1 AVTALELOVEN....2
2 GJENNOMGANG AV DE ULIKE PUNKT I AVTALEMALEN....3
2.1 Avtalepartene....3
2.2 Kartdokumentasjon....3
2.3 Kartdokumentasjon....4
2.4 Tiltak som skal gjennomføres....4
2.5 Atkomst for gjennomføring av tiltak....4
2.6 Andre bestemmelser....5
2.7 Undertegning....5
2.8 Fullmakt til underskrift....5

1 AVTALELOVEN

Avtaleloven (lov av 31.mai 1918 nr.4) har en rekke bestemmelser om inngåelse av avtaler, om fullmakt og om forhold som kan gjøre en inngått avtale ugyldig.

Det første kapittel inneholder bestemmelser om fremsettelse av tilbud, aksept, tilbakekallelse av tilbud m.v., kapittel 2 inneholder bestemmelser om fullmakter, og ugyldighetsregler finner vi bestemmelser om i det tredje kapitlet. I henhold til lovens § 41 gjelder loven kun på formuerettens område, og dette avgrenses på den ene side mot familie-, arve-, og personretten og på den andre siden mot den offentlige rett. Det legges til grunn at reglene i avtaleloven kommer til anvendelse ved avtaler med større eller mindre offentlig rettslig innhold, spesielt ved inngåelse av avtaler om erverv av fast eiendom.

Ugyldighet kan inntreffe på grunn av tvang, villfarelse, svik, utbytting osv. I tillegg kommer avtalelovens § 36 om at en avtale helt eller delvis kan settes til side, om det vil virke urimelig eller i strid med god forretningsskikk å gjøre avtalen gjeldende.

Individuelle forhold hos avtalepartene vil legges til grunn ved anvendelse av reglene i avtaleloven. Vanligvis vil Jernbaneverket bli betraktet som den sterkeste parten i kontraktsforholdet. Dette innebærer da også at Jernbaneverket vil tillegges en vesentlig opplysningsplikt med tanke på bestemmelsene i avtalen og hvilken virkning gjennomføring av avtalen får for den andre parten. Det er derfor svært viktig at den som skal inngå en avtale med Jernbaneverket blir informert om alle forhold som har betydning for saken.

Hovedreglen er at det ikke skal gjøres tiltak på nabogrunn uten etter avtale med grunneier. Tiltak på nabogrunn uten at det er inngått avtale er å betrakte som selvtekt og skal ikke forekomme. Inngrep på 2.manns grunn vil alltid kreve hjemmel i lov eller at det er inngått en avtale mellom partene. Utgangspunktet bør alltid være at man gjør forsøk på å oppnå en minnelig avtale.

2 GJENNOMGANG AV DE ULIKE PUNKT I AVTALEMALEN

2.1 Avtalepartene

Opplysninger om hvilken eiendom eller eiendommer som avtalen omfatter skal være med. Det tenkes her på matrikkelbetegnelse ved å benytte gnr. og bnr. på aktuell eiendom. Videre skal det framkomme i hvilken kommune eiendommen ligger.

Matrikkelbenevnelse er gnr. (gårdsnummer), bnr. (bruksnummer, snr. (seksjonsnummer) og nr.(festenummer). Navn på grunneier skal alltid fylles ut.

Videre skal det framkomme hvilken forvaltningsdel i Jernbaneverket som inngår avtalen.

Ved kontakt med naboer langs linjen for å inngå denne type avtaler skal det alltid sørges for at det tas kontakt med hjemmelshaver eller grunneier. Det vanlige er at den som kan råde rettslig over eiendommen som hovedregel også vil være eieren. Opplysninger om eierforhold finnes bl.a. i grunnboken.

Dersom en eiendomsoverdragelse ikke er tinglyst og at hjemmelshaver ikke er reell eier av eiendommen, er hovedregelen at hjemmelshaver undertegner i tillegg til den reelle eieren av eiendommen.

Spesielle tilfeller oppstår dersom hjemmelshaver er umyndig, død, et sameie, allmenning, borettslag, kommune, fylkeskommune, staten osv.

2.2 Kartdokumentasjon

I forbindelse med inngåelse av en avtale vil det være viktig å vite hvor eiendomsgrensene går. Dette gjelder eiendomsgrensene langs jernbanen, hvor langt Jernbaneverket har sitt eiendomsområde, og ikke minst hvor tverrgrensene mellom naboer går. Vanligvis vil det være relativt enkelt å få påvist eiendomsgrensene ved at naboene er til stede for å påvise hvor grensen mellom dem går. I de tilfeller dette ikke er klart må dette søkes avklart ved hjelp av kommunes oppmålingsmyndighet, evt. jordskifteretten. Dette kan være tidkrevende, avhengig av oppmålingsmyndighetens arbeidsmengde. Jernbaneverket skal i disse tilfeller be om at det avholdes kartforretning.

Det presiseres at det er svært viktig at det ved inngåelse av en avtale kun omfatter den aktuelle eiendommen og ikke inn på naboeiendom. Derfor bør en avtale alltid inneholde en kartskisse som viser innenfor hvilket areal avtalen gir Jernabenverket rett til tiltak. Forholdet kan være at det skal gjøres tiltak på en eller flere deler av eiendommen og ikke sammenhengende. Tiltak kan skje enten på ene eller begge sider av linjen. Det bør fremgå på kartutsnittet hvor tiltak planlegges iverksatt. Km-henvisning kan være et nyttig hjelpemiddel.

Kartvedlegget skal ligge ved på alle avtaler. Det vil si at både grunneier og Jernbaneverket skal ha hvert sitt identisk like kartutsnitt. Kartskissen bør dateres og henvises til i avtalen.

Ved kun å henvise til km. langs linjen kan dette gi rom for misforståelser. Det er en forutsetning at avtalen er mest mulig entydig slik at partene forstår avtalen likt.

2.3 Kartdokumentasjon

Hvilken kartmålestokk som kan være mest hensiktsmessig å benytte, vurderes i hvert enkelt tilfelle og hva som er tilgjengelig av kartgrunnlag på den aktuelle plass. Oppmålingsmyndighetene i den enkelte kommune har ansvar for å holde oversikt over eiendomsforholdene i kommunen. Ofte kan også gamle konduktørkart være til hjelp.

2.4 Tiltak som skal gjennomføres

I overskrift om hva avtalen skal omfatte fremgår det hvilke tiltak som kan være aktuelle. Det nevnes spesielt tiltak mot rotvelt og trebrekk over kontaktledning, skinner, skilt og signaler. Dette gir en oversiktlig informasjon om hvorfor det er nødvendig å inngå en avtale med grunneier/nabo. Malen forutsetter at det skal fylles ut hvilke tiltak som skal gjennomføres og på hvilken måte. I slike tilfeller er det viktig at det aktuelle tiltak beskrives så presist som mulig. Det kan være aktuelt med flere ulike tiltak på eiendommen. I så fall bør dette beskrives i hvert enkelt tilfelle. Har man avtalt og beskrevet at det skal kvistens så har man også forpliktet seg til å foreta kvisting og ikke hogst f.eks. Det skal på forhånd eller under forhandlinger med parten avgjøres hvilke tiltak som skal iverksettes. Gjennomføringen av tiltakene forutsettes også beskrevet i malen. De samme vilkår vil gjelde her som ovenfor.

Videre skal det beskrives hvordan virket skal avhendes. Det bør da framgå hvor virket skal legges og hvordan det f.eks. skal kappes (lengde). Det er viktig å presisere hvem som skal ha virket; grunneier, Jernbaneverket eller andre.

Avtalemalen forutsetter at disse punktene fylles ut slik man har oppnådd enighet om og beskrives mest mulig presist.

Dersom det er behov for ytterligere tiltak på en eiendom vil fremgangsmåten være å ta ny kontakt med grunneier for å inngå en ny avtale med de aktuelle tiltak.

I den grad det er gitt rom for fritekst må det legges vekt på en best mulig beskrivelse av de tiltak som skal gjennomføres, hvordan de skal gjennomføres og avhending av virket. Det kan være vanskelig å gi standardformularer, da det erfaringsmessig vil være store variasjoner fra eiendom til eiendom.

2.5 Atkomst for gjennomføring av tiltak

Avtalemalen bør inneholde et punkt om atkomst til de arealer hvor det skal gjennomføres tiltak. I mange tilfeller vil Jernbaneverket være avhengige av å få rett til atkomst over 2.manns grunn. Dette bør spesifiseres i avtalen. Dette vil også være et punkt hvor bruk av fritekst vil være mest hensiktsmessig. Atkomst over dyrket mark og andre opparbeidede arealer er vanligvis sårbart med tanke på skade. Det må inngås avtale om hvor man evt. gis tillatelse til å kjøre på nærmere angitte steder, gjerne med henvisning til kart, hvor atkomstvegen inntegnes. Det skal tas hensyn til friluftslovens bestemmelser om ferdsel i inn- og utmark.

2.6 Andre bestemmelser

Det er viktig at det fylles ut hvor lenge avtalen skal gjelde. Er det forutsatt at avtalen skal gjelde innenfor et gitt tidsrom skal dette overholdes.

Denne avtalemalen inneholder ingen punkt om utbetaling av erstatning og forutsetter da naturlig nok heller ingen erstatning for den rydding/hogst som er nødvendig for kjørevegens sikkerhet. På den annen side betinger det da at grunneier bør ha krav på å få virket som skal fjernes.

Ved inngåelse av avtaler som innebærer økonomisk oppgjør mellom partene forutsettes det at fagpersonell innen erstatningssaker kobles inn. Det forutsetter imidlertid at det ikke gjøres skade på 2.manns grunn e.l.

Det er ikke inntatt noe punkt om tinglysing av avtalen. Så lenge avtalen kun omfatter et enkelttiltak for rydding bør det vanligvis heller ikke være nødvendig å tinglyse avtalen. Dersom det foreligger uklare forhold av forskjellig karakter, kan det likevel være grunn til å tinglyse avtalen. Det skal da framgå av avtalen at Jernbaneverket har til hensikt å tinglyse avtalen som en heftelse på eiendommen. Dette følger av tinglysningslovens bestemmelser. I den forbindelse er det krav til at den som undertegner er den som har dagbokhjemmel. Jernbaneverket må selv dekke kostnadene ved tinglysing.

2.7 Undertegning

Siste punktet i avtalen er undertegning. Det forutsettes at avtalen dateres og undertegnes av begge parter for å være gyldig. Avtalen bør være i to eksemplarer, en til hver av partene slik at også grunneier har sitt eksemplar for egen interesse og for å ha oversikt over hva som skal gjennomføres.

2.8 Fullmakt til underskrift

Det anbefales at banesjef på vegne av Jernbaneverket undertegner avtaler vedrørende hogst, rydding m.m. langs jernbanen.