

# NOTAT

**Ansvarlig advokat:** Martin Minothi Lüttichau

**Til:** Porsgrunn Utvikling AS

**Fra:** Advokatfirmaet Selmer AS

**Dato:** 30. juni 2022

**Emne:** Forholdet mellom offentligrettslig regulering og private avtaler

**Vår ref.:** 11553557

---

## 1 TEMA

Porsgrunn Utvikling AS har bedt oss vurdere forholdet mellom en privatrettslig avtale om veiformål og offentlig reguleringsformål for veien. Bakgrunnen er at Porsgrunn Utvikling har inngått opsjonsavtale med Porsgrunn kommune om kjøp av ca. 4,2 dekar eiendom til boligformål. Det må opparbeides atkomstvei ved utvidelse av gangsti som i dag er ca. fire meter bred. Porsgrunn Utvikling har kjøpt to meter stripe langs traseen fra naboeiendom (gbnr. 200/19), slik at atkomstvei kan opparbeides med seks meter bredde. Porsgrunn kommune er også part i avtalen med gbnr. 200/19.

Eier av en naboeiendom (gbnr. 200/4010) har motsatt seg at traseen reguleres til atkomstvei, begrunnet med at det i år 2000 ble inngått avtale om makeskifte mellom Porsgrunn kommune og gbnr. 200/19. Eier av gbnr. 200/4010 har pekt på at det i makeskiftavtalen er fastsatt at traseen skal være gangsti.

Spørsmålet er derfor om en privatrettslig avtale om bruksformål begrenser kommunens mulighet til å regulere traseen til atkomstvei i reguleringsplan. Vår klare konklusjon er at reguleringsmyndighet ikke påvirkes av privatrettslige avtaler om bruksformål til eiendom. Det er derfor unødvendig å tolke hvilke rettigheter og plikter den private avtalen mellom Porsgrunn kommune og gbnr. 200/19 gir avtalepartene. I notatets punkt 3 skal vi likevel kort peke på noen rent privatrettslige forhold som kan ha interesse når Porsgrunn Utvikling senere skal bygge boliger iht. reguleringsplanen.

## 2 FORHOLDET MELLOM REGULERINGSKOMPETANSE OG PRIVATE AVTALER

### 2.1 Privatrettslige forhold har ingen betydning for reguleringskompetanse

Det er et helt grunnleggende prinsipp at privatrettslige forhold ikke har betydning for kommunens reguleringskompetanse. Dette henger sammen med at reguleringsplaner er offentlige enkeltvedtak som i seg selv ikke har betydning for utøvelse av private rettigheter knyttet til bestående bruk. Når det skal gjøres tiltak vil derimot planen påvirke muligheten til å utnytte private rettigheter, jf. plan- og bygningsloven § 1-5

med videre henvisninger. Det er derfor uten betydning for en reguleringsprosess og vedtakelse av reguleringsplan om og hvordan private har avtalt bruk av området som skal reguleres; forholdet er motsatt, ved at en vedtatt reguleringsplan legger føringer for om og hvordan ev. private avtaler om bruk av eiendom kan gjennomføres.

## **2.2 Gjennomføring av reguleringsplan avhenger ikke av private avtaler**

Privatrettslige avtaler er et av flere virkemidler for å utnytte sin eiendom til vedtatt reguleringsformål. I dette tilfellet – der det er et vilkår i plan- og bygningsloven § 27-4 at boliger må ha sikret atkomst – må grunneier enten etablere atkomst til eiendommen fra offentlig vei, eller sikre seg rett til atkomst over annens privatgrunn. Her vil det privatrettslige komme inn som et alternativ: Atkomstrett kan sikres ved avtale. Enten ved at det foreligger privatrettslig atkomstrett på reguleringstidspunktet (avtale, hevd, osv.), eller ved at grunneier erverver rett når reguleringsplanen er vedtatt.

Men avtale er ikke eneste mulighet til å sikre atkomst. Hvis naboer ikke er villige til å avtale atkomst, kan grunneier skaffe det ved å ta i bruk et rettsgrunnlag som gir atkomstrett uten avtale. Slik hjemmel finnes i plan- og bygningsloven § 16-5 (grunneiers ekspropriasjonsrett til atkomst) og § 16-2 (kommunens ekspropriasjonsrett til gjennomføring av reguleringsplan. Veglova § 53 gir grunneier et alternativt hjemmelsgrunnlag ved bruk av jordskifte.

Ved etablering av rett gjennom disse bestemmelsene utslukkes de begrensninger privatrettslige forhold la på grunneiers atkomstmulighet: En bruksrett til atkomstformål i tråd med reguleringsplanen etableres og ev. avvikende, tidligere avtaler om bruk viker for bruksretten som etableres. I dette tilfellet vil ev. begrensning av bruk til gangvei som følger av avtalen mellom gbnr. 200/19 og kommunen falle bort.

## **3 KORT OM PORSGRUNN UTVIKLINGS PRIVATRETTSLIGE RETT TIL ATKOMST**

Sakens bakgrunn er noe spesiell, ved at det ikke er avtaleparten gbnr. 200/19 i avtalen fra år 2000 som motsetter seg regulering til atkomstvei. Slik vi har forstått det, eide eier av gbnr. 200/4010 tidligere gbnr. 200/19, og påberoper seg nå en avtale vedkommende ikke er part i lenger. Forholdet er derfor at en tredjepart (uten rettigheter og plikter i avtalen), påberoper avtalen mellom Porsgrunn kommune og gbnr. 200/19. Det har vedkommende ikke anledning til.

Siden Porsgrunn Utvikling har kjøpt areal til vei av gbnr. 200/19, er det klart at gbnr. 200/19 ikke senere kan motsette seg at kjøpsformålet realiseres. Det vil være grov illojalitet å selge veigrunn og senere motsette seg at grunnen brukes til vei. Det er derfor opplagt at gbnr. 200/19 ved salget av veigrunn til Porsgrunn Utvikling har akseptert etablering av veien og ikke kan kreve at traseen opprettholdes som gangsti.

Porsgrunn kommune er også part i avtalen om salg av veigrunn, og kan like lite som gbnr. 200/19 påberope seg en avtale fra år 2000 og hevde at Porsgrunn Utvikling likevel ikke kan bruke veigrunnen som atkomstvei. Det er derfor klart at Porsgrunn Utvikling privatrettslig kan opparbeide og bruke trassen som atkomstvei når traseen reguleres til det formålet.

For ordens skyld understreker vi at de privatrettslige forholdene vi kort har belyst her i punkt 3, ikke er relevante i en reguleringsprosess, der kommunen som sagt i punkt 2.1 står fritt til å vedta reguleringsformål uten hensyn til private avtaler om eiendommer som omfattes av reguleringsplanen.