

Karmøy Kommune

E-post: [post@karmoy.kommune.no](mailto:post@karmoy.kommune.no)

**Advokatfelleskap**  
Medlemmer av  
Den Norske Advokatforening

**Besøksadresse**  
Skåregata 92  
(Markedet 5. etg.)  
5528 Haugesund

**Postadresse**  
Postboks 10  
5501 Haugesund

[vardeadvokater.no](http://vardeadvokater.no)

08.09.2022

## **Veirett for Gnr. 2 Bnr. 433 på privat vei – varsel om tvangsmulkt.**

### **1. Innledning.**

Jeg representerer Jostein Johannesen som eier gnr. 2 bnr. 219, Sjuraberg 7. Jeg tilskriver kommunen om to spørsmål som står i forhold til hverandre. Dessuten vil jeg peke på at kommunen synes å ha vanskelig for å skille mellom sin posisjon som eiendomsbesitter og som offentlig myndighet.

### **2. Spørsmål om bnr. 433 har lovlig adkomst.**

Saken gjelder kommunens og statsforvalterens konklusjon om at bnr. 433 har lovlig adkomst. Dette begrunnes med at deler av adkomsten fra Sjuraberg er åpen for alminnelig ferdsel, da frem til innkjørselen til Sjuraberg 5, og at kommunen har gitt veirett på resten av adkomsten til bnr. 433 i kraft av en privatrettslig avtale, og det selv om den delen av denne adkomst som er opparbeidet er en privat vei.

Da min klient og eier av bnr. 218 kjøpte sine tomter i sin tid kjøpte de denne med vei, vann og kloakk. Siden den gang har kommunen aldri håndtert den gule veien som offentlig vei ved at kommunen aldri har foretatt noe vedlikehold og aldri har besørget brøyting av denne. Veilegemet må derfor anses å tilhøre bnr. 218 og 219 i kraft av avtalen om kjøp av tomter med vei.

---

**Jens Otto Haugland**  
Advokat – Møterett for Høyesterett  
Org. nr. 982 064 015 • Tlf. 52 70 87 55  
[haugland@vardeadvokater.no](mailto:haugland@vardeadvokater.no)

**Ole Johan Berge**  
Advokat  
Org. nr. 981 842 502 • Tlf. 52 70 87 60  
[berge@vardeadvokater.no](mailto:berge@vardeadvokater.no)

**Trond Jarle Bachmann**  
Advokat  
Org. nr. 988 635 197 • Tlf. 52 70 87 57  
[bachmann@vardeadvokater.no](mailto:bachmann@vardeadvokater.no)

**Hallvard Gardshol Bjørndal**  
Advokat  
Org. nr. 923 884 793 • Tlf. 52 70 87 65  
[bjorndal@vardeadvokater.no](mailto:bjorndal@vardeadvokater.no)

**Benedikte Aarvik**  
Advokat  
Tlf. 52 70 87 58  
[aarvik@vardeadvokater.no](mailto:aarvik@vardeadvokater.no)

**Andreas Rande Nesheim**  
Advokatfullmektig  
Tlf. 52 70 87 53  
[nesheim@vardeadvokater.no](mailto:nesheim@vardeadvokater.no)

Kommunen kan ikke gi tredjemann veirettighet på en opparbeidet vei som eies av andre. Man kan gi veirett til grunnen, men altså ikke til opparbeidet vei. Dette er klar juss og følger for eksempel av en avgjørelse fra Gulating lagmannsrett datert 09.09.2014 (LG-2013-099397) hvor det ble slått fast at en grunneier ikke kunne benytte vei som var opparbeidet av nabo på grunneiers eiendom siden han ikke hadde betinget seg slik rett og heller ikke hadde vært med å betale i den.

Kommunen har således gjort en privatrettslig avtale med eier av bnr. 433 som ikke står seg.

På toppen av det hele opererer nå kommunen med grenser som åpenbart må være uriktige i forhold til min klients garasje. Garasjen ble i sin tid stukket ut av kommunen og den ble satt opp i henhold til utstikkingen, samt at garasjens plassering ifølge min klient ble kontrollert av kommunen i ettertid. Det må derfor legges til grunn at grensen mellom min klients eiendom og kommunens ikke går igjennom min klients garasje. Den går på østsiden.

**Konklusjonen** er at bnr. 433 ikke har lovlig adkomst. Kommunen og statsforvalteren har blandet kortene, og gjort feilaktige slutninger omkring de privatrettslige forhold.

### 3. **Krav om midlertidig forføyning.**

Konsekvensen av de feil som er gjort, er at min klients garasje står meget utsatt til på grunn av eventuell etablering av vei inn til bnr. 433, og på grunn av faremomentet med dette og uriktigheten av den tillatelse som er gitt, sendes det i disse dager begjæring om midlertidig forføyning overfor eier av bnr. 433 for å stanse påtenkt arbeid med opparbeidelse av vei i henhold til kommunens feilaktige grenser.

Kommune anmodes om å varsle eier av bnr. 433 om de feilene som er begått. I motsatt fall pådrar kommunes seg aktuelt erstatningsansvar.

### 4. **Kommunens varsel om tvangsmulkt i stedet for å begjære grensefastsetting v/jordskifteretten.**

Her er kommunen på ville veier som i egenskap av offentlig myndighet gir pålegg for å oppnå et resultat i en privatrettslig tvist hvor den selv er part. Jeg forstår at det har vært både formelle og uformelle grenseforretninger på stedet. Ved en anledning skal kommunen ha sagt seg enig med min klient i at grensen gikk på østsiden av garasjen. Uken etter kom man imidlertid tilbake og hevdet at grensen gikk gjennom garasjen.

Kommunen må naturligvis som alle andre grunneiere ta saken til jordskifteretten for grensefastsetting når det er uenighet om grenser til nabo og man har behov for en avklaring. Her har man holdt en kartforretning som offentlig myndighet og fastsatt grense for sin egen eiendom, og deretter brukt den selvbestemte grense som grunnlag for varsel om tvangsmulkt. Under hvilke styresett gjør man slikt?

Det er åpenbart at kommunen nå må begjære sak for jordskifteretten for å få fastslått de

omtvistede grenser. (Den blir feil også mot bnr. 218.) Før disse er endelig fastslått, kan man ikke anse bnr. 433 for å ha tilstrekkelig adkomst. Vil han ha det, må han kjøpe seg inn på den private vei som min klient og naboen i bnr. 218 i sin tid kjøpte av kommunen. Dette skjer som kjent også gjennom sak for jordskifteretten.

Dersom kommunen kan fremlegge dokumentasjon som viser at denne forbeholdt seg rett til å la andre benytte veien min klient og nabo kjøpte, eller at dette må anses som offentlig vei for tredjemenn, bes denne dokumentasjon fremlagt. Da bes det samtidig opplyst hvordan det kan ha seg at kommunen aldri har ansett den som offentlig vei med plikt til vedlikehold m.m.

**Konklusjonen** under dette punkt er derfor at kommunen straks må trekke tilbake varselet om tvangsmulkt, samt begjære sak for jordskifteretten om grensefastsetting.

Jeg ber om bekreftelse på dette innen én uke fra i dag.

Med hilsen

Jens Otto Haugland

Gjenpart: Klient.