

Frå: Aage Vagleik Nyhammer <aagevn@yahoo.no>
Send: torsdag 28. september 2023 23:24
Til: Geir reigstad
Kopi: Are Frøysland Grande
Emne: Prosessuelt varsel vedr tolking av avtaletekst - sak 22/2069 Alver kommune

Til: Reigstad Bygg og Eigedom AS
Kopi: Alver kommune, byggesaksavdelingen v/ Are Frøysland Grande

Det vises til sak 22/2069 for Plan og Bygningsmyndighetene i Alver kommune. I forkant av politisk behandling av klage den 20.9.2023, tok administrasjonen i Alver til orde for at det er moment i saken de ikke hadde fått med seg. Dette medførte at saken ble trukket for realitetsbehandling samme dag.

Det er det juridiske i avtaleteksten som danner grunnlaget hos kommunedirektøren om tvil på at jeg har de rettsmessige rettighetene på plass før de gjr et nytt vedtak.

Teksten som danner grunnlag for tvisten:

Ved byggetiltak på omtala områder ut over normal opprusting til gangføremål eller anna slikt tiltak på dette arealet, skal det ligge føre skriftleg samtykke frå eigarar av gbnr 137/800 (BKS1) og gbnr 137/798 (FF)

En må lese hele avtalen for å forstå hva denne setningen innebærer.

Nå står det i selve avtalen under pkt 14 at det **skal** tinglyses retter/hefte på eiendommene omtalet i avtalen. Det er tinglyst gangveirett på gbnr 137/826 noe som er dekkende for at det ikke kan bygges noe på grunnarealet da det vil kunne hindre gangveiretten. Som eksempel i nærværende sak der jeg må fjerne syler under altanene da de kommer i konflikt med gangveiretten. Dette har jeg akseptert.

Så langt jeg kan se, har altanene en høyde langt over det som er normalt for en gangvei (ca 2 meter høyde). Derfor blir ikke altanene på ca 3,5 - 9,5 meter over gangarealet ikke på noen måte til hindring for gangveien.

Videre kommentarer fra **avtaleloven**:

Et mye brukt tolkingsregel i avtaletolkingen er uklarhetsregelen, der man lar uklarheten gå utover den som har utferdiget vilkårene (forfatteren av avtalens ordlyd), idet vedkommende da må bære risikoen for ikke å ha uttrykt seg klarere. Man tolker da avtalens vilkår mot forfatteren – contra stipulorem, jf. Rt. 1992 side 1105 (s. 1108):

Jeg minner om at det er Reigstad bygg og eigedom AS som har ført avtalen i pennen.

Og i tvilstilfelle må man i hvert fall falle tilbake på det tolkningsprinsipp at en avtale bør tolkes mot den som burde ha talt tydeligere

Minimumsregelen går ut på at det har formodningen mot seg at partene har forpliktet seg til mer enn det som minimum fremgår av avtalen. Partene vil normalt ikke påta seg forpliktelser utover det som minimum kan anses vedtatt. Minimumsregelen går således ut på at man velger det minst inngripende og minst forpliktende tolkingsresultat, i forhold til et omstridt avtalevilkår. Minimumsregelen vil da normalt komme den som skal levere en ytelse (penger, ting, tjeneste mv.) i forhold til vilkåret (debitor) til gode.

Momenter, utarbeidet av rettspraksis og teori vedr avtaleloven:

- formålet med avtalen
- kutyme
- omstendigheter forut for avtalen
- størrelsen på vederlaget
- partenes etterfølgende opptreden
- rimelighetsvurdering
- urimelighetsregelen
- uklarhetsregelen
- spesialvilkårsregelen

Dette er mine synspunkter og momenter i anledning tolkingen av avtalens innhold på omtvistet setningsforståelse.

Prosessuelt varsel:

Dersom dere mener avtalen gir dere rett til å nekte meg å bygge altaner ca 3,5 m - ca 9,5 m over gangarealet må dere begrunne det innen 14 dager pr e-post jfr tvisteloven §5-2 (1).

Ved nektelsesgrunn for å bygge altaner, varsler jeg nå at det er aktuelt å reise sivil sak for å få klarhet i avtaletekstens forståelse.

Mvh

Aage Vagleik Nyhammer