

Hvordan sikre tilgang til å legge ledninger i veg?

28.11.2023

V/Knut Kandahl Aanerud

Juridisk rådgiver

Bytheveg AS

Temaoversikt

- Lover, forskrifter og annet relevant grunnlag
- Forholdet til ledningsregistreringsforskriften
- Relevante spørsmål/problemstillinger
- Når er en veg offentlig og når er den privat
- Ulike grenser og områder i tilknytning til veg
- Begrepet «vegens eiendomsområde» i veglova
- Reguleringsgrenser for offentlig trafikkområder
- Godkjenning av ledningsarbeider, gravetillatelse og arbeidsvarsling
- Grunnrettigheter – eiers råderett nedover i grunnen
- Samtykke/tillatelse fra private grunneiere
- Vegområdets utstrekning i bredde og dybde
- Offentlig veg over/på privat grunn
- Plan- og bygningslovens § 21-6 om privatrettslige forhold
- Ekspropriasjon
- Tinglysingslovens §§ 38 a og b



Lover, forskrifter og annet relevant grunnlag

- Veglova - i kraft 1.01.1964 - §§ 32 og 57
- Ledningsforskriften - Forskrift om saksbehandling og ansvar ved legging og flytting av ledninger over, under og langs offentlig veg, i kraft 8.10.2013
- Samferdselsdepartements veileder til ledningsforskriften
- Ledningsregistreringsforskriften av 18. desember 2020 1. med formål om å sikre en nøyaktig og pålitelig innmåling av ledninger og annen infrastruktur i grunnen, sjø og vassdrag, og gjøre det enkelt å få tilgang til denne informasjonen.
- Kommunal- og distriktsdepartementets veileder til ledningsregistreringsforskriften
- Servituttloven, jf forhold til tillatelser fra privat grunneier
- Tinglysingsloven - tinglysing for sikring av rettigheter (rettsvern) mot etterfølgende erververe av fast eiendom

Forholdet til ledningsregistreringsforskriften

Fra veilederen til ledningsforskriften punkt 1.6:

«Forskrift 18. desember 2020 nr. 2986 om innmåling, dokumentasjon og utlevering av geografisk informasjon om ledninger og annen infrastruktur i grunnen, sjø og vassdrag (ledningsregistreringsforskriften) har bestemmelser om innmåling (stedfesting) og dokumentasjon av ledninger i grunnen, og utlevering av slik dokumentasjon. Forskriften gjelder alle typer ledninger, rør og kanaler for transport til allmenn forsyning av petroleum, varme og kuldeutveksling, elektrisitet, elektronisk kommunikasjon, drikkevann, avløpsvann, overvann og avfall. (min understrekning)

For ledninger i eller langs offentlig veggrunn, eller nærmere offentlig veg enn 3 meter fra vegkant, gjelder forskriften også ledninger for lokal forsyning, ledninger som hører til vegens belysning, drift eller konstruksjon, inkludert tilhørende trekkerør, og ledninger som hører til drift eller konstruksjon av jernbane, sporvogn og liknende som benytter veggrunnen, inkludert tilhørende trekkerør.»

Relevante problemstillinger

- Hvem har eierskapet og/eller rådigheten over veg og veggrunn?
- På offentlig veg – spørsmål om ledningsaktør må ha en tillatelse fra grunneier i tillegg til tillatelse fra vegmyndigheten etter §32 dersom kommunen ikke har overtatt grunnen?
- Er det noen forskjell på rettigheter til å legge ledninger i offentlig veg der kommunen er grunneier og der det er en privat grunneier?
- Hvilke rettigheter har ledningaktør på privat veg?
- Hva bør ledningsaktør tenke på for å sikre rettigheter rundt ledningene og tilgangen til disse.
- Bør eventuelle tillatelser fra private tinglyses?
- Forholdet til de andre ledningseierne, jf ledningsforskriften § 9 om forholdet til eksisterende ledningsanlegg.

Når er en veg offentlig og når er den privat?

Veglova § 1

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

Til veg blir òg rekna opplagsplass, parkeringsplass, haldeplass, bru, ferjekai eller anna kai som står i beinveges samband med veg eller gate.»

Veglova Kap IV Vegutgifter - § 20.

«Staten ber utgiftene til planlegging, bygging, utbetring, vedlikehald og drift av riksvegar, her òg utgiftene til eigedomsinngrep. Eit statleg utbyggingsselskap for veg ber desse utgiftene for riksvegar som selskapet har ansvaret for. Fylkeskommunen ber desse utgiftene for fylkesvegar og kommunen for kommunale vegar.»

Oversikt over ulike typer grenser og arealer i forhold til spørsmål om eiendomsrett og råderett

- Privatrettslige eiendomsgrenser, jf, Kartverkets eiendomsregister
- Reguleringsgrenser i medhold av planvedtak etter plan- og bygningsloven
- Byggegrenser etter planvedtak eller etter veglova § 29
- Begrepet «vegens eiendomsområde» som angitt i veglova §§ 32 og 57

Begrepet «vegens eiendomsområde» i veglova §§ 32 og 57

Definisjon i veilederen til ledningsforskriften:

- Vegens eiendomsområde består av vegbane/kjørebane, fortau og de vegskuldre, grøfter, skråninger som fysisk utgjør en naturlig del av vegens drift- og vedlikeholdsområde, uavhengig av privatrettslige eiendomsgrenser.
- I regulerte områder vil vegens eiendomsområde normalt være samferdselsanlegg slik de er angitt i reguleringsplanen. Forutsetningen er at arealene er opparbeidet i henhold til planen.
- Definisjonen har sin bakgrunn i uttalelser til begrepet i forarbeidene til veglova, Ot.prp. nr. 53 (1961–1962)

Ad reguleringsgrenser for trafikkområder

Er tillatelse fra vegmyndigheten tilstrekkelig dersom ledningsanlegget skal legges utenfor veglegemet, men innenfor reguleringsgrensene?

På forrige bilde fremgikk at i regulerte områder utgjør vegens eiendoms-område normalt offentlige trafikkområder slik de er angitt i reguleringsplanen, forutsatt at arealene er opparbeidet i henhold til planen.

Dersom arealene ikke er opparbeidet i henhold til reg.planen om hva som regulert til samferdselsanlegg, er tillatelse fra vegmyndigheten tilstrekkelig bare dersom det regulerte trafikkområdet i hele sin bredde er overtatt av vegmyndigheten ved frivillig avståelse fra grunneier eller ved ekspropriasjonsvedtak.

Dersom regulert trafikkareal ikke er opparbeidet og eiendomsretten ikke overtatt, må det innhentes tillatelse fra privat grunneier for legging av ledninger mellom eksisterende veggrunn og innenfor reguleringsgrensen. I tillegg må det søkes tillatelse fra vegmyndigheten dersom ledningen legges innenfor 3-metersgrensen fra vegkanten. Utenfor 3-metersgrensen er det tilstrekkelig med tillatelse fra privat grunneier.



Godkjenning av ledningsarbeider, gravetillatelse og arbeidsvarsling

Forskriftens virkeområde er utledet av veglova § 32. Hovedregelen er at det kreves godkjenning fra vegmyndigheten **for å legge ledninger** over, under, langs eller nærmere offentlig veg enn 3 meter fra vegkant på begge sider, målt vannrett.

I tillegg til godkjenning av ledningsarbeid kreves det også i samsvar med veglova § 57 en egen skriftlig **tillatelse fra vegmyndigheten for å sette i gang gravearbeid** eller andre tiltak (anleggsarbeid) for ledningsanlegg innenfor vegens eiendomsområde.

Av hensyn til sikker trafikkavvikling må det sammen med søknad til vegmyndigheten også søkes til skiltmyndigheten om **godkjenning av en plan for varsling og sikring av vegarbeidet** (arbeidsvarslingsplan).

Samtykke/tillatelse fra grunneiere

Fra veilederen punkt 1.5 om godkjenning fra grunneiere:

«Det er ikke alltid vegmyndigheten eier grunnen i området innenfor 3 meter fra vegkant. Når vegmyndigheten er grunneier, vil samtykket fra vegmyndigheten som grunneier gis samtidig med tillatelsen etter veglova § 32.

Dersom ledningsarbeidet berører andre grunneieres eiendom, er det nødvendig med samtykke fra vedkommende i tillegg til tillatelsen etter veglova § 32 fra vegmyndigheten. I slike tilfeller behøver ledningseier med andre ord både tillatelse fra vegmyndigheten etter veglova § 32 og grunneieren i kraft av vedkommende sin eiendomsrett.»

Grunnrettigheter – eiers råderett nedover i grunnen

- Den gjeldende ulovfestede hovedregel er at grunneier (overflateeier) eier så langt ned i grunnen som han har praktisk interesse av, eller så langt ned som han rimeligvis kan tenkes å utnytte undergrunnen.
- Eiers råderett har en positiv og en negativ side. For den positive råderetten er utgangspunktet at eieren har alle rettigheter til å disponere over sin eiendom, både faktisk og rettslig. Eieren har alle beføyelser (utnyttelsesmåter) som ikke særskilt er unntatt.
- Når det gjelder den negative råderetten er det et åpent spørsmål hvor langt ned eier kan nekte andre å foreta tiltak i grunnen. Utgangspunktet antas ut fra rettspraksis å være at eier i hvert fall kan nekte andre å foreta tiltak i øverste del av grunnen (i en dybde på 15 - 26 meter, muligens noe lenger).

Vegområdet utstrekning i bredde og dybde og typetilfeller om eierskap og rådighet

- § 32, jf « ...må ikkje utan særskilt løyve frå vegstyremakta leggest over, under, langs eller nærare offentlig veg enn 3 meter frå vegkant, målt vassrett».
- En offentlig veggrunn kan eies av vegmyndigheten eller den kan eies av en eller flere private grunneiere.
- Vegmyndigheten har eksklusiv bruksrett til veglegemet selv om grunnen er eid av privat grunneier. Mange steder i villaområder kan privat eiendomsgrense gå midt i offentlig veg.
- Utenfor 3-metersbeltet til offentlig veg må tillatelse innhentes fra privatrettslig grunneier.
- Hvis vegmyndigheten er eier av veggrunnen til vegkanten, må tillatelse innhentes fra både vegmyndigheten, jf 3-metersbeltet i § 32, og i tillegg fra den som eier grunnen utenfor vegkanten.
- For ledninger som skal legges dypere enn veglegemet der hvor grunnen er eid av privat grunneier må tillatelse innhentes fra grunneier i tillegg til tillatelse fra vegmyndigheten.
- For ledninger som skal legges grunt og i selve veglegemet der hvor grunnen er eid av privat grunneier, trengs bare tillatelse fra vegmyndigheten, jf vegmyndighetens råderett over offentlig veg, jf. microtrenching.
- For ledninger i eller ved privat veg må tillatelse innhentes fra eieren eller eierne av veg og grunn.

Offentlig veg på/over privat grunn

- Vegmyndigheten har eksklusiv rådighet over vegens overflate og selve det fysiske og tekniske veglegemet.
- Grunneier har i utgangspunktet rådigheten så langt ned i grunnen som han har praktisk interesse av, eller så langt ned som han rimeligvis praktisk og økonomisk kan utnytte undergrunnen. Eiendomsretten går så langt som grunneier rimeligvis kan tenke seg å utnytte (positiv rådighet) og så langt eier har reell interesse i å motsette seg andres inngrep (negativ rådighet).

Spørsmål:

- Har grunneier praktisk interesse og mulighet til å utnytte grunnen under en offentlig veg? Kan grunneier motsette seg inngrep i grunnen under en offentlig veg?
- Spørsmålet er gjenstand for konkret vurdering. Et forhold som verken er egnet eller hensiktsmessig å forfølge for kommunen.
- Ved manglende samtykke fra grunneier bør det foretas ekspropriasjon av grunn eller rett til ledningsnedlegging fremfor å forfølge det uavklarte spørsmålet for domstolene om grunneier kan ha praktisk interesse og mulighet til å utnytte grunnen under offentlig veg..

Plan- og bygningslovens § 21-6 om privatrettslige forhold

§ 21-6. Privatrettslige forhold

«Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene **ikke ta stilling til privatrettslige forhold** ved behandling av søknad om tillatelse. **En søknad skal avvises dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter.** Dette gjelder likevel ikke når det er reist sak for jordskifteretten om det privatrettslige forholdet. Tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Kommunen kan fastsette frist for supplering av søknaden.»

Er blant annet relevant ved behov for legging av ledninger dypere enn veglegemet der hvor veggrunnen eies av privat grunneier. **Dessuten ..se neste bilde >**

Pbl § 27-1 om vannforsyning og § 27-2 om avløp

§ 27-1, første ledd, siste setning

Rettighet til å føre vannledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.

§ 27-2, første ledd, siste setning

Rettighet til å føre avløpsledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.

Ekspropriasjonshjemler

- Pbl § 16-2 Ekspropriasjon til gjennomføring av **reguleringsplan**
- Kommunestyret kan foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan. Kommunestyrets adgang til å foreta ekspropriasjon i medhold av reguleringsplan bortfaller dersom ikke kommunestyrets vedtak om ekspropriasjon er gjort innen 10 år etter at planen er kunngjort etter § 12-12 fjerde og femte ledd.
- Pbl § 16-4 Ekspropriasjon til **vann- og avløpsanlegg** m.v.
- Til avløpsanlegg, jf. forurensningsloven § 21, for regulert strøk kan kommunestyret selv med samtykke fra departementet foreta ekspropriasjon utenfor veggrunn for ledning med tilhørende innretninger. Ved ekspropriasjon etter første punktum kan det også foretas ekspropriasjon for vannledning med tilhørende innretninger.
- Ekspropriasjon til vann- og avløpsanlegg, **oreigningslova § 2 nr. 47**

Hva med ekspropriasjon etter veglova?

Veglova § 49

Egedomsinngrep etter denne lova er det når eigedomsretten til fast egedom eller bygning eller anna som har fast tilknytnad til slik egedom, blir tatt med tvang, eller når bruksrett, servitutt eller annen rett til, i eller over egedom som nemnt blir tatt, endra, overført eller avløyst med tvang.

Veglova § 50, første ledd, første setning

Mot vederlag etter skjønn til den det råkar, kan eigedomsinngrep settast i verk etter vedtak av vegstyremakta så langt ho finn at det trengs til bygging, utbetring, vedlikehald og drift av riksveg, fylkesveg eller kommunal veg.

Altså ikke anvendelig for vann- og avløpsformål.

Tinglysingsloven § 38 a

«Når en matrikkelenhet som er registrert i grunnboken, tilhører noen som ikke har grunnbokshjemmel, kan den som utøver eierrådigheten og som skriftlig erklærer å være eier, få grunnbokshjemmel dersom han sannsynliggjør at han, alene eller sammen med sin hjemmelsmann har vært eier i minst 20 år. Finner registerføreren at disse vilkår er til stede, kunngjør han en oppfordring til mulige eiere om å melde seg innen en frist som settes til minst en måned. Melder ingen seg, utsteder registerføreren en hjemmelsklæring som tinglyses som et hjemmelsdokument.»

- Strengt krav til dokumentasjon utøvelse av eiendomsretten og til varighet av eiendomsforholdet, men ikke krav om kart- eller delingsforretning. § 38 a kan bare benyttes til å få grunnbokshjemmel til en eiendom som har eget grunnboksblad.
- Bestemmelsen tar bare sikte på å løse hjemmelsforholdene i de kurante sakene, jf. Høyesteretts kjæremålsutvalgs kjennelse i Rt. 1991 s. 831 og Rt. 2011 s. 831.

Tinglysingsloven og 38 b

§ 38 b

«Matrikkelenhet ervert til veg- eller jernbaneformål som eies av stat, statsforetak, fylkeskommune eller kommune, kan vedkommende myndighet få grunnbokshjemmel til som eier, når vedkommende myndighet erklærer å være eier.

Finner registerføreren at vilkårene er oppfylt, oppretter han grunnbokblad og tinglyser erklæringen etter første ledd som hjemmelsdokument.

Departementet kan gi nærmere regler om erklæringen etter første ledd.»

Ikke like strenge krav til dokumentasjon som etter § 38 a. I disse tilfellene stilles derimot strengere krav til klarlegging av grensene ved å kreve at det er holdt formell kartforretning eller annen tilfredsstillende forretning forut for grunnbokføring. Registerfører skal bare avvise erklæringen når det er åpenbart at vedkommende myndighet ikke er eier.

Er en egenerklæring alene nok?

Det sies i forarbeidene at **ved siden av egenerklæringen bør** det etter departementets syn foreligge:

- a. En ordinær kartforretning. Denne rekvireres med hjemmel i delingslovens § 2-1, se forslaget til endringer under de alminnelige motivene del 2. Dermed vil delingslovens regler komme til anvendelse fullt ut. Naboer og andre rettighetshavere blir varslet om forretningen, de kan møte opp på selve forretningsmøtet, og de kan klage over målebrevet. Dermed får de anledning til å gjøre sine interesser gjeldende.
- b. Alternativt bør det foreligge en tilsvarende forretning etter eldre lovgivning, det vil si en skylddelingsforretning eller en oppmålingsforretning etter reglene i tidligere bygningslover. Skylddelingsloven av 1909 er nå opphevet, men det var jo etter denne loven nye eiendommer ble etablert på landet tidligere. I byer og tettsteder gjaldt måleplikt etter omtrent samme regler som de vi har i delingsloven.
- c. Som et alternativ mener departementet det også er tilstrekkelig dersom det i forbindelse med ervervet er tatt opp kart som er godtatt av eierne som avstår eiendom.

Borgarting lagmannsrett - Kjennelse - LB-2018-192770

Kartverket hadde innført Bø kommune som hjemmelshaver til flere grunneiendommer etter tinglysningsloven § 38 b. Tidligere oppført hjemmelshaver anket Kartverkets vedtak om å overføre grunnbokshjemmelen til kommunen. Lagmannsretten fant at vilkårene om overføring etter § 38 b var til stede, og anken ble forkastet.

Bakgrunnsfakta:

Ved Nedre Telemark herredsretts ekspropriasjonsskjønn 7. mai 1953 ble det ekspropriert veigrunn til fordel for Bø kommune fra gnr. 51 bnr. 22 og gnr. 47 bnr. 33 og 51 i Bø i Telemark.

Bø kommune gjennomførte ervervet av gnr. 47 bnr. 64, 65 og 66 i 1953, og ble således reell eier av eiendommene. Ekspropriasjonsskjønnet av 7. mai 1953, ble ikke anket. I kommunens brev til Kommunal- og Arbeidsdepartementet 10. september 1953 fremgår det klart at grunneierne hadde mottatt oppgjør i samsvar med ekspropriasjonsskjønnet.

Skylddelingsforretninger over eiendommene ble avholdt 24. august 1953, og grunneier var tilstede. Av dokumentene fra forretningene fremgår det at kommunen er reell eier av eiendommene. Det fremgår også av forretningene at «*vi har bestemt at oppmålingsformannen skal besørge forretningen levert [...] sorenskriveren [...] til tinglysing*». Dette viser at ansvaret for tinglysing var pålagt andre enn kommunen, beløpet var betalt, og partene var enige om at kommunen hadde eiendomsretten. Det beror på en inkurie at tinglysing ikke fant sted.

lagmannsrettens
konklusjon
oppsummeres
slik i slutningen:

- «På denne bakgrunn mener lagmannsretten at det er mer sannsynlig at Bø kommune er eier av gnr. 47 bnr. 64, 65 og 66 i Bø i Telemark enn at Grivi Eiendom AS er eier av eiendommene. Det er på ingen måte åpenbart at Bø kommune ikke er eier av eiendommene.»

Fra forarbeidene til § 38 b - nyerverv av mange sammenhengende biter av eiendommer – «snarvei» for veg- og jernbanemyndigheter.

Tinglysingsloven § 38 b ble tilføyd ved endringslov til delingsloven 5. juni 1981 nr. 50. **Før** delingsloven forelå det en etablert og fast praksis for at veimyndighetene ikke trengte å følge gjeldende regelverk med hensyn til oppmåling og registrering. Ved iverksettelsen av delingsloven viste det seg at lovens påbud om oppmåling og registrering av **alle** grunneiendommer skapte en nærmest umulig oppgave for vei- og jernbanemyndighetene.

Det ble i forarbeidene foreslått at veg- eller jernbanemyndighet kan rekvirere delingsforretning så snart eiendomservervet kan dokumenteres. **Når delingsforretningen er holdt og skal sendes til tinglysing, er det derfor allerede klarlagt at veg- eller jernbanemyndigheten skal stå som hjemmelshaver i grunnboka. Etter departementets syn er det da unødvendig tungvint at vedkommende myndighet i disse tilfellene skal måtte dokumentere eiendomservervet nok en gang i forhold til tinglysingsdommeren ved å presentere skjøter for ervervet av hver enkelt «bit» de ervervede eiendommer består av.** Departementet foreslår derfor i utkastet til ny § 38 b i tinglysingsloven at eiendomservervet i slike tilfelle kan dokumenteres ved en egenerklæring.

Kort oppsummering

- Sjekk alltid vegens status, eierskap og eiendomsgrenser i forhold til ønsket plassering av ledninger.
 - I offentlig veg der veggrunnen etter matrikkelen står som eid av privat grunneier må det for legging av VA-ledninger søkes om tillatelse både fra vegmyndighet og privat grunneier, med mindre vegmyndigheten eventuelt kan påberope at det har skjedd et erverv av eiendomsrett til grunnen og dermed bruke bestemmelsen i tinglysingsloven § 38 b og erklære å være eier.
 - Er et ledningstiltak søknadspliktig, skal bygningsmyndigheten etter pbl § 21-6 avvise søknaden dersom det fremstår som åpenbart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettighetene søknaden forutsetter. Se dessuten kravene om sikring av rettigheter i pbl §§ 27-1 og 27-2 om hhv vannforsyning og avløp.
 - Ved legging av fiberoptiske kabler i selve veglegemet ved såkalt microtrenching er tillatelse fra vegmyndigheten tilstrekkelig selv om grunnen veglegemet ligger på er privat i eiendomsrettslig forstand.
-