

Kallandsklubben Veilag og hyttelag  
v/Torbjørn Rørvik  
Elnesvegen 8  
6854 Kaupanger

Bergen 04.05.2021  
E-post: dn@stiegler.no  
Ansvarlig advokat: Dag Nødtvedt  
Vår ref.: 16874

## VEDR BÅTFESTER OG VEIRETTSFORHOLD – KALLANDSKLUBBEN

Jeg viser til oppdragsbekreftelse av i dag og tlf.samtale med Rørvik og sender nærværende brev som en kort kommentar og oppsummering vedr de ulike spørsmål som er mottatt.

Generelt kan bemerkes at de svar som er sendt grunneier tidligere er gode, men samtidig savner jeg noe dokumentasjon tilknyttet inngåtte avtaler og eldre forhold.

Vedr jordskiftesaken fra 2005 ser jeg at dommer var Vidar Bergtun. Han er senere blitt dommer i Gulating lagmannsrett vedr jordskiftesaker, og min erfaring er at han er svært godt forberedt til rettsmøter.

Derfor er det noe pussig at avtalen i jordskiftesakens pkt 7 faktisk begrenser grunneiers bruksrett, men grunneier har iallfall godtatt det.

Jeg skal gi korte, foreløpige svar vedr både båtfeste og veirett:

### 1. Båtfeste

Utgangspunkt er hva hytteeier og daværende grunneier avtalte.

Har grunneier anvist en plass, er det den avtalte.

Bestriker ny grunneier at plassen er avtalt, kan det være grunnlag for å påstå at plassen uansett er oppnådd gjennom hevd.

Ett av de to grunnlagene er nok for å kreve at man har en fast, avtalt plass.

Vedr flytting av båtfeste, har dere i brev vist til Servituttl §§ 5 og 6.

§ 5 forutsetter at ny plass skal være minst like god som den gamle, for at grunneier kan kreve flytting.

Siden dere mener ny plass er dårligere, kan dette alternativet være utelukket.

§ 6 gir grunneier en mulighet:

Hvis det er mye om å gjøre for ham å få båtfestene flyttet, og fordelene for ham ved flytting er «monaleg» større enn ulempene for dere, kan han få dom for flytting – kalt omskiping. Han må da betale dere et vederlag for den ulempen dere påføres.

Materialet mottatt ser foreløpig ikke ut til å gi grunneier hjemmel for flyttekrav, men det er noe uklart om den aktiviteten han vil drive i Inste Kallandsvika faktisk nødvendiggjør flytting.

Jeg har foreløpig ikke grunnlag for å vurdere om påtenkt aktivitet er søknadspliktig.

Båtopptrekk er ikke forskjellig fra båtfeste avtalemessig, men de er ofte mer upresise eller benyttes av flere.

Her trenger jeg mer informasjon.

## 2. Veiretter

Alle som bruker en vei, er deltaker i veilaget.

Hovedbruket v/Lilletvedt er også bruker og deltaker, men ut fra hans begrensede bruksadgang vil det være naturlig å gi ham kun en halv andel/stemme, mens de øvrige brukerne får 1 andel/stemme.

Dere må innkalle ham til møter laget og gi ham informasjon av felles interesse, men det er ikke noe til hinder for at dere avholder private møter dere i mellom utenom laget, f.eks for å avgjøre en felles holdning til forhold der dere har andre interesser enn ham.

\* \* \*

Avtaler mellom grunneier og hytteeier er bindende.

Hvis en utenforstående kjøper hovedbruket, kan man få diskusjoner m.h.t om kjøper er informert om andres rettigheter og må akseptere disse, hvis de ikke er tinglyst.

Her har Lilletvedt kjøpt en eiendom han ganske sikkert har besiktiget på forhånd. Han kunne da se de aktuelle veier og burde spurt selger før kjøpet om hvilke rettighetsforhold det var vedr veiene.

Har han ikke undersøkt eller spurt, risikerer han å måtte akseptere veiretter som heftelser på gården, selv om intet er tinglyst.

Vet man/burde man vite noe, er det uten betydning om det samme er tinglyst – kunnskapen går foran.

### 2.1

Dere spør om avtalen i jordskifteretten er god nok for å lage ny vei.

Retten har tatt inn avtaler uten å si om dette er noe man ble enige om utenfor rettsmøter, eller om det er et forlik inngått i retten.

Det første er en ordinær avtale, det siste vil ha samme virkning som en dom.

Her ville det vært ønskelig å ha dokumentene og historikken fra jordskifteretten, men generelt må anses at en avtale som partene er enige om at retten kan innta i sin rettsbok, vil det være svært vanskelig for en part å påstå at man ikke er bundet av.

Teksten som er inntatt i rettsboken inneholder både en avtale og en beskrivelse av veianlegg, og jeg anser at man ved avtalen har fått rett til å føre frem vei.

Pkt 7 gir grunneier en spesifisert bruksrett til vei dere anlegger.

Bruken er begrenset til landbruksformål – det vanligste er at grunneier fritt kan bruke veier anlagt på hans eiendom.

## 2.2

Noen har parkeringsrett uten at veirett er nevnt.

Jeg betviler sterkt at en dommer ville akseptere et argument om at man mangler veirett, men har lov til å parkere.

Det er mer sannsynlig at man har ansett veiretten å foreligge eller er så opplagt at den ikke var nødvendig å nevne.

Jeg har ikke sjekket fradelingsår for de enkelte tomter, men iallfall helt tilbake til bygningsloven av 1985 var det et fradelingsvilkår at en tomt var sikret rett til vei, vann og avløp.

En annen sak er at mange kommuner var nokså omtrentlige vedr dette, fordi det var bonden som eide arealet både før og etter fradeling....

## 2.3

Hytteeierne er eiere av selve veilegemet, bonden eier grunnen under veien.

Men grunnen er normalt lite verdt, for den er beslaglagt av en vei og har ingen annen utnyttelsesmulighet.

Grunneiers ønsker om å kontrollere/bestemme veibruken m.v. er klart uholdbar hvis ikke man i stiftelsesgrunnlaget for veirett kan finne bestemmelser om dette.

Har dere en generell veirett, er bruken grunneier uvedkommende så lenge bruken ikke medfører skade på hans eiendom.

Om det er en bil, bobil osv man setter på en avtalt parkeringsplass, er grunneier uvedkommende hvis han ikke kan vise til avtalte restriksjoner eller at bruken fører til konkret ulempe eller skade for ham.

Avtalens pkt 1 og 2 beskriver generell veirett, som vil bety fritt valg av fremkomstmiddel.

## 2.4

Avtaler med tidligere grunneier er kommentert ovenfor.

Her kommer i tillegg at det i terrenget faktisk er laget utvidelser osv for parkering eller passering.

Dette er synlige arbeider i terrenget, og en kjøper vil ha problemer med å protestere på dette – hvis vi ser bort fra ren selvtakt.

Kan tidligere grunneier bekrefte inngåtte avtaler, er det klart positivt.

På den annen side kan det skape konflikter mellom nåværende og tidligere grunneier, noe som kan påvirke den forrige villighet m.h.t å si noe.

Har hytteeiere tatt sjansen på å utvide litt for å få en parkeringslomme, er det som utgangspunkt et forhold mellom dem og forrige grunneier.

Jarle Vik kunne påtalt det hvis han ikke ville godta slike utvidelser.

Jarle Vik ville ikke blitt hørt med at han ikke visste om utvidelser – i løpet av vel 10 år burde han gjort seg kjent med forholdene og utførelsen av vei.

Han kunne anført at dette kun var tålt bruk – dvs at han fant seg i det, men kunne forlange feil rettet senere om han ønsket det.

Men her har han forholdt seg passiv så lenge at han som grunneier kan ha tapt sin mulighet til å protestere.

Lilletvedt som ny grunneier kunne som påpekt ovenfor observere det som er utført og avklart med Vik hva han mente om det.

Det som trekker i motsatt retning, er at veirett normalt ikke inkluderer parkeringsrett, så her kan Viks passivitet være avgjørende.

Adv Posner påpeker at avtalens pkt 3 hindrer parkering langs veien V1.

Formålet med slik bestemmelse er å unngå at parkerte biler hindrer fremkommeligheten, evt grunneiers bruk av sidearealer.

Her kan det være at forbudet ikke rammer utvidelser på V1 som gir plass til en hel bil, m.a.o. slik at den ikke innsnevrer tilgjengelig kjørebane.

De andre veistrekningene omfattes ikke av pkt 3.

Hvis noen har kjøpt en hytteeiendom som allerede hadde fått en utvidet parkeringslomme, kan de stå sterkere overfor Lilletvedt fordi Vik burde påtalt arbeidet overfor den som utførte og dermed kunne hindre at parkeringslommen ble overført til ny hytteeier som ville være i god tro m.h.t dens berettigelse.

Jeg ser at iflg adv Posner benekter Jarle Vik å ha inngått avtaler om/akseptert slike utvidelser, men her vet vi ikke noe om hvorledes Vik er forelagt dette eller hva han direkte har sagt, så foreløpig anser jeg ikke dette å ha særlig vekt.

### **3. Diverse**

Furutrær:

Avtale med forrige grunneier medfører at nåværende ikke har noe krav.

Dersom trærne ble felt for mer enn 3 år siden, er et evt erstatningskrav uansett bortfalt som foreldet.

### **4. Innmark/utmark/strandområde**

Lov om friluftslivet regulerer ferdsel i bl.a utmark, som jeg antar at strandsonen her må kunne kalles.

§1 fastsetter rett til fri ferdsel hele året – dog hensynsfullt

§ 4 gir rett til ferdsel i innmark på frossen mark.

§ 5 gir rett til at man under ferdsel i h.h.t § 1 kan plukke nøtter, ville bær, sopp m.v.

§ 8 gir rett til å bade i sjøen fra strand i utmark – hensynsfullt i forhold til hus og hytter.

§ 9 gir begrensede rettigheter vedr rasting, telting m.v.

Gjerder og grunder som hindrer allmenhetens bruk er ulovlig, men jeg må ta det forbehold at jeg ikke har vurdert så langt om beitehensyn kan gripe inn.

Normalt kan ikke grunneier stenge av utmarken fordi han har sau der, og hans behov kan løses ved at det i et gjerde kan settes opp trapp på begge sider..

Det foreligger dommer hvor grunneier har brukt påstand om behov for ekstra høye gjerder pga at han har villsau, men selv villsau har problemer med å hoppe over 1,25 m.

## 5 Betaling ??

Rørvik har i samtale nevnt at grunneier krever betaling for båtfester.

Betalingskrav er kun berettiget dersom det fremgår av avtale med den som ga båtfestet – og da har man reelt en leierett.

Et båtfeste er normalt en tildelt, fast rettighet – dvs noe man eier – og ikke et leieforhold.

Betalingskrav i form av leie kan jeg ikke se at det foreligger hjemmel for.

Vedr betaling for grunn til vei, er den fastsatt i avtalen inntatt i jordskifteavgjørelsen, dens pkt 6.

For tomter uten veirett fra før, er det kurant å avtale en slik «inngangsbillett».

Men som nevnt ovenfor blir det uklart hvilket grunnlag man har hatt for å fradele tomter, uten adkomstrett.

Det må jeg komme tilbake til.

Det har i korrespondanse vært nevnt leie for å ha ting liggende på grunneiers eiendom.

Har man avtale om gratis bruk, kan ikke ny grunneier kreve betaling.

Betaling kan uansett ikke kreves for fortiden.

For fremtiden kan kanskje kreves betaling, men her mangler jeg historisk grunnlag for situasjonen.

-----

Jeg kommer tilbake til de enkelte problemstillingene forårsaket av grunneier og adv Posner.

Med vennlig hilsen

**Stiegler Advokatfirma AS**

Dag Nødtvedt  
Advokat/Partner