

# Innpåkjøp - privat veg

Magne Reiten



"Privatvegnettet her i landet er antagelig langt større enn det offentlige vegnett."

Otto Arnulf/Erik Gauer, Vegloven, kommentarutgave

Ofte uavklarte rettsforhold og en kilde til vanskelige relasjoner med øvrige rettighetshavere og naboer

# Privat veg

## Veglov 21. juni 1963 nr. 23 § 1:

"Offentlig veg er veg eller gate som er open for allmenn ferdsel og som blir halden vedlike av stat, fylkeskommune eller kommune etter reglane i kap. IV. Alle andre vegar eller gater blir i denne lova å rekne for private."

Offentlige veger er de vegstrekninger som er:

- åpne for allmenn ferdsel og
- vedlikeholdt av det offentlige

Alt øvrig vegnett er private veger

(I praksis er denne definisjonen neppe fullt ut dekkende)

# Plan og bygningslov § 27-4

- Ved opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse skal byggetomt være sikret lovlig adkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel
  - Rett til veg i tinglyst dokument eller på annen som kommunen godtar som tilfredsstillende
  - Vegrett må være sikret stedsevarig og tilhøre den som til enhver tid er eier av eiendommen.
- Er det grunneier, eier av veglegemet eller øvrige bruksrettshavere som kan gi eller nekte tillatelse?
- Setter ofte spørsmålet om vegrett "på spissen".

# Flere aktører – ulik organisering

Eier av grunneiendom veggen ligger på

Eier av selve veglegemet

Vegens brukere

# Mange veger til målet

- Vegloven har særlige regler for private veger
- Arealplaner etter PBL er likevel den viktigste måten å etablere nye veger
  - Kan gjennomføres ved ekspropriasjon etter regelen i PBL eller ervervsloven, offentlig ekspropriasjon
  - PBL § 16-5 åpner for at andre enn kommune kan foreta eiendomsinngrep med samtykke fra kommunestyret
  - Andre særlover gir hjemmel for ekspropriasjon av vegrett

# "Privat ekspropriasjon"

- Vegloven § 53 gir en privat part rett til direkte å ekspropriere eiendom eller bruksrett fra en annen.
- Ikke offentlig organ involvert, hverken som ekspropriant eller vedtak om ekspropriasjon
- Rettslig skjønn, kan styres av lensmannen om partene er enige om det.
- Skjønn for tingrett eller jordskifterett (LNF-område),  
LE-2013-84312 ([1-5.pdf](#))

## Veglova 21. juni 1963 nr. 23, kapt. VII

- Eiendomsinngrep til bygging, utbedring, vedlikehold og drift av privat veg mot vederlag i skjønn (§ 53 1.ledd, første punktum)
- Inngrepet må "vere meir til gagn enn til skade"
- Skjønnet kan på tilsvarende måte gi rett til å bruke eksisterende veg (innpåkjøp)
- "Kvar av partane i slik sak kan krevje avgjort om vegretten alt er til, at han vert nærare fastlagt eller å få bruken flytt" §53, 1.ledd siste punktum.

# Tvist om vegrett

- Skjønnnet kan avgjøre tvist om vegrett
- Dersom skjønnnet kommer til at vegrett ikke eksisterer, kan vegrett eksproprieres og erstatning utmåles i samme sak.
- Ansvar for sakskostnader etter tvisteloven kapt. 20 i tviste-delen av saken, Rt. 1998 s. 2047
- Prosessøkonomisk og praktisk, men utvidet ansvar for sakskostnader: se LE-2012-184559 (medhold i tvist men ansvar for sakskostnader for kravet om ekspropriasjon)



# Ett problem

- PBL § 20-1, Tiltak som krever tillatelse
  - Bokstav k) vesentlige terrenginngrep
  - Bokstav l) anlegg av veg og parkeringsplass
- Veglov § 53 laget før PBL.
  - Problematisk for tiltakshaver, kan tiltakshaver søke tiltak på naboens grunn, når kan søknad innleveres etc.
- Jordskifteloven § 20a løser dette for jordskiftesaker, men ikke for skjønn
- Min vurdering at innpåkjøp i eksisterende veg er det mest anvendelige virkemidlet i veglov § 53.

# Erstatning ved innpåkjøp

- Arnulf og Gauer sin kommentarutgave

*"Annet punktum gjelder vederlag for bruksrett til eksisterende veg, 'inngangsbilletten' eller 'innpåkjøp' om man vil., jf. første ledd, annet og tredje punktum. Som regel vil slikt vederlag bare omfatte mer slitasje og ulemper ved økt trafikk. Har det forekommet kostnader til vederlag for grunn og kapitalinvesteringer kan skjønnet ta hensyn til dette, og skjønnet kan fastsette at vederlaget også skal omfatte part av anleggsutgiftene og vedlikeholdskostningene. Denne regel er det eneste sted i lovteksten der fordeling av anleggskostnadene mellom de bruksinteresserte forekommer, og er mest praktisk der vegen er ny eller investeringene er forholdsvis nye. Det er en forutsetning at det rent faktisk har vært utgifter til anlegg."*

# Svadberg, gnr. 139 i Hjelmeland

Sør-Rogaland  
jordskifterett, sak nr.  
1100-2010-0024 (lovdata  
JSTA-2010-24)

Gulating lagmannsrett  
(LG-2012-75992)

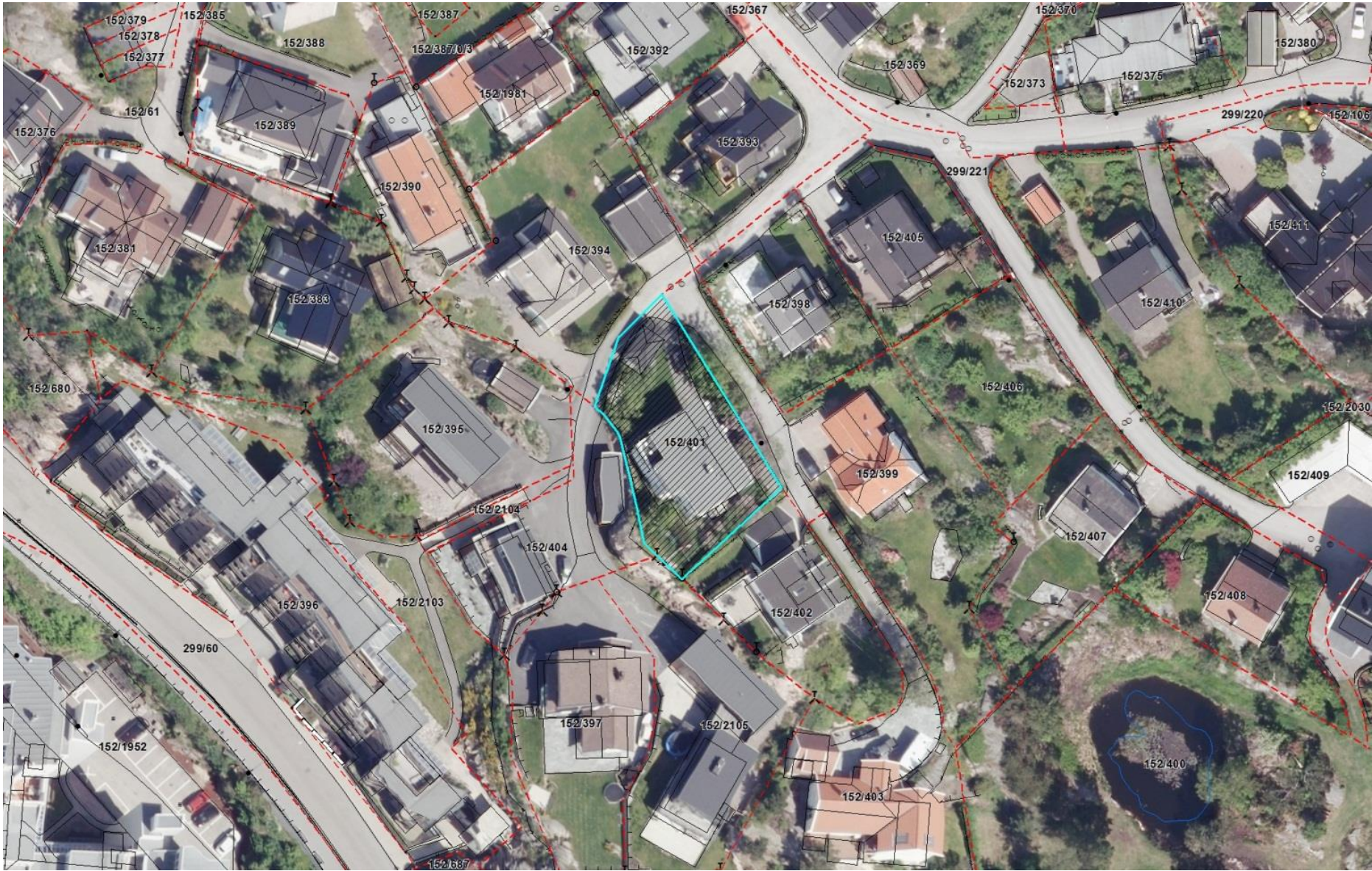
**Innpåkjøp** for strekning 1-  
4 (totalt ca. 3 km)

**Erverv** av rett til å bygge  
veg, klasse 7 (tung  
traktorveg) strekning 5  
(ca. 0,5 km)



# Erstatning, Svadberg

- kombinasjon av historisk kostpris justert for dagens kroneverdi, og prisen for å bygge tilsvarende veg i dag
  - Faktisk pris 1965 strekning 1-2 kr. 22,08 pr. meter = 204 kr. i nåverdi
  - Pris tilsvarende veg i dag, omtrent samme snittpris men variasjoner
  - Utgangspunkt i totalkostnad på 600.000 kroner for 1-4, 2970 meter
  - Ikke fratrukk for mottatt statstilskudd
  - Grunnerstatning 9000m<sup>2</sup>, 4kr/m<sup>2</sup>, 36000 kroner
- Eiendommen fikk 10 % av andelene i eksisterende veg.
  - Strekning 1-4 (3 km) 63.600 kroner
- Strekning 5, vederlagsfri rett til å anlegge veg mot at grunneier gis bruksrett til ferdig opparbeidet veg.



## RG 2000 s. 920, Salmine Gumpen

- Agder lagmannsrett 1999-11-09
- Kristiansand byrett avgrenset erstatningen slik at den skulle holde Salmine Gumpen skadesløs, skjønnsmessig fastsatt til 15.000 kroner.
- Ved erstatningsutmåling skal en se bort fra "forhandlingsmaksimen", jf. Eikelandsdommen i Rt-1976 s. 1362
- Lagmannsretten mente at dette ikke kunne lede til at Salmine Gumpen kun skulle ha erstattet sine ulemper eller krav om kostnader til anlegg eller vedlikehold som vilkår for erstatning
- Saksøkerne må betale erstatning svarende til hva andre var villige til å betale, selv om ulempene ved å avstå vegretten var null.
- Stipuleres en tenkt "alminnelig salgsverdi" for det formuesgode som vegen representerer, jf. Rt-1956-493 (Nordlandsbanen)

# RG 2000 s. 920, Salmine Gumpen, Konklusjon

- Om forholdet til vegloven § 53, og Gauer sine kommentarer sier lagmannsretten:
  - "Lagmannsretten forstår ikke [sitatet](#) fra Gauers bok slik at forfatteren mener å avskjære erstatningen for selve bruksretten i alle tilfeller hvor ekspropriasjonen ikke har hatt noen anleggs- eller vedlikeholdsutgifter. Det er en problemstilling som det ikke sies noe direkte om. Hvis siste punktum i det siterte skulle være slik å forstå, gir det etter lagmannsrettens mening ikke noen korrekt beskrivelse av gjeldende rett på området."
- Erstatningen skal tilsvare den verdi en normal aktør i markedet er villig til å betale for en slik vegrett
- Erstatningen ble fastsatt til 65.000 kroner, samme beløp som eier av andre halvdel av vegen hadde fått i minnelig avtale.



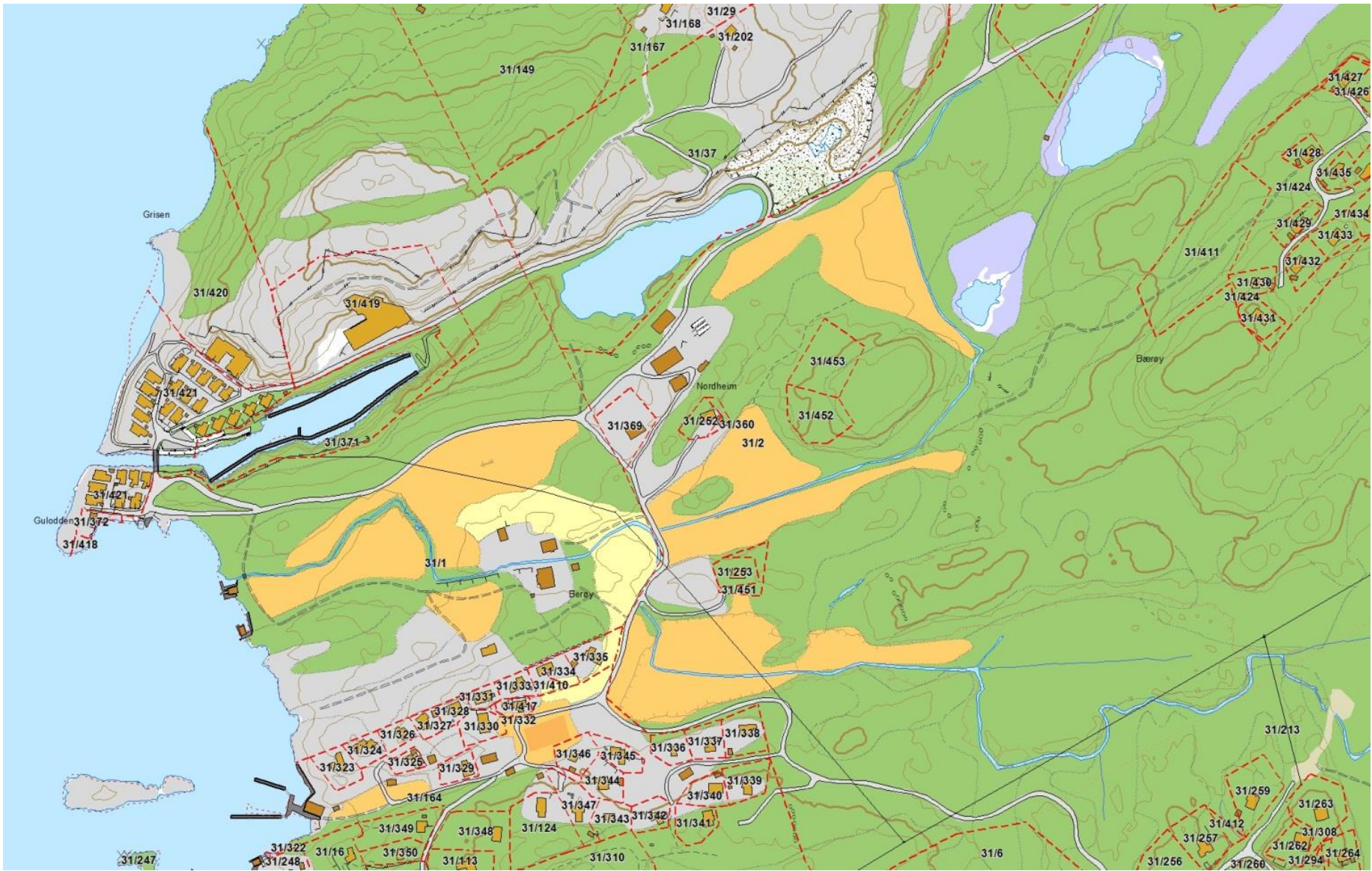


# Bærø i Kragerø, overskjønn Agder

LA-2005-2903

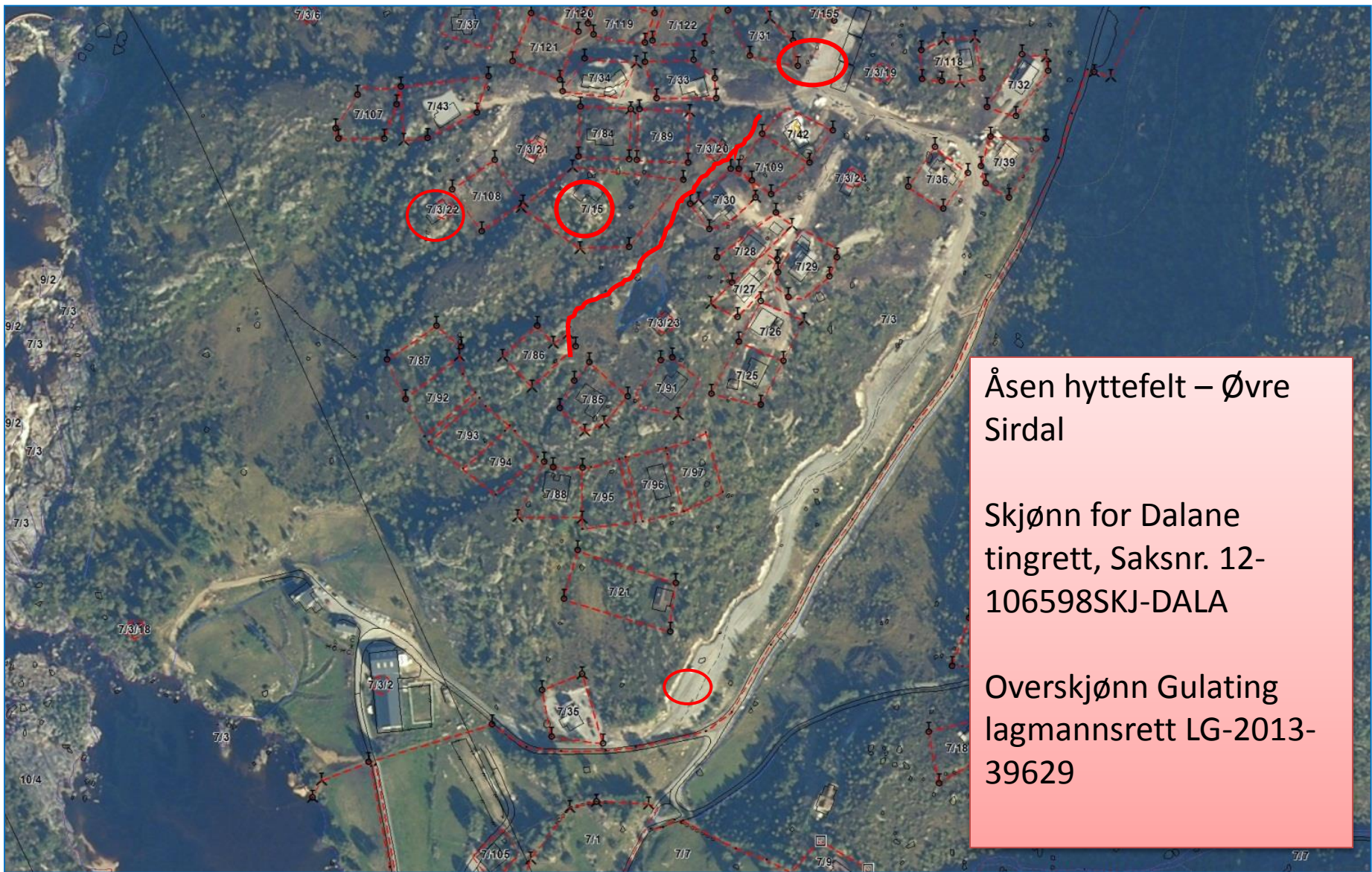
- Bruksrett for 90 hytte-eiendommer
- 450 meter veg beliggende på 31/1, men vegen er opparbeidet av 31/2.
- Vegen beslaglegger 2 daa veggrunn på bnr. 1 (450 meter veg).
- Saken gjelder bruksrett til vegen for hyttetomter utskilt fra gnr. 31/2. Eierne av bnr. 2 hadde solgt tomter med vegrett, også over bnr. 1. Vegretten for hele strekningen var betalt med 15000 pr. tomt.





## Bærø i Kragerø, overskjønnets resultat

- "... har krav på erstatning for saksøkernes bruksrett til veggrunnen over hennes eiendom, selv om eiendommen for øvrig ikke påføres ulemper som overstiger den erstatningsrettslige tålegrense. Lagmannsretten slutter seg til tingrettens begrunnelse med henvisning til ...RG-2000-920."
- Erstatningens størrelse fastsettes til markedsverdi
- Markedsverdi er 15000 pr. hyttetomt for hele vegstrekningen
- Omfattet også strekningen over bnr. 1, og spørsmålet var hvor stor del av 1.350.000 kroner går til dekning av anleggskostnad.
- Nettovederlag 550.000 kroner for veggrunn.
- Deles likt, ikke etter medgått areal eller veglengde
- Kroner 3000,- pr. tomt til bnr. 1, totalt 270.000 kroner



# Skjønnnsretten (første instans)

- Skjønnnet avgjorde at det ikke eksisterte vegrett etter eiendommen sitt skjøte.
- Ekspropriasjon av vegrett nødvendig
- Vederlaget for bruksrett til veien ble av skjønnnsretten satt til 300.000 kroner.
- Skjønnnet bruker "markedsverdi" ved erstatningsutmålingen. Andre eiere hadde betalt tilsvarende beløp for vegrett i Åsen hyttefelt
  - den verdi en normal aktør i markedet vil betale for en slik veirett som det her er snakk om", jf. Salmine Gumpen-skjønnnet med videre henvisning til Rt-1956-111 [Rt-1956-109, kraftlinje Hjartdal]

# Overskjønn LG-2013-39629

- vederlaget må her fastsettes ut fra hva ordlyden i veglova § 53 gir anvisning på  
"Får NN dekket en forholdsmessig andel av opparbeidelseskostnadene lider han ikke noe tap ved at YY får rett til å bruke vegen"
- Vederlaget fastsettes ut fra faktiske kostnader skjønnsmessig fastsatt til 1875 kroner/meter
- Fordeles på alle eiendommer, eksproprianten ble skjønnsmessig pålagt kr. 30.000 i innpåkjøp

# Konklusjon vederlag

- Erstatning ved innpåkjøp fastsettes som en forholdsmessig andel av utgifter til vedlikehold og andel.
- Markedsverdi bare aktuelt i særlige tilfeller
  - F.eks. der veggen har en påregnelig økonomisk verdi for grunneieren, eksempelvis i form av tapte bompenger, jf. RT 2008 s. 195 (118)
  - Eller der hovedregelen fører til at erstatning blir 0



# Veglager

- Plikt til å delta i utbedring og vedlikehold, jf. veglov § 54
- Uenighet om dette henvises til skjønn, § 54 (3)
- Veglov § 55 fastsetter at de som har plikter etter § 54 utgjør et veglager.
- Enkle regler for driften av veglaget i § 55
  - Årlig møte eller styre
  - Flertallsvedtak, frist på tre måneder for å kreve skjønn

# Hovedvilkår for jordskifte

## Lov om jordskifte 21.12.1979 nr. 77

1. Utjenlige eiendommer eller bruksretter, §1
2. Tilgjengelige virkemiddel, § 2
3. Krav om at ingen eiendom/part skal påføres tap, jf. § 3 bokstav a)

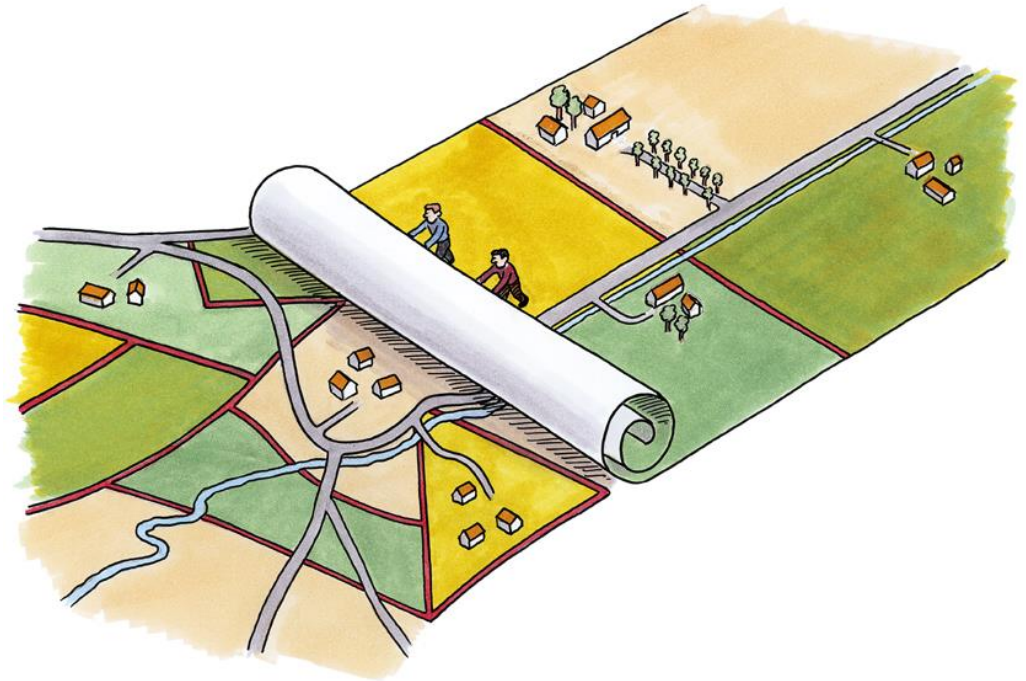
Ny lov med ikrafttredelse 1.1.2016,  
jordskiftelova 21.06.2013 nr. 100

# Praksis i jordskifterettene

*Jordskiftelova 21.06.2013 nr. 100 endrer vegloven § 53-55 og § 60*

*Jordskifteretten får eksklusiv kompetanse til å holde skjønn etter vegloven kapittel VII*

*LNF-begrensning i jordskifteloven oppheves*



# Fellestiltak og sambruk av veger, Problemstillinger fra jordskiftepraksis

- Organisering av veglag, vedtekter, medlemskap etc.,
  - Hvem skal være medlemmer, grunneiere, hytteeiere etc
  - Andelsfordeling
  - Vanlig å skille mellom eierskap til veglegemet og grunneier
  - Eksempel, [Svartdalsvegen](#) i Rennebu
  - Eksempel, [Røsnes](#) i Gildeskål