis-temaet kan også ha lagt viktige deler av faktum i skyggen, slik at partenes invitasjon til domstolene om tema som bør stå sentralt for de rettslige vurderinger i saken, er kommet ut av fokus.

Saken gjelder et avsluttet tomtefesteforhold mellom næringsdrivende i Bergen hvor tomtens areal er på vel 1522 m<sup>2</sup>. Bergen Sentrum Tomteselskap AS overtok denne for kr 30 mill. i 2006/2007. Zachariasbryggen AS overtok festeforholdet og kjøpte på samme tid bygningsmassen for kr 110 mill. Årlig festeavgift var da kr 600 000. Dette selskapet har ifølge opplysninger i saken senere påkostet eiendommen med i hvert fall kr 120 mill. og betalte på slutten av det løpende avtaleforhold kr 960 000 i årlig festeavgift.

Allerede før utløp av festetiden oppsto det tvist mellom partene, og festekontrakten – som opprinnelig utløp 1. juli 2013 og etter avtale var blitt forlenget med to år – ble hevet av begge parter 10. oktober 2013.



Lagmannsrettens siste avgjørelse innebærer at tomteeiers investering er øket fra kr 30 mill. til ca. kr 130 mill. og det på 7 år, mens tomtefesterens investeringer er redusert fra kr 230 mill. inklusive påkostninger til ca. kr 194 mill., og det over samme tidsperiode. De ulike investeringene har med andre ord ført til motsatt uttelling for de involverte partene. Det kan i hvert fall se slik ut, og spørsmålet som springer i øynene er om dette kan være rett og riktig, og hva som eventuelt har gått galt på veien.

### 3. LOVREGELEN

Det er tomtefestelovens § 41 som er tema i saken. Det er i alle instanser lagt til grunn at den må leses i sammenheng med de øvrige lovbestemmelsene om avslutning av festeforhold.

Utgangspunktet er således at tomtefester skal rydde tomten. Dette skal likevel ikke skje dersom det vil føre til at «verdiar går til spille i utrengsmål». Dette fremgår av § 40, og partene er enige om dette. Partene er også enige om at

Det skal foretas en interesseavveining mellom partene slik at utfallet blir rimelig både for bortfester og for tomtefester. Det kan spørres om dette prinsippet er tilsidesatt i denne saken.



ID 106277606 © Michael Buschke | Dreamstime.com

bortfester skal overta. Det betyr at bortfester ikke befinner seg i en tvangsmessig situasjon, men ønsker overtakelse til korrekt vederlag.

Det er § 41 som har bestemmelser om hvordan dette vederlaget skal fastsettes. Bestemmelsen har i første og andre ledd følgende ordlyd:

*Når bortfestaren krev overtaking, skal vederlaget setjast til det det vil koste å føre opp tilsvarande hus og tilskipingar på tomta på overtakingstida, med frådrag for verdming på grunn av alder og bruk i festetida.*

*Når festaren krev overtaking, skal vederlaget setjast til det verdet huset og tilskipingane har for bortfestaren. Er årsaka til avviklinga mishald frå festaren eller ei oppseiing frå festaren som ikkje har samanheng med meir tyngande festevilkår, kan vederlaget setjast lågare.*

Partene er enige om at første ledd gir anvisning på såkalt teknisk verdi, dvs. relevant byggekostnad, mens andre ledd gir anvisning på såkalt bruksverdi, og at det er den bruksverdi som bygningsmassen har for bortfesteren dette gjelder.

Det er utover det som fremgår av ordlyden lagt til grunn at det skal foretas en interesseavveining mellom partene slik at utfallet blir rimelig både for bortfester og for tomtefester.

Det kan spørres om den nokså omfattende oppside tomteeier har i forhold til sin investering og den ikke ubetydelige nedside tomtefester har i motsatt ende etter den siste avgjørelse i saken medfører at dette prinsippet er tilsidesatt. Det kan også spørres om lagmannsretten i overskjønn 3 har ivaretatt dette på en god nok måte. Dette kommer jeg tilbake til.

I flere av rettsavgjørelsene har det vært skrevet en del om hva som ligger i ordlyden i andre avsnitt om at det er bruksverdien for bortfesteren som er tema. Det kan likevel være vanskelig å utlede noen egentlige retningslinjer for dette. Høyesterett har riktignok fremhevet at den merverdi tomtens plassering har for næringsdriften tilhører bortfester, noe som i seg selv ikke er oppsiktsvekkende ettersom bortfester også er grunneier. Så er da også lagmannsretten klar over dette når saken behandles for tredje gang.

Det kan fremheves at den verdi installasjonene har for bortfesteren, nødvendigvis må ta utgangspunkt i hva det er tomtefesteren har plassert på tomten. Utfallet i lagmannsrettens siste overskjønn peker likevel i retning av at nettopp tomtens påståtte merverdi har fått nokså stor plass i forhold til det man kan betegne som selve bygningsmassens «merverdi».

#### 4. PROSESSHISTORIEN

Etter voldgiftsdom 12. desember 2012 skulle partene forhandle om vilkårene for forlenging av festeforholdet. Som tidligere nevnt munnet dette ut i at begge parter hevet avtalen på samme dag i oktober 2013. Deretter krevde Zachariasbryggen skjønn ved Bergen tingrett allerede etter én uke, 17. oktober 2013. Denne instans fastsatte i skjønn 8. august 2014 teknisk verdi for bygningsmassen med kr 132 200 000 som utgangspunkt for vederlaget til tomtefester. I overskjønn 1 kom Gulating lagmannsrett 23. november 2015 til samme løsning, men med en teknisk verdi for bygningsmassen på kr 171 320 000. Ved oppgjør til tomtefester ble det gjort fradrag for alder og slitasje slik at oppgjør til tomtefester ble kr 137 056 000. Begge instanser tilkjente tillegg for investeringer i tomten.

Zachariasbryggen hadde prosedert på bruksverdi i motsetning til teknisk verdi for begge instanser og brakte dette spørsmålet inn for Høyesterett. I dom 1 fra Høyesterett vant tomtefester frem med dette standpunkt, og overskjønn 2 i Gulating lagmannsrett fastsatte 25. april 2017 bruksrettsverdien for hele eiendommen inklusive verdøkning på tomten til kr 374 mill. Tomtens verdi på kr 40 mill. ble trukket fra, og det ga et vederlag på kr. 334 mill. til tomtefester.

Etter anke opphevet Høyesterett i dom 2 datert 12. desember 2017 dette overskjønnet, og i overskjønn 3 fastsetter Gulating lagmannsrett nå at vederlaget til tomtefester skal være 60 prosent av eiendommens bruksverdi, som i denne omgang gir kr 194 602 909 i vederlag til tomtefester. Resten tilhører bortfester.

#### 5. HVA HAR KOMMET UT AV DISSE RUNDENE I RETTSAPPARATET?

Høyesterett har som nevnt behandlet saken to ganger når det gjelder hovedspørsmålene. Det har også vært noen ankesaker for denne instans knyttet til bevisføringen, som ikke skal behandles her.

Det kan fremheves at den verdi installasjonene har for bortfesteren, nødvendigvis må ta utgangspunkt i hva det er tomtefesteren har plassert på tomten.



I dommen fra 2016 fastsatte Høyesterett at tomtefester har valgfrihet når det gjelder å motta vederlag for teknisk verdi eller bruksverdi ut fra hva som gir ham best uttelling.

I dommen fra 2017 bekreftet Høyesterett at den såkalte avkastningsmodellen, som lagmannsretten bygget sin avgjørelse på i overskjønn 2, kan benyttes som fremgangsmåte for å finne bruksverdien. Men Høyesteretts flertall på 3 mot 2 dommere mente denne modellen måtte benyttes både for bygning og for tomt. Tomtens bruksverdi må derfor – som en av flere muligheter – trekkes fra hele eiendommens bruksverdi, for å fastsette bygningsmassens bruksverdi. Men Høyesteretts flertall låser ikke fast at det er slik det må gjøres.

Det var feil når lagmannsretten hadde trukket fra eiendommens råtomtverdi for å komme frem til det som speiler bygningsmassens bruksverdi. Høyesterett ga ikke mer konkrete retningslinjer for hvordan tomtens bruksverdi skal beregnes utover å antyde at det antakelig må bygge på et nokså grovt skjønn, og at det antakelig finnes flere metoder for dette.

Høyesterett fremhever at denne fremgangsmåten i alle tilfeller bør knyttes til en interesseavveining – eller rimelighetsprøving – slik at resultatet blir forsvarlig for begge parter.

Høyesterett fremhever at denne fremgangsmåten i alle tilfeller bør knyttes til en interesseavveining – eller rimelighetsprøving – slik at resultatet blir forsvarlig for begge parter.

Flertallet påpeker følgende, som det er eksplisitt vist til i føljetongens overskjønn nr. 3, i avsnitt (77):

*Det er «en mulighet å ta utgangspunkt i en slik berikelsesvurdering som den ankende part har tatt til orde for. En annen mulighet er å fastholde en slik avkastningsmodell som lagmannsretten benyttet. Men da må i tilfelle også avkastningspotensialet for tomten trekkes inn i vurderingen. Kanskje kan det være hensiktsmessig å gjøre et skjønnsmessig anslag over hvor stor del av inntekspotensialet som skriver seg fra henholdsvis bygningen og tomten. Det kan innvendes at et slikt anslag er vanskelig og usikkert. Til det vil jeg vise til forarbeidenes gjentatte understrekning av at vederlaget må fastsettes skjønnsmessig og ut fra rimelighet, og at det knapt finnes noen modell som ikke nødvendiggjør nokså grove og til dels usikre anslag.»*

Dette innebærer at Høyesterett løfter frem at flere forhold kan inngå i vurderingen, men også at den må bli grovkornet. Det kan spørres om lagmannsretten i overskjønn 3 har gjort nok med

ID 109995621 © Petr Adamowicz | Dreamstime.com



hensyn til dette, og det kommer jeg tilbake til nedenfor.

Mindretallet var ikke enig i flertallets vurdering og mente at lagmannsrettens fremgangsmåte blant annet var i samsvar med alminnelig praksis ved salg og derfor dekkende for verdsettelse av tomten. Det er ikke nødvendig å gå så mye inn på detaljene i dette, men det kan være av en viss interesse å fremheve at mindretallet kom med en aldri så liten spådom i premissenenes avsnitt (107):

*«Jeg er enig med førstvoterende i at det ikke nødvendigvis er en metode som er riktig, og jeg utelukker ikke at det i mindre skjønn med et oversiktlig bilde av faktorene som påvirker verdien, kan være forsvarlig å fastsette en verdiandel for tomten ut fra et «skipperskjønn». Men dette vil etter min mening ikke være forsvarlig i et tilfelle som vårt, der det gjelder store verdier og hvor en rekke faktorer vil kunne påvirke verdifastsettelsen – både de som knytter seg til bygningen og de som knytter seg til tomten – med fare for et skjønnresultat som lider av vilkårlighet. En slik metode gir dessuten liten forutberegnelighet og dermed økt belastning på rettsapparatet.»*

Det kan virke som om mindretallet har forutsett det som nå viser seg å kunne være problematisk ved siste runde så langt i denne føljetongen, i hvert fall slik jeg ser det. Det kan i hvert fall påpekes som mulig litt tilfeldig at bortfester er blitt den store økonomiske vinner i saken, og at tomtefester i realiteten er blitt en økonomisk taper; i hvert fall hvis man setter fokus på de investeringer som er gjort fra de involverte parter side.

## 6. LAGMANNSRETTENS OVERSKJØNN NR. 3

Gulating lagmannsrett kommer i overskjønn datert 13. november 2018 frem til en samlet verdi for hele eiendommen på kr 324 338 182, etter korreksjon for vedlikeholdsetterslep.

Med et nokså grovt skjønn fordeler lagmannsretten 60 % på bygningsmassen og 40 % på tomten. Dette betyr at tomtens verdi for investoren, dvs. bortfester/grunneier, har øket med mer enn 300 % på 7 år. Tomtefesterens investering har derimot tapt seg, for å si det slik.

Det er vanskelig å finne at lagmannsretten har en inngående og mer oppklarende gjennomgang

av de mange faktorer Høyesteretts mindretall mener gjør seg gjeldende når den faller ned på dette valget. Det er derimot tydelig nok at overskjønnet ikke vil gå inn på en mer konkret vurdering av tomtens avkastningsverdi mer isolert og løsevet fra vurderingen av bygningsmassens bruksverdi. I premissene står følgende: *«En slik tilnærming vil imidlertid direkte anvendt medføre at hoveddelen av eiendommens inntjeningspotensial tillegges bygget, og ikke ta hensyn til at beliggenheten for denne aktuelle eiendommen utgjør en vesentlig del av eiendommens samlede verdi. Lagmannsretten gjør etter dette en skjønnsmessig vurdering der 40% av eiendommens inntjeningspotensial vurderes å ha sitt opphav i eiendommens beliggenhet, men 60% vurderes å ha opphav i selve bygningen og de tiltak som er utført av fester. Dette medfører at verdien av bygget blir 194.602.909 kroner og verdien av tomten blir 129.735.273 kroner.»*

Det kan ut fra disse premissene se ut for at bygningsmassens bruksverdi har en nokså betydelig smitteeffekt på tomtens bruksverdi, og ikke motsatt. Det er mulig å se det slik at det styrende for hele regnestykket er hvor mye man kan leie de bebyggede arealer ut for. Mitt spørsmål er som tidligere nevnt derfor om tomtens «merv verdi» har fått for stort utslag i oppsplittingen av samlet verdi.

Etter det ovenfor siterte viser lagmannsretten til avsnitt 77 i Høyesteretts dom, som er sitert ovenfor, herunder at avgjørelsen vil være

*«vanskelig og usikker, men at vederlaget må fastsettes skjønnsmessig og ut fra rimelighet, og at det da ikke finnes noen modell som ikke nødvendiggjør nokså grove og til dels usikre anslag.»*

Med dette skulle man tro at lagmannsretten hadde begrunnet skjønnet nærmere nettopp i forlengelsen av denne premiss, kanskje ut fra en tankegang om at det foreligger i hvert fall noen faktorer å ta hensyn til. Men verken før eller etter valget av prosentsatser finner man noen egentlig eller nærmere redegjørelse for valget av nettopp denne 40/60-fordelingen.

Resultatet kan derfor fremstå som tilfeldig. Det kan i hvert fall påpekes at spørsmålet om rimeligheten av denne fordelingsnøkkel ikke er behandlet av lagmannsretten utover den rene konstatering av at løsningen er rimelig for begge parter, og at bortfester er «vel tent» med utfallet.

Det er nærliggende å spørre om det er tilstrekkelig at lagmannsretten begrenser seg til dette. Det er også grunn til å spørre om også tomtefester er «vel tent» med et slikt utfall.

Det er et mulig problem at lagmannsretten først foretar en samlet vurdering av hele eiendommens bruksverdi.



Det helt sentrale tema i denne manøver er en matematikk som handler om antall kvadratmeter bebygget utleieareal multiplisert med et knippe kvadratmeterpriser for dette utleiearealet – kvadratmeterpriser som i tillegg minker nokså betydelig oppover i bygget. Det er med andre ord uomtvistelig – dog som utgangspunkt – at det er utleieprisen for bygningsarealene som kapitaliseres og gir en samlet bruksverdi.

Selv om utleie selvsagt ikke er mulig uten at bygningen har et areal å stå på, er det i seg selv et vågestykke å deretter fordele denne verdien på bygningsmasse og på benyttet grunnareal. I denne saken gjør lagmannsretten likevel det – antakelig i en forlengelse av Høyesteretts oppfordring nettopp til det – på et grunnlag som fremstår som nokså vagt. Premissene i overskjønnet er i hvert fall slik laget at det er vanskelig å kartlegge hva som er utslagsgivende for valget av 40 % for det ene og 60 % for det andre. Her tror jeg de aller fleste vil savne en god begrunnelse.

Når det ligger slik an, er det nærliggende å hente frem igjen spådommen fra mindretallet i Høyesteretts dom 2, som advarte mot løsninger som kan fremstå som vilkårlige. Det som ikke er

begrunnet med en reell gjennomgang av faktorer og momenter og en konkret og etterprøvnbar interesseavveining, kan lett bli oppfattet som resultatet av et mer eller mindre vellykket terningkast.

For å følge denne linje i en argumentasjon videre kan det påpekes at Høyesterett har fremhevet at vurderingen skal basere seg på den bruksverdi bygningene har for bortfesteren. Når tomtens utnyttelse som basis for et restaurantbygg er utviklet av tomtefester, kan det fremstå som uforholdsmessig for tomtefester at bortfester oppfattes som «tent med» å overta en bygningsmasse som har en lavest mulig kronerverdi for ham, og at bortfester jubler for det, selv om det neppe kan være tvil om at det er tomtefesteren som har vært verdiskaperen.

Går man partenes ulike investeringer etter i sømmene, antyder det at tomtens verdi for bortfester er betydelig overdrevet i forhold til bygningsmassens verdi for samme. Det er derfor mulig å se det slik at bortfester ved lagmannsrettens skjønn får et «vederlag» for tomten som langt overstiger dens avkastningsverdi isolert sett. Jeg minner om at festeavgiften ved overdragelse til bortfester i

Det som ikke er begrunnet med en reell gjennomgang av faktorer og momenter og en konkret og etterprøvnbar interessavveining, kan lett bli oppfattet som resultatet av et mer eller mindre vellykket terningskast.



2006/2007 var kr 600 000 og ved opphør av festeforholdet i 2013 kr 960 000.

Når det er slik at bygningsmassen skal bestå fordi den ikke bør rives i utrensmål, gir det i seg selv holdepunkter for å sette en god verdi på det tomtefesteren har skapt ved sin utvikling av eiendommen. På den annen side kan det vel hevdes at bortfester ikke har gjort store anstrengelser utover å spekulere i egen investering. Utfallet i denne saken ser derfor ut for å være «for godt til å være sant», om man ser det fra bortfesteres side. Å løfte en investering på kr 30 mill. til kr 130 mill. på sju år; tilsynelatende uten å løfte en finger; er om ikke annet godt gjort.

## 7. VEIEN VIDERE

Zachariasbryggen har i en pressemelding allerede gitt beskjed om at overskjønnet vil bli påanket. Det er vist til at lagmannsretten har lagt til grunn feil leieareal. Det er videre vist til at beregningen av tomtens bruksverdi er uriktig. Begge deler kan være relevante og gode holdepunkter for en ankesak nr. 3 i Høyesterett, og det skal bli spennende å følge med på hvordan Høyesterett stiller seg til dette.

At dette med ulike arealer er et bemerkelsesverdig fenomen i denne saken er tydelig om man med lupe leser avsnitt (63) i Høyesteretts dom 2. Her påpeker Høyesterett at overskjønn 2 la til grunn et leieareal på 3862 m<sup>2</sup> og påregnelig leieinntekt med kr 6328 pr. m<sup>2</sup>. I samme avsnitt viser Høyesterett til at overskjønn 1 satte

teknisk verdi til kr 171 mill., og nettopp dette brukes som moment i den interesseavveining Høyesterett viser til litt senere i dommen, i avsnitt 73-74.

Det Høyesterett da antakelig ikke har fått med seg – ja, slik kan det i hvert fall virke – er at utleiearealet som ga grunnlag for denne tekniske verdi var på 4283 m<sup>2</sup>. Det som kanskje er mer underlig er at lagmannsretten nå legger til grunn et lavere antall kvadratmeter, og at det kan være vanskelig å finne ut av hva dette avviket grunner i uten å spørre rettens medlemmer om det. Og det gjør man jo ikke; derimot må man inngi anke.

Ettersom bruken av prosentsatser i denne 40/60-fordelingen reiser flere spørsmål enn det løser, er det godt mulig at rettsanvendelsen også på dette punkt kan og bør angripes. Det kan med tyngde hevdes at den konkrete fordelingen skulle vært begrunnet nærmere. Og det kan anføres at lagmannsretten med fordel kunne foretatt en mer konkret og synlig interesseavveining og rimelighetsprøving enn det som fremgår av premissene.

Selve fastsettelsen av tomtens såkalte avkastningsverdi kan åpenbart skje på en annen måte enn ved den metode som er benyttet i denne saken. Formålet kan da være å finne tomtens bruksverdi uavhengig av det konkrete bygg og den konkrete drift som har foregått på den. Om dette i det hele tatt er mulig, bør Høyesterett i så fall gå lenger enn før i å påvise hvordan.

# En hyggelig tvist

for alle med forsikring hos If



## If Skadeforsikring har inngått samarbeidsavtale med advokatkontorene i Eurojuris Norge.

Dette sikrer Ifs privatkunder over hele landet god kvalitet, hurtig saksbehandling og rimeligere priser når de trenger juridisk bistand i rettshjelpssaker. Rettshjelpsforsikring inngår i villa-, hjem-, hytte-, bil- og båtforsikring, og forsikringen dekker utgifter til advokatbistand for en rekke nærmere spesifiserte tvister. **Les mer på [eurojuris.no](http://eurojuris.no)**





# Vernereglene i tomtefesteloven

Av advokat Aki Johannes Viitala  
aki.viitala@novalaw.no



Aki Johannes Viitala er partner og advokat i Advokatfirmaet NOVA DA i Oslo. Han arbeider hovedsakelig med fast eiendom og entreprise, med bred erfaring innen tomtefeste. I tillegg er han ofte involvert i handel mellom Norge og Finland.

## 1. INNLEDNING

Det finnes ca. 300 000 festetomter i Norge. De spørsmål som stilles i forbindelse med feste- tomter, handler vanligvis om regulerings- og innløsningsreglene. Dette er forståelig ettersom tomtefesteloven har vært gjenstand for en rekke endringer siden 70-tallet. Det har heller ikke alltid vært like klart i hvilken grad og hvor ofte bortfester kan regulere festeavgiften.

Hovedregelen er at for bolig- og fritidshusfeste kan festeavgiften bare reguleres i samsvar med pengeverdiendringer. Det er av stor betydning om festet er for bolig- og fritidshus eller «annet føremål». Derfor har spørsmålene frem til de seneste år vært følgende:

i) hvilke festeforhold omfattes av lovens begrep «bustadhus» og «fritidshus», og

ii) er det bruk av tomten eller avtalens formål på avtaletidspunktet som avgjør hvem som nyter vern etter tomtefestelovens bestemmelser.

Høyesterett har i løpet av de siste årene avklart rekkevidden av lovens begrep «bustadhus» og «fritidshus», i avgjørelsene inntatt i henholdsvis Rt. 2013 s. 504 (Gamle Drammensvei-dommen) og HR-2017-1780-A (Bardu-dommen). Artikkelforfatteren bistod jeger- og fiskerforeningen gjennom rettsprosessen i sistnevnte avgjørelse.

## 2. HØYESTERETTSPRAKSIS

### 2.1 Gamle Drammensvei-dommen

I dom inntatt i Rt. 2013 s. 504 avklarte Høyesterett innholdet i lovens begrep «bustadhus». I denne saken oppførte fester en boligblokk med

utleieleiligheter på festetomten, dvs. drev med næring i form av boligutleie.

Twistetemaet i saken gjaldt forståelsen av tomtefesteloven § 15, herunder om fester var omfattet av vernereglene om regulering av festeavgiften for «tomt til bustadhus». Hovedspørsmålet i saken var om en festet tomt der festeren var et aksjeselskap med næringsformål, kunne anses som en festetomt til «bustadhus» i tomtefestelovens forstand. Retten måtte ta stilling til om det var bruken av selve tomten eller om det var festerens formål med festeavtalen som skulle anses som avgjørende i henhold til tomtefesteloven § 15.

Lagmannsretten hadde tidligere tatt utgangspunkt i en tolkning av bestemmelsens ordlyd. Bestemmelsen regulerer ikke eksplisitt denne problemstillingen, men retten tolket bestemmelsens ordlyd isolert sett – og kom frem til at det avgjørende var hva tomten skal eller blir brukt til.

Høyesterett uttalte at lagmannsretten hadde bygget på en uriktig tolkning av tomtefesteloven § 15 ved en slik tolkning.



Førstvoterende uttalte at bestemmelsen isolert sett riktignok talte i retning av at bruk av tomten var et avgjørende kriterium, og at dette hadde medført en viss beskyttelse for leietakerne i utleieleilighetene. Høyesterett konkluderte imidlertid med at en slik tolkning ikke hadde forankring i tomtefesteloven, da loven verken var et naturlig eller egnet virkemiddel for å beskytte festernes leietakere.

Høyesterett kom etter dette til at det er festeavtalens formål på avtaletidspunktet som var avgjørende for om fester var omfattet av vernereglene i tomtefesteloven § 15.

Det ble lagt vekt på lovavdelings tolkningsuttalelse, hvor det ble gitt følgende vurdering:

*«Som et utgangspunkt må spørsmålet etter vårt skjønn vurderes ut fra hvilket festeformål som er eller må anses avtalt mellom bortfesteren og festeren. Hvis formålet med festet på avtaletidspunktet er å sikre tomtegrunn for å dekke et boligbehov for festeren, dennes nærstående, eller for festerens andelshavere hvis festeren er et borettslag eller et annet selskap som har som formål å skaffe andelshaverne bolig, er det etter vår vurdering tale*

Er det bruk av tomten eller avtalens formål på avtaletidspunktet som avgjør hvem som nyter vern etter tomtefestelovens bestemmelser?





ID:43061680 © Wetcomia | Dreamstime.com

om en 'tomt til bustadhus', jf. bl.a. tomtefesteloven § 7 og § 15 kapittel VI. Lovens ordlyd og dens formål taler for dette resultatet.»

Det motsatte tilfellet foreligger dersom formålet med festet på avtaletidspunktet var å feste tomt for å skaffe fester økonomisk utbytte.

Førstvoterende uttalte at skillet som trekkes av lovavdelingen, fremsto som hensiktsmessig. Høyesterett kom etter dette til at lagmannsrettens overskjønn, som bygde på kriteriet om bruk, måtte oppheves.

## 2.2 Bardu-dommen

Tvistetemaet i avgjørelsen inntatt i HR-2017-1780-A var om festeavtalene var «tomt til fritidshus» og derfor omfattet av vernereglene i tomtefesteloven § 15. I denne saken festet en jeger- og fiskerforening tre tomt fra Norges største bortfester, Statskog SF, i Bardu kommune. Foreningen eide hyttene med sine ca. 200 medlemmer.

Vernereglene vil i dette anvendes på samme måte som for «bustadhus». Konsekvensen ved at festeavtaler omfattes av «tomt til fritidshus»,

er at reguleringen av festeavgift er begrenset til endringen i pengeverdien.

Bortfester anførte at hyttene i saken her ikke kunne omfattes av «fritidshus»-begrepet. Statskog anførte at hyttene var å anse som «foreningshytter». Foreningen anførte på sin side at det avgjørende måtte være festeformålet på avtaletidspunktet – ikke hvem som er fester, eller hvem som bruker festetomten. Foreningen bygde sitt syn på rettsanvendelsen i Rt. 2013 s. 504.

Høyesterett ga foreningen fullt medhold. Det avgjørende i denne saken var formålet med festeavtalene – ikke hvem festeren var, eller hvordan tomten ble benyttet. Foreningens tre festeavtaler ble ansett å være fritidshus etter tomtefesteloven § 15. Avgjørelsen ble avsagt med en dissens på 3-2.

I den konkrete vurderingen la Høyesterett avgjørende vekt på om formålet med festeavtalene var å:

- i) dekke et behov for fritidshus for foreningen eller medlemmene i foreningen, eller
- ii) skaffe festeren (foreningen) et økonomisk utbytte.

I denne saken inngikk foreningen en festeavtale med Statskog med et rent fritidsformål. Siktemålet for festeforholdet var å tilby foreningens medlemmer et fritidshus, hvor medlemmene kunne bruke hyttene til jakt og fiske, i tillegg til andre aktiviteter i rekreasjonsøyemed.

Retten kunne ikke se at formålet med festeavtalen var å skaffe festeren økonomisk utbytte, tvert imot; hyttene ble leid ut til foreningens medlemmer mot kostpris, uten fortjeneste. Dette var for øvrig et punkt partene var enige om.

Høyesterett kom etter dette til at hyttene var å anse som fritidshus, og at foreningens festeforhold var omfattet av vernereglene.

Statskog ble ikke hørt med at hyttene skulle anses som «foreningshytter», og dette må anses som forfeilet begrepsbruk.

## 2.3 Oppsummering av dommene

I Gamle Drammensvei-dommen kom Høyesterett til at festeformålet på avtaletidspunktet måtte anses som avgjørende. Strengt tatt kan en nok argumentere for at dette ikke fremgår direkte av dommen, da førstvoterende kun trekker frem lovavdelingens oppsummering i

uttalelsen som en hensiktsmessig avgrensning. For fullstendighetens skyld nevnes det også at det var omstendigheter i avgjørelsen som førte til at Høyesterett ikke kunne ta stilling til det konkrete tilfellet vedrørende hva som var avtalt mellom partene.

I Bardu-dommen bygde Høyesterett avgjørelsen på en lignende rettsanvendelse. I denne saken ble det klart uttalt at det avgjørende for om festeformålet blir omfattet av lovens begrep «bustadhus» eller «fritidshus», er formålet med festekontrakten på avtaletidspunktet, ikke hvem festeren, er eller hva tomten blir brukt til.

I praksis betyr dette at utfallet i Bardu-saken ville vært det samme uavhengig om festeren var et aksjeselskap, foretak med bedriftshytte eller annen form for sammenslutning.

## 3. SKAL BEGREPENE «BUSTADHUS» OG «FRITIDSHUS» TOLKES LIKT I ALLE LOVENS VERNEBESTEMMELSER?

I ovennevnte avgjørelser drøftet Høyesterett begrepet kun opp mot en spesifikk bestemmelse, dvs. tomtefesteloven § 15. Dette skyldes nok i stor grad sakens tvistetema, som omhandlet opp-/nedregulering.

Det er formålet med festekontrakten på avtaletidspunktet som er avgjørende.



Det må legges til grunn at Gamle Drammensvei- og Bardu-dommene må forstås slik at begrepene «bustadhus» og «fritidshus» har samme innhold i samtlige av tomtefestelovens vernebestemmelser.

Artikkelen tillater ikke en mer dyptgående analyse av denne problemstillingen, men en kan kort se hen til lovavdelingens uttalelse. Uttalelsen av 28. oktober 2004 er gjengitt i avgjørelsene, og er tillagt stor vekt i vurderingen.

Lovavdelingen ble forespurt om å gi en redegjørelse for lovens begrep «bustadhus». Uttalelsen som er gitt, må anses å være generell for tomtefesteloven som sådan idet vurderingene ikke knyttes opp mot spesifikke bestemmelser. Samme vurdering og konklusjon må gjøre seg gjeldende for begrepet «fritidshus». En lignende rettsanvendelse er lagt til grunn i juridisk teori.

En må etter dette legge til grunn at begrepene «bustadhus» og «fritidshus» har det samme innholdet i øvrige bestemmelser i loven. Det betyr at dersom en fester nyter vern etter reguleringsreglene i § 15, vil en også omfattes av vernereglene i samtlige av tomtefestelovens øvrige bestemmelser som gjelder for «bustadhus» og «fritidshus».

#### 4. KONSEKVENSER

Avgjørelsene av 2013 og 2017 har avklart rettsstilstanden og rekkevidden av vernereglene i tomtefesteloven.

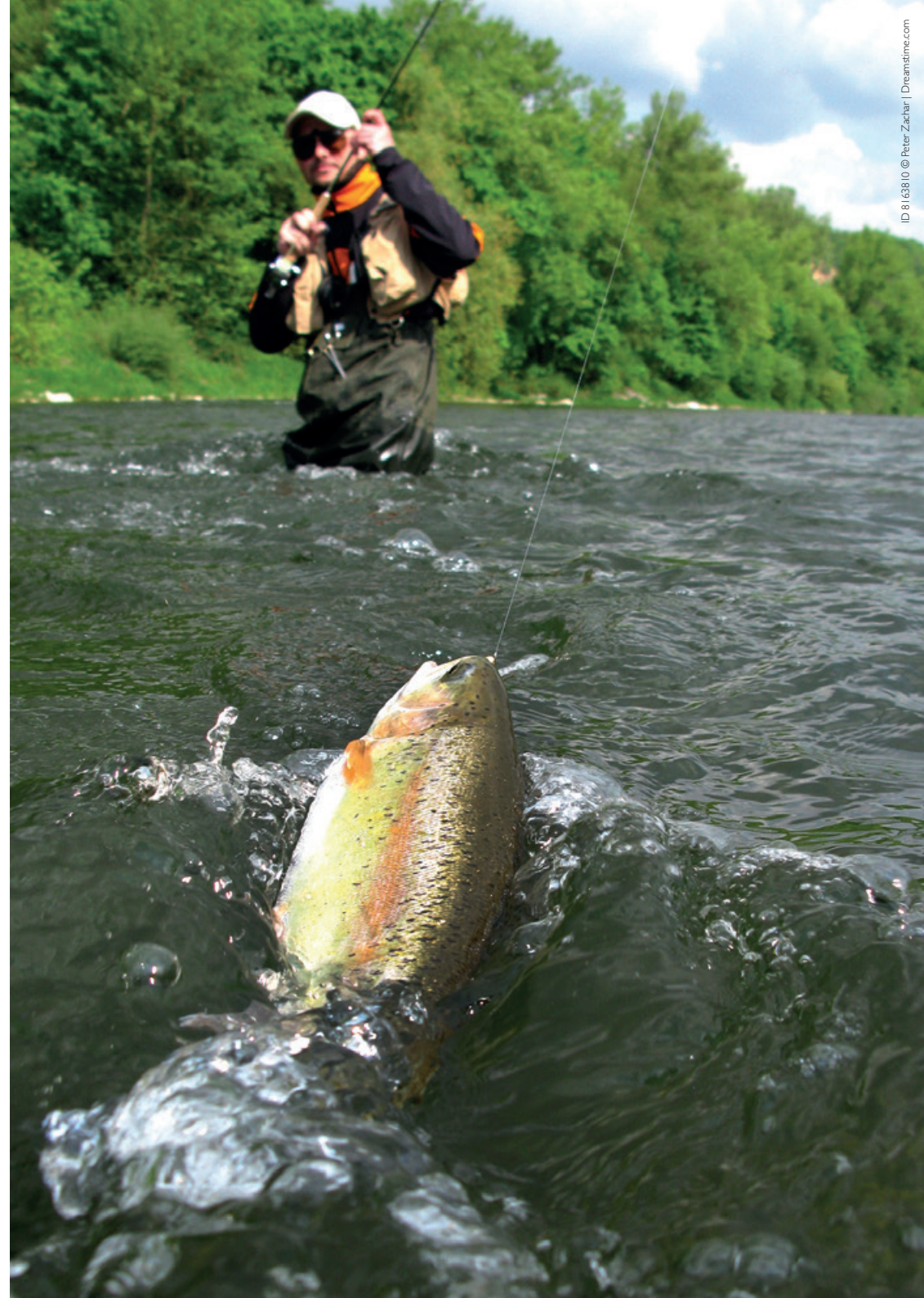
Den siste avgjørelsen, Bardu-dommen, gir i utgangspunktet en rekke festere adgang til å kreve nedregulering av leien og innløsning, uten at en foreløpig kan se en vesentlig økning av saker om dette.

Hovedregelen etter sistnevnte dom er at de gunstige reglene om bolig- og fritidshus i tomtefesteloven skal verne flere enn kun private festere av fritidseiendommer. Hvem festeren er, kan ikke anses som avgjørende. I avgjørelsene avsagt i 2013 og 2017 er det avklart at festeren kan være et sameie, en vennegjeng, et selskap, en hel slekt eller en annen form for sammenslutning, og de kan fortsatt nyte vernet som tomtefesteloven gir festere med tomt til «bustadhus» og «fritidshus». Det avgjørende er formålet med festekontrakten på avtaletidspunktet.

Videre gjenstår spørsmålet om det skal trekkes et skille for de største aktørene, som f.eks. Den Norske Turistforening. Det er nærliggende å tro at en må foreta en konkret vurdering av hvert avtaleforhold. Tvistetemaet munner i ethvert tilfelle ut i samme spørsmål som sakene nevnt ovenfor: Hva var formålet på avtaletidspunktet? Et felles spørsmål i disse sakene vil likevel være om formålet var å skaffe økonomisk gevinst.

Endelig vil nok også bedriftshytter kunne omfattes av vernereglene etter Bardu-dommen, gitt at formålet med inngåelsen av festeforholdet var å tilby selskapets medarbeidere et fritidshus.

Disse to avgjørelsene har skapt en klar presedens, hvor alle aktører skal behandles likt – det skal ikke være nødvendig å trekke et skille mellom forskjellige type aktører. En større aktør, dvs. en som har inngått en rekke festeforhold, kan likevel oppleve at noen festetomter omfattes av vernereglene, mens andre faller utenfor.



# Oppløsning av sameie

Av advokatfullmektig Julie Olsen  
julie.olsen@eurojuris.no



Julie Olsen er advokatfullmektig i Advokatfirmaet Eurojuris Harstad AS. Hun har spesialfag i arbeidsrett og diskrimineringsrett fra Universitetet i Tromsø, og hun har tidligere jobbet i Skatteetaten.

## 1. INNLEDNING

Et sameie foreligger når to eller flere personer eier noe sammen. Det sameierne eier sammen, kan for eksempel være en hytteeiendom, en bil eller en samling av gjenstander. Ofte oppstår et sameie når flere personer arver noe sammen eller når samboere kjøper en ting sammen. Reglene om oppløsning av sameie gjelder alle situasjoner der flere eier en gjenstand sammen, bortsett fra boligsameier som er regulert i en egen lov. I denne artikkelen bruker vi en ordinær eiendom som eksempel på sameietingen.

Det kan være flere grunner til at en sameier ønsker seg ut av sameiet. En sameier kan ha behov for å realisere verdiene som ligger i sameiet, slik at han kan bruke pengene sine til noe annet. En annen grunn til å ønske oppløsning kan være fordi samarbeidet i sameiet ikke fungerer. Ingen skal være tvunget til å eie noe sammen med andre, og derfor kan en sameier kreve oppløsning.

En sameier kan altså kreve sameiet oppløst, men det er også andre grunner til at et sameieforhold kan opphøre. Når et sameie inngås, kan det avtales at det skal være tidsbegrenset. Et eksempel er to barnløse søsken som arver en eiendom sammen. Etter noen år dør den ene, slik at den andre arver hans part. Sameieforholdet kan også opphøre ved at sameiegjenstanden blir utslitt eller ødelagt.

En sameier kan normalt selge sin andel, enten til en annen sameier eller de andre sameierne i fellesskap. Selv om man også kan selge til utenforstående, kan det være vanskelig å finne en kjøper som ønsker å overta. Vanligvis er det enkleste derfor at de andre sameierne overtar. Dersom de andre sameierne ikke ønsker å overta, og det er vanskelig å selge til en utenforstående, har man rett til å oppløse sameiet ved at hele eiendommen legges ut for salg.

## 2. HVA OM DE ANDRE SAMEIERNE IKKE VIL?

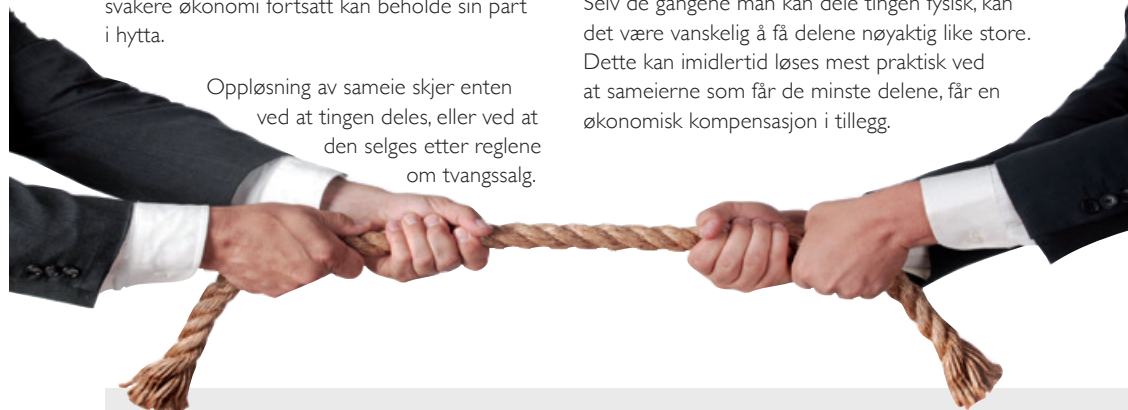
Sameieloven § 15 regulerer oppløsningsadgangen og prosessen ved oppløsning når sameierne ikke er enige om dette. Dersom det ikke foreligger avtale om annet, kan en sameier be om namsmannens eller tingrettens hjelp til å få oppløst sameiet. Det gjelder nesten uavhengig av sameiets verdi eller hvor stor part den som krever sameiet oppløst, eier.

For å kreve oppløsning etter § 15 er det ikke nødvendig å oppgi en spesiell grunn for hvorfor man vil ha oppløst sameiet. Det eneste som kreves, er at det skal gis varsel til medeierne med «rimelig frist». Hva som ligger i «rimelig frist», vil avhenge av de konkrete forholdene i saken. Grunnen til at det skal gis rimelig frist, er først og fremst knyttet til at sameierne skal forsøke å finne avtaleløsninger i stedet for at retten skal

involveres. Fristen gir også medeierne mulighet til å skaffe penger, slik at de kan kjøpe ut andelen til sameieren som ønsker oppløsning.

Det fremkommer av sameieloven at adgangen til oppløsning har noen unntak. Oppløsning av sameie kan ikke skje dersom annet følger av avtale. For eksempel kan det være avtalt at en sameier ikke har rett til å kreve oppløsning. Foreldre som overlater familiehytten til barna, kan for eksempel bestemme at barna ikke kan kreve oppløsning av sameiet, for å sikre at barnet med sterkest økonomi ikke kan kreve sameiet oppløst for deretter å sikre seg hytten eksklusivt. En slik avtale vil sikre at barna med svakere økonomi fortsatt kan beholde sin part i hytta.

Oppløsning av sameie skjer enten ved at tingen deles, eller ved at den selges etter reglene om tvangssalg.



Ingen skal være tvunget til å eie noe sammen med andre, og derfor kan en sameier kreve oppløsning.

## 3. KAN TINGEN DELES?

Hovedregelen er at oppløsning skal skje ved fysisk deling, altså at tingen deles i to eller flere deler. I mange tilfeller kan ikke oppløsning skje ved fysisk deling. Loven angir at delingen skal skje «utan skade». En bil kan åpenbart ikke være gjenstand for fysisk deling. Det samme er ofte tilfellet ved fast eiendom, da deling kan føre til verditap.

Fysisk deling kan også strande på offentligrettslige regler; typisk jordloven § 12 som krever landbruksmyndighetenes samtykke til deling av eiendom som blir benyttet som jordbruk eller skogbruk.

Selv de gangene man kan dele tingen fysisk, kan det være vanskelig å få delene nøyaktig like store. Dette kan imidlertid løses mest praktisk ved at sameierne som får de minste delene, får en økonomisk kompensasjon i tillegg.



#### 4. TING SOM IKKE KAN DELES

Den mest praktiske måten å oppløse et sameie på når sameierne ikke er enig om oppløsning, er salg etter reglene i tvangsfullbyrdsloven. Prosessen innledes ved at man sender en begjæring til tingretten. Det samme gjelder når sameierne er enige om at sameiet skal oppløses, men de er uenige om prisen på tingen.

Tingretten beslutter oppløsning av sameiet. Den som krever oppløsning av sameiet er saksøker, og de øvrige sameierne er saksøkte. Dersom en av de andre sameierne hevder at den som krever oppløsning ikke har rett til dette, må retten til oppløsning avgjøres i en kjennelse. Dette gjelder likevel ikke der innsigelsene åpenbart er grunnløse. Terskelen for hvilke innvendinger domstolene må ta hensyn til, er lav. Dette betyr at der det kommer innvendinger mot oppløsning, vil det i de aller fleste tilfellene måtte avgjøres i kjennelse.

Oppløsning etter reglene om tvangssalg kan enten skje med medhjelpersalg eller auksjonssalg. I gamle dager var det vanlig med auksjonssalg. I dag er det så lett å markedsføre eiendommer og dermed kunne få inn bud fra flere tilbydere, at auksjonssalg er lite praktisk.

Når en eiendom lyses ut for slag, har alle sameierne rett til å by på den. Dersom en sameier og en utenforstående gir like høyt bud, har sameieren fortrinnsrett til å få sitt bud godtatt.

Ved medhjelpersalg er det medhjelperen som har som oppgave å innhente bud – omtrent som ved vanlig frivillig salg gjennom eiendomsmegler. Når medhjelperen har fått ett eller flere bud som han finner akseptable, presenterer han budene for den som har begjært oppløsning. Dersom han ønsker å gjennomføre salget, må budene forelegges for de andre berørte. Deretter må tingretten akseptere budet. Aksept skjer ved at retten treffer en formell avgjørelse – kjennelse. Denne kan påankes. Prosessen med tvangssalg tar derfor lengre tid enn ved vanlig salg.

Det er flere regler som gjelder når tingretten skal akseptere et bud. For det første kreves det at budet som godtas, skal kunne dekke alle pantedrettigheter som hviler på hele eiendommen. I tillegg må det budet som godtas, være så høyt at den andelen som tilfaller den som begjærer oppløsning, dekker panteheftelser på hans andel.

Når eiendommen lyses ut for salg, har alle sameierne rett til å by på den. Dersom en sameier og en utenforstående gir like høyt bud, har sameieren fortrinnsrett til å få sitt bud godtatt. To eller flere sameiere kan gi bud sammen, og fortsette som sameiere uten den som begjærte oppløsning. Den som begjærer oppløsning, har



også fortrinnsrett som de andre sameierne. Han kan dermed kreve oppløsning for å kunne sikre seg eiendommen eksklusivt. Tingretten kan derfor ikke akseptere et bud fra en utenforstående, dersom en utenforstående og en sameier gir like høye bud.

I tillegg til stadfestelseskjennelsen må tingretten avsi en fordelingskjennelse, som viser hvordan kjøpesummen skal fordeles. Etter at omkostningene er dekket, vil pantehaverne få sitt, og resten går til sameierne. Når eiendommen overtas av ny eier, er det tingretten som utsteder skjøte til kjøperen. Dermed kan oppløsning skje selv om en av sameierne ikke vil bidra til prosessen.

#### 5. NÅR SAMEIERNE HAR ODELSRETT

Når sameieegenskapen er odelsjord, er det odelsrettslige regler knyttet til oppløsningen av sameiet, jf. odelsloven § 17.

Blir odelsjord fysisk delt mellom sameierne, får hver av sameierne odelsretten til den delen han eller hun får utlagt.

Skjer oppløsningen etter reglene om tvangssalg, kan de tidligere sameierne ikke løse fra den som

erhverver eiendommen ved tvangssalg. De odelsberettigede må med andre ord konkurrere med øvrige interesserte under salget. Er erververen en av sameierne som hadde odelsrett til hele eiendommen, beholder han sin odelsrett. Hadde han bare odelsrett til en del av eiendommen, utvides hans odelsrett til å omfatte hele eiendommen.

#### 6. HVEM BETALER?

Ved krav om oppløsning påløper det kostnader både ved retten til å kreve oppløsning, og deretter kostnader ved selve salget.

Dersom adgangen til å kreve oppløsning blir bestridt, må som nevnt tvisten avgjøres ved ordinær rettergang, og dekning av saksomkostningene vil bero på reglene i tvisteloven kapittel 20. Blir det oppløsning, vil dette regelmessig lede til en del utgifter.

Ved naturaldeling i henhold til felles forståelse er som oftest omkostningsspørsmålet løst partene imellom. Dersom det ikke er løst, er det naturlig å fordele etter eierbrøk.

Skjer oppløsning etter reglene om tvangssalg, har tvangsfullbyrdsloven regler om sakskostnader.

Der et påbegynt tvangssalg ikke gjennomføres, er det fastslått i rettspraksis at tvistelovens vanlige sakskostnadsregler kommer til anvendelse.

## 7. VET DU HVEM ALLE SAMEIERNE ER?

Den som skal begjære oppløsning av sameiet, må opplyse retten om hvem de andre sameierne er. Dersom flere slektninger har arvet en eiendom sammen uten at hjemmelen er blitt overført og det har gått flere generasjoner, kan det være en komplisert oppgave å finne ut hvem som er eiere.

Vi har hatt en sak der hjemmelen til et sameie ikke var overført etter at hjemmelshaveren var død. Dette pågikk gjennom flere generasjoner, og da man skulle fastsette eierandelene, var det vanskelig å finne hvem som var eiere av sameiet. I nevnte sak eide noen av arvingene 1/1440-del i sameiet av en eiendom.



Vi anbefaler derfor alltid at man sørger for at hjemmelen overføres i forbindelse med arveoppgjør, for å unngå at det skal bli vanskelig å holde oversikten over hvem som egentlig har rettigheter i eiendommen.

## 8. SAMEIER SOM BOR I UTLANDET

Selv om en som er medeier i en eiendom bor i utlandet, skal saken anlegges der eiendommen ligger. Det er en internasjonal konvensjon med regler som blant annet bestemmer at domstolen skal sørge for at dokumentene oversettes til sameierens språk. Sameieren skal varsles gjennom myndighetene i landet der sameieren bor.

Reglene som er omtalt i artikkelen følger av sameieloven, tvangsfullbyrdsloven, jordloven, odelsloven og tvisteloven. Lovene finnes på lovdata.no.

# VEIRETT OVER FREMMED EIENDOM

Av advokat Haakon Løvaas Haaland  
hlhaaland@eurojuris.no



Haakon Løvaas Haaland er advokat hos Svensson Nøkleby i Drammen, og han er rådgiver for privatpersoner, bedrifter, kommuner, borettslag og eierseksjonssameier for spørsmål knyttet til eiendom. Han utfører også jevnlig prosessoppdrag for de ulike domstolene, blant annet for jordskifteretten.

## 1. INNLEDNING

Veirett over fremmed eiendom er i mange tilfeller nødvendig for å utnytte og utvikle fast eiendom og gjøre eiendom tilgjengelig. I plan- og bygningsloven er det f.eks. vilkår om at en eiendom ikke skal kunne fradeles eller bebygges før den aktuelle eiendommen har sikret adkomst. Dette løses i mange tilfeller ved at eiendommen som søkes fradelt/opprettet eller bebygget, gis tinglyst veirett over en annen eiendom.

Veirett for en eiendom over en annen fast eiendom vil i de fleste tilfeller være en servitutt. I servituttloven § 1 er en servitutt definert som en særrett over annen eiendom til særskilt/begrenset bruk. Forutsetningen for at veiretten skal ansees som en servitutt er at bruksretten

er begrenset til en eller flere bestemte eiendommer eller personer. Dersom bruksretten ikke er særskilt begrenset, men gjelder generelt for allmennheten, vil ikke bruksretten anses som en servitutt etter servituttloven. Det finnes eksempler i rettspraksis på veiretter med uklart opphav av allmenn karakter som dermed ikke er servitutter. Denne artikkelen gjelder imidlertid kun veiretter som reelle servitutter – veiretter som ikke er personlige, men som er begrenset til en bestemt fast eiendom.

En veirett til en fast eiendom over en annen fast eiendom vil utgjøre en heftelse i eiendommen den hviler på. Eiendommen som servitutten hviler på, omtales i det videre som *den tjenende eiendom*, mens eiendommen som har veiretten,

Veirett for en eiendom over en annen fast eiendom vil i de fleste tilfeller være en servitutt, dvs. en særrett over en annen eiendom til særskilt eller begrenset bruk.





ID 71162081 © Yael | Dreamstime.com

betegnes som *den herskende eiendom*. En veirett over fremmed eiendom som gir en annen eiendom bruksrett, betegnes som en *positiv* servitut. På den annen side har vi *negative* servitutter som forbyr eier av den eiendommen som servitutten hviler på, å utnytte eiendommen på en bestemt måte.

## 2. HVORDAN STIFTES EN VEIRETT?

En veirett over fremmed eiendom må ha et rettslig grunnlag for å kunne påberopes. De vanligste stiftelsesgrunnlagene for veirett er hevd og avtale.

### 2.1 Avtale

Den mest praktiske måten å stifte en veirett på, er ved avtale. Når veirett stiftes ved skriftlig avtale, blir det mulig å etterprøve hva partene er blitt enige om når det gjelder veirettens eksistens og innhold. Det kreves ikke at avtalen om veirett skal være skriftlig, men for at det skal være mulig å dokumentere og etterprøve hva partene faktisk har blitt enige om, er skriftlig avtale å anbefale. Det kreves heller ikke at avtalen om veirett må tinglyses for at avtalen skal være gyldig. Tinglysning er imidlertid nødvendig for å sikre rettsvern. Siden veiretter som realservitutter

gjørne skal hefte ved den tjenende eiendom og sikre den herskende eiendom veirett i uoverskuelig fremtid, uavhengig av hvem som er eier, vil det av hensyn til etterprøvbarehet være hensiktsmessig å tinglyse veiretten. Veiretten tinglyses da som heftelse på den tjenende eiendom.

### 2.2 Hevd

Veirett over fremmed eiendom kan også stiftes ved hevd. Hevd er rettsregler som gjør at man kan bli eier av fast eiendom eller rettighetshaver til f.eks. veirett gjennom langvarig bruk i god tro, selv om man opprinnelig ikke var eier eller rettighetshaver.

Vilkårene for å hevde veirett over fremmed eiendom følger av hevdsloven. I henhold til hevdsloven § 7, jf. § 2 er hevdstiden 20 år. To eller flere eiendommers hevdstid som følger etter hverandre i tid, kan legges sammen for å oppnå full hevdstid, jf. hevdsloven § 3.

Dersom bruken ikke viser seg «av ei fast tilsteling, er hevdstida 50 år», jf. hevdsloven § 8 første ledd. For hevd av veirett vil dette typisk være dersom veien ikke er synlig for eier av eiendommen. Bestemmelsen skal ivareta hensynet til eieren av eiendommen. Dersom bruken ikke viser seg, vil han heller ikke ha samme oppfordring til å reagere og eventuelt bestride retten, som i tilfeller hvor bruken viser seg ved f. eks. en opparbeidet vei.

Hevdstid på 50 år gjelder imidlertid ikke dersom det gjelder hevd av nødvendig vei, jf. hevdsloven § 8 første ledd annet punktum. I henhold til rettspraksis vil snarveier som hovedregel ikke omfattes av bestemmelsen. Nødvendighetsvilkåret vil derimot være oppfylt i tilfeller hvor veien utgjør eneste mulige adkomst til hevderens eiendom. I slike tilfeller er hevdstiden 20 år.

Det er videre et vilkår for å hevde veirett at bruken utøves med en slik intensitet og i et slikt omfang som er naturlig for en som har veirett over den annen eiendom. Forutsetningen for å hevde veirett er at hevderen er i god tro.

Det må vurderes konkret i det enkelte tilfellet om hevdsvilkårene er oppfylt. Vurderingstemaet for om kravet til god tro er oppfylt, avgjøres i henhold til rettspraksis med utgangspunkt i om hevderen visste eller burde vite at han ikke hadde rett til den bruken han faktisk har utøvd.

Dersom bruken skjer på bakgrunn av tålt bruk, vil ikke vilkårene for hevd være oppfylt. Eksempel



på tålt bruk vil være at eier av eiendommen uttrykker/aksepterer at naboeiendommen bruker hans eiendom som snarvei til egen eiendom i en begrenset periode. I dette tilfellet vil eiendommen som bruker den andre eiendommen som snarvei/adkomst, være klar over at hans bruk er midlertidig, og at han ikke har en permanent veirett over den andre eiendommen. Hevd er dermed utelukket siden brukeren ikke er i god tro om eksistensen av en evigvarende veirett.

### 2.3 Manglende rettsgrunnlag for veirett – etablering av adkomst etter jordskifteloven

Dersom en eiendom er avhengig av adkomst for å gjøres tilgjengelig og det ikke foreligger rettsgrunnlag for veirett etter avtale eller gjennom hevd, vil adkomst kunne etableres etter reglene i jordskiftelovens kapittel 3 og 5.

I jordskifteloven kapittel 3 har jordskifterettene hjemmel til å endre eiendommer og bruk av eiendommer på nærmere angitte vilkår: En eiendom som er avhengig av adkomst over en annen eiendom, vil dermed kunne få slik bruksrett dersom vilkårene for jordskifte i bestemmelsene i jordskiftelovens kapittel 3 er oppfylt.

Videre har jordskifteretten hjemmel i jordskiftelovens kapittel 5, jf. veglova § 53 til å fatte vedtak om eiendomsinngrep til etablering av privat vei over fremmed eiendom mot vederlag. Vilkåret er at «det må reknast for klårt at inngrepet vil vere meir til gagn enn skade.» På samme vilkår kan jordskifteretten gi en eiendom rett til å ekspropriere, dvs. kjøpe seg inn på, en eksisterende vei.

### 3. VEIRETTENS EKSISTENS OG INNHOLD

I mange tvister som oppstår om en veiretts eksistens og/eller innhold og omfang, finnes det ingen skriftlig avtale. Dersom f.eks. den herskende eiendom gjør gjeldende at veiretten har eksistert i flere titalls år og den tjenende eiendom har fått nye eiere som bestrider veirettens eksistens, må spørsmålet om veirett avgjøres på bakgrunn av en vurdering av de faktiske forhold. Relevante momenter i den sammenheng er hvordan tidligere eiere av eiendommene har forholdt seg til spørsmålet om veirett. Vitneforklaringer fra tidligere eiere vil derfor ofte bli sentrale i slike saker. Videre vil dokumenter som f.eks. målebrev, kart og tegninger, vedtak fra plan- og bygningsmyndighetene, historiske flyfoto osv. være sentrale for å belyse en veiretts eksistens i mangel av skriftlig avtale.

Den mest praktiske måten å stifte en veirett på, er ved avtale. Veirett kan også stiftes ved hevd, dvs. rettsregler som gjør at man gjennom langvarig bruk i god tro kan bli rettighetshaver til en veirett.



ID 110016599 © Kevin Ruck | Dreamstime.com

Dersom det påståtte rettsgrunnlaget er hevd, må hevdsvilkårene vurderes konkret. Den som påstår å ha hevdet rett, har også bevisbyrden for at hevdsvilkårene er oppfylt. For den som påstår å ha hevdet rett, kan det ofte by på utfordringer å dokumentere at hevdsvilkårene er oppfylt. Det vises til hevdsvilkårene som angitt over:

Selv om en skriftlig avtale eller de faktiske forhold gjør det klart at det foreligger veirett for en eiendom over en annen eiendom, kan det likevel oppstå tvist om veirettens innhold og omfang.

Servituttløven § 2 første ledd gir forbud mot å utøve en rettighet over fast eiendom slik at bruken urimelig eller unødvendig blir til skade eller ulempe for den tjenende eiendom. Når det vurderes om noe er urimelig, skal det etter bestemmelsen legges vekt på formålet med retten og hva som er i samsvar med «tida og tilhøva».

Vurderingskriteriene «tida og tilhøva» kan således medføre både begrensninger og utvidelser av servitutten/veiretten. Rettspraksis i relasjon til fortolkning av veiretter viser at en



ID 45295894 © Peter De Kievit | Dreamstime.com

veiretts innhold ofte utvides i lys av utviklingen. Eksempler på dette er gamle veiretter som gir den herskende eiendom rett til å kjøre med hest og kjerre over den tjenende eiendom, og spørsmålet blir om veiretten gir rett til å kjøre bil. Vurderingene må imidlertid foretas konkret i hvert enkelt tilfelle, og det kan derfor ikke sluttet at veiretter i alle tilfeller vil få en utvidet bruk i lys av tidsutviklingen.

Momenter som tillegges vekt etter rettspraksis, er om veirett med bil er avgjørende for å sikre adkomst til eiendommen. Flere avgjørelser har videre bygget på at hensikten med veiretten er å tillate ferdsel med de til enhver tid vanlige fremkomstmidler. Med dette som utgangspunkt er det derfor flere eksempler på at eldre veiretter som tillater kjøring med hest og kjerre, hvor dette var det vanlige fremkomstmiddelet da veiretten ble stiftet, nå etter «tida og tilhøva» tolkes til å gjelde rett til å kjøre bil.

Andre eksempler hvor spørsmålet om innholdet i veiretten må avklares konkret, er tilfeller hvor bruken av den herskende eiendom endres. I lys

av utviklingen vil dette kunne aktualiseres der hvor bruken av den herskende eiendom endres fra f. eks. landbruksformål til fritidsformål eller fra boligformål til fritidsformål. For disse tilfellene vil bruken gjerne økes i helger og ferier, mens den daglige bruken og belastningen på den tjenende eiendom vil kunne bli redusert. Dersom den eldre veiretten gjelder rett til kjørevei i landbruket eller kjørevei til bolig, må servituttløven § 2 vurderes konkret for om veiretten også vil kunne gjelde kjøring til fritidseiendom.

Dersom vilkårene for å få endret innholdet i veiretten etter servituttløven § 2 ikke er oppfylt, kan veiretten søkes endret etter servituttløvens bestemmelser om omskipping, dvs. endring, i §§ 5 og 6. Omskipping etter servituttløven gjennomføres som skjønnsak for jordskifteretten etter skjønnsprosessloven. Hovedregelen er da at den part som krever omskipping, må dekke sakens kostnader og yte vederlag til motparten dersom omskippingen/endringen medfører et resultat for motparten som ikke er like godt som den opprinnelige situasjonen.

## 4. BORTFALL AV VEIRETT

### 4.1 Ekstinksjon

En veirett/realservittutt som ikke er begrenset, vil i hovedsak være evigvarende. Veiretter som er stiftet ved avtale, kan imidlertid falle bort ved ekstinksjon dersom de ikke er tinglyst, jf. tinglysingsloven § 20, jf. § 21. Ekstinksjon innebærer at den herskende eiendom mister sin rett / veiretten bortfaller. Dersom f.eks. den tjenende eiendom A avgir veirett til B uten å tinglyse avtalen om veirett, og den tjenende eiendom selges til C som får grunnbokshjemmel til eiendommen, vil C kunne ekstingvere, dvs. utsette, Bs veirett.

Forutsetningen for at C skal kunne ekstingvere Bs veirett i et slikt tilfelle, er at C er i aktsom god tro. Den som kjenner eller burde kjenne til en eldre utinglyst veirett, må respektere denne rettsstiftelsen og vil ikke kunne ekstingvere denne. I tilfeller hvor Bs veirett er synlig for C på ervervstidspunktet, f. eks. ved at veiretten er opparbeidet og veien er synlig i terrenget, vil nok ikke C kunne sies å være i aktsom god tro. I tilfeller hvor veiretten ikke er synlig og C heller ikke har mottatt opplysninger eller har andre forutsetninger som skulle tilsi at han burde vite om veiretten, vil han derimot kunne ekstingvere en eldre avtale om veirett som ikke er tinglyst.

Dersom veiretten er stiftet ved hevd, vil veiretten ikke kunne ekstingveres, jf. tinglysingsloven § 21 annet ledd.

### 4.2 Avløsning

En evigvarende veirett kan videre avløses etter servituttløven § 7. Avløsning er det største inngrepet i et servittuttforhold og innebærer at servittutten slettes. Forutsetningen for avløsning er

derfor at forholdet ikke kan løses etter reglene om omskipping. De øvrige vilkårene for avløsning er at veiretten er klart til «meir skade enn gagn.»

Tilsvarende som for krav om omskipping ligger kompetansen til å avløse servittutter etter servituttløven § 7, til jordskifteretten. Krav om avløsning avgjøres ved skjønn og følger skjønnsprosessloven. Tilsvarende som ved ekspropriasjon etter administrativt vedtak etter f. eks. oreigningslova eller plan- og bygningsloven, skal eieren av den tjenende eiendom som får servittutten avløst, betale vederlag til rettighetshaver/den herskende eiendom som får sin veirett avløst.

## 5. OPPSUMMERING

For å gjøre en eiendom tilgjengelig vil det ofte være avgjørende at eiendommen gis veirett over en annen eiendom. Veiretter må ha et rettsgrunnlag som i hovedsak vil være avtale eller hevd.

Dersom avtale om veirett skal inngås, anbefales det å formulere avtalen skriftlig og tinglyse avtalen på den tjenende eiendom. Dersom avtalen om veirett ikke tinglyses, risikerer man at veiretten bortfaller ved ekstinksjon. Veiretten bør videre beskrives og inntegnes på et situasjonskart som vedlegges avtalen som tinglyses, for å unngå tvister om veirettens innhold/omfang og trase.

Dersom veirett over fremmed eiendom er nødvendig for å sikre adkomst og det ikke foreligger rettsgrunnlag for veiretten, kan veirett etableres etter bestemmelsene i jordskifteloven og vegloven.

Videre kan eier av en tjenende eiendom kreve en veirett avløst mot vederlag dersom veiretten «klart er til meir skade enn gagn.»



# Eurojuris Norge tilbyr NHO-medlemmer:

- Advokattjenester av høy kvalitet
- En times gratis førstekonsultasjon
- 15 % rabatt på gjeldende priser
- Topp prioritet og 24 timers responstid
- Eget NHO-telefonnummer – 800 32 500



## Krav om bruksrett til eksisterende vei

Av advokatfullmektig Louise S. Størksen  
lss@eurojuris.no



Louise S. Størksen jobber som advokatfullmektig i Advokatfirmaet Eurojuris Haugesund AS. Her jobber hun særlig med saker knyttet til tingsrett, personrett og strafferett.

### 1. INNLEDNING

Du har akkurat kjøpt deg en ny eiendom. Det viser seg at eieren av den private veien som fører til eiendommen, ikke vil la deg bruke veien. Hva gjør du? Kan du sikre deg atkomst langs den private veien? Spørsmålet blir om du kan påtvinge deg en rettighet i veien, og hvordan en slik rettighet eventuelt skal verdsettes.

Retten til ferdsel og bruk av offentlig vei er i utgangspunktet fri for enhver, men dette gjelder ikke private veier. Dersom det ikke foreligger særskilt avtale om rett til å bruke veien, vil veglovas bestemmelser om private veier kunne anvendes.

Det fremgår ingen utfyllende definisjon i loven om hva som er privat vei. Imidlertid står det i veglova § 1 at alle veier som ikke er åpen for allmenn ferdsel, og som ikke blir vedlikeholdt av staten, er å regne for private.

Veglova § 53 første ledd gir jordskifteretten hjemmel til direkte å etablere veirett i eksisterende privat vei hvor det regnes som klart at en veirett vil være mer til «*gagn enn skade*». Det må betales vederlag for en slik veirett, og i praksis kalles det for «innpåkjøp» eller «inngangsbilletten» til veien.

Formålet med denne artikkelen er å redegjøre for veglova § 53 første ledd om innpåkjøp i privat vei, og hvordan vederlaget for innpåkjøp verdsettes.

Vi ser kun på muligheten for etablering av veirett i eksisterende privat vei, og hvordan en slik rett skal verdsettes etter veglova § 53. Andre grunnlag for etablering av veirett, faller utenfor artikkelens omfang.

### 2. VEIRETT ETTER VEGLOVA § 53

#### 2.1 Innledning

Bestemmelsen i veglova § 53 gir altså private direkte hjemmel til å ekspropriere bruksrett til eksisterende vei hvor visse vilkår er oppfylt.

Ekspropriasjon betyr å skaffe seg rett til å erverve grunn og rettigheter ved tvang. Den som eksproprierer kalles ekspropriant, og den det blir ekspropriert fra kalles ekspropriat.

Ønsker en part å etablere veirett gjennom ekspropriasjon i privat vei, behandles dette av jordskifteretten som en skjønnssak, jf. veglova § 60. En skjønnssak er en rettergangsmåte som behandles etter egne prosessuelle regler, og anvendes ved avgjørelser av fortrinnsvis skjønnsmessig karakter.

Jordskifterettens kompetanse til å holde skjønn etter veglova omfatter kun lovens kapittel VII om private veier. Et skjønn tatt av jordskifteretten kan overprøves ved overskjønn i lagmannsretten.

Skjønnen skal fastsette vederlag for bruksrett til vei som allerede ligger der ut fra en «forholdsmessig part» av utgiftene til anlegg og vedlikehold av





ID 102317742 © Lilian Tveit | Dreamstime.com

veien. Jeg vil komme nærmere tilbake til dette under punkt 3.

## 2.2 Hvem kan kreve veirett?

I veglova fremkommer det ingen egne regler om hvem som kan reise sak etter lovens bestemmelser. Spørsmålet om hvem som kan kreve veirett, er således kun regulert gjennom de alminnelige prosessforutsetningene.

## 2.3 Nærmere om vilkårene for veirett

### 2.3.1 Hva ligger i kravet om «klårt» mer til «gagn enn skade»

Veglovas § 53 første ledd krever at inngrepet

«klårt» vil være «meir til gagn enn skade». Bestemmelsen legger opp til en konkret interesseavveining av fordelene ved å etablere veirett, opp mot den skade veiretten kan medføre i hver sak. Spørsmålet blir hva som ligger i at inngrepet må være «klårt» mer til «gagn enn skade».

Ordlyden av «klårt» tilsier at det må være en opplagt fordel å få veirett. Videre tilsier en naturlig forståelse av «meir til gagn enn skade» at nyttefordelen med å få veirett må vurderes i lys av samtlige skader og ulemper en utvidet bruksrett vil gi for grunneierne.

I RG 1972 s. 329, s. 334, hvor spørsmålet var om et nybygget motell skulle kunne bruke avkjørselen til naboen, uttalte skjønnssretten seg om begrepet «klårt»:

«For at eiendomsinngrep som nevnt skal kunne tillates, må det «reknast for klart at inngrepet vil vere meir til gagn enn til skade». Det er skjønnssrettens oppfatning at ekspropriasjon kan tillates dersom det foreligger en overvekt i nytten for saksøkeren i forhold til skaden for saksøkte. Ordet «klårt» har sin betydning i relasjon til styrken av klarheten i beviset, og antas ikke å gi anvisning på at fordelene må vere overveiende store i forhold til skadene.»

Standpunktet i dommen er blitt gjentatt flere ganger i praksis, og er også lagt til grunn i kommentarutgaven til veglova (Arnulf & Gauer 1998), se s. 261.

Interesseavveiningen av om inngrepet ved å etablere bruksrett til veien er «meir til gagn enn skade» sett i lys av «klårt», viser dermed at det etter en konkret helhetsvurdering ikke skal være tvil om at veiretten vil være mer av behov for ekspropriasjonen, enn til skade for eksproprianten.

### 2.3.2 Relevante momenter i helhetsvurderingen

I rettspraksis fremkommer det flere momenter som anses relevante i praksis. Først og fremst fremgår det av rettspraksis og teori at et minimumskrav må være at den som krever bruksrett, kan påvise et veibehov.

Det fremkommer også av rettspraksis at det er eiendommens objektive interesser som skal legges til grunn, og at subjektive interesser bare skal vektlegges hvor de anses beskyttelsesverdige.

Et moment som har vært oppe flere ganger i praksis, er også selve bruken av veien. I Rt. 1969 s. 268 vurderte Høyesterett blant annet om grunneieres reduserte mulighet for å bygge hytter kunne tillegges vekt ved spørsmål om å avstå utvidet bruksrett. I denne saken var det to personer som hadde fått godkjenning til å bygge 40 hytter, og de ønsket derfor å få bruksrett til veien til hyttefeltet. Høyesterett uttalte her at:

*«Det kan etter flertallets mening ikke være tvilsomt at det avgjørende er hvorvidt fordelene for saksøkerne ved den utvidede bruk av vegen de krever klart er større enn ulemper for de øvrige bruk av vegen. Om andre grunneiere får myndighetenes tillatelse til å utnytte sine eiendommer til hyttetomter eller ikke er for avgjørelsen av spørsmålet om saksøkerne skal gis en utvidet bruksrett til vegen uten betydning.»*

Høyesterett slår her altså fast at andre grunneieres reduserte mulighet for å bygge hytter ikke kunne tillegges vekt. Overskjønnet delte seg her imidlertid i et flertall og et mindretall. Dommen kan tale i retning av at grunneieres eventuelle fremtidige utnyttelse av en eiendom skal tillegges begrenset vekt i en helhetsvurdering.

I LA-1994-855 var det spørsmål om det skulle gis full bruksrett til vei i tilfeller hvor grunneier hadde byggeplaner mot veien. Det var imidlertid her uavklart om grunneier ville få oppføre bygget,

momentet ble derfor tillagt begrenset vekt, og det ble gitt full bruksrett til veien.

Det fremkommer også av rettspraksis at det vil kunne være forskjell på om det er veirett til fritidsbolig eller helårsbolig det er ønske om å ekspropriere bruksrett til. I RG 1991 s. 122 på s. 126 uttaler retten at «en fritidsbolig har mindre behov for kjørevei helt fram enn en helårsbolig». Etter en helhetsvurdering ble det her ikke gitt medhold i krav om bruksrett til veien.

Som vi har sett gir altså veglova § 53 direkte hjemmel til å ekspropriere bruksrett til eksisterende vei hvor visse vilkår etter en konkret helhetsvurdering er oppfylt. Spørsmålet blir da hvordan en slik bruksrett skal verdsettes.

## 3. VERDSETTELSE AV VEDERLAG

### 3.1 Innledning

Veglova § 53 tredje ledd andre punktum gjelder vederlag for bruksrett til eksisterende vei, eller såkalt innpåkjøp. Det fremgår at jordskifteretten «kan» fastsette vederlag. Det betyr at jordskifteretten kan fastsette vederlag hvor partene ikke selv kommer til enighet, og begge parter kan ta saken inn for jordskifteretten for å få fastsatt vederlaget.

#### 3.1.1 Vilkår: Forholdsmessig part av utgiftene til anlegg og vedlikehold

Etter § 53 skal innpåkjøpssummen for bruksrett til eksisterende vei omfatte en «forholdsmessig part» av utgiftene til anlegg og vedlikehold. Spørsmålet blir hva som utgjør en «forholdsmessig part» av utgiftene til anlegg og vedlikehold.

I kommentarutgaven til veglova (Arnulf & Gauer 1998) skriver forfatterne mer konkret om hva dette innebærer. De skriver at slikt vederlag som regel bare vil omfatte merslitasje og ulemper ved økt trafikk. Dersom det blir kostnader til vederlag for grunn- og kapitalinvesteringer, kan skjønnet ta



ID 130334005 © Oleksandr Kotenko | Dreamstime.com

hensyn til dette i vurderingen. Denne lovbestemmelsen er den eneste i loven hvor fordeling av anleggskostnader mellom partene fremkommer. Regelen kan anses som mest praktisk hvor veien er forholdsvis ny, og det må være en forutsetning at det har vært utgifter til anlegg og vedlikehold.

Part av utgift til «anlegg» vi si de grunnleggende kostnadene til selve veikroppen med tilhørende system. Akkumulerte vedlikeholdsutgifter gjennom årene skal man ikke ta med. Indeksregulering og renteberegning av investeringer bør man også være varsom med å godta (Arnulf & Gauer s. 266). Det man bør akseptere, er den aktuelle verdien, og se til nytten brukerne allerede har hatt av veien.

Når det gjelder part av utgift til «vedlikehold», gjelder det først og fremst fremtidig slitasje og ulemper ved eventuell økt trafikk.

Loven sier altså at vederlaget skal dekke den slitasje og de ulemper en bruksrett vil utgjøre. Nøyaktig hvordan dette skal verdsettes, sier loven imidlertid ikke noe om. Spørsmålet blir da hvordan vederlaget mer nøyaktig skal utmåles.

#### 3.1.2 Rettspraksis om vederlagsmetode

Ser man hen til rettspraksis for hvordan vederlaget skal fastsettes etter veglovas system, ser man at det har blitt benyttet flere ulike metoder for dette. Både markedspris og veiens tekniske verdi er blitt brukt.

I RG 2000 s. 920 ble markedsverdi benyttet. Spørsmålet var her om eieren av veien hadde krav på erstatning for noe mer enn påført skade og ulempe ved økt trafikk. Det var i dette tilfellet på det rene at det ikke hadde påløpt noen utgifter til anlegg eller vedlikehold for de nåværende eierne. Lagmannsretten kom til at eier skulle ha erstatning for selve veiretten, og det ble dermed



brukt markedsverdi for å fastsette vederlaget. I saken ble det sett hen til at erstatningen skulle tilsvare «den verdi en normal aktør i markedet er villig til å betale for en slik veirett som det her er snakk om». I denne saken hadde eieren kommet til en avtale om vederlag med en nabo, slik at prisen ble den samme for parten som reiste sak.

I en litt nyere avgjørelse, LG-2013-39629, gjaldt saken spørsmål om hvilket vederlag innpåkøperen skulle betale for veirett til fritidsbolig etter veglova § 53. Lagmannsretten kom til at innpåkøperen skulle betale en forholdsmessig part av anleggsutgiftene til veien, og ikke markedspris. Lagmannsretten kommenterte at de ikke kunne se at det kunne påvises noen særskilt omsetningsverdi for bruksretter til veien, og at bruksrettene ikke kunne omsettes løsrevet fra hytteeiendommene. Lagmannsretten kom derfor til at dersom eier fikk «dekket en forholdsmessig andel av opparbeidelseskostnadene lider han ikke noe tap» ved økt bruk av veien.

Hva da med vederlaget om det ikke kan påvises vedlikeholds- eller anleggskostnader? Hvordan skal man verdsette en bruksrett hvor veien for eksempel er en gammel kjerresti? Det er klart at det ikke påløper utgifter til en slik type vei. Den tekniske verdien av veien vil dermed bli veldig lav.

## Hvordan skal man verdsette en bruksrett hvor veien for eksempel er en gammel kjerresti?

Vil det da være riktig å verdsette innpåkjøpet til kroner null, eller må innkjøpet bli vurdert etter veiens antatte markedspris?

Lagmannsretten avkrefter ikke markedsverdi som metode for verdsettelse av vederlaget i LG-2013-39629, men uttaler at det ikke fantes noen alminnelig markedsverdi i det tilfellet. Det ble dermed mest riktig å bruke veiens tekniske verdi.

Ser man avgjørelsen i LG-2013-39629 i lys av RG 2000 s. 920, kan det se ut til at man bør vurdere markedsverdi som verdsettelsesmetode i tilfeller hvor veien er i svært dårlig stand og den tekniske verdien derfor er tilnærmet null, og det vil være galt å tilkjenne bruksrett uten å betale en form for vederlag.

Siden innpåkjøp etter veglova § 53 er ansett som en form for ekspropriasjon, vil det kunne føles svært inngripende å måtte gi fra seg bruksrett til veien uten å få kompensasjon av noe slag. Imidlertid kan det også gå motsatt vei, at dersom veiens tekniske stand er prissatt til null, vil innpåkøperen kanskje ut med en del penger for å oppruste veien til bruk. Det vil da ikke være rimelig at han skal måtte betale vederlag, for deretter å betale for opprustingen.



Ut fra rettspraksis på området ser det ut til at veiens tekniske verdi danner utgangspunktet for verdsettelsen av vederlaget, men at markedsverdien må vurderes i tilfeller hvor den tekniske verdien kommer til kort.

### 4. AVSLUTNING

Du har akkurat kjøpt ny eiendom, og det viser seg at eieren av den private veien som fører til eiendommen, ikke vil la deg bruke veien. Hva gjør du? Jo, dersom du har et stort behov for bruksrett til veien, krever du innpåkjøp etter veglova § 53. Dersom vilkårene er oppfylt, kan du

altså påtvinge deg en rettighet i veien gjennom ekspropriasjon. Husk imidlertid at rettigheten har en pris. Etter rettspraksis og bestemmelsens ordlyd fremstår det som at det er den tekniske verdien av veien som vil være utgangspunktet, men at markedsverdi gjerne kan benyttes i noen saker. Det vil uansett være opp til retten å foreta en skjønnsmessig helhetsvurdering i hvert enkelt tilfelle. Veglovas § 53 fjerde ledd vil også i hvert tilfelle kunne komme inn som sikkerhetsventil ved at det her er gitt generell adgang for partene til å kreve nytt skjønn etter 5 år.



# Fordeling av utgifter til vedlikehold og utbedring av private veger

Av advokatene Knut Njøs og Magnus Bøckmann  
knut.njos@ytterbol.com og magnus.boeckmann@ytterbol.com



Knut Njøs er advokat og partner i advokatfirmaet Ytterbøl & Co. Han arbeider hovedsakelig med forretningsjuss, generasjonsskifte, fast eiendoms rettsforhold samt arv og skifte.



Advokat Magnus Bøckmann jobber primært med forretningsjuss, entrepriserett og arbeidsrett samt bobehandling. Han bistår også private i sivilrettslige spørsmål, blant annet knyttet til fast eiendom og kjøpsrett.

**Vegnettet i Norge består av både private og offentlige veger. Private veger eies av ulike grunneiere, andelslag, velforeninger og lignende. Disse vegene driftes og vedlikeholdes i regi av eierne. I praksis oppstår det ofte spørsmål om hvordan kostnadene til vedlikeholdet skal fordeles mellom brukerne av vegen. Er det de som bruker vegen mest som skal betale mest, eller skal kostnadene fordeles likt på alle? Og hvilke vedlikeholdstiltak av vegen kan brukerne kreve?**

## 1. OFFENTLIG ELLER PRIVAT VEG?

Når fordelingen av kostnader til vedlikehold av veg skal bestemmes, er det avgjørende om vegen regnes som privat eller offentlig. Etter veglova § 1 er alle veger som ikke er offentlige, å regne som private. Det er derfor nødvendig å se på hva som ligger i begrepet offentlig veg. For at en veg skal være offentlig er det to hovedvilkår som må være oppfylt. For det første må vegen være «open for allmenn ferdsel». For det andre er det et vilkår at vegen må være «halden ved

like av stat, fylkeskommune eller kommune». Som offentlige veger regnes riksveg, fylkesveg og kommunal veg, jf. lovens § 1.

Etter loven er som nevnt alle veger som ikke er offentlige, å regne som private. Regler om fordeling av kostnader til vedlikehold og utbedring av private veger er særskilt regulert i veglova kapittel VII.

Et typisk eksempel på private veger er veger inn til hytteområder, hvor veg og grunn eies av én eller få grunneiere (grunneierlag). Slike veger kan ha få eller mange brukere, og utformingen og lengden på vegene kan naturligvis variere mye. Et annet eksempel er veg inn til skogeiendommer som går over flere eiendommer og hvor alle eierne også er brukere.

## 2. VEGLOVA § 54 – FORDELING AV KOSTNADER

Regler om fordelingen av felleskostnader mellom brukerne av private veger finner vi i veglova § 54. Etter bestemmelsen skal fordelingen av kostnadene knyttes til den enkeltes bruk av vegen. Tanken



er at jo mer intensiv bruk man har av vegen, jo større andel av kostnadene skal man betale.

Når privat veg blir brukt til felles adkomst for flere eiendommer, har alle brukerne en felles vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten gjelder derfor ikke bare grunneiere og andre med formell rettslig bruksrett til vegen. Vedlikeholdsplikten gjelder også alle andre som faktisk bruker vegen.

Veglova § 54 er en fravikelig regel som gjelder hvis det ikke er avtalt noe annet, for eksempel i en festeavtale. Siden regelen er fravikelig, står partene dermed fritt til å avtale ordninger som fraviker lovens system. Men dersom kostnadsfordelingen ikke er regulert på annet vis, er det veglova § 54 som gjelder.

Det er verdt å merke seg at veglova § 54 ikke sier noe om innholdet av bruksrettighetene, dvs.

Fordelingen av felleskostnader mellom brukerne av private veger reguleres av veglova § 54, med mindre det er gjort annen avtale om kostnadsfordelingen.



ID 18317874 © MegWallacePhotography | Dreamstime.com

hvilken bruk av vegen man har rett til. Dette reguleres på annen måte, for eksempel gjennom avtale eller hevd. Videre er ikke bestemmelsen til hinder for at den som eier vegen, typisk en grunneier, tar seg betalt for andres bruk av vegen, for eksempel ved bompenger.

De vanligste kostnadene til vedlikehold er brøyting av snø og strøing av sand om vinteren, og høvling og grusing om sommeren. Men også kostnader til utbedringsarbeider på vegen skal fordeles mellom brukerne.

Kostnader til vedlikehold eller utbedring skal fordeles etter brukens omfang, som et «høvetal», dvs. som en brøk av det totale. Hovedprinsippet er altså at den som bruker vegen i størst omfang skal betale den høyeste andelen av vedlikeholdet, mens de som bruker vegen mindre, betaler en mindre andel.

Regelen har i praksis vært oppfattet som å fastslå en «leddvis» kostnadsfordeling, hovedsakelig basert på hvor stor avstand den enkeltes bruk

strekker seg over. Men det skal også gjøres en skjønnsmessig vurdering av bruken og nytten av vegen.

### 3. PRAKTISKE EKSEMPLER

En privat veg strekker seg inn gjennom en dal. Langs vegen kommer man først til et lite hyttefelt bestående av fem hytter. Etter et par kilometer kommer man til to bolighus som ligger like langs vegen, før vegen svinger oppover åssiden og ender opp på et gårdsbruk. Når vi legger prinsippet om leddvis vedlikeholdsplikt til grunn, skal de som har kortest veg, i dette tilfellet hyttene, betale minst, og den med lengst veg, gårdsbruket, betale mest. Men det er lett å se at en ren matematisk utregning basert på antall meter veg ikke nødvendigvis vil gi et rettferdig resultat. Hvor intensiv bruken av vegen er, vil jo i stor grad variere. Boligeieren vil for eksempel normalt bruke vegen betydelig mer enn hytteeierne. Gårdsbruket, som frakter tømmer med tyngre kjøretøy, vil naturlig nok slite mer på vegen enn de som kun kjører med privatbil. Det er da naturlig at den ulike bruken,

og dermed slitasjen på vegen, også hensyntas når kostnadene skal fordeles. Fordelingen av kostnadene bør dermed både reflektere antallet meter eller kilometer veg som brukes, og brukens intensivitet.

Et annet praktisk eksempel er boligfelt som inneholder en rekke ulike boliger innen et begrenset område. Et slikt område vil typisk bestå av flere mindre veger og hvor brukerne bare benytter deler av vegnettet. I eksempelet legger vi også til grunn at det på området ligger en barnehage og en butikk. I slike tilfeller vil det være lite egnet å fordele kostnader etter antall meter veg som brukes. Det vil da ofte være mer naturlig å ta utgangspunkt i bruksenheter og hvor en bruksenhet typisk består av en husstand. Kostnadene fordeles så slik at hver bruksenhet i utgangspunktet betaler det samme beløpet. Andre brukere, som butikken og barnehagen, bør vurderes særskilt. Det vil da være av betydning hvor intensiv bruken knyttet til disse er. Dersom det for eksempel er stor trafikk knyttet til butikken, er det naturlig at butikkens andel av kostnadene justeres tilsvarende opp.

Felles for eksempel 1 og 2 ovenfor er imidlertid at situasjonen må vurderes konkret. I tillegg til at

løsningen som velges når det gjelder fordeling av kostnader, skal reflektere bruken, bør man unngå løsninger som er for kompliserte, og som da blir vanskelig å administrere.

I praksis vil det ofte være hensiktsmessig å etablere ulike kategorier av bruk, slik at flere brukere faller inn i de ulike kategoriene. Typisk vil man da dele brukerne av vegen inn i ulike soner (etter avstand), i ulike klasser (etter brukens omfang og intensitet) eller en kombinasjon av dette.

En egen kategori av brukere er tilfeldige «engangsbrukere». Dette kan for eksempel være folk som kjører på en privat veg på fjellet for å komme til et fiskevann eller til en skiløype. For slike brukere er det vanlig at det kreves bompenger, mens vedlikeholdsbidraget fra andre brukere, for eksempel hyttebeboere og gårdbrukere, fastsettes etter nærmere fastsatte kriterier.

### 4. «FORSVARLIG OG BRUKANDE STAND»

Et annet praktisk spørsmål er hvor langt det felles ansvaret for vedlikehold og utbedring strekker seg. Det er ikke uvanlig at de ulike brukerne av vegen har ulik oppfatning av hvordan vegen bør

Hovedprinsippet er at den som bruker vegen mest, skal betale den høyeste andelen av vedlikeholdet. Men fordelingen av kostnadene bør både reflektere antallet meter eller kilometer veg som brukes, og brukens intensivitet.



vedlikeholdes og i hvilken stand vegen bør være. Begrensningen ligger her i lovens uttrykk om at vegen skal holdes i «forsvarlig og brukande» stand. Dette er en rettslig standard som samtidig gir anvisning på en minimumsstandard som vegen skal ha. Bestemmelsen setter også en øvre grense for hvilken standard som kan kreves. Normen må ses i lys av hva som er tidsmessig standard med hensyn til bruk av vegen og sikker ferdsel. Et klassisk eksempel, og som det ofte vil være uenighet om, er om det er bra nok at vegen er gruslagt eller om det er nødvendig å asfaltere.

Lovens bestemmelser om vedlikehold gjelder tilsvarende for utbedring. Utbedring kan for eksempel være brobygging eller forsterking av vegkanter. På samme måte som ulik bruk av vegen gir grunnlag for differensiering av kostnadsfordelingen til vedlikehold, gir ulik nytte av utbedringstiltak grunnlag for en skjevdeling av disse kostnadene.

## 5. TVISTER

Som det fremkommer ovenfor, er spørsmålet om fordeling av kostnadene til vedlikehold og utbedring av privat veg utpreget konkret og skjønnsmessig. Fordelingen er derfor et vanlig tvistepunkt i praksis. Blir brukerne av vegen

ikke enige, kan hver av de kreve at spørsmålet avgjøres ved skjønn. Etter at ny jordskiftelov trådte i kraft 1. januar 2016 er det nå kun jordskifteretten som har kompetanse som skjønnrett i disse sakene.

Et slikt tilfelle var nylig oppe for jordskifteretten i Østfold. Saken gjaldt en 1800 meter lang gårdsveg som 17 hytteeiere med festetomter hadde bruksrett til. Vegen var eid av grunneier/ bortfester. De siste 300 meterne av vegen ble kun benyttet av gården. Spørsmålene i saken var hvor stor andel av vedlikeholdskostnadene hytteeierne skulle betale, samt hva som var innholdet i vedlikeholdsplikten, og hvilke utbedringer som skulle gjøres på vegen.

Etter en konkret vurdering kom jordskifteretten til at de 17 hytteeierne til sammen skulle betale 40 % av vegvedlikeholdet og grunneieren skulle betale resten. Jordskifteretten la til grunn at alle hytteeierne skulle betale en like stor andel. Hyttene lå i en klynge og de brukte dermed en lik andel av vegen. Enkelte av hytteeierne anførte at de skulle betale mindre som følge av at de kun benyttet vegen et par ganger i året, men dette ble de ikke hørt med.

Vedlikeholds nivået bestemmes av at vegen skal holdes i «forsvarlig og brukande stand».



ID 1529186 © Aleksandr Frolov | Dreamstime.com

Fordelingen ble beregnet ut fra modellen «tonn pr km» som er en vanlig måte å fordele vegvedlikehold på. Denne modellen tar hensyn både til lengde som brukes av vegen, og belastning på vegen ved at bruk av tyngre kjøretøy gir en høyere andel av kostnadene. Det ble i den forbindelse lagt vekt på at skogsdrift ville komme til å utgjøre en større del av vegslitasjen. Bruvedlikeholdet måtte også belastes gården med en større andel enn hytteeierne ut fra nyttebetraktninger.

I samme sak ble det også anført at jordskifteretten måtte etablere et veglag etter veglova § 55 dersom den fastsatte en fordelingsbrøk mellom brukerne etter § 54. Dette fikk hytteeierne ikke medhold i. Selv om ordningen med veglag ofte vil være praktisk i slike tilfeller, gjelder det for eksempel ikke hvor det er én eller noen grunneiere som eier vegen og står for vedlikeholdsarbeidet. Brukerne kan i et slikt tilfelle ikke skyve grunneieren eller et grunneierlag til side og selv overta driften av vegen ved etablering av et veglag. Dette er fastslått i siste ledd i § 55.

## 6. ORGANISERING AV VEG- VEDLIKEHOLDET

Som tidligere nevnt vil drift av private veger ofte skje gjennom veglag. Veglova § 55 inneholder nærmere bestemmelser om dette. Bestemmelsen legger opp til at brukerne av vegen organiserer seg som et veglag, som tar alle avgjørelser som gjelder vegfellesskapet, samt står for den daglige driften av vegen. Veglaget fastsetter også det årlige driftstilskuddet fra den enkelte bruker på grunnlag av «høvetalet» etter § 54. Veglaget kan også fatte en rekke andre beslutninger som å ta opp lån og fremme søknad om å kreve inn bompenger. Det er tilstrekkelig med vanlig flertall for å fatte vedtak i veglaget.

Regelen er deklatorisk, dvs. at den gjelder der det ikke er avtalt andre ordninger.

Drift av private veger kan også skje i regi av grunneiere eller grunneierlag som også eier selve vegen. I slike tilfeller vil grunneier ha bestemmelsesretten, og det er ikke i strid med vegloven at det da ikke etableres veglag.

## 7. FORHOLDET TIL BRUKERE SOM IKKE HAR AVTALE MV. OM BRUKSRETT

Avslutningsvis skal nevnes at grunneieren ikke kan pålegge brukerne større kostnader til vedlikehold eller utbedring enn det som refererer seg til de faktiske utgifter hvert år. Hvis eier av vegen ønsker å beregne seg en fortjeneste på andre brukere av vegen, må det skje i form av innkreving av f.eks. bompenger som krever kommunens samtykke (veglova § 56).

Og reglene i veglova gjør ingen innskrenkning i allmennhetens rett til fri ferdsel på veg eller sti i utmark til fots, jf. friluftslova § 2.

Grunneiere kan ikke pålegge brukerne større kostnader til vedlikehold eller utbedring enn det som er de faktiske utgiftene hvert år.



**SPØRSMÅLET ER IKKE  
OM, MEN HVORDAN.**

**Advokatfirmaet NOVA DA**

Roald Amundsens gate 6  
Postboks 1807 Vika • 0123 Oslo  
T +47 23 10 30 00 • [www.novalaw.no](http://www.novalaw.no)





## Finn ditt lokale Eurojuris-kontor

### Advokatfirmaet Eurojuris Harstad

Telefon: 77 00 21 00  
E-post: harstad@eurojuris.no

### Advokatfirma Eurojuris Narvik

Telefon: 75 80 34 00  
E-post: narvik@eurojuris.no

### Angell Advokatfirma Bodø

Telefon: 75 54 45 00  
E-post: post@angelladvokatfirma.no

### ADNOR Advokat Trondheim

Telefon: 73 99 09 00  
E-post: advokat@adnor.no

### Larhammer Aarseth Advokatfirma Molde

Telefon: 71 19 16 00  
E-post: molde@eurojuris.no

### Advokatfirmaet Tollefsen Sogndal

Telefon: 57 62 88 50  
E-post: post@advokat-tollefsen.no

### Stiegler WKS Advokatfirma Bergen

Telefon: 55 21 54 00  
E-post: bergen@stieglerwks.no

### Advokatfirmaet Eurojuris Haugesund

Telefon: 52 70 10 30  
E-post: haugesund@eurojuris.no

### Projure Advokatfirma Stavanger/Bryne

Telefon: 51 85 84 00  
E-post: stavanger@projure.no

### Advokatfirma Tofte Kristiansand

Telefon: 38 17 70 00  
E-post: post@advtofte.no

### Advokatfirma Hald & Co Arendal/Grimstad

Telefon: 37 00 49 70  
E-post: post@haldco.no

### Advokatfirmaet Alver Lillehammer/Gjøvik

Telefon: 61 26 87 00  
E-post: firmapost@alver.as

### Advokatfirmaet Halvorsen & Co Lillestrøm

Telefon: 64 84 00 20  
E-post: post@halvorsenco.no

### Advokatfirmaet NOVA Oslo

Telefon: 23 10 30 00  
E-post: post@novalaw.no

### Svensson Nøkleby Advokatfirma Drammen

Telefon: 32 25 55 00  
E-post: drammen@eurojuris.no

### Advokatfirmaet Frøstrup Løitegaard Porsgrunn

Telefon: 35 93 19 00  
E-post: firmapost@lov.as

### Advokatfirmaet Ytterbøl & Co Sarpsborg

Telefon: 69 16 18 00  
E-post: sarpsborg@ytterbol.com

### Fredrikstad

Telefon: 69 36 60 00  
E-post: fredrikstad@ytterbol.com