



Øygarden kommune
Ternholmvegen 2
5337 RONG

Saksbehandlar, innvalstelefon

Arnt Erik Nordheim, 5764 3191

Regelverksorientering - gjeld spørsmål om dokumentasjon sikra rettar – plan- og bygningslova §§ 27-1, 27-2 og 27-4

Vi viser til spørsmål frå Øygarden kommune 14.07.2020, som gjeld krav til dokumentasjon for sikker rett til vatn, avlaup og køyretilkomst, jf. pbl. §§ 27-1, 27-2 og 27-4. Spørsmålet har bakgrunn i Sivilombodsmannen si fråsegn i SOM-2014-3195.

Følgjande rettleiing er gitt på generelt grunnlag. Vi beklagar elles noko sein tilbakemelding.

1. Generelt. Privatrettslege forhold i byggesak, pbl. kap. 27, jf. § 21-6

Hovudregelen etter plan- og bygningslova § 21-6 er at bygningsstyresmaktene ikkje skal ta stilling til privatrettslege forhold. Dersom det derimot er openbert at tiltakshavar ikkje har dei nødvendige rettane for å gjennomføre eit omsøkt tiltak, pliktar kommunen å avvise søknaden.

Frå denne hovudregelen er det gjort unntak i §§ 27-1, 27-2 og 27-4. Føresegnene krev at nødvendig infrastruktur som vatn, avløp og vegsamband skal *«være sikret ved tinglyst dokument eller på annan måte som kommunen godtar som tilfredsstillende»*.

Det grunnleggande vilkåret er at retten må vere *«sikret»*. Dette betyr at kommunen, i motsetning til regelen i § 21-6, må ta stilling til dei privatrettslege forholda. Både eksistensen og omfanget av dei pårøpte rettane må vurderast, og det må kunne vere sannsynleg at ein domstol ville akseptere rettane. Sidan konklusjonen ikkje er bindande for anna enn byggesaka må det også leggjast inn ei viss tryggleiksmargin i vurderinga. Det ville vere særleg uheldig dersom det i ettertid skulle bli avklart at oppførte bygningar f.eks. manglar drikkevatt eller lovleg vegsamband.

Sikker rett til infrastruktur skal vere dokumentert *«før opprettelse eller endring av eigedom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent»*, altså før kommunen gir rammeløyve for tiltaket, jf. §§ 27-2 og 27-4. Plan- og bygningslova § 27-1 har inga tilsvarande formulering, men departementet har lagt til grunn same tidspunkt gjeld for tilgang til vatn.¹ At retten må vere dokumentert før

¹ Tolkningsfråsegn 26.06.2018, TUDEP-2018-2389-2.



rammeløyve kan utferdast, er i realiteten ein sakshandsamingsregel. Det er derfor ikkje mogleg å gje rammeløyve på vilkår om at forholdet vert retta.²

Som det følgjer av SOM-2014-3195 med tilvisingar, må retten til infrastruktur vere «privatrettsleg urokkeleg», og ikkje kunne tilbakekallast av partane. Retten må også liggje til sjølve eigedomen, medan personlege rettar ikkje er tilstrekkeleg.

2. Kva anna dokumentasjon kan kommunen godkjenne «som tilfredstillende»?

Fylkesmannen legg til grunn at tinglyst dokument bør vere hovudregelen, i og med at dette er det sikraste alternativet. Både departementet og Sivilombodsmannen er derimot einige i at kommunen ikkje kan stille absolutt krav om tinglysing, i og med at føresegna nemner dette som eit alternativ. Spørsmålet er dermed kva anna typetilfelle kommunen kan godta «som tilfredsstillende» som sikker rett.

2.1 Generelt om stiftingsgrunnlag

Stiftingsgrunnlaget for private rettar i fast eigedom vil i dei fleste tilfella vere avtale/erklæring, som deretter vert tinglyst for å skape rettsvern.

Erklæring som ikkje er tinglyst *kan* vere god nok dokumentasjon. Føresetnaden er som nemnt at retten ligg til eigedomen og ikkje er personleg, at retten er formulert som eit hefte, og at han ikkje kan kallast tilbake. Det sentrale punktet i SOM-2014-3195, som de viser til, var nettopp at erklæringa som var omtvista, var gitt til tiltakshavaren *personleg*, og ikkje til eigedomen som skulle delast frå:

«Under ombudsmannens behandling av saken har fylkesmannen vist til en fullmakt vedlagt søknaden om fradeling. I fullmakten gir tre av grunneierne den fjerde grunneieren – tiltakshaver – rett til å fradele tomt, samt rett til bruk av grunn til vei og ledningsnett. Rettighetssubjektet for denne fullmakten er en person og ikke parsellen som skal fradeles. Det er vanskelig å se at rettighetene er tillagt parsellen som en reell servitutt, og dermed at fullmakten oppfyller sikringskravet i pbl. § 27-1, § 27-2 og § 27-4.»

Sjølv om det ikkje er eit absolutt krav, skaper tinglysing likevel notoritet og sikring mot tredjemannskonfliktar. God orden tilseier derfor at framlagte erklæringar og avtalar bør tinglysast, og partane kan med fordel rettleiast om dette. I motiva frå bygningslovkomiteen³ heiter det også at «*hjemmelsdokumentet bør som regel kreves tinglyst*», men dette har altså ikkje blitt forstått som eit absolutt krav. Det er såleis heller ikkje eit krav at grunneigar skriv erklæring for den nye parsellen, dersom anna grunnlag ligg føre, jf. punkt 2.2.

Dersom stiftingsgrunnlaget derimot er omtvista, f.eks. på grunn av ordlyden e.l., må kommunen gjere ei enkel førehandsvurdering. Kommunen skal ikkje gå lagt til tolkinga av avtaledokumenta, men gje avslag dersom retten ikkje framstår som «sikker», dvs. at det er sannsynleg – med ei viss tryggleiksmargin – at ein domstol ville akseptere retten.

Med mindre protesten verkar klart ugrunna, gjer kommunen derfor som regel rett i å ikkje gje løyve, men å overlate til tiltakshavar å få rettane fastslått ved dom.⁴

² Jf. tilsvarende pbl. § 19-2 andre ledd, siste setning.

³ NUT 1960:2 s. 149.

⁴ SOMB-1987-73.



2.2 Andre stiftingsgrunnlag

Andre stiftingsgrunnlag enn avtale/erklæring kan vere rettskraftig dom, avgjerd i jordskiftesak, eller ekspropriasjon der eksproprianten har fått førehandstiltrede⁵. I somme tilfelle kan også hevd etter hevdslova akseptertast.

Kommunen bør vere varsam med å godta hevd som stiftingsgrunnlag, og i alle fall ikkje dersom retten er omtvista. Dersom det påropte grunnlaget er hevd, bør retten normalt krevjast fastslått ved dom, eller erklæring frå den som kunne tenkast å motsette seg hevdinga.⁶ Her gjeld altså det same som ved uklare eller ikkje-tinglyste avtaledokument.

3. Særleg om ferdselsrett/vegrett på framand grunn

Ved tolking av vegrettar (§ 27-4) skal utgangspunktet i Rt. 1915 s. 20 leggjast til grunn.⁷ Forenkla sagt er utgangspunktet at ferdsle- og vegrettar som ligg til fast eigedom, kan delast vidare til seinare frådeltte parsellar.

Prinsippet finn ein i dag i servituttlova § 9, jf. § 2, som slår fast at ein rettshavar kan han avhende delar av bruksretten sin, «*når det ikkje fører til annan auke i tyngsla enn det elles var høve til.*» For vegrettar er altså utgangspunktet at frådelling av retten til seinare parsellar, er tillate, og at kommunen kan leggje dette til grunn i byggesaker. Også her går det likevel ei grense.

Normalt skal det ein del til før tilleggsbelastninga gjer at bruken/auka ferdsel kan nektast. Men eigedomen som vert delt, kan uansett ikkje gje tilleggsparcellen ein større rett bruket har sjølv, jf. servituttlova § 9. Til dømes kan det vere uklart om vegrett som tilhøyrrer ei bustadtomt, også dekker frådelling til nye bruksformål, som f.eks. ei industritomt.

På vanleg måte er det stiftingsgrunnlaget for vegretten som er avgjerande, og det er tolkinga av vegretten til den tenande eigedomen som vert avgjerande.

Dersom vegretten til den tenande eigedomen er uklar, eller kommunen er i tvil om retten gjeld, må kommunen kunne krevje tinglyst erklæring med rettigheter for ny parsell. Alternativt kan kommunen avslå søknaden, jf. § 27-4.

Vi vonar dette svarar på spørsmåla dykkar.

Med helsing

Karen Elin Bakke
seniorrådgjevar

Arnt Erik Nordheim
seniorrådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

⁵ Jf. Oreigningslova § 25

⁶ NOU 2005:12 s. 130, og sOM-2012-3370.

⁷ NOU 2005:12 s. 349.