



# **Akershus og Oslo jordskifterett**

## **Rettsbok**

**Sak: 0200-2013-0011 Hagastua**

**Gnr. 69 i Oslo kommune**

**Påbegynt: 09.09.2013**

**Avsluttet: 14.08.2015**



# Akershus og Oslo jordskifterett

## KJENNELSE

**Avsagt:** 09.09.2013 av Akershus og Oslo jordskifterett

**Sak nr.:** 0200-2013-0011 Hagastua i Oslo

**Saken gjelder:** Krav om rettsutgreiing etter jordskifteloven § 88a og bruksordning etter jordskifteloven § 2 bokstav c.

**Jordskiftedommer:** Jordskiftedommer Tore Kraggerud som enedommer jf. jordskifteloven § 9 annet ledd.

**Saken er krevd av:** Bjørn Morten Myrheim

**Parter:** Bjørn Morten Myrheim, eier av gnr. 69/11  
Lars Henning Vaggesten, eier av gnr. 69/51

**Prosessfullmektiger:**

Advokatfirma Orwall & Co, v/ adv. Svein Aalling, PB 1233 Vika,  
0110 OSLO  
Representerer Bjørn Morten Myrheim

Adv. firmaet Steenstrup Stordrange DA, v/ adv. Ola Nygard, PB  
1829 Vika, 0123 OSLO  
Representerer Lars Henning Vaggesten

Eiendommene ligger i Oslo kommune

**Følgende dokumenter ble framlagt:**

1. Krav om sak fra adv. Kristian Trosvik på vegne av Bjørn Myrheim, datert 05.03.2013
2. Forkynning av krav om sak, datert 15.03.2013
3. Skifte av prosessfullmektig fra adv. Svein Aalling på vegne av Bjørn Myrheim, datert 30.04.2013
4. Tilsvaer fra adv. Ola Nygard, datert 03.06.2013  
Vedlegg 1: Utskrift fra grunnbok for gnr. 69/11, datert 23.05.2013  
  
Vedlegg 2: Hagastua, internettutskrift fra bygdehistorie  
  
Vedlegg 3: Kopi av skjøte med bestemmelser om gjensidig veirett for gnr. 69/11 og gnr. 69/9 m.fl., tinglyst 06.06.1873  
  
Vedlegg 4: Utskrift fra grunnbok for gnr. 69/9, datert 23.05.2013
5. Prosesskriv fra adv. Svein Aalling, datert 28.06.2013  
Vedlegg 1: Brev som saksøker mottok fra saksøkte i 2004, datert 04.05.2004
6. Prosesskriv fra adv. Ola Nygard, datert 09.07.2013
7. Prosesskriv fra adv. Svein Aalling, datert 15.08.2013

Jordskifteretten avsa slik

**kjennelse:****Bakgrunn:**

Denne kjennelsen gjelder spørsmålet om jordskifterettens kompetanse til å gjennomføre saken ved rettsutgreiing etter jordskifteloven § 88a og bruksordning etter jordskifteloven § 2 bokstav c.

Bjørn Myrheim, den gang ved advokat Kristian Trosvik, krevde den 05.03.2013 sak for jordskifteretten. Kravet gjelder rettsutgreiing etter jordskifteloven § 88a og bruksordning etter jordskifteloven § 2 bokstav c, for å få en avgjørelse om at det foreligger veirett og fastslått regler for felles bruk av veien. Advokat Svein Aalling har etter at kravet om sak ble sendt inn til jordskifteretten overtatt som prosessfullmektig for Bjørn Myrheim. Myrheim er eier av gnr. 69 bnr. 11. Han mener eiendommen har veirett over gnr. 69 bnr. 51. Eiendommene ligger i Oslo kommune.

Gnr. 69 bnr. 51 eies av Lars Henning Vaggsten. Han mener det ikke foreligger veirett for gnr. 69 bnr. 11. Han har via sin prosessfullmektig advokat Ola Nygard gjort gjeldende at jordskifteretten ikke har kompetanse til å behandle spørsmålene som reises i saken.

Innsigelsen gjelder om en absolutt prosessforutsetning er oppfylt. Jordskifteretten må derfor ta stilling til dette før saken eventuelt kan realitetsbehandles.

**Bjørn Myrheim har ved sin prosessfullmektig advokat Svein Aalling i hovedsak gjort gjeldende:**

Jordskifteretten har kompetanse til å behandle saken. Etter Myrheims syn foreligger det sambruk av veien. Eieren av gnr. 69 bnr. 51 har benyttet veien til skogsdrift. Det er vist til et brev fra tidligere eier av gnr. 69 bnr. 51 datert 04.05.2004. Myrheim har også vist til at han har et åpenbart behov for å klarlegge sin rett, fordi den aktuelle veien er eneste adkomst til eiendommen. Vaggesten har tidligere varslet at veien vil bli stengt.

Som subsidiært grunnlag for å fremme saken anføres jordskifteloven § 2 bokstav e. Etter denne bestemmelsen er det ikke et vilkår at det foreligger sambruk, og ikke et vilkår om at Myrheim opprinnelig har noen adkomstrett over eiendommen fra før, jf. Rt. 1987 s. 595 og Austenå m. fl. s. 40.

Bjørn Myrheim har lagt ned slik

**påstand:**

1. Jordskiftesaken fremmes.
2. Bjørn Myrheim tilkjennes sakens omkostninger i forbindelse med avvisningsspørsmålet, med kr 7875,-.

**Lars Henning Vaggesten har ved sin prosessfullmektig advokat Ola Nygard i hovedsak gjort gjeldende:**

Jordskifteretten har ikke kompetanse til å behandle spørsmålene i saken. Saken hører inn under de alminnelige domstoler.

Kravet om rettsutgreiing må avvises da det ikke foreligger hjemmel for dette. Saken gjelder ikke et område der det er rettslig grunnet sambruk. Det er heller ikke nødvendig med rettsutgreiing for en rasjonell bruk av området slik kravet er i jordskifteloven § 88a første ledd. Ingen av disse kummulative vilkårene er oppfylt. Sakens hovedproblemstilling er ikke rettslig grunnet sambruk mellom eiendommene jf. kjennelse inntatt i Rt. 1997 s. 325. Denne sakens hovedproblemstilling er hvorvidt gnr. 69 bnr. 11 har en adkomstrett over gnr. 69 bnr. 51, jf. Austenå, Øvstedal op. cit. side 394. Det er noe annet enn å utrede rettsforholdene i sameie eller sambruksforhold. Det vil for øvrig være å trekke lovens ordlyd svært langt å kalle en skogsvei for "område" for sambruk.

Kravet om bruksordning etter jordskifteloven § 2 bokstav c må også avvises av samme grunn som for rettsutgreiingen, da det ikke foreligger sambruk og dermed ikke er grunnlag for å gi regler om felles bruk.

Når det gjelder krav om kostnadsfordeling til vedlikehold av veien må dette spørsmålet også avvises på grunn av fravær av sambruk. Det er uansett regler i veiloven om fordeling etter bruk og nytte.

Lars Henning Vaggesten har lagt ned slik

## **påstand:**

### **Prinsipalt:**

1. Krav om rettsutgreiing etter jordskifteloven § 88 a avvises.
2. Krav om bruksordning etter jordskifteloven § 2 c avvises.
3. Bjørn Myrheim dømmes til å erstatte Lars Henning Vaggesten sine sakskostnader for jordskifteretten.

### **Subsidiært:**

1. Lars Henning Vaggesten frifinnes.
2. Bjørn Myrheim dømmes til å erstatte Lars Henning Vaggesten sine sakskostnader for jordskifteretten.

### **Jordskifterettens ser det slik:**

Jordskifteretten har kommet til at saken ikke kan avvises av prosessuelle grunner. Jordskifteretten har formell kompetanse til å behandle saken som rettsutgreiing og bruksordning og eventuelt innpåkjøp etter jordskifteloven § 2 bokstav e.

For å kunne fremme en sak om rettsutgreiing etter jordskifteloven § 88a er det to vilkår som må være oppfylt. Det første er at det må være sameie eller rettslig grunnet sambruk mellom eiendommer i området. Det andre er at det må være nødvendig å klarlegge dette av hensyn til en rasjonell bruk. Den som i utgangspunktet kan kreve rettsutgreiing er grunneier eller innehaver av alltidvarende bruksrett.

Når det gjelder kravet til sameie eller sambruk er det sambruk som er den aktuelle situasjonen å vurdere i denne saken. Rekvirenten mener hans eiendom gnr. 69 bnr. 11 har rett til kjørevei over gnr. 69 bnr. 51. Et vilkår for å kunne fremme en rettsutgreiingssak er at alle berørte parter er involvert i sambruken. Rekvirenten har i prosesskriv vist til at gnr. 69 bnr. 51 har benyttet den aktuelle veien til transport av tømmer, jf. brev av 04.05.2004. Lars Henning Vaggesten har på sin side anført at det ikke foreligger sambruk fordi gnr. 69 bnr. 11 ikke har veirett over gnr. 69 bnr. 51. Partene er med andre ord uenige om det faktisk foregår en sambruk.

Slik retten forstår det pretenderer rekvirenten at det foregår sambruk der alle parter er involvert. Dette er etter rettens syn tilstrekkelig for at vilkåret om sambruk i jordskifteloven § 88a er oppfylt. Jordskifteretten kan ikke se at det er spesielle krav til omfanget av sambruken. Det er derfor ikke av betydning i hvilket omfang veien benyttes av gnr. 69 bnr. 51. Rekvirenten pretenderer at begge parter i saken benytter veien. Dersom partene i et sambruksforhold pretenderer å ha en rett til den aktuelle bruken, basert på et rettslig grunnlag, og det videre er nødvendig å klargjøre og fastslå rettstilstanden, er vilkårene for fremming av

en rettsutgreiing oppfylt. Dersom rekvirenten pretenderer å bruke et areal sammen med motparten i saken, på et rettslig grunnlag, vil dette være innenfor vilkåret for fremming.

Pretensjoner fra parter vil ofte være sentrale i vurdering av fremming av rettsutgreiingssaker. I rettspraksis er det fastslått at pretensjon må være forankret i en rettslig begrunnelse for at vilkåret i § 88a skal være oppfylt. Dersom rekvirentens pretensjon er å eie eller bruke et område sammen med motparten på et rettslig grunnlag, vil dette være innenfor vilkåret for fremming. Slik retten ser det er dette situasjonen i foreliggende sak. Retten legger til grunn at det går en vei i området i dag og at denne benyttes av begge parter. På bakgrunn av dette finner retten at pretensjonen er reell. Om rekvirenten får medhold i pretensjonen, slik at det viser seg at gnr. 69 bnr. 11 har veirett slik han anfører, er et spørsmål retten må komme tilbake til i den videre behandlingen av saken, dersom denne kjennelsen blir rettskraftig.

Når det gjelder vurderingene retten må gjøre i forbindelse med nødvendighetskravet i § 88a, er disse i stor grad skjønnsmessige. Slik retten ser det er konfliktnivået i saken betydelig. Samarbeidsklimaet mellom rekvirenten og motparten synes å være vanskelig. I følge rekvirenten har motparten truet med fysisk å stenge veien som er opplyst å være eneste adkomst til gnr. 69 bnr. 11. På bakgrunn av dette, finner retten at det er nødvendig av hensyn til en rasjonell bruk av området at rettsutgreiing etter jordskifteloven § 88a gjennomføres. En rettslig avklaring som en rettsutgreiing gir, kan bidra til at bruken av eiendommene blir enklere ved at partene får klarhet i hva som er gjeldende rettsstilstand. Dette igjen bidrar til at partene kan unngå å havne i konflikter om bruken. Retten kan ikke se at begrepet "området" medfører begrensninger som gjør at skogsveier er utelukket fra å bli behandlet i rettsutgreiingssaker slik Vaggesten hevder.

Tvister i saker etter jordskifteloven § 88a skal avgjøres ved dom, jf. jordskifteloven § 17 annet ledd. Partene vil bli innkalt til hovedforhandling for behandling av tvisten dersom denne kjennelsen blir rettskraftig.

Saken er for øvrig krevd som både rettsutgreiing og bruksordning. For at jordskifteretten skal kunne behandle bruksordningssak etter jordskifteloven § 2 bokstav c nr. 1, må det foreligge rettslig grunnet sambruk mellom eiendommer. Etter § 2 bokstav c nr. 2 er kravet at bruksordning kan gjennomføres selv om det ikke foreligger rettslig grunnet sambruk når det er særlige grunner for en ordning. Dersom det i et krav om bruksordning viser seg å være tvist eller uklarhet om det rettslige grunnlaget for sambruken, må jordskifteretten avgjøre dette spørsmålet før den tar stilling til om saken kan fremmes, jf. jordskifteloven § 16 annet ledd, om nødvendig ved dom jf. § 17.

Bruksordning er i likhet med saker som behandles ved bruk av virkemidlene i jordskifteloven § 2 en rettsendrende sakstype. For at jordskifteretten skal kunne behandle saker etter § 2 må de materielle vilkårene i jordskifteloven §§ 1 og 3 bokstav a være oppfylt. Jordskifteretten vurderer vilkårene i eget fremmingsvedtak etter jordskifteloven § 14, etter at partene har fått uttale seg til fremmingsspørsmålet i et rettsmøte.

Konsekvensen av at saken er krevd som både bruksordning og rettsutgreiing er at saken kan behandles på to måter uten at forskjellen mellom de to nødvendigvis er så veldig stor. Dersom

saken fra starten av behandles som en bruksordningssak, vil kravet i jordskifteloven § 16 medføre at det rettslige grunnlaget for om det eksisterer en veirett for gnr. 69 bnr. 11 må avklares, før jordskifteretten vurderer om de materielle vilkårene for å fremme saken er oppfylt. Dersom retten ved dom kommer til at det ikke foreligger veirett vil det heller ikke bli noen bruksordning etter jordskifteloven § 2 bokstav c nr. 1. Dommen om veirett vil i tilfelle få virkning som en rettskraftig fastsettelsesdom, jf. en analogisk bruk av rettspraksis i forbindelse med tvist om eiendomsrett i grensegangssaker. Det vises blant annet til avgjørelser tatt inn i Rt-2000-1703.

En behandling av saken etter "bruksordningssporet" gir ofte en mer prosessøkonomisk behandling ved at spørsmålet om veirettens eksistens og fremming av saken kan behandles samtidig i ett møte. Hva som er mest hensiktsmessig behandling i denne saken må avklares med partene, for eksempel ved et planmøte etter tvisteloven § 9-4, dersom denne kjennelsen blir rettskraftig.

Når det gjelder rettsutgreiing er dette en rettsfastsettende sakstype der det ikke er krav om vurdering av de materielle vilkårene i jordskifteloven §§ 1 og 3 bokstav a for at saken skal kunne fremmes.

Når det gjelder det subsidiære kravet fra rekvirenten om innpåkjøp etter jordskifteloven § 2 bokstav e, har rettspraksis fastslått at innpåkjøp i en eksisterende vei kan skje etter jordskifteloven § 2 bokstav e. Det vises til avgjørelse av Høyesterett inntatt i Rt-1987-595. I et slikt tilfelle vil jordskifteloven §§ 1 og 3 bokstav a gjelde. Retten må før et eventuelt innpåkjøp vurdere om disse vilkårene er oppfylt. Partene vil få anledning til å sette fram synspunkter til dette senere, dersom det blir aktuelt å vurdere innpåkjøp.

Retten har kommet til at det ikke er grunnlag for å avvise saken, uansett om den behandles som rettsutgreiing med påfølgende bruksordning, eller om den behandles som bruksordning med nødvendig klargjøring av rettstilstanden når det gjelder den påståtte veiretten. Vilråene for å behandle saken som rettsutgreiing etter jordskifteloven § 88a er oppfylt. Det foreligger etter rettens syn en reell pretensjon om at det er sambruk av veien. Om de materielle vilråene for å behandle saken som bruksordning eller innpåkjøp er oppfylt må retten komme tilbake til.

### **Saksomkostninger**

Partene har lagt ned påstand om å få dekket sine saksomkostninger. I følge tvisteloven § 20-8 (2) må spørsmålet om saksomkostninger utsettes, fordi retten har kommet til den konklusjon at saken ikke skal avvises. Det vises til kommentarene til bestemmelsen i "Tvisteloven kommentarutgave" punkt 4 der det framgår:

*" innebærer at kostnadene som knytter seg til behandlingen av prosessuelle krav og tvistespmåål som ikke leder til en avsluttende avgjørelse ved avvisning eller heving av saken, ikke skal avgjøres særskilt ved beslutningen eller kjennelsen om saksbehandlingen. Kostnadene inngår isteden i de samlede saksomkostnader for instansen etter ."*

Kjennelsen har slik

**slutning:**

1. Krav om rettsutgreiingssak etter jordskifteloven § 88a og bruksordning etter jordskifteloven § 2 bokstav c avvises ikke.
2. Spørsmålet om tilkjenning av saksomkostninger utsettes.

**Rettsmidler**

Kjennelsen kan ankes til Borgarting lagmannsrett. Ankeinstans over vurderingene i forbindelse med kravet til nødvendighet i forbindelse med fremming av sak etter jordskifteloven § 88a er Eidsivating jordskifteoverrett jf. Austenå og Øvstedal "Jordskifteloven kommentarutgave" fra 2000 s. 395 pkt. 4. Ankefristen er en måned regnet fra forkynning.

Dersom kjennelsen blir rettskraftig vil behandlingen av saken fortsette. Retten må i tilfelle komme tilbake til videre framdrift i saken.

Retten hevet.  
Lillestrøm 09.09.2013

Tore Kraggerud/s



## PLANMØTE

- Domstol:** Akershus og Oslo jordskifterett  
**Møtedag:** 06.12.2013  
**Sted:** Akershus og Oslo jordskifterett som telefonmøte  
**Sak nr.:** 0200-2013-0011
- Saken gjelder:** Krav om sak etter jordskifteloven § 2 herunder tvist om veirett
- Jordskiftedommer:** Tore Kraggerud, som enedommer etter jordskifteloven § 9 annet ledd
- Protokollfører:** Jordskiftedommeren
- Saken er krevd av:** Bjørn Morten Myrheim
- Til behandling:** Planmøte etter tvisteloven § 9-4
- Parter:** Bjørn Morten Myrheim, eier av gnr. 69/11  
Lars Henning Vaggesten, eier av gnr. 69/51
- 
- Prosessfullmektig:**  
Advokatfirma Orwall & Co, v/ adv. Svein Aalling, PB 1233 Vika,  
0110 OSLO  
Representerer Bjørn Morten Myrheim
- Adv.firmaet Steenstrup Stordrange DA, v/ adv. Ola Nygard, PB 1829  
Vika, 0123 OSLO  
Representerer Lars Henning Vaggesten
- Eiendommene ligger i Oslo kommune
- Møtedeltakere:** Advokat Svein Aalling og advokat Ola Nygard.

Dette møtet ble holdt som telefonmøte.

Alle erklærte at det ikke var flere personer tilstede der de befant seg.

På forespørsel hadde ingen merknader til jordskiftedommerens habilitet.

I forhold til tvisteloven § 9-4 (2) ble følgende avklart:

1. Prosessfullmektigene skulle undersøke med sine klienter om det er grunnlag for å forhandle om en minnelig løsning av saken. Dersom forliksforhandlinger skal forsøkes må det være reell vilje til forhandlinger. Prosessfullmektigene gir tilbakemelding til jordskifteretten så snart det er avklart om det er reell vilje til forhandling mellom partene.
2. Dersom det ikke er vilje til forhandlinger vil partene bli innkalt til hovedforhandling for behandling av tvist om veirett. Det ble avtalt at partene i samme møte må framsette merknader til om saken kan fremmes som bruksordning etter jordskifteloven § 2 bokstav c og sak om innpåkjøp etter jordskifteloven § 2 bokstav e. Videre må partene

sette fram standpunkt til hva eventuelle bruksordningsregler skal omfatte og til vilkårene for et eventuelt innpåkjøp. Jordskifteretten vil dermed etter møtet kunne avgjøre veiretts spørsmålet, vurdere om saken kan fremmes som bruksordnings- eller innpåkjøps sak og eventuelt utarbeide utkast til vedtak om bruksordningsregler og innpåkjøp.

3. Utfallet av tvisten om veirett vil være avgjørende for den videre behandlingen av saken. Følgende scenarier kan oppstå:
  - a. Dersom jordskifteretten kommer til at gnr. 69 bnr. 11 har veirett over gnr. 69 bnr. 51 må det vurderes om vilkårene for å fremme bruksordningssak etter jordskifteloven § 1 og 3 bokstav a er oppfylt.
  - b. Dersom jordskifteretten skulle komme til at gnr. 69 bnr. 11 ikke har veirett over gnr. 69 bnr. 51 må det vurderes om det kan fremmes innpåkjøp for å stifte veirett etter jordskifteloven § 2 bokstav e. Dersom jordskifteretten i en slik situasjon kommer til at det ikke kan fremmes sak for innpåkjøp, blir sluttresultatet at det ikke foreligger veirett og det vil derfor heller ikke bli aktuelt med en bruksordning.
  - c. Dersom jordskifteretten skulle komme til at gnr. 69 bnr. 11 ikke har veirett over gnr. 69 bnr. 51, men at det kan gjennomføres innpåkjøp må det også vurderes om det kan fremmes bruksordningssak.
4. Ingen av partene krever at det blir oppnevnt meddommere.
5. Det vil bli fremlagt noen flere dokumentbevis.
6. Vitner: Fra Myrheims side er det allerede varslet ett vitne. I tillegg kan det bli aktuelt å føre ytterligere ett eller to vitner. Fra Vaggestens side kan det være aktuelt å føre Vaggestens far, som tidligere eier av gnr. 69 bnr. 51, som vitne. Opplysninger om hvem som skal føres som vitner må sendes inn til retten innen fristen for å sende inn prosesskriv og dokumentbevis. Det legges i utgangspunktet opp til at vitnene forklarer seg ferdig inne og ikke deltar på befaringen.
7. Det blir befaring under hovedforhandlingen.
8. Det tas sikte på å avslutte hovedforhandlingen på stedet etter befaringen. Prosessfullmektigene vil ta inn deler av prosedyren i innledningsforedragene slik at avslutningen vil bestå av en kort oppsummering fra prosessfullmektigene.
9. Hovedforhandlingen ble avtalt til **tirsdag 29.04.2014**.
10. Det skal ikke inngis sluttinnlegg. Frist for å sende inn prosesskriv med påstand, oppsummerende merknader og dokumentbevis settes til **04.04.2014**.

På forespørsel fra jordskiftedommeren var det ikke flere forhold som prosessfullmektigene ønsket å ta opp.

Møtet varte fra kl. 09:00 til kl. 09:50.

Retten hevet, Lillestrøm  
06.12.2013

Tore Kraggerud/s

**Domstol:** Akershus og Oslo jordskifterett  
**Møtedag:** 29.04.2014  
**Sted:** Sørbråten Vel, Sørbråtveien 86 i Oslo kommune  
**Sak nr.:** 0200-2013-0011 Hagastua - utsatt fra 06.12.2013

**Saken gjelder:** Krav om rettsutgreiing etter jordskifteloven § 88, bruksordning etter jordskifteloven § 2 bokstav c og eventuelt innpåkjøp etter jordskifteloven § 2 bokstav e.

**Jordskiftedommer:** Tore Kraggerud, som enedommer etter jordskifteloven § 9 annet ledd

**Protokollfører:** Jordskiftedommeren

**Saken er krevd av:** Bjørn Myrheim

**Til behandling:**

1. Tvist om veirett.
2. Fremming av eventuell bruksordning og eventuelt innpåkjøp.
3. Standpunkt til innhold i evt. bruksordningsregler og til vilkårene for evt. innpåkjøp.

**Parter:** Bjørn Morten Myrheim, eier av gnr. 69/11  
Ved advokat Svein Aalling

Lars Henning Vaggesten, eier av gnr. 69/51  
Ved advokat Ola Nygard

Eiendommene ligger i Oslo kommune

**Til stede:** Bjørn Morten Myrheim med sin advokat Svein Aalling. Myrheims samboer Gerd Kirkeby var også til stede.  
Lars Henning Vaggesten med sin advokat Ola Nygard

**Til stede fra Akershus og Oslo jordskifterett:** Overingeniør Tomas Berntsen

På forespørsel fra jordskiftedommeren framkom det ingen merknader til innkallingen til møtet. Ingen kjente til forhold som tilsier at jordskiftedommeren er inhabil.

**Advokat Svein Aalling** framstilte sin klients standpunkter til saken. Han dokumenterte dok. nr. 4 vedlegg 1, 2, 3 og 4, dok. nr. 5 vedlegg 1, dok. nr. 10 vedlegg 1, 2 og 3, dok. nr. 11 vedlegg 1 og 2.

Han la ned slik

**påstand:**

Prinsipalt:

Gnr. 69 bnr. 11 har vegrett over gnr. 69 bnr. 51.

Subsidiært:

Gnr. 69 bnr. 11 gis rett til "innpåkjøp" i veg over gnr. 69 bnr. 51.

I begge tilfeller:

Jordskifteretten fastsetter regler for den nærmere bruk av vegen. Bjørn Myrheim tilkjennes sakens omkostninger.

**Advokat Ola Nygard** framstilte sin klients standpunkter til saken. Han dokumenterte dok. nr. 1, dok. nr. 4 vedlegg 1, 2, 3 og 4. Dok. nr. 5 vedlegg 1, dok. nr. 10 vedlegg 1, 2 og 3. Dok. nr. 11 vedlegg 1 og 2.

Han la ned slik

**påstand:**

1. Lars Henning Vaggesten frifinnes for påstand om vegrett over 69/51.
2. Vilkårene for innpåkjøp foreligger ikke.
3. Vilkårene for bruksordning foreligger ikke.
4. Bjørn Myrheim dømmes til å betale jordskiftekostnadene/-gebyret.
5. Bjørn Myrheim dømmes til å betale Lars Henning Vaggesten sine sakskostnader for jordskifteretten.

Det var enighet om at vitnet Helge Torp kunne forklare seg før partsforklaringene for å redusere hans ventetid.

**Vitne 1 – personlig oppmøte i retten**

Navn: Helge Torp

Fødselsdato: 20.02.1958

Adresse: Maridalsveien 551, 0890 Oslo

Stilling: Bonde

Tilknytning til partene: Tidligere forpakter av gnr. 69 bnr. 11.

Torp ble gjort kjent med vitneansvaret, ble formant, avga forsikring og forklarte seg.

Partene ble formant og avga forsikring.

**Part Bjørn Morten Myrheim**

Fødselsdato: 18.04.1936

Adresse: Sandermosveien 35, 0891 OSLO

Stilling: Pensjonist, tidligere sjåfør for Oslo kommune  
eier av gnr. 69/11, forklarte seg.

**Part Lars Henning Vaggesten**

Fødselsdato: 29.10.1971

Adresse: Maridalsveien 563, 0890 OSLO

Stilling: Bonde

eier av gnr. 69/51, forklarte seg.

Vitne nr. 2 og 3 ble avhørt ved fjernavhør. Ingen av partene motsatte seg at avhørene kunne skje som fjernmøter.

**Vitne 2 – fjernavhør (telefonavhør)**

Navn: Øivind Brovold

Fødselsdato: 02.01.1946

Adresse: Anna Stangs veg 1, 2211 Kongsvinger

Stilling: Pensjonist

Tilknytning til partene: Far til Lars Henning Vaggesten

Brovold ble gjort kjent med vitneansvaret, ble formant, avga forsikring og forklarte seg.

**Vitne 3 – fjernavhør (telefonavhør)**

Navn: Trond Enkerud

Fødselsdato: 28.02.1958

Stilling: seksjonssjef i bymiljøetaten i Oslo kommune

Tilknytning til partene: Ingen

Enkerud ble gjort kjent med vitneansvaret, ble formant, avga forsikring og forklarte seg.

Møtet fortsatte med befarung. Tilstede var de samme som på møtet innledningsvis med unntak av Gerd Kirkeby. Partene fikk anledning til å gjøre påvisninger og til å supplere sine forklaringer.

**Advokat Svein Aalling og advokat Ola Nygard** fikk ordet til oppsummering. De holdt fast på påstandene.

Prosessfullmektigene la fram omkostningsoppgaver og fikk anledning til å sette fram merknader til hverandres oppgaver.

Dommeren erklærte forhandlingene for avsluttet og tvisten tatt opp til doms. Dom vil bli

avsagt 23.05.2014.

Partene ble kort orientert om ankereglene og om jordskiftekostnadene.

På forespørsel framkom ingen merknader til forhandlingene.

Dagens rettsmøte varte fra kl. 09.30 til kl. 14.25.

Retten hevet.  
Oslo, 29.04.2014

Tore Kraggerud/s



## Akershus og Oslo jordskifterett

### DOM

- Avsagt:** 23.06.2014 av Akershus og Oslo jordskifterett
- Sak nr.:** 0200-2013-0011 Hagastua
- Saken gjelder:** Krav om rettsutgreiing etter jordskifteloven § 88, bruksordning etter jordskifteloven § 2 bokstav c og eventuelt innpåkjøp etter jordskifteloven § 2 bokstav e.
- Jordskiftedommer:** Jordskiftedommer Tore Kraggerud som enedommer jf. jordskifteloven § 9 annet ledd.
- Saken er krevd av:** Bjørn Myrheim
- Parter:** Bjørn Morten Myrheim, eier av gnr. 69/11  
Ved advokat Svein Aalling
- mot
- Lars Henning Vaggesten, eier av gnr. 69/51  
Ved advokat Ola Nygard
- Eiendommene ligger i Oslo kommune

## Dom:

### Bakgrunn

Bjørn Myrheim, krevde den 05.03.2013 sak for jordskifteretten. Kravet gjelder rettsutgreiing etter jordskifteloven § 88a og bruksordning etter jordskifteloven § 2 bokstav c, for å få en avgjørelse om at det foreligger veirett og fastslått regler for bruk av felles vei fram til Myrheims eiendom gnr. 69 bnr. 11. Han mener eiendommen har veirett over gnr. 69 bnr. 51 som eies av Lars Henning Vaggesten. Vaggesten mener det ikke foreligger veirett for gnr. 69 bnr. 11. Bjørn Myrheim har subsidiært krevd at det gjennomføres innpåkjøp av bruksrett til veien.

Spørsmålet om jordskifterettens saklige kompetanse ble behandlet ved kjennelse avsagt 09.09.2013. Vaggesten hadde lagt ned påstand om at saken måtte avvises fra jordskifteretten. Konklusjonen i kjennelsen er at saken ikke ble avvist. Kjennelsen er rettskraftig.

Eiendommene ligger i Oslo kommune. Hovedforhandling ble avholdt den 29.04.2014. Det ble avhørt tre vitner.

### Framstilling av saken

Eiendommene ligger nord for Dausjøen i Maridalen i Oslo kommune. Myrheims eiendom bnr. 11 er en tidligere husmannsplass som ble utskilt fra bnr. 9 den 06.06.1873. I skjøtet er det inntatt en erklæring om at eiendommen har veirett over bnr. 9.

Myrheim bodde på eiendommen fram til han var ca. 10 år gammel, i perioden mellom 1936 og 1946. Han bosatte seg der igjen i 1996 og fikk hjemmel til eiendommen i 2006. Vaggestens eiendom bnr. 51 er en landbrukseiendom. Han ervervet eiendommen etter sin far den 10.05.2002. Lars Henning Vaggesten har opplyst at hans far Øivind Brovold ervervet eiendommen fra sin onkel Gunnar Vaggesten i 1984.

Det er etablert kjørevei av enkel standard fra Sanderfosveien og sydover fram til bnr. 11, over bnr. 51. Veien er til dels gruset men for øvrig anlagt direkte på terrenget uten bærelag. Veiens standard i dag gjør at veien knapt er framkommelig med vanlig personbil. Det er nødvendig med bil med høy bakkeklaring. Veien er eneste etablerte kjørevei til bnr. 11. Den delen av bnr. 51 som veien går over er en skogteig.

Dagens eier av bnr. 51, Lars Henning Vaggesten, het tidligere Brovold til etternavn.



## **Bjørn Myrheim har i hovedsak gjort gjeldende slikt påstandsgrunnlag:**

Dagens adkomst til bnr. 11 går etter opparbeidet vei sydover fra Sanderfosveien. Veien fungerer som eneste adkomstvei for bnr. 11. Den er også driftsvei for skogsdrift på bnr. 51.

Bnr. 11 fikk tinglyst veirett over hovedbølet bnr. 9 ved fradelingen i 1873. Veiretten over denne eiendommen er en naturlig konsekvens av at det var disse to eiendommene som var involvert ved etableringen av bnr. 11. Det er ikke opparbeidet adkomst over denne eiendommen i dag og det kan reises tvil om veiretten fortsatt eksisterer. På grunn av et høydedrag er det i praksis krevende å bygge vei over bnr. 9. Veiretten er trolig ikke benyttet på over 100 år. De siste 80 årene har adkomsten til bnr. 11 gått over bnr. 51. Det er kjørt med bil i hvert fall de siste 30 årene. Det er for øvrig ikke avgjørende hvor på bnr. 51 adkomsten faktisk går. Det sentrale er at det foreligger rett til kjøreadkomst for bnr. 11 over bnr. 51.

Bnr. 11 sin adkomst over bnr. 51 er benyttet siden 1930-tallet. Dagens eier Bjørn Myrheim er født og oppvokst på eiendommen. Han har forklart at han husker at de kjørte med hest og kjerre over bnr. 51 den gang. Myrheim mener at det er etablert veirett for kjøring med hjulgående kjøretøy enten ved hevd eller ved muntlig avtale. Dette bekreftes også av vitnet Helge Torp.

Endringer i samsvar med "tid og tilhøve" tilsier at den retten som opprinnelig var stiftet for kjøring med hest og kjerre i dag er utviklet til rett til kjøreadkomst med motoriserte kjøretøy.

Myrheim flyttet tilbake til bnr. 11 i 1996 og rustet opp veien til dagens standard kort tid etter. Før opprustingen spurte han daværende eier Øivind Brovold om det var greit at han rustet den opp. Brovold svarte at det var greit så lenge det ikke ble etablert asfaltert vei. I 2004 mottok han et brev fra Lars Henning Vaggesten der det framkommer at Vaggesten mener bruken er uberettiget og må opphøre. Dette er første gang Myrheim mottar innsigelser mot bruken av veien. Dersom det var grunnlag for innsigelser mot bruken av veien ville det vært naturlig om de ble framsatt tidligere. Veien var allerede etablert i 2004 slik det kan utledes av Vaggestens brev. Det som var nytt i 2004 var at Vaggesten hadde overtatt eiendommen etter sin far.

Grensen mellom hevd og tålt bruk er komplisert. Jordskifteretten må imidlertid merke seg at i denne saken er det en tidsperiode over meget lang tid, ca. 80 år, som må legges til grunn. Viktigheten av veiretten må tillegges vekt. Veien er eiendommens eneste adkomst. Den er derfor viktig uavhengig av om eiendommen er en fritidseiendom eller en boligeiendom. Hevdstiden er oppfylt ved alle eieres bruk fra 1930-tallet og fram til i dag. Innmarka har for øvrig blitt leid ut, noe som har generert behov for kjøring, selv om bebyggelsen for øvrig er benyttet som fritidsbebyggelse.

Dersom jordskifteretten kommer til at bnr. 11 ikke har veirett må den vurdere om vilkårene for "innpåkjøp" av veirett er oppfylt. Etter Myrheims syn er vilkårene oppfylt. Den veien som ligger der i dag er det også en fordel for Vaggesten at blir vedlikeholdt. Vederlaget for innpåkjøpet må bli svært lavt. Det skal begrenses til de kostnader som har påløpt for etablering av veien. Myrheim har alene betalt alle disse kostnadene.

Det er nedlagt slik

## **påstand:**

### Prinsipalt:

Gnr. 69 bnr. 11 har veirett over gnr. 69 bnr. 51.

### Subsidiært:

Gnr. 69 bnr. 11 gis rett til "innpåkjøp" i vei over gnr. 69 bnr. 51.

### I begge tilfeller:

Jordskifteretten fastsetter regler for den nærmere bruk av veien. Bjørn Myrheim tilkjennes sakens omkostninger.

## **Lars Henning Vaggesten har i hovedsak gjort gjeldende slikt påstandsgrunnlag:**

Veiretten for bnr. 11 er etablert over bnr. 9. Veiretten er tinglyst i forbindelse med opprettelsen av bnr. 11 i 1873. Det er med andre ord etablert en veirett med det opprinnelige formålet for kjøring med hest og kjerre, som var det vanlige i 1873. Det foreligger ikke dokumentasjon på, eller andre holdepunkter for, at det er etablert veirett over bnr. 51. Det kan relativt enkelt etableres kjørevei over bnr. 9 slik som den tinglyste rettigheten hjemler.

Foranledningen for brevet fra Vaggesten i 2004 var at det hadde skjedd en betydelig opprusting av veien med påkjøring av grus. Vaggesten reagerte på dette da det ikke var innenfor de tillatelser til bruk som tidligere var gitt. Tidligere eiere har sporadisk gitt tillatelse til transport av tyngre gods og vann med traktor. Dette er tålt bruk som ikke medfører at det er etablert permanent rett for kjøring over bnr. 51.

Kartet som er framlagt som dok. nr. 11 vedlegg 1 viser veien slik den går i dag. Kartet kan imidlertid ikke tillegges vekt da det kun er en gjengivelse av terrenget slik det framstår på flyfoto som er benyttet som grunnlag for kartleggingen. Selv om veien framkommer på flyfoto er den ikke rettmessig anlagt av Bjørn Myrheim.

Det er ikke på noen måte inngått avtale om veirett. Det foreligger ikke en skriftlig avtale. Avtale som har kommet i stand ved passivitet fra eiere av bnr. 51 kan heller ikke legges til grunn. Den bruken som har foregått har sitt opphav i tålt bruk (precario). De tidligere eierne av bnr. 51, Gunnar Vaggesten og Øivind Brovold, hadde et godt forhold til tidligere eiere av bnr. 11, familien Klem. Klem hadde ikke egen bil og fikk av og til hjelp av Gunnar Vaggesten og Øivind Brovold til transport med traktor over bnr. 51. Bjørn Myrheim har fra tid til annen fått tillatelse til kjøring etter at han har spurt om det. Han har også fått tillatelse til å fjerne noen steiner og stubber og fylle igjen noen hull for å forenkle kjøring med bil med høy bakkeklaring og firehjulstrekk. Vitnet Torp har også forklart at han spurte om tillatelse til kjøring i perioden da han forpaktet bnr. 11. Siden kjøring har skjedd etter forespørsel viser det at bruken er tålt bruk. Det er derfor ingen tvil om at det har foregått en sporadisk kjøring over bnr. 51, men spørsmålet er om dette har skjedd i god tro eller om Bjørn Myrheim har tatt seg til rette. Når man først spør om tillatelse til kjøring er dette en klar indikasjon på at man har vært klar over at det ikke foreligger veirett.

Det er heller ikke grunnlag for at veirett over bnr. 51 er etablert ved hevd da vilkåret om aktsomt god tro ikke er oppfylt. Øivind Brovold har akseptert en begrenset bruk til kjøring av vann. Dette er ikke i samsvar med hevd til formålet som anføres av Myrheim, som gjelder hevd av rettighet til fast regelmessig kjøring. Veien er ikke tiltenkt funksjon som hovedvei, jf. den tinglyste rettigheten fra 1873. Dersom man hadde undersøkt grunnboka for bnr. 9 hadde man funnet at det var tinglyst veirett over denne eiendommen.

Rekvirenten mener den eksisterende veien er en nødvendig vei for bnr. 11. Spørsmålet er om bnr. 11 er en fritidseiendom eller en boligeiendom. For fritidseiendommer er kravet om nødvendig vei mindre strengt enn for boligeiendommer. Bnr. 11 var opprinnelig en husmannsplass under bnr. 9, men har i lengre tid før Myrheim flyttet til eiendommen vært benyttet som fritidseiendom. I kommunens registre er bnr. 11 registrert som fritidseiendom. Fritidseiendommer har ikke samme krav for vei, vann og avløp som boligeiendommer. Bjørn Myrheim fikk hjemmel til bnr. 11 i 2006. Hans og familien Klems eventuelle hevd av bruksrett til kjørevei må sees i lys av at eiendommen før Myrheims eiertid er utøvd til fritidsformål. Myrheims bruk av eiendommen før 2006 er som leier av eiendommen og det kan derfor ikke legges til grunn hevd som følge av bruk av en eier av eiendommen. Spørsmålet er om en som leier en eiendom kan hevde. Klem hadde for øvrig ikke egen bil og gikk inn til eiendommen. Behovet for transport er i stor grad foranlediget av behov for transport av drikkevann da det ikke er innlagt vann på bnr. 11.

I 2001 ble det vedtatt en verneplan for området. Opparbeidelse av vei etter den tid vil derfor være søknadspliktig og det stilles spørsmål ved om det er søkt om offentlig tillatelse til å oppruste veien.

Spørsmål om innpåkjøp er et ekspropriasjonslignende tiltak. Det er tvilsomt om et slikt krav kan føre fram. Som fritidseiendom kan det ikke legges til grunn at bnr. 11 er vanskelig å utnytte uten kjøreadkomst, jf. jordskifteloven § 1. Det er full anledning til å gå inn til bnr. 11 over bnr. 51.

Når det gjelder tapsgarantien i jordskifteloven § 3 bokstav a er ikke vilkårene i bestemmelsen oppfylt for bnr. 51. Ved skogsdrift på eiendommen er det nødvendig med kjøring med tunge skogsmaskiner. Dette medfører at veien vil bli påført betydelige skader som Vaggesten må utbedre for egen regning, etter tømmerdrifter. Dette blir en betydelig kostnad og dermed en ulempe for Vaggesten. Bnr. 51 vil derfor bli påført tap ved at det etableres vei med permanent adkomstrett over bnr. 51. Vaggesten risikerer at skogsdrifter må utsettes når det ikke er frossen mark som gjør det mulig å kjøre på veien med tyngre maskiner.

Dersom retten kommer til at bnr. 11 har veirett, eller det etableres slik rett ved innpåkjøp, er det behov for enkle bruksordningsregler der bnr. 11 må få ansvar for det løpende vedlikeholdet av veien.

Det er nedlagt slik

### **påstand:**

1. Lars Henning Vaggesten frifinnes for påstand om veirett over 69/51.
2. Vilkårene for innpåkjøp foreligger ikke.
3. Vilkårene for bruksordning foreligger ikke.
4. Bjørn Myrheim dømmes til å betale jordskiftekostnadene/-gebyret.
5. Bjørn Myrheim dømmes til å betale Lars Henning Vaggesten sine sakskostnader for jordskifteretten.

### **Jordskifteretten ser det slik:**

Jordskifteretten har kompetanse til å behandle spørsmålet om rettsutgreiing om veirett etter jordskifteloven § 88a. Tvist i slike saker skal avgjøres ved dom jf. jordskifteloven § 17. Det vises for øvrig til jordskifterettens kjennelse i saken av 09.09.2013.

Det er på det rene at bnr. 11 fikk veirett over hovedbølet bnr. 9 da eiendommen ble etablert i 1873. Dette framgår av framlagte kopi av skjøte der det er inntatt bestemmelser om gjensidig veirett for de to eiendommene. Veiretten er tinglyst som servitutt slik det framgår av grunnboksbladet til bnr. 9. Denne veiretten er ikke bestridt.

Det forhold at det er stiftet veirett over en eiendom ved tinglyst erklæring er imidlertid ikke til hinder for at det også kan være stiftet veirett over en annen eiendom. I forbindelse med fradelingen av bnr. 11 var det ikke anledning til å avtale veirett over andre eiendommer enn hovedbølet bnr. 9. Bnr. 51 er i følge Matrikkelen fradelt i 1915 fra bnr. 8.

Jordskifteretten må vurdere om det senere er etablert veirett over bnr. 51 på de påberopte grunnlagene avtale eller hevd.

Jordskifteretten vil først vurdere om veirett er etablert ved avtale. Det er ikke framlagt en skriftlig avtale eller erklæring om veirett over bnr. 51. Dette er imidlertid ikke til hinder for at det er inngått en avtale om veirett. Avtalerettslig vil en muntlig eller stilltiende avtale være like forpliktende som en skriftlig. Jordskifteretten har gjennom sitt arbeid med jordskiftesaker erfart at det er en vanlig situasjon at veiretter ikke er formalisert skriftlig og tinglyst.

For å avklare om det er inngått en avtale i dette tilfellet, er det nødvendig å se på hva som var partenes interesser på det tidspunktet veiretten i tilfelle ble avtalt. Dette i tillegg til hva som eventuelt var formålet med å inngå en avtale om veirett i samsvar med Myrheims påstand. Ved avtaletolkning er utgangspunktet den naturlige språklige forståelsen av utsagn i avtalen. Så lenge det ikke foreligger en skriftlig avtale har jordskifteretten ikke mulighet for å tolke den språklige forståelsen av ordlyden. For å avgjøre eventuelle forpliktelser mellom partene må derfor flere tolkningsfaktorer trekkes inn. En sentral faktor som kan være med på å kaste lys over innholdet i en avtale, er hvordan partene har innrettet seg etter avtaleinngåelsen. Der

tolkning ikke gir svaret på spørsmålet, kan det være nødvendig med såkalt utfylling. Med utfylling menes at avtalen harmoniseres med annet materiale som rettsregler og reelle hensyn.

Jordskifteretten ser det slik at det for bnr. 11 sin del, etter hvert som tidene forandret seg etter 1873, ble aktuelt å etablere kjørbare vei for hest og kjerre. Dagens Sandermosveien var sannsynligvis ikke anlagt i 1873. Det har ikke framkommet opplysninger om når Sandermosveien ble bygget, men Vaggesten forklarte i hovedforhandlingen at han mente veien ble bygget en gang i tidsrommet rundt andre verdenskrig. Dette var med andre ord i den tiden Myrheim først bodde på eiendommen. Myrheim har forklart at han husker at de kjørte med hest og kjerre over bnr. 51.

Slik jordskifteretten ser det ble det med tiden økende behov for kjøring med hjulgående kjøretøy. Dette sammen med byggingen av Sandermosveien gjorde det aktuelt med adkomst fram til denne veien over bnr. 51. Terrenget mellom bnr. 11 og Sandermosveien heller svakt ned mot bnr. 11. I forhold til utformingen av terrenget er det enkelt å anlegge vei mellom bnr. 11 og Sandermosveien. Veibygging over bnr. 9 er betydelig mer krevende. En vei over denne eiendommen må av terrenghensyn legges i en bue mot syd for på enklest mulig måte å komme forbi høydedraget vest for bnr. 11. Veien ville uansett blitt brattere og lengre enn dagens vei. Bnr. 11 sin interesse av at det ble inngått en avtale om veirett over bnr. 51 var med andre ord at dette var den klart mest hensiktsmessige adkomsten fram til opparbeidet vei, i dette tilfellet Sandermosveien. Slik jordskifteretten ser det medførte byggingen av Sandermosveien nye muligheter for adkomst, men da over bnr. 51. Jordskifteretten legger til grunn at det med tidens økende behov for kjøring med hjulgående kjøretøy aktualiserte behovet for veirett over bnr. 51. En naturlig konsekvens av et slikt behov er å forsøke å få til en enklest mulig adkomstløsning.

Den faktiske situasjonen i dag viser at det er en godt etablert vei over bnr. 51 og fram til bnr. 11. Det er ikke opparbeidet kjørbare vei over bnr. 9, kun gangsti, slik som påvist på befaringen. Veien over bnr. 51 har begrenset standard men er opparbeidet med grus. Som det har framkommet ved partsforklaringene er det også fjernet hindringer som stubber og steiner fra traséen. Det er ikke dokumentert når veien ble opparbeidet på denne måten, men jordskifteretten legger til grunn at den i hvert fall var det i 2004 da Vaggesten sendte brev til Myrheim. Veien er inntegnet på dagens kart over området. Jordskifteretten viser også til at den er inntegnet på Økonomisk kartverk (Øk.) ajourført i 1986.

Jordskifteretten er enig med Vaggesten i at det forholdet at veien er inntegnet på kart ikke uten videre medfører at det foreligger rett til å bruke veien. Veien på økonomisk kartverk er inntegnet med kartsymbolet for traktorvei eller bred sti. Veien er inntegnet slik at den går fram til og inn på bnr. 11. Økonomisk kartverk er i hovedsak etablert på grunnlag av flybilder med påfølgende kontroll i marka. Jordskifteretten legger derfor til grunn at veien var synlig i terrenget i 1986. Økonomisk kartverk er ikke ført som bevis i saken, men jordskifteretten legger til grunn at dette er dokumenter som er allment kjent og allment tilgjengelig og dermed oppfyller vilkåret for å være en såkalt vitteleg kjensgjerning. Øk. er blant annet tilgjengelig på internett på Skog og landskap sine nettsider.

Retten kan bygge på vitterlige kjensgjæringer, selv om de ikke har vært behandlet i rettsmøte med partene, jf. tvisteloven § 21-2 (3). Et sentralt vilkår for dette er at det ikke må være betenkelig i forhold til å oppnå et korrekt bevisresultat og i forhold til kontradiksjon. Kontradiksjon vil si at partene i utgangspunktet skal få anledning til å sette fram merknader til faktum og bevis i saken, og til de merknadene motparten har til dette. Det er videre ikke vitterlige kjensgjæringer dersom retten er i tvil om betydningen av kjensgjærningene. I dette tilfellet er jordskifteretten ikke i tvil om at Øk. viser veien slik den går i dag. Det er derfor viktig for å få et riktig bevisresultat i saken i den forstand at Øk. viser at veien var synlig i 1986. Jordskifteretten er ikke i tvil om betydningene av kjensgjærningen, og det er derfor ikke behov for kontradiksjon rundt opplysningene. Vilråene for at retten kan legge til grunn informasjon fra Øk. som vist til ovenfor som en vitterlig kjensgjærning er derfor oppfylt. Retten kan ta informasjon fra Øk. som blant annet er tilgjengelig på internett inn i bevisvurderingen uten at de har vært gjenstand for forhandlinger med partene. I kommentarutgaven til tvisteloven er det forøvrig vist til at vitterlige kjensgjærninger for eksempel kan være kart.

Det er ikke framlagt dokumentasjon om bruken av veien på 1980-tallet. Vitnet Torp har imidlertid forklart seg om situasjonen. Han forpaktet den dyrka marka på bnr. 11 over flere år på 1980-tallet fram til begynnelsen av 1990-tallet. I den forbindelse benyttet han veien slik den går i dag som adkomst med traktor. I samme periode leide broren til Torp hovedbygningen på bnr. 11. Han bodde der fast i 5-6 år og kjørte daglig med personbil blant annet til og fra jobb fram til eiendommen. I den forbindelse ble veien noe utbedret ved at det blant annet stedvis ble lagt grus slik at den ble kjørbar med personbil. I forbindelse med utbedringen ble Gunnar Vaggesten som den gang eide bnr. 51 forespurt om det var greit at veien ble utbedret. Han aksepterte dette. Det ble ikke presisert om bruk av veien ble ansett for å være en permanent veirett eller om det gjaldt en midlertidig rett. Slik Torp oppfattet det mente daværende eier av bnr. 51 at det var rimelig med standard for bilkjøring så lenge bnr. 11 ble benyttet til fast beboelse.

Det har framkommet i parts- og vitneforklaringer at Lars Henning Vaggestens bror leide hovedbygningen på bnr. 11 i ca. ett år etter at broren til Torp flyttet. Vaggesten har forklart at det den gang ikke var kjørbar vei for bil fram til eiendommen. Jordskifteretten legger til grunn at Torp forpaktet bnr. 11 også da Vaggestens bror bodde der. Det utledes på bakgrunn av dette at det ikke er samsvar mellom forklaringene til Vaggesten og Torp på dette punktet. Dersom veien var kjørbar med personbil i perioden da Torps bror bodde på bnr. 11 var den sannsynligvis også det da Vaggestens bror bodde der kort tid etter.

Vaggesten har forklart at han var den første som kjørte dagens veitrasé med traktor. Han har forklart at dette var i 1996. Etter jordskifterettens syn rimer ikke dette med forholdet om at veien er inntegnet på Øk. fra 1986.

Parts- og vitneforklaringer er for øvrig motstridende. Vaggesten har i sin partsforklaring forklart at det aldri er gitt permanent veirett til bnr. 11, kun tillatelse til sporadisk kjøring med traktor. Han har videre forklart at hans bror leide hovedhuset på bnr. 11 og bodde der i ett års tid etter at Torps bror hadde flyttet. Det var i følge Vaggesten ikke mulig å kjøre personbil på

veien den gang. Dette samsvarer med hans far Øivind Brovolds vitneforklaring. Brovold forklarte for øvrig at han aldri hadde gitt tillatelse til permanent veirett. Dette er imidlertid i strid med Torps vitneforklaring og Myrheims partsforklaring. Utledning av veirettsspørsmålet kan derfor ikke gjøres alene på grunnlag av forklaringene.

Slik jordskifteretten ser det, med støtte i Øk. og vitneforklaringen til Torp, er det overveiende sannsynlig at veien etter dagens trasé var godt synlig da Myrheim flyttet tilbake til eiendommen i 1996. På bakgrunn av dette hadde Myrheim all grunn til å tro at veien var opparbeidet fram til bnr. 11 med tilhørende rett til kjøring, noe som bekreftet hans oppfatning om at det var etablert rett til kjøring allerede da han bodde på eiendommen i oppveksten.

Det har framkommet i flere sammenhenger at tidligere eiere av bnr. 51 er forespurt i forkant av utbedringer av veien. Jordskifteretten er enig med Vaggesten i at dette kan være et uttrykk for at bruken av veien til bnr. 11 er tålt bruk fra eiere av bnr. 51 sin side. Jordskifteretten vil imidlertid bemerke at veien er brukt i fellesskap mellom bnr. 11 og bnr. 51. I lys av dette er det ikke unaturlig at den andre brukeren, som i tillegg er grunneier, blir forespurt før utbedring skjer. Jordskifteretten kan derfor ikke se at bruken uten videre kan sies å være tålt i dette tilfellet.

Slik jordskifteretten ser det er det ikke dokumentert at veiretten er bestridt av eiere av bnr. 51 før brevet fra Vaggesten i 2004. Det er også på det rene at bruken av veien har fortsatt etter 2004. Det er ikke dokumentert ytterligere skriftlige protester. Avgjørende er om eiere av bnr. 11 har blitt meddelt at veiretten er bestridt. Jordskifteretten kan ikke se at dette er sannsynliggjort før brevet i 2004. Dette kan ikke utledes av vitneforklaringene at det har framkommet konkrete protester mot at det foreligger veirett. Dersom en ser bort fra brevet i 2004 har øvrig kommunikasjon om bruk av veien i hovedsak skjedd i forbindelse med forespørsler om utbedringer. Det får for øvrig ikke virkning for veiretten om eiere av bnr. 51 har vært av den oppfatning at det ikke foreligger veirett for bnr. 11 så lenge dette ikke er meddelt konkret for eiere og brukere av bnr. 11. Jordskifteretten legger til grunn at veien er benyttet over lengre tidsrom uten konkrete innsigelser fra eiere av bnr. 51 før 2004. Innsigelser ville vært naturlig dersom veiretten var bestridt. Det er heller ikke framlagt dokumenter eller framkommet andre opplysninger som sannsynliggjør protester etter 2004.

Jordskifteretten kan ikke se at den vedtatte verneplanen for Maridalen fra 2001 har innvirkning på spørsmålet om det er etablert veirett eller ikke. Veirettsspørsmålet er privatrettslig. Jordskifterettens kompetanse er begrenset til å avgjøre privatrettslige spørsmål. Spørsmålet om veiretten ikke kan benyttes på grunn av at dette er hindret av offentligrettslige bestemmelser, som for eksempel en verneplan, ligger utenfor jordskifterettens kompetanse.

Jordskifteretten har kommet til at det er overveiende sannsynlig at det er etablert veirett over bnr. 51 ved en muntlig eller stilltiende avtale. Avtalen er trolig inngått før Øivind Brovolds eiertid. Jordskifteretten baserer dette på en samlet vurdering av opplysninger som har framkommet i saken og de faktiske forholdene på stedet. Jordskifteretten legger til grunn at veien har vært synlig og brukt over lengre tid og viser til at den blant annet er inntegnet på Øk. i 1986. Vitneforklaringen til Torp støtter også opp om dette. Bygging av Sandermosveien og utviklingen over tid, som etter hvert gjorde det aktuelt med kjøring først med hest, så med

traktor og bil, medførte at kjøring over bnr. 51 ble aktualisert. Etablering av vei over bnr. 9 er mer krevende på grunn av terrengforhold og avstand. Det var på bakgrunn av de faktiske forhold et naturlig valg og dermed i bnr. 11 sin interesse at det ble stiftet veirett over bnr. 51. Reelle hensyn bygger opp under denne konklusjonen.

Siden jordskifteretten har kommet til at det er etablert veirett ved avtale er det ikke nødvendig å vurdere kravene om hevd eller innpåkjøp. Jordskifteretten legger til grunn at omfanget av veiretten i dag gjelder kjøring med motoriserte kjøretøy. Dette er i samsvar med samfunnsutviklingen. Det framgår blant annet av avgjørelse publisert i Rt-1924-583, Rt-1937-355 og Rt-1968-695 at veiretter for kjøreadkomst som i denne saken er dynamiske og utvikler seg til rett til kjøring med motoriserte kjøretøy i takt med samfunnsutviklingen og nye behov.

## **Anke**

Dommen settes til påanke straks jf. jordskifteloven § 62 annet ledd. Dommen kan ankes til Borgarting lagmannsrett. Ankefristen for anke til lagmannsrett er i utgangspunktet én måned. Ankefrister løper imidlertid som hovedregel ikke i rettsferien mellom 1. juli og 15. august. Jordskifteretten kan beslutte at ankefristen skal løpe i rettsferien dersom saken trenger hurtig behandling eller hensynet til partene ikke taler imot, jf. domstoloven § 140 tredje ledd. Jordskifteretten kan ikke se at hensynet til partene taler imot at ankefristen løper i rettsferien i dette tilfellet. Det besluttes derfor at ankefristen for denne dommen løper i rettsferien og at ankefristen utløper 15.08.2014.

## **Saksomkostninger**

Vederlag for kostnader til sakkyndig hjelp i tvister avgjøres etter reglene i tvisteloven kapittel 20, jf. jordskifteloven § 81.

Bjørn Myrheim har fått medhold i bnr. 11 har veirett over bnr. 51. Hovedregelen er at parter som har vunnet saken har krav på full erstatning for sine saksomkostnader fra motparten jf. tvisteloven § 20-2. Jordskifteretten har vurdert unntaksbestemmelsene i tvisteloven § 20-2 (3) og kommet til at de ikke kommer til anvendelse. Bjørn Myrheim har derfor krav på å få dekket sine omkostninger i forbindelse med dommen.

Jordskifteretten har tidligere i saken avsagt en kjennelse om saklig kompetanse. Lars Henning Vaggsten la ned påstand om at saken måtte avvises. Jordskifteretten konkluderte med at saken ikke kunne avvises. Omkostningsspørsmålet ble utsatt jf. tvisteloven § 20-8 (2). Dette spørsmålet må derfor også avgjøres nå. Av advokat Allings omkostningsoppgave framgår det at kostnadene relatert til dette spørsmålet utgjør kr 7 875,-.

Omkostningsoppgavene er for øvrig ikke spesifisert slik at det framgår hva som gjelder veirettstvisten og hva som gjelder fremmingsspørsmålet. For å kunne fastslå kostnadene Bjørn Myrheim har krav på å få dekket i forbindelse med behandling av veirettsspørsmålet, har



jordskifteretten foretatt en skjønnsmessig vurdering. Slik jordskifteretten ser det har veirettstvisten generert mest arbeid for prosessfullmektigene og kostnadene knyttet til dette blir derfor høyere enn for fremmingsspørsmålet. Advokat Aalling har framlagt omkostningsoppgave pålydende kr 67 625,- inkludert mva. Slik jordskifteretten ser det er en rimelig fordeling at kr 50 000,- relaterer seg til veirettstvisten og behandlingen av avvisningsspørsmålet og det resterende til fremmingsspørsmålet.

I følge tvisteloven § 20-5 har den som tilkjennes saksomkostninger krav på å få dekket nødvendige kostnader som det ut ifra saken har vært rimelig å pådra seg. Slik jordskifteretten ser det er beløpet knyttet til behandlingen av veirettstvisten og avvisningsspørsmålet på til sammen kr 50 000,- rimelig og nødvendig i denne saken.

Dommen har slik

### **slutning**

1. Gnr. 69 bnr. 11 har veirett for kjøring med motoriserte kjøretøy over gnr. 69 bnr. 51.
2. Dommen settes til påanke straks. Ankefristen løper i rettsferien og settes til 15.08.2014.
3. Bjørn Myrheim tilkjennes saksomkostninger pålydende kr 50 000,-.

Dommen er ikke avsagt innen lovens frister. Dette skyldes andre beramninger og at arbeid med andre avgjørelser har blitt mer omfattende enn forutsatt.

Tore Kraggerud/s



## Akershus og Oslo jordskifterett

### FREMMINGSVEDTAK

- Vedtaket fattet:** 23.06.2014 av Akershus og Oslo jordskifterett
- Sak nr.:** 0200-2013-0011 Hagastua
- Saken gjelder:** Krav om sak etter jordskifteloven § 2
- Jordskiftedommer:** Tore Kraggerud, som enedommer etter jordskifteloven § 9 annet ledd.
- Saken er krevd av:** Bjørn Myrheim
- Parter:** Bjørn Morten Myrheim, eier av gnr. 69/11  
Ved advokat Svein Aalling
- mot
- Lars Henning Vaggesten, eier av gnr. 69/51  
Ved advokat Ola Nygard
- Eiendommene ligger i Oslo kommune

## **Fremmingsvedtak**

I henhold til jordskifteloven § 14 skal jordskifteretten vurdere om vilkårene for å fremme saken er oppfylt.

### **Bakgrunn**

De eiendommene som er omfattet av dette fremmingsvedtaket er gnr. 69 bnr. 11 som eies av Bjørn Morten Myrheim og gnr. 69 bnr. 51 som eies av Lars Henning Vaggesten. Eiendommene ligger i Maridalen i Oslo kommune.

Bjørn Morten Myrheim har krevd sak for jordskifteretten for å få fastslått veirett til hans eiendom bnr. 11 over bnr. 51. Dette spørsmålet er behandlet ved dom avsagt 23.06.2014. Jordskifteretten konkluderer i dommen med at bnr. 11 har veirett over bnr. 51. Det er også krevd at jordskifteretten lager bruksordningsregler for felles bruk av den aktuelle veien. Veien går over en del av bnr. 51 fra Sandermosveien i sydlig retning fram til bnr. 11. Bnr. 11 er en opprinnelig husmannsplass der Myrheim bor fast i dag. Den delen av bnr. 51 som omfattes av saken er en skogteig.

For nærmere detaljer om bakgrunnen for saken vises til jordskifterettens dom.

### **Bjørn Myrheim har i hovedsak gjort gjeldende slik påstandsgrunnlag:**

Det er behov for at det etableres noen enkle bruksordningsregler i samsvar med jordskifteloven § 2 bokstav c, som avklarer den enkeltes rettigheter og plikter for veien. Myrheim er den som benytter veien oftest og som dermed må betale det aller meste av vedlikeholdskostnadene. Vaggestens bidrag kan trolig i hovedsak begrenses til å utbedre eventuelle skader.

### **Lars Henning Vaggesten har i hovedsak gjort gjeldende slik påstandsgrunnlag:**

Dersom retten kommer til at bnr. 11 har veirett, eller det etableres slik rett ved innpåkjøp, er det behov for enkle bruksordningsregler der bnr. 11 må få ansvar for det løpende vedlikeholdet av veien. Jordskifteretten må ta hensyn til at det for skogsdriften på bnr. 51 er en ulempe at veien går over teigen. Veien vil bli ødelagt av skogsmaskiner dersom det ikke er tilstrekkelig teie i bakken. Dette kan føre til at skogsdrifter ikke kan gjennomføres til ønskede tidspunkt.

### **Jordskifteretten ser det slik**

Som følge av resultatet av jordskifterettens dom utledes av partenes påstandsgrunnlag at det ikke er tvist om fremming av bruksordningsspørsmålet. Jordskifteretten oppfatter Vaggestens påstand punkt 3 slik at det ikke er grunnlag for bruksordning fordi Vaggesten mener det ikke foreligger veirett. Når den rettslige situasjon er avklart ved jordskifterettens dom legges Vaggestens anførsel om at det er behov for enkle bruksordningsregler til grunn. Det legges

derfor til grunn at det er enighet om at spørsmålet om etablering av bruksordningsregler fremmes slik saken står nå.

For at jordskifteretten kan fremme en rettsendrende sak etter jordskifteloven § 2 må vilkårene i §§ 1 og 3 bokstav a være oppfylt.

§ 1 første ledd lyder:

*"Eigedomar som det er vanskeleg å nytte ut på tenleg måte etter tid og tilhøve, kan leggjast under jordskifte etter denne loven."*

§ 3 bokstav a lyder:

*Jordskifte kan ikkje fremmast:*

*a) dersom kostnadene og ulempene blir større enn nytten for kvar einskild eigedom*

Slik jordskifteretten ser det er vilkåret i § 1 oppfylt. Forholdet mellom Myrheim og Vaggesten er konfliktfylt. Vaggesten har for eksempel i 2004 nektet Myrheim å benytte veien. Veien er eneste adkomst og har derfor stor betydning for bnr. 11. På bakgrunn av dette er situasjonen etter jordskifterettens syn utjenlig og eiendommen bnr. 11 er vanskelig å utnytte. En bruksordning der det etableres regler om partenes rettigheter og plikter vil legge til rette for at konflikter i forbindelse med bruk og vedlikehold kan unngås i fremtiden.

I rettspraksis er det presisert at det er tilstrekkelig at en eiendom er vanskelig å utnytte jf. avgjørelse publisert i Rt. 2000-1119. Bnr. 51 sitt vern mot tap er ivaretatt av bestemmelsen i jordskifteloven § 3 bokstav a.

Vilkåret i jordskifteloven § 3 bokstav a er også oppfylt. Ingen av eiendommene vil lide tap ved at veirettighetene deres blir regulert og sikret ved etablering av bruksordningsregler. Vaggesten har anført at det er en ulempe for skogsdriften at det ligger en opparbeidet vei på skogteigen. Slik jordskifteretten ser det er ikke skogsdrift i betydelig grad hindret av veien. Terrenget er med unntak av lia mot elva i øst relativt flatt. Det er uproblematisk å kjøre skogsmaskiner i terrenget. Eventuelle ulemper ved kjøring i den nevnte lia foreligger selv om veien ikke hadde ligget der. Vaggesten er ikke avhengig av å krysse veien for å komme til i de ulike delene av teigen. Teigen har for øvrig begrenset størrelse og det er naturlig å tilpasse skogsdrifter slik at det vil gå lang tid mellom hver gang det er behov for kjøring med tyngre skogsmaskiner. Jordskifteretten kan ikke se at noen av partene vil bli påført tap ved at utnyttelsen av de eksisterende veirettene klargjøres med bruksordningsregler.

Jordskifteretten har kommet til at jordskiftelovens vilkår for å fremme saken er oppfylt. Det finnes ikke nektingsgrunner.

Jordskifteretten vil i samsvar med bestemmelsene i jordskifteloven § 17a utarbeide utkast til vedtak om bruksordningsregler. Partene vil få anledning til å sette fram merknader til utkastet.

## **Anke**

For fremmingsvedtaket gjelder reglene om anke i jordskifteloven §§ 61 og 62. Dette innebærer blant annet at fremmingsvedtaket kan ankes til Borgarting lagmannsrett dersom en mener at avgjørelsen er fattet på feilaktig rettslig grunnlag, jf. jordskiftelovens § 61 tredje ledd, bokstav a og Rt-1995-607. Slik anke må skje straks, jf. jordskifteloven § 62 tredje ledd. Ankefristen for anke til lagmannsrett er i utgangspunktet én måned. Ankefrister løper som hovedregel ikke i rettsferien mellom 1. juli og 15. august. Jordskifteretten kan imidlertid beslutte at ankefristen skal løpe i rettsferien dersom saken trenger hurtig behandling eller hensynet til partene ikke taler imot, jf. domstolloven § 140 tredje ledd. Jordskifteretten kan ikke se at hensynet til partene taler imot at ankefristen løper i rettsferien i dette tilfellet. Det besluttes derfor at ankefristen for dette fremmingsvedtaket løper i rettsferien slik at ankefristen utløper 15.08.2014.

Jordskifteretten bemerker at det kun kan ankes dersom partene mener at vedtaket er fattet på feilaktig rettslig grunnlag. Anke over materielle spørsmål kan ankes til jordskifteoverretten når saken er avsluttet jf. jordskiftelovens § 62 første ledd.

## **Saksomkostninger**

Vederlag for kostnader til sakkyndig hjelp i tvister avgjøres etter reglene i tvisteloven kapittel 20, jf. jordskifteloven § 81. Rettspraksis har fastslått at tvist om fremming er en tvist som faller inn under bestemmelsene i jordskifteloven § 81.

Når det gjelder fremmingsspørsmålet har jordskifteretten lagt til grunn at det ikke er tvist om fremming av saken som bruksordningssak som en følge av dommen avsagt 23.06.2014. Så lenge det ikke foreligger tvist er det ikke anledning til å kreve dekket sine omkostninger. Saksomkostninger tilkjennes derfor ikke.

Fremmingsvedtaket har slik

### **Slutning:**

1. Saken fremmes.
2. Saksomkostninger tilkjennes ikke.
3. Ankefristen settes til 15.08.2014.

Tore Kraggerud/s



## RETTSBOK

- Domstol:** Akershus og Oslo jordskifterett  
**Møtedag:** 17.06.2015 klokka 09.30  
**Sted:** Sørbråten Vel, Sørbråtveien 86 i Oslo kommune  
**Sak nr.:** 0200-2013-0011 Hagastua – ny behandling etter anke
- Saken gjelder:** Krav om rettsutgreiing etter jordskifteloven § 88a, bruksordning etter jordskifteloven § 2 bokstav c og eventuelt innpåkjøp etter jordskifteloven § 2 bokstav e.
- Jordskiftedommer:** Frank Rødal, som enedommer etter jordskifteloven § 9 annet ledd
- Protokollfører:** Overingeniør Kristina Radzeviciute
- Saken er krevd av:** Bjørn Myrheim
- Til behandling:**
1. Tvist om veirett.
  2. Fremming av eventuell bruksordning og eventuelt innpåkjøp.
  3. Standpunkt til innhold i evt. bruksordningsregler og til vilkårene for evt. innpåkjøp.
- Parter:**
- Bjørn Morten Myrheim, eier av gnr. 69/11  
Ved advokat Svein Aalling
- Lars Henning Vaggesten, eier av gnr. 69/51  
Ved advokat Ola Nygard
- Eiendommene ligger i Oslo kommune
- Til stede:** Bjørn Morten Myrheim møtte med sin advokat Svein Aalling,  
Lars Henning Vaggesten møtte med sin advokat Ola Nygard.

På forespørsel fra jordskiftedommeren framkom det ingen merknader til innkallingen til møtet eller til rettens sammensetning. Jordskiftedommeren viste til reglene om habilitet i domstolloven §§ 106 – 108. Ingen kjente til forhold som kunne gjøre jordskiftedommeren inhabil.

**Følgende dokumenter er fremlagt etter ankebehandling:**

19. Avklaring av framdrift, datert 26.01.2015
20. Prosesskriv fra adv. Svein Aalling, datert 09.03.2015  
Vedlegg 1: Oversiktskart fra Økonomisk kartverk

21. Opplysninger om habilitet, datert 13.03.2015
22. Prosesskriv fra adv. Ola Nygard, datert 10.03.2015
  - Vedlegg 1: ØK etter fotogrammer år 1976 og 1981 i kopi
  - Vedlegg 2: ØK / Skog + landskap ajourår 1986
23. Opplysninger om vitneførsel og tilsvarsfrist til prosesskriv, datert 16.03.2015
24. Innkalling til rettsmøte 17. og 18.06.2015, datert 24.04.2015
25. Prosesskriv fra adv. Ola Nygard, datert 30.04.2015
  - Vedlegg 1: Stikkliste, datert 20.07.1981
  - Vedlegg 2: Flyfoto fra kartrekonstruksjon av ØK, udatert
  - Vedlegg 3: Kartblad 0-6-4 Sandermosen, Oslo kommune, ajour 1978

På forespørsel fra advokat Svein Aalling ble det bekreftet at dokumenter fremlagt ved ankebehandlingen også kan påberopes ved denne behandlingen av saken.

**Advokat Ola Nygard** la frem:

26. Epost med kartutsnitt fra Oslo oppmålingsvesen 1953 à jour pr. 1952, datert 16.06.2015

**Advokat Svein Aalling** redegjorde for saken på vegne av rekvirenten. Han redegjorde for de bevis han ville føre og prosederte saken for retten.

Han la ned slik

#### **påstand:**

##### Prinsipalt:

Gnr. 69 bnr. 11 har veirett over gnr. 69 bnr. 51.

##### Subsidiært:

Gnr. 69 bnr. 11 gis rett til "innpåkjøp" i vei over gnr. 69 bnr. 51.

##### I begge tilfeller:

Jordskifteretten fastsetter regler for den nærmere bruk av vegen. Bjørn Myrheim tilkjennes sakens omkostninger.

**Advokat Ola Nygard** redegjorde for sin klients standpunkter til saken. Han nevnte de bevis han ville føre og prosederte saken for retten.

Han la ned slik

#### **påstand:**

1. Lars Henning Vaggesten frifinnes for påstand om veirett over 69/51.
2. Vilkårene for innpåkjøp foreligger ikke.
3. Vilkårene for bruksordning foreligger ikke.
4. Bjørn Myrheim dømmes til å betale jordskiftekostnadene/-gebyret.
5. Bjørn Myrheim dømmes til å betale Lars Henning Vaggesten sine sakskostnader for jordskifteretten og lagmannsretten.

Partene ble gjort kjent med ansvaret ved å forklare seg for retten, jf. tvisteloven § 24-8. Partene ble formant og avga forsikring.

**Bjørn Morten Myrheim**, eier av gnr. 69/11, avga partsforklaring.

**Lars Henning Vaggsten**, eier av gnr. 69/51, avga partsforklaring.

Det ble gitt tillatelse til gjensidig utspørring av partene.

Retten tok lunsjpause klokka 12.30 – 13.00.

**Bjørn Myrheim** har under saksforberedelsen påberopt vitneførsel fra Helge Torp, Arnt Myrvoll og Ivar Bakke. Vitnemålet fra Arnt Myrvoll ble frafalt under forhandlingene. De øvrige påberopte vitner var til stede og ville avgi vitneforklaring. Vitnene forklarte seg etter spørsmål fra prosessfullmektigene og retten.

#### **Vitne 1 – personlig oppmøte i retten**

Navn: Ivar Bakke

Fødselsdato: 24.07.1940

Adresse: Ringsveien 207, 2390 MOELV

Stilling: Pensjonist/bonde

Tilknytning til partene: Vokst opp i Maridalen i samme tidsrom som Bjørn Myrheim. Vitnet ble gjort kjent med vitneansvaret, ble formant, avga forsikring og forklarte seg.

#### **Vitne 2 – personlig oppmøte i retten**

Navn: Helge Torp

Fødselsdato: 20.02.1958

Adresse: Maridalsveien 551, 0890 OSLO

Stilling: Bonde

Tilknytning til partene: Nabo til begge partene. Tidligere forpakter av gnr. 69/11. I dag forpakter av gnr. 69/9. Vitnet ble gjort kjent med vitneansvaret, ble formant, avga forsikring og forklarte seg.

**Lars Henning Vaggsten** har under saksforberedelsen påberopt vitneførsel fra Tom Monsrud, Jan Edvard Monsrud, Erling Tåsen, Jon Erik Telle, Kjell Garnes, seksjonssjef Trond Enkerud og Øivind Brovold. Vitnemålet fra Erling Tåsen, Jon Erik Telle og Trond Enkerud ble frafalt under forhandlingene. De øvrige påberopte vitner var til stede og ville avgi vitneforklaring. Dette med unntak av Øivind Brovold hvor det var ønskelig med telefonavhør. Vitnene forklarte seg etter spørsmål fra prosessfullmektigene og retten.

#### **Vitne 3 – personlig oppmøte i retten**

Navn: Jan Edvard Eidet Monsrud

Fødselsdato: 19.03.1952

Adresse: Maridalsveien 601, 0890 OSLO

Stilling: Fagarbeider

Tilknytning til partene: Kjenner begge partene. Vitnet ble gjort kjent med vitneansvaret, ble formant, avga forsikring og forklarte seg.



#### **Vitne 4 – personlig oppmøte i retten**

Navn: Tom Edvard Monsrud  
Fødselsdato: 26.12.1970  
Adresse: Greveveien 36, 0891 OSLO  
Stilling: Fagarbeider/maskinfører

Tilknytning til partene: Kameratslig forhold til Lars Henning Vaggesten  
Vitnet ble gjort kjent med vitneansvaret, ble formant, avga forsikring og forklarte seg.

#### **Vitne 5 – personlig oppmøte i retten**

Navn: Kjell Garnes  
Fødselsdato: 09.01.1937  
Adresse: Sognsvannveien 27E, 0372 OSLO  
Stilling: Pensjonist

Tilknytning til partene: Bekjent til Bjørn Myrheim. Vitnet ble gjort kjent med vitneansvaret, ble formant, avga forsikring og forklarte seg.

Vitnet Øivind Brovold ble avhørt ved fjernavhør. Ingen av partene motsatte seg at avhøret kunne skje som telefonavhør.

#### **Vitne 6 – fjernavhør (telefonavhør)**

Navn: Øivind Brovold  
Fødselsdato: 02.01.1946  
Adresse: Anna Stangs veg 1, 2211 Kongsvinger  
Stilling: Pensjonist

Tilknytning til partene: Far til Lars Henning Vaggesten og tidligere eier av gnr. 69/11.  
Vitnet ble gjort kjent med vitneansvaret, ble formant, avga forsikring og forklarte seg.

Minnelige forhandlinger ble forsøkt, men dette førte ikke frem.

Advokat Svein Aalling la frem omkostningsoppgave.

**Omkostningsoppgaven legges frem som dokument nr. 27.**

Advokat Ola Nygard la frem omkostningsoppgave.

**Omkostningsoppgaven legges frem som dokument nr. 28.**

Prosessfullmektigene fikk anledning til å sette fram merknader til hverandres oppgaver. Advokat Svein Aalling bemerket at omkostninger påberopt fra advokat Ola Nygard når det gjelder arbeid fra anke og frem til hovedforhandling, virker unødvendig store. Dette med bakgrunn i at saken har vært oppe til hovedforhandling tidligere og at saksforberedelsen derfor burde være mindre omfattende. Advokat Ola Nygard ga uttrykk for at arbeidet har vært nødvendig. Dette bl.a. med innhenting av dokumentasjon fra Statens kartverk Oslo samt ny dokumentasjon fra rettspraksis og juridisk litteratur.

## Befaring

Jordskifteretten og partene dro på befaring på Hagastua i Maridalen. Under befaringen deltok de samme parter som i rettsmøtet på Sørbråten Vel.

Retten befarte den aktuelle veien som benyttes som adkomstvei for gnr. 69/11 i dag. Videre fikk retten påvist gammel sti/veitrase som går lenger vest og som faller sammen med først nevnte vei litt nord for port/grind inn til gnr. 69/11. Retten fikk også påvist starten på gammel ferdselstrasè over til gården Sørbråten gnr. 69/9.

**Advokat Svein Aalling** og **advokat Ola Nygard** fikk ordet til oppsummering. De holdt fast på påstandene.

Advokat Aalling fikk ordet til replikk. Advokat Nygard avsto duplikk.

Jordskiftedommeren erklærte forhandlingene for avsluttet og opplyste at tvisten om veirett vil bli tatt opp til doms. På grunn av sommerferie og stor arbeidsmengde ved domstolen vil domsavsigelse og standpunkt til evt. fremme av jordskifte først kunne bli avsagt/vedtatt i midten av august 2015. Dommeren ga en kort orientering om den videre saksgangen.

Partene ble gjort kjent med ankereglene og at en nærmere orientering knyttet til reglene om anke følger ved forkynning av dommen.

På forespørsel framkom ingen merknader til forhandlingene.

Jordskiftedommeren erklærte rettsforhandlingene for hevet klokka 15.45.

Utskrift av rettsboka sendes til partene i vanlig brev.

Saken utsettes.

Retten hevet.  
Oslo, 17.06.2015

Frank Rødal/s

Kristina Radzeviciute/s



# Akershus og Oslo jordskifterett

## DOM

**Avsagt:** 12.08.2015 ved Akershus og Oslo jordskifterett

**Sak nr.:** 0200-2013-0011 Hagastua

**Saken gjelder:** Krav om rettsutgreiing etter jordskifteloven § 88, bruksordning etter jordskifteloven § 2 bokstav c og eventuelt innpåkjøp etter jordskifteloven § 2 bokstav e.

**Jordskiftedommer:** Jordskiftedommer Frank Rødal som enedommer jf. jordskifteloven § 9 annet ledd.

**Saken er krevd av:** Bjørn Morten Myrheim

**Parter:** Bjørn Morten Myrheim, eier av gnr. 69/11  
Lars Henning Vaggesten, eier av gnr. 69/51

**Prosessfullmektiger:**  
Advokat Svein Aalling,  
representerer Bjørn Morten Myrheim

Advokat Ola Nygard  
Representerer Lars Henning Vaggesten

Eiendommene ligger i Oslo kommune

Jordskifteretten har avsagt slik

## dom:

### Hva saken gjelder

Saken gjelder tvist mellom eier av gnr. 69/51 og eier av gnr. 69/11 om sistnevnte eiendom har veirett over gnr. 69/51.

### Bakgrunn

Bjørn Morten Myrheim, eier av gnr. 69/11, krevde 05.03.2013 sak for jordskifteretten. Kravet gjelder rettsutgreiing av veirettsspørsmål. Ved manglende veirett er det krevd innpåkjøp av veirett på eksisterende vei. I begge tilfelle bruksordning for fastsetting av regler for bruk og fordeling av kostnader til vedlikehold av veien.

Eiendommene ligger i Maridalen i Oslo kommune. Hovedforhandling ble avholdt den 17.06.2015.

**Eier av gnr. 69/11, Bjørn Morten Myrheim, representert ved advokat Svein Aalling har i hovedsak anført:**

Eiendommen gnr. 69/11 fikk tinglyst veirett over hovedbølet gnr. 69/9 allerede ved fradelingen i 1873. Det er ikke opparbeidet adkomstvei over denne eiendommen i dag. På grunn av et høydedrag er det også i praksis krevende å bygge vei over gnr. 69/9. Veiretten er trolig ikke benyttet på nærmere 100 år.

Siden 1930-tallet har adkomsten til gnr. 69/11 gått over gnr. 69/51 sydover fra Sandermosveien. Dette i forbindelse med bygging av Sandermosveien på 30-tallet. Det er ikke avgjørende hvor på gnr. 69/51 adkomsten faktisk går da det har vært benyttet flere ulike trasèer. Det sentrale er at det foreligger rett til kjøreadkomst for gnr. 69/11 over gnr. 69/51. Det er kjørt med bil i hvert fall de siste 30 årene. Dagens adkomstvei sydover fra Sandermosveien fungerer som eneste adkomstvei for gnr. 69/11. Den er også driftsvei for skogsdrift på bnr. 51.

Adkomstveien for gnr. 69/11 over gnr. 69/51 er benyttet siden 1930-tallet. Tidligere ble det kjørt med hest og kjerre over gnr. 69/51. Det ble slik sett etablert veirett for kjøring med hjulgående kjøretøy; enten ved hevd eller ved muntlig avtale. Gnr. 69/11 har for øvrig vært drevet som selvstendig småbruk i mange tiår; dog noe mindre intensivt de senere år. Det at innmarka har blitt leid ut, har også generert behov for kjøring, selv om bebyggelsen for øvrig er benyttet som fritidsbebyggelse.

Endringer i samsvar med "tid og tilhøve" tilsier at den rett som opprinnelig var stiftet for kjøring med hest og kjerre, med tiden gir rett til kjøreadkomst med motoriserte kjøretøy.

Jordskifteretten må merke seg at i denne saken er det en tidsperiode over meget lang tid, ca. 80 år, som må legges til grunn. Viktigheten av veiretten må tillegges vekt da det er eneste adkomstvei for gnr. 69/11. Det må legges til grunn at det er inngått muntlig avtale om rett til adkomstvei. I alle tilfelle er hevdstiden oppfylt ved alle eieres bruk fra 1930-tallet og frem til skriftlig innsigelse fra Vaggesten i 2004. Først på dette tidspunktet er det altså gitt uttrykk for at bruken er uberettiget og må opphøre. Innsigelsene kommer imidlertid altfor sent da rettigheten er etablert for lenge siden.

I forhold til begrepet "tålt bruk" er dette et begrep som brukes om typiske tilleggsretter. Adkomstretten til gnr. 69/11 er ikke å anse som en tilleggsrett, men derimot et absolutt krav for å kunne komme seg til eiendommen. Adkomstveien kan derfor ikke betraktes som en "snarvei" som ville vært en typisk tilleggsrett.

Økonomisk kartverk fra 1976 viser også at det eksisterer en kjerrevei etter dagens trasè allerede på dette tidspunkt. Dette bygger opp om vår påstand om at retten til kjerrevei er etablert allerede på dette tidspunkt.

Bjørn Morten Myrheim ved advokat Aalling har lagt ned slik

#### **påstand:**

##### Prinsipalt:

Gnr. 69 bnr. 11 har veirett over gnr. 69 bnr. 51.

##### Subsidiært:

Gnr. 69 bnr. 11 gis rett til "innpåkjøp" i vei over gnr. 69 bnr. 51.

##### I begge tilfeller:

Jordskifteretten fastsetter regler for den nærmere bruk av vegen. Bjørn Myrheim tilkjennes sakens omkostninger.

**Eier av gnr. 69/51, Lars Henning Vaggesten, representert ved advokat Ola Nygard, har i hovedsak anført:**

Veiretten for gnr. 69/11 ble etablert over gnr. 69/9 i forbindelse med opprettelsen av bnr. 11 i 1873. Det er med andre ord etablert en veirett med det opprinnelige formålet for kjøring med hest og kjerre, som var det vanlige i 1873. Det foreligger ikke dokumentasjon på, eller andre holdepunkter for, at det er etablert veirett over bnr. 51. Det kan relativt enkelt etableres kjerrevei over gnr. 69/9 slik som den tinglyste rettigheten hjemler.

Det foreligger ikke bevis for at det er en etablert en veirett over gnr. 69/51 til fordel for gnr. 69/11.

Da Vaggesten i 2004 ble klar over at veien var rustet opp med påkjøring av grus, ble det reagert med et skriftlig brev til Myrheim. Vaggesten reagerte på dette da det ikke var innenfor de tillatelser til bruk som tidligere var gitt og at Myrheim hadde endret traktorveien til en kjerrevei for bil. Tidligere eiere har sporadisk gitt tillatelse til transport av tyngre gods og vann med traktor. Dette er tålt bruk som ikke medfører at det er etablert permanent rett for kjøring over gnr. 69/51.

Kartet som er framlagt som dok. nr. 11 vedlegg 1 viser veien slik den går i dag. Kartet kan imidlertid ikke tillegges vekt da det kun er en gjengivelse av terrenget slik det framstår på flyfoto som er benyttet som grunnlag for kartleggingen. Selv om veien framkommer på flyfoto er den ikke rettmessig anlagt av Bjørn Myrheim.

Det er ikke på noen måte inngått avtale om veirett over gnr. 69/51. Det foreligger ikke en skriftlig avtale. Den bruken som har foregått har sitt opphav i tålt bruk (precario). De tidligere eierne av gnr. 69/51, Gunnar Vaggesten og Øivind Brovold, hadde et godt forhold til tidligere

eiere av gnr. 69/11, familien Klem. Klem hadde ikke egen bil og fikk av og til hjelp av Gunnar Vaggesten og Øivind Brovold til transport med traktor over gnr. 69/51. Bjørn Myrheim har også fra tid til annen fått tillatelse til kjøring etter at han har spurt om det. Han har også fått tillatelse til å fjerne noen steiner og stubber og fylle igjen noen hull for å forenkle kjøring med bil med høy bakkeklaring og firehjulstrekk. Vitnet Torp har også forklart at han spurte om tillatelse til kjøring i perioden da han forpaktet gnr. 69/11.

Siden kjøring har skjedd etter forespørsel viser det at bruken er såkalt "tålt bruk". Det er derfor ingen tvil om at det har foregått sporadisk kjøring over gnr. 69/51, men spørsmålet er om dette er gjort i den tro at man har en rett eller om bruken baserer seg på avtalt bruk. Når man først spør om tillatelse til kjøring, er dette en klar indikasjon på at man har vært klar over at det ikke foreligger veirett til slik kjøring. Det må foreligge klare bevis for at det er inngått avtale eller at rettigheten er hevdet. Foreligger ikke slike bevis må bruken anses som tålt bruk.

Med bakgrunn i ovennevnte er det heller ikke grunnlag for at veirett over gnr. 69/51 er etablert ved hevd, da vilkåret om aktsomt god tro ikke er oppfylt. Tidligere eiere av gnr. 69/51 har akseptert en begrenset bruk til kjøring av vann. Dette gir ikke grunnlag for hevd av rettighet til kjøring slik anført av Myrheim.

Rekvirenten mener den eksisterende veien er en nødvendig vei for gnr. 69/11. Spørsmålet er om gnr. 69/11 er en fritidseiendom eller en boligeiendom. I kommunens registre er gnr. 69/11 registrert som fritidseiendom. Gnr. 69/11 var opprinnelig en husmannsplass under bnr. 9, men har i lengre tid før Myrheim flyttet til eiendommen vært benyttet som fritidseiendom. Fritidseiendommer har ikke samme krav for vei, vann og avløp som boligeiendommer. Bjørn Myrheim fikk hjemmel til gnr. 69/11 i 2006. Hans og familien Klems eventuelle hevd av bruksrett til kjørevei må sees i lys av at eiendommen før Myrheims eiertid er utøvd til fritidsformål. Myrheims bruk av eiendommen før 2006 er som leier av eiendommen og det kan derfor ikke legges til grunn hevd som følge av bruk av en eier av eiendommen. Spørsmålet er om en som leier en eiendom kan hevde. Klem hadde før øvrig ikke egen bil og gikk inn til eiendommen. Behovet for transport er i stor grad foranlediget av behov for transport av drikkevann da det ikke er innlagt vann på gnr. 69/11.

Fremlagte kart viser også at veitrasèen er flyttet i tidsrommet 1952 til 1976/1978. Økonomisk kartverk viser at veien var inntegnet som traktor- /turvei etter dagens trasè i 1976. Kartene er derimot ikke et bevis på at det foreligger rett til kjørevei over gnr. 69/51.

Lars Henning Vaggesten ved advokat Nygard har lagt ned slik

#### **påstand:**

1. Lars Henning Vaggesten frifinnes for påstand om veirett over 69/51.
2. Vilkårene for innpåkjøp foreligger ikke.
3. Vilkårene for bruksordning foreligger ikke.
4. Bjørn Myrheim dømmes til å betale jordskiftekostnadene/-gebyret.
5. Bjørn Myrheim dømmes til å betale Lars Henning Vaggesten sine sakskostnader for jordskifteretten og lagmannsretten.

### **Jordskifteretten ser saken slik:**

Partene har forskjellig oppfatning av om det foreligger en veirett for gnr. 69/11 til å kjøre bil over gnr. 69/51. Den rettslige situasjonen må fastsettes ut fra en full realitetsbehandling av partenes påstander. Jordskifteretten må ta standpunkt til realitetene i tvistespørsmålet og på fritt grunnlag vurdere de fremlagte dokumenter i saken, de fysiske påvisninger i marka samt parts- og vitneforklaringer som er gitt i anledning saken.

### **Rettsstiftelse**

Det rettslige utgangspunktet for en rettighet er selve stiftelsen av rettigheten. Slik stiftelse kan skje ved skylddeling og etablering av den aktuelle eiendommen eller på et senere tidspunkt. Rettsstiftelse av nye rettighetsforhold kan også skje gjennom avtale eller hevd.

Rettspraksis har stilt meget strenge krav til bevis for å kunne godta en påstand om bindende avtale om kjøp av fast eiendom, jf. uttalelser i dom inntatt i Rt-1985-1265. Tilsvarende må gjelde ved avtale om etablering av rettigheter. Det må sannsynliggjøres at begge parter har vært inneforstått med at ny rettighet er stiftet. I nærværende sak er det eier av gnr. 69/11 som har bevisbyrden for at det er inngått slik avtale.

### **Veiens beskaffenhet og bruk**

Det sentrale spørsmålet i saken er om det fra 1930-tallet og frem til 2003/2004 har blitt etablert en rett for gnr. 69/11 til bruk av hjulgående kjøretøy over gnr. 69/51, enten ved avtale eller ved hevd av veirett.

I fall retten skulle komme til at det er etablert en rett i samsvar med ovennevnte og en utvidet bruk ikke fører til vesentlig større ulemper for grunneieren enn tidligere bruk, kan en veirett benyttes i samsvar med samfunnsmessige krav "i samsvar med tida og tilhøva", jf. prinsippet i § 2 i "Lov um særlege råderettar over framand eigedom". Det følger videre av § 2 at "*Korkje rettshaveren eller eigaren må bruke rådveldet sitt over eigedomen såleis at det urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe for andre*".

Etter rettens syn er en overgang fra kjerrevei i etterkrigsåra til bilvei i dag, klart innenfor lovens ramme og i samsvar med den utviklinga "tida og tilhøva" fører med seg, jf. Rt-1924-583. Tilsvarende antok herredsretten i en dom inntatt i RG-1952 -519 at eiere av en del utskilte parseller, som i henhold til skjøte hadde rett til å benytte gårdsveien over hovedbruket, hadde rett til bilkjøring selv om veien opprinnelig var anlagt til hestekjøring.

Rettspraksis viser altså at samfunnsutviklingen og nye behov, kan gi utvidet rett til også å gjelde for nyere fremkomstmiddel. Dette ville kunne gjelde også i denne saken, men forutsetningen er da at det i sin tid faktisk ble etablert en rett til kjerrevei. Det er nettopp dette forhold som er sakens kjerne.

Ved den veiopprustning som har skjedd på 90-tallet, har man vanskeliggjort avdekking av hvilken bruk denne traséen har hatt opp igjennom årene. Eier av gnr. 69/11 har bevisbyrden for at det faktisk har blitt etablert en kjerrevei, som altså med bakgrunn i samfunnsutviklingen kunne gitt rett til kjøring med bil.

Vitneforklaringene har ikke vært entydige når det gjaldt spørsmålet om bruk av adkomstveien og hvilken beskaffenhet denne har hatt opp gjennom årene. Tidligere eiere av gnr. 69/11 hadde visstnok ikke bil. Hvorvidt de har benyttet hest og kjerre over gnr. 69/51 fremstår for retten som uklart.

Retten har ikke funnet holdepunkter som sannsynliggjør at det ble inngått noen avtale om rett til kjørevei over gnr. 69/51. Hverken på 1930-tallet eller på et senere tidspunkt. Slik retten ser det er det likevel påvist en ferdsel over gnr. 69/51 som beviselig må være avtalt mellom partene. Dette gjelder rett til ferdsel til fots og er heller ikke omtvistet. Det foreligger derfor en ferdselsrett over gnr. 69/51 til fordel for gnr. 69/11; men denne i seg selv gir altså ikke rett til motorisert ferdsel.

Økonomisk kartverk fra 1978 viser at det på dette tidspunkt er inntegnet en traktorvei/turvei på kartet over gnr. 69/51. Slik retten ser det er dette ikke tilstrekkelig bevis for at det her har vært etablert en vei som gir rett til kjørevei i dag. Om det skulle være slik at det var et kjørespor over eiendommen, må det likevel sannsynliggjøres at bruken har vært noe mer enn tålt bruk etter avtale mellom eierne. Det skal nevnes at det på det samme kartet også er tegnet inn en tilsvarende traktorvei/turvei fra Hagastua over til gnr. 69/9, sannsynligvis i samsvar med tinglyst veirett fra 1873.

Kartet viser altså at det sannsynligvis har vært ferdsel over til gnr. 69/9, også i årene etter at Sandermosveien ble bygd på 30-tallet. Retten finner det derfor riktig å stille spørsmål til hvor nødvendig det har vært for gnr. 69/11 å ha kjørevei over gnr. 69/51. Det skal også nevnes at det sannsynligvis har vært bosetting og drift av småbruket på Hagastua over 50 år før Sandermosveien ble etablert.

Ferdsel med motorisert kjøretøy over gnr. 69/51 fremstår som sporadisk og har karakter av å være såkalt "tålt bruk". Dette slik at begge parter har vært klar over at rett til motorisert ferdsel ikke har vært etablert, men har vært avtalt etter behov partene imellom. Slik retten ser det har ikke bruken vært intensiv nok til at det her kan være snakk om etablering av en veirett for kjøretøy. Dessuten er det slik at den som vet at han ikke har rett til slik bruk, heller ikke kan hevde en slik rett i ettertid. Den gode tro iht. til hevdsloven vil da ikke være til stede. Ut fra dette finner ikke retten det sannsynliggjort at dagens eier av gnr. 69/11 eller hans rettsforgjengere, gjennom kontinuerlig bruk i god tro, har etablert en kjerrevei over gnr. 69/51 som i dag ville gitt rett til ferdsel med bil.

Ut fra en samlet vurdering av de foran nevnte momenter, finner retten at veiretten over gnr. 69/51 kun gjelder som ferdselsrett uten bruk av motorisert kjøretøy.

Retten har kommet til at eier av gnr. 69/51, Lars Henning Vaggesten, må få fullt medhold i veiretts spørsmålet.

### **Saksomkostninger**

Saksomkostningsspørsmålet må finne sin løsning etter reglene i tvistelovens kapittel 20, jf. jordskifteloven § 81, 1. ledd.

Av jordskifteloven § 81 fremgår at partene kan få dekt sine utgifter til sakkyndig hjelp i tvister i samsvar med bestemmelsene i tvisteloven. Begge parter har benyttet seg av advokatbistand og påstått sine omkostninger erstattet. Prosessfullmektigene har rettidig levert



salær oppgaver til retten. Oppgavene har vært gjenstand for kontradiksjon.

Lars Henning Vaggesten har fått medhold i sin påstand om at gnr. 69/11 ikke har veirett over gnr. 69/51 og ansees for å ha vunnet saken. Hovedregelen er at parter som har vunnet saken har krav på full erstatning for sine sakskostnader fra motparten jf. tvisteloven § 20-2.

Jordskifteretten har vurdert unntaksreglene i § 20-2 (3) uten å finne grunn til å anvende dem i denne sak.

Om kostningsoppgavene er for øvrig ikke spesifisert slik at det framgår hva som gjelder veirettstvisten og hva som gjelder fremmingsspørsmålet. For å kunne fastslå kostnadene Lars H. Vaggesten har krav på å få dekket i forbindelse med behandling av veirettsspørsmålet, har jordskifteretten foretatt en skjønsmessig vurdering. Slik jordskifteretten ser det har veirettstvisten generert mest arbeid for prosessfullmektigene og kostnadene knyttet til dette blir derfor høyere enn for fremmingsspørsmålet. Advokat Nygard har framlagt omkostningsoppgave pålydende kr 189 237,-. Slik jordskifteretten ser det er en rimelig fordeling at kr 160 000,- relaterer seg til tvisten om veirett (inkludert ankebehandling) og det resterende til fremmingsspørsmålet.

Jordskifteretten har tidligere i saken avsagt en kjennelse om saklig kompetanse. Lars Henning Vaggesten la ned påstand om at saken måtte avvises. Jordskifteretten konkluderte med at saken ikke kunne avvises. Omkostningsspørsmålet ble utsatt jf. tvisteloven § 20-8 (2). Dette spørsmålet må derfor også avgjøres nå. Av advokat Aallings omkostningsoppgave fremgår det at kostnadene relatert til dette spørsmålet utgjør kr 7 875,-.

Jordskifteretten viser til tvisteloven § 20-5 (1) andre ledd om nødvendighetskriteriet ved rettens vurdering av kostnadene som går ut på at den som tilkjennes saksomkostninger har krav på å få dekket kostnader som det ut ifra saken har vært rimelig å pådra seg. Advokat Aalling har under hovedforhandling 17.06.2015 bedt om at retten vurderer en reduksjon av omkostningsoppgaven sett i forhold til hva som må anses å ha vært nødvendig tidsbruk ved ny behandling av saken.

Nødvendigheten av det nedlagte arbeid er tatt inn i vurderingen ved avgjørelsen og retten har kommet til at det er lagt ned betydelig mer arbeid under saksforberedelsen enn hva som burde være nødvendig. Dette gjelder særlig i forbindelse med forberedelse til ny hovedforhandling hvor saken burde være godt kjent for alle parter. Det er bl.a. lagt ned arbeid ut over det som er nødvendig i forbindelse med å supplere allerede utarbeidet juridisk utdrag.

Slik retten ser det vil et beløp på kr 90 000,- være et passende beløp for å dekke de nødvendige kostnader i forbindelse med behandlingen av tvist om veirett. Det gjøres fratrukk på kr 7 875,- i henhold til advokat Aallings omkostningsoppgave for avvisningsspørsmålet.

----

Dommen er ikke avsagt innen lovens frist. Dette skyldes stor aktivitet ved domstolen og ferieavvikling.

Jordskifteretten har kommet til slik

**slutning:**

1. Eiendommen gnr. 69/11 har ferdselsrett over gnr. 69/51 etter eksisterende adkomst. Rettigheten innebærer ikke bruk av motoriserte kjøretøy.
2. Bjørn Morten Myrheim betaler til Lars Henning Vaggesten omkostninger for jordskifteretten 82 125 – åttitotusenettthundreogtjuefem – kroner innen to uker fra forkynnelsen av denne dom.

**Rettsmidler**

Reglene om rettsmidler gjelder jordskifteloven §§ 61 og 62. Fristen for anke er 1 - én - måned fra forkynning. Reglene om anke er vedlagt forkynningen.

Retten hevet.  
Lillestrøm, 12.08.2015

Frank Rødal/s



## Akershus og Oslo jordskifterett

### FREMMINGSVEDTAK

**Vedtaket fattet:** 12.08.2015 av Akershus og Oslo jordskifterett

**Sak nr.:** 0200-2013-0011 Hagastua

**Saken gjelder:** Krav om sak etter jordskifteloven § 2

**Jordskiftedommer:** Frank Rødal, som enedommer etter jordskifteloven § 9 annet ledd.

**Saken er krevd av:** Bjørn Morten Myrheim

**Parter:** Bjørn Morten Myrheim, eier av gnr. 69/11  
Lars Henning Vaggesten, eier av gnr. 69/51

**Prosessfullmektiger:**  
Advokat Svein Aalling,  
representerer Bjørn Morten Myrheim

Advokat Ola Nygard  
Representerer Lars Henning Vaggesten

Eiendommene ligger i Oslo kommune

Jordskifteretten fattet med hjemmel i jordskifteloven § 14 slikt

### **vedtak:**

Dette vedtaket gjelder spørsmål om fremming av jordskiftesak. De eiendommene som er omfattet av vedtaket er gnr. 69/11 og gnr. 69/51 i Oslo kommune.

### **Bakgrunn**

Bjørn Morten Myrheim har krevd sak for jordskifteretten for å få fastslått rettssituasjonen i tilknytning til adkomsten til eiendommen gnr. 69/11. Det er også krevd jordskifte ved at det er krevd innpåkjøp av veirett og at det etableres bruksordningsregler for veien.

Spørsmålet om veirett er behandlet ved dom avsagt 12.08.2015. Jordskifteretten har her konkludert med at Bjørn M. Myrheim ikke kan påberope seg veirett for gnr. 69/11 over gnr. 69/51. For nærmere detaljer om bakgrunnen for saken vises det til jordskifterettens dom.

Fremmingsspørsmålet gjelder krav om jordskifte for innpåkjøp av veirett etter jordskifteloven § 2 bokstav e og bruksordning etter § 2 bokstav c.

**Bjørn Morten Myrheim** har i hovedsak gjort gjeldende:

Slik situasjonen er i dag er forholdene utjenlige for gnr. 69/11, jf. jordskifteloven § 1.

Eksisterende adkomstvei er eneste adkomstvei og har vært i bruk siden etablering av Sanderfosveien på 1930-tallet. En etablering av en egen adkomst til eiendommen gnr. 69/11 over gnr. 69/9 er vanskelig pga. topografien og vil medføre store utgifter pga. terrenginngrep.

Ingen skal lide tap pga. et jordskifte, jf. jordskifteloven § 3 bokstav a, men det er heller ikke et krav om at hver enkelt eiendom skal ha positiv nytte av et tiltak.

Eiere av gnr. 69/51 vil ikke lide tap som følge av at gnr. 69/11 gis veirett, da eiendommen vil få kompensasjon for innpåkjøp av veirettigheten. Utgiftene til fremtidige vedlikeholdsutgifter mm., vil måtte deles mellom partene og det vil slik sett ikke være noen belastning for eiere av gnr. 69/51 å få etablert en slik veirett for gnr. 69/11.

Vederlaget for innpåkjøpet må imidlertid bli svært lavt. Det skal begrenses til de kostnader som har påløpt for etablering av veien. Myrheim har allerede betalt alle disse kostnadene. Det vil være tjenlig for begge parter å få etablert regler for bruk av veien samt avklart ansvarsfordeling i forhold til vedlikehold av veien.

Han har lagt ned slik

### **påstand:**

1. Gnr. 69 bnr. 11 gis rett til "innpåkjøp" i vei over gnr. 69 bnr. 51.
2. Jordskifteretten fastsetter regler for den nærmere bruk av veien.
3. Bjørn Myrheim tilkjennes sakens omkostninger.

**Lars Henning Vaggesten** har i hovedsak gjort gjeldende:

Etter jordskiftelovens § 1 stilles det krav om at eiendommen er utjenlig for at jordskiftesak skal kunne åpnes. Eiere av gnr. 69/11 har anført at situasjonen er utjenlig på bakgrunn av at den veien de nå benytter er eneste adkomstvei. Eiere står fritt til å etablere adkomst over den eiendommen de har tinglyst veirett; altså på gnr. 69/9. Som fritidseiendom kan det heller ikke legges til grunn at bnr. 11 er vanskelig å utnytte uten kjøreadkomst. Dette viser at det således ikke er vanskelig å utnytte gnr. 69/11 på en tjenlig måte, jf. jordskifteloven § 1

Videre er det et vilkår for å fremme jordskifte at jordskiftet totalt sett må medføre en gevinst, og at ingen av de eiendommer som omfattes av skiftet, blir påført tap, jf. § 3 bokstav a. Det anføres at fremme av jordskifte vil kunne medføre et tap for saksøktes eiendom dersom det etableres veirett over hans eiendom. Ikke minst med bakgrunn i at det da vil etableres en varig heftelse som vil påvirke skogbruksdriften negativt.

Spørsmål om innpåkjøp er et ekspropriasjonslignende tiltak. I dette tilfelle er det tvilsomt om et slikt krav kan føre fram. Det faller utenfor området for jordskifteloven å rette opp i slike forhold; særlig med bakgrunn i at eier av gnr. 69/51 ikke selv har opparbeidet kjørevei på eiendommen. Dette er det eiere/leietakere på gnr. 69/11 som har utført.

Jordskiftekravet må derfor nektes fremmet da vilkårene for fremme av sak etter jordskifteloven ikke er tilstede.

Han har lagt ned slik

#### **påstand:**

1. Vilkårene for innpåkjøp foreligger ikke.
2. Vilkårene for bruksordning foreligger ikke.
3. Bjørn Myrheim dømmes til å betale jordskiftekostnadene/-gebyret.
4. Bjørn Myrheim dømmes til å betale Lars Henning Vaggesten sine sakskostnader.

#### **Jordskifteretten ser slik på saken:**

Av jordskifteloven § 2 bokstav e fremgår det at jordskifte kan gå ut på å "*skipe slike sams tiltak som er nemnde i § 34 a og tørrleggingstiltak etter § 30 i vannressursloven*".

Kravet om innpåkjøp er krevd etter jordskifteloven § 2 bokstav e. Vurdering av fremmings-spørsmålet gjøres derfor i tråd med hva som ligger innenfor lovreglene etter dette virkemidlet.

#### **Nærmere om innpåkjøp**

Rettspraksis viser at jordskifteretten har saklig kompetanse. Bestemmelsen i jordskifteloven § 2 bokstav e ang. fellestilltak kan anvendes når formålet er å skaffe flere eiendommer adgang til bruk av en allerede eksisterende vei. Det vises i den forbindelse til Rt-1987-595.

Tjenlighets- og tapsvurderinger av et innpåkjøp på eksisterende adkomstvei inngår som en del av vurderingene etter jordskifteloven § 1 første ledd og § 3 bokstav a.

Ved fremme av innpåkjøp skal størrelsen på vederlaget fastsettes i samsvar med gjeldende rett. Det er veiens standard på innpåkjøpstidspunktet det skal svares erstatning for og retten vil fastsette innpåkjøpssummen når fremmingsvedtaket er rettskraftig avgjort.

### **Eksisterende adkomstvei**

Frem til 1990-tallet fremstår den aktuelle veien som et traktorspor i tilknytning til skogsdrift på gnr. 69/51. Det fremstår videre som klart at ut over 90-tallet skjer en opprustning av veien til kjørevei for bil og at dette arbeidet er utført av eiere/leietakere på gnr. 69/11. Det fremstår noe uklart i hvilken grad det er gitt tillatelse til slik opprustning, men i alle tilfelle har ikke retten funnet det sannsynliggjort at det foreligger veirett i tråd med denne standardhevingen. Dette forhold gjør også innpåkjøp av veirett problematisk. Det må ses bort fra denne standardhevingen til bilvei og innpåkjøpet må vurderes ut fra at veien fortsatt er en traktorvei. Etter dette kan man ikke lenger si at vilkårene for innpåkjøp er oppfylt da man ikke kan kjøpe seg inn til en veistandard som veien ikke skal ha.

Med bakgrunn i ovenstående er det ikke behov for en drøfting av tjenlighet etter jordskiftelovens § 1 og tapsgarantien etter jordskifteloven § 3 bokstav a. Saken kan ikke fremmes selv om retten skulle komme til at disse krav er oppfylt.

Slik retten har forstått kravet om sak, er kravet om bruksordning betinget av at det enten gis medhold i påstand om rett til motorisert ferdsel eller innpåkjøp av veirett med tilsvarende bruk. Rekvirenten har ikke fått medhold i disse spørsmål. Etter dette er det da ikke lenger aktuelt med behandling av bruksordningsspørsmålet.

### **Saksomkostninger**

Saksomkostningene blir fordelt etter reglene i tvisteloven kapittel 20, jf. jordskifteloven § 81, 1. ledd.

Av jordskifteloven § 81 fremgår at partene kan få dekt sine utgifter til sakkyndig hjelp i tvister i samsvar med bestemmelsene i tvisteloven. Rettspraksis har slått fast at tvist om fremme av en jordskiftesak også faller inn under bestemmelsene i jordskifteloven § 81.

Lars Henning Vaggesten har fått medhold i sin påstand om at jordskiftekravet om innpåkjøp ikke kan fremmes og anses for å ha vunnet denne del av saksanlegget. Han må derfor få dekket sine saksomkostninger, jf. tvistelovens § 20-2. Jordskifteretten har vurdert unntaksreglene uten å finne at det er grunn til å anvende dem i denne sak.

Jordskifteretten viser til at sakens hovedproblemstilling har vært spørsmålet i tilknytning til om det foreligger veirett for gnr. 69/11 over gnr. 69/51. Spørsmålet om fremme av jordskiftekravet er det brukt mindre ressurser på. Dette både under saksforberedelsen og hovedforhandlingene i saken. Under ankeprosessen har spørsmålet om fremme av jordskifte ikke vært tema i det hele tatt. I henhold til domsavsigelsen er det skjønnsmessig vurdert at av de totale omkostningene utgjør arbeid med fremmingsspørsmålet kr 29 237,-.

Retten har vurdert nødvendigheten av kostnadene ut ifra hva som har vært rimelig å pådra

seg, jf. § 20-5. Slik jordskifteretten ser det, er beløpet på kr 29 237,- til behandlingen av tvist om fremme av jordskiftekravet, rimelig og nødvendig i denne saken.

Jordskifteretten er etter dette kommet til slik

**slutning:**

1. Saken nektes fremmet etter jordskifteloven § 2 bokstav e for innpåkjøp av veirett.
2. Bjørn Morten Myrheim betaler til Lars Henning Vaggesten omkostninger for jordskifteretten 29 237 – tjuenitusedhundreogtrettisyv – kroner innen to uker fra forkynnelsen av dette vedtak.

**Rettsmidler**

For fremmingsvedtaket gjelder reglene om rettsmidler i jordskifteloven §§ 61 og 62.

Ankefristen er 1 – en - måned regnet fra forkynningsdato, jf. jordskifteloven § 63.

Eidsivating jordskifteoverrett er ankeinstans for fremmingsvedtaket dersom det ankes på materielt grunnlag, jf. jordskifteloven § 61 fjerde ledd.

Ved anke over saksbehandlingen eller rettsanvendelsen skal anke over fremmingsvedtaket rettes til Borgarting lagmannsrett.

Vedtaket er rettskraftig 1 – en – måned fra forkynning dersom den ikke blir anket.

Retten hevet.  
Lillestrøm, 12.08.2015

Frank Rødal/s



## RETTSBOK

**Domstol:** Akershus og Oslo jordskifterett  
**Dato:** 14.08.2015  
**Sted:** Rettens lokaler i Lillestrøm  
**Sak nr.:** 0200-2013-0011 Hagastua – utsatt fra 10.08.2015

**Saken gjelder:** Krav om sak etter jordskifteloven § 2

**Jordskiftedommer:** Frank Rødal, som enedommer etter jordskifteloven § 9 annet ledd

**Saken er krevd av:** Bjørn Morten Myrheim

**Til behandling:**

1. Jordskiftekart
2. Fordeling av jordskiftekostnader
3. Diverse bestemmelser

**Parter:** Bjørn Morten Myrheim, eier av gnr. 69/11  
Lars Henning Vaggesten, eier av gnr. 69/51

**Prosessfullmektiger:**  
Advokat Svein Aalling,  
representerer Bjørn Morten Myrheim

Advokat Ola Nygard  
Representerer Lars Henning Vaggesten

Eiendommene ligger i Oslo kommune.



## 1 Jordskiftekart

Jordskiftekartet har 1 blad i målestokk 1:2000, som er vedlagt utskriften. Kartet har kartarkivnr.: 037007.

## 2 Fordeling av jordskiftekostnader

Jordskifteretten har avsagt slik

### **kjennelse:**

Kostnadene er etter rettens skjønn fordelt på partene etter den nytten de enkelte har hatt av saken, jf. jordskifteloven § 76.

Partene har fått anledning til å uttale seg om fordeling av jordskiftekostnadene under hovedforhandling 17.06.2015.

**Advokat Nygard** har lagt ned påstand om at Bjørn Morten Myrheim skal dømmes til å betale alle jordskiftekostnader/gebyr i saken.

Ut over ovenstående har ingen av partene inngitt påstander om fordeling av jordskifte-kostnadene verken i prosesskriv eller under rettsforhandlingene.

### **Jordskifteretten ser saken slik:**

Saken er todelt og gjelder tvist om veirett samt spørsmål om innpåkjøp av eventuell manglende veirett.

Slik retten ser det har det vært behov for avklaring av veirettsspørsmålet i det aktuelle området. Det at det avslutningsvis er behandlet et krav om innpåkjøp av veirett, har ikke bidratt til jordskiftekostnader. Dette forhold er derfor holdt utenfor vurderingen.

Kostnadsfordelingen er basert på en nyttevurdering for den enkelte eiendom, jf. § 76 (1).

Det faller innenfor jordskifterettens nyttebegrep at partene har oppnådd en klarlegging av rettstilstanden og slik sett fått visshet om et forhold det har vært usikkerhet om før. Parter som har vunnet frem i realitetsbehandlingen, må likevel betale sin del av jordskiftekostnadene dersom de er vurdert å ha nytte av saken. Dette samsvarer også med kjennelse fra Borgarting lagmannsrett avsagt 15.09.2011 ( LB-2011-123026 ).

Etter rettens vurdering har derfor begge parter lik nytte av saken.

Kjennelsen har slik

### **slutning:**

1. Jordskiftekostnadene deles likt mellom eier av gnr. 69/11 og eier av gnr. 69/51.

### 3 Diverse bestemmelser

#### 3.1 Jordskiftekostnader

Jordskiftekostnader og gebyrer skal dekkes av partene etter bestemmelsene i lovens § 74.

På denne bakgrunn utgjør kostnadene følgende:

Registreringsgebyr	Kr	4 300,-
Partsgebyr	kr	3 096,-
Leie av møtelokale	kr	4 500,-
Sum	kr	11 896,-

Det er ikke innbetalt saksforskudd i saken. Fordelingen av jordskiftekostnadene gjøres i henhold til kjennelse, jf. pkt. 2.

Dette gir slik kostnadsfordeling:

Gnr./bnr.	Eier	skal betale kr	har betalt kr	Skylder kr
69/11	Bjørn Morten Myrheim	5 948,-	0	5 948,-
69/51	Lars Henning Vaggesten	5 948,-	0	5 948,-
SUM		11 896,-		

De som er skyldige beløp vil få tilsendt faktura fra Domstoladministrasjonen. Betalingsfristen er påført fakturaen. Skyldig beløp som ikke blir betalt innen denne fristen, kan bli tvangsinn-drevet uten nærmere varsel.

#### 3.2 Avslutning av saken

Saken avsluttes i dette møtet.

#### 3.3 Forkynning og mulighet for anke

Forkynning skjer etter reglene for postforkynning. Fristen for anke er én måned fra forkynning. Reglene om anke er vedlagt forkynningen.

#### 3.4 Ikrafttredden

Hvis ikke annet er særskilt bestemt, trer avgjørelsene i denne saken i kraft når saken er rettskraftig.

#### 3.5 Tinglysing

Saken vil bli tinglyst på følgende eiendommer i Oslo kommune: gnr. 69/11 og gnr. 69/51.

Retten hevet.  
Lillestrøm, 14.08.2015

Frank Rødal/s