

## FAKULTETSOPPGAVE I FAST EIENDOMS RETTSFORHOLD

**JUS1211**  
**Vår 2016**

Antatt tidsbruk: Ca. 4 timer

---

Peder Ås kjøpte fritidseiendommen «Jammerdalen» i Lillevik kommune sommeren 1989 fra Marte Kirkerud.

Fra riksveien gikk det to veier til Jammerdalen. Begge veiene gikk over storgården «Løvstad» som lå mellom riksveien og Jammerdalen. Den ene veien var en gammel skogsbilvei på ca. 6 km. Veien gikk gjennom skogen og var i ganske dårlig forfatning. Veien var stedvis bratt og enkelte steder var den i ferd med å gro igjen. Når det var tørt vær gikk det an å kjøre med bil, men på vinteren og dersom det hadde regnet mye, var veien ikke kjørbar. Den andre veien var Løvstads gårdsvei. Den gikk langs noen jorder og passerte ca. 100 meter fra Løvstads gårdstun for den fortsatte til Jammerdalen. Det var en godt vedlikeholdt grusvei og avstanden fra riksveien til Jammerdalen var ca. 3 km. Ved avkjøringen fra riksveien var det plassert et skilt der det sto: «Privat vei til Løvstad gård - uvedkommende ingen gjennomkjøring».

Da Peder Ås kjøpte Jammerdalen fikk han beskjed av Marte Kirkerud at Jammerdalen hadde adkomst ved begge veiene. Veiretten til skogsbilveien fulgte av en tinglyst avtale. Når det gjaldt veiretten over gårdsveien sa Marte at den bygget på en muntlig avtale, selv om Marte visste at det ikke var inngått en slik avtale. Selv hadde Marte bare benyttet skogsbilveien da hun bare besøkte Jammerdalen om sommeren da den veien uansett var kjørbar.

Peder Ås besøkte Jammerdalen ca. en helg i måneden i sommerhalvåret. I tillegg var han der to-tre ganger fra oktober til mars hvert år. Om sommeren kjørte han på skogsbilveien, men vinterhalvåret brukte han veien som passerte Løvstads gårdstun.

I januar 2010 dro Peder Ås til Jammerdalen. Fra riksveien tok han ikke skogsbilveien, men grusveien som passerte Løvstads gårdstun. På veien ble han stoppet av grunneier Kalle Løvstad som opplyste at Jammerdalen ikke hadde annen adkomst enn skogsbilveien og at Ås ikke hadde rett til å kjøre over gårdsveien.

Det oppsto uenighet mellom Peder Ås og Kalle Løvstad om Jammerdalen hadde veirett til gårdsveien. Peder Ås mente at selv om det ikke forelå noen avtale om adkomst over gårdsveien hadde han hevdet en slik veirett.

**Spørsmål 1: Har Peder Ås hevdet veirett over gårdsveien?**



(Forutsett i det følgende at Peder Ås har hevdet veirett over gårdsveien.)

I 2011 solgte Kalle Løvstad gården til investoren Hans Tastad. Tastad tinglyste ervervet. Løvstad hadde ikke opplyst Tastad om veiretten til Jammerdalen over gårdsveien.

Da Peder Ås igjen kjørte over gårdsveien i januar 2012 ble han denne gang stoppet av Hans Tastad. Tastad opplyste at Ås fikk benytte skogsbilveien i stedet for gårdsveien for å komme til Jammerdalen.

Det oppsto uenighet mellom Peder Ås og Hans Tastad om Jammerdalen hadde veirett over gårdsveien. Hans Tastad aksepterte at hevdsvilkårene i utgangspunktet var oppfylt, men hevdet at veiretten var ekstingvert/utslettet etter tinglysingsloven §§ 20 og 21.

### **Spørsmål 2: Har Hans Tastad ekstingvert/utslettet veiretten?**

(Forutsett i det følgende at Tastad ikke har ekstingvert/utslettet veiretten over gårdsveien.)

Høsten 2012 overtok Jens Ås Jammerdalen fra sin far Peder Ås. Jens hadde tre søsken som ønsket at det skulle fradeles tre tomter fra Jammerdalen slik at de kunne få egne fritidseiendommer. Tomtene ble fradelte, og allerede sommeren 2013 var det oppført tre nye hytter til Jens' søsken. Søsknene begynte umiddelbart å bruke hyttene. I motsetning til faren, Peder Ås, brukte alle fire søsknene gårdsveien som passerte ca. 100 meter fra Tastads gårdstun, ikke bare om vinteren, men også når skogsbilveien var kjørbar om sommeren.

Det oppsto uenighet mellom Tastad og søsknene om adgangen til å benytte gårdsveien.

Tastad hevdet at Jammerdalens veirett ikke gjaldt senere fradelte tomter. Videre hevdet Tastad at fordi det var tale om en hevdet, og ikke en avtalt, veirett kunne ikke retten være videre enn den faktiske bruken som hadde vært i hevdsperioden. Tastad hevdet dessuten at en eventuell veirett, også til de fradelte tomtene, kun gjaldt i perioder når skogsbilveien ikke var kjørbar.

### **Spørsmål 3: Har de fradelte tomtene veirett over gårdsveien?**

### **Spørsmål 4: Hvis det forutsettes at de fradelte tomtene har veirett over gårdsveien:**

### **Spørsmål 5: Har de rett til å kjøre på gårdsveien hele året?**