

Irmelin og Trond Øyvind Kårbø  
Co/Fløytingen 74 A  
3514 Hønefoss

18.12.2018

Meland kommune  
Postboks 79  
5906 Frekhaug  
[postmottak@meland.kommune.no](mailto:postmottak@meland.kommune.no)

## **Klage på godkjenning – GBNR 45/140 – Rammeløyve på vilkår – Utlegging av flytebrygge**

### **Administrativt tiltak: Saknr. 280/2018**

Vi klager herved på tiltak til bygging av flytebrygge med landgang fra gbnr. 45/140. Tiltaket er vist på kart med 3 meter landgang, 18 meter flytebrygge og utliggere på 8 meter som strekker seg inn foran vår eiendom.

Vi mener at kommunen må vurdere, og ta hensyn til andre rettslige lover og regler i denne saken enn bare plan- og bygningsloven. Det gjelder spesielt eiendomsrett til grunn i sjøen både når det gjelder grenser mellom eiendommer og dybde i sjøen.

Til orientering; den 4. desember 2018 mottok vi E-post fra Konrad Io med ytterligere to nye alternativer til utlegging av bryggen.

### **Kommentarer til «småbåthavn»**

Kommunen sier i rammeløyvet (saknr. 280/2018) at tiltaket er i tråd med forutsetninger i kommuneplanen om å anlegge småbåthavner. Slik vi ser for oss en småbåthavn, er det et trivelig sted for folk med båter som er i bruk.

Konrad Io har selv påpekt at bryggen skal brukes til «oppbevaring» av båter som skal til reparasjon på slippen, som ligger på hans eiendom gnr. 45 bnr 54. Vi er ikke enig i at dette tiltaket kan anses å være en vanlig «småbåthavn» da flytebryggen kun er tenkt å være en venteplass for båter som skal til reparasjon. Det kan ikke være hensikten med en småbåthavn.

I en småbåthavn på et så trangt sted vil en flytebrygge av denne størrelsen blokkere mulighetene for oss andre til bruk og utnyttelse av sjøarealene utenfor egen eiendom.

Samtlige eiere bør ha like rettigheter i Storavika til sjøen foran egen eiendom, og til de områder i sjøen som er del av allemannsretten.

### **Hva sier naboloven**

Naboloven § 2 fastslår at:

*«ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande (unødvendig) er til skade eller ulempe på granneeigedom. Inn under ulempe går òg at noko må reknast for farleg».*

Det er klart at «granneeieendom» i nabolovens forstand ikke bare er eiendommer som fysisk grenser opp mot hverandre. Jf. Ot. prp. nr. 24 (1960-61) på s. 22 hvor det står;

*«Med «granneeieendom» meiner Utvalet «faste eigedomar som ligg såleis innåt eller nær kvarandre at tiltak og tilhøve på ein av dei får fysisk eller kjemisk verknad på ein eller fleire av dei andre - å seia om verknaden er så stor at folk rekner med han i det daglege livet», jf. Rådsegn 2 s. 16».*

Med det menes at enhver eiendom som blir berørt av tiltaket omfattes av nabobegrepet. I dette tilfellet blir samtlige eiendommer som grenser til Storavika berørt, jf. protest og underskriftslistene fra naboer i Storavika som tidligere er sendt til kommunen.

I utgangspunktet er, ifølge naboloven, tilstander som er til skade eller ulempe for naboeiendommer ulovlig. Ulemper kan være støy og lukt, men også det at noe på naboeiendommen er stygt og virker skjæmmende i strøket. Vi påstår at denne flytebyggen er både til skade og ulempe for samtlige eiendommer i nabostrøket.

Selv om kommunen definerer dette anlegget som en småbåthavn, er det vår påstand at dette blir en urimelig konstruksjon, og at tiltaket ikke er «ventelig (påregnelig) etter forholdene på stedet», jf. naboloven

Vi påstår at et slikt tiltak gjør det «verre enn det som pleier å følge av vanlige drifts- eller bruksmåter på et lite sted som dette», jf. naboloven. Gnr. 45 bnr. 54 er historisk sett et lite industriområde for relativt lett produksjon. Den industri som i dag drives på denne eiendommen kan ikke sies å være «ventelig og vanelig» for stedet, og det er en forverring av forholdene som bør anses som urimelig fordi det rammer de eiendommer som grenser inn mot Storavika. Omkringliggende områder er definert som boligområde.

### **Eiendomsrett til sjøen utenfor egen eiendom**

I høyesterettsdom fra 2011 presiseres at eiendomsretten begrenses av dybden som enten er til marebakke eller til to meters dyp ved middels fjære sjø, og da selvsagt med det faktum at landgrensen mellom eiendommene videreføres ut i sjøen, jf. vassdragsloven.

Eiendomsretten er på sjøen som på land, begrenset av allemannsretten. Det betyr at utenfor din eiendom kan i utgangspunktet hvem som helst «forsyne seg», men det skal ikke gå ut over din eiendom. Andre kan for eksempel ikke ta ut grus slik at marebakken din raser ut.

Høyesterett innskrenket i 2011 eiendommen til de som eier eiendom ved sjøen.

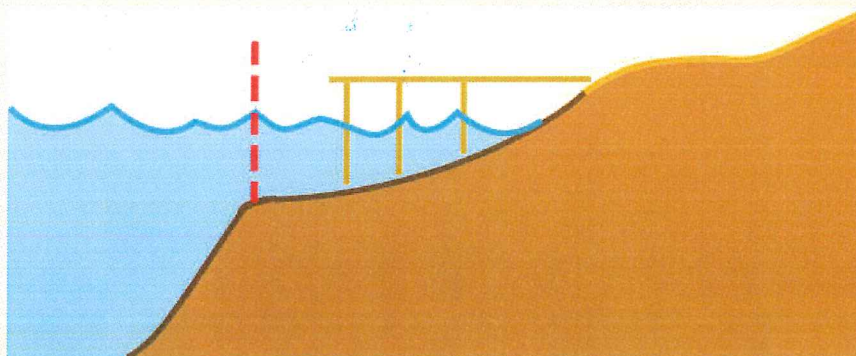
- Høyesterett har bestemt at «i trange og grunne sund uten marbakke vil grensen enten gå midt i sundet eller ved to-meters-dypet, avhengig av hva som er nærmest land.
- Skråner bunnen jevnt og det ikke er mulig å fastlegge noe marbakke, settes grensen på to-meters-dyp ved middels lav vannstand. Dette ble også slått fast i høyesterettsdommen, der dommer Torill Øye sier at hovedregelen er «... hvis marbakke ikke kan påvises - til to meters dyp ved middels lav vannstand».
- Eiendomsrett utover det som følger av reglene om marbakke og to meters dyp vil derimot for den enkelte eiendom kunne følge av særskilte rettsgrunnlag, som alders-, tidsbruk eller lokal sedvanerett.

*«Videre gir nabolovgivningen og offentligrettslige regler et betydelig vern mot at det settes i gang virksomhet eller aktiviteter på sjøen utenfor strandlinjen som er til sterk ulempe for eiere av grunnen innenfor.»* står det i dommen.

Dommen i høyesterett presiserer videre at du bestemmer på din eiendom:

- Du har «vanlig eiendomsrett» for tomten under vann, akkurat som på land. Det betyr at du bestemmer over grunnen - for eksempel om den skal brukes til fortøyning eller brygger. Det gjelder også flytebrygger som bare ligger oppå vannet.
- Du har enerett til å forsyne deg av sand og grus og levende ting som blåskjell, muslinger og tang på den del av sjøen som kan defineres som egen eiendom.

Den siste dommen om eiendomsrett til sjøbunn kom i høyesterett i april. Den begrenser i praksis rettighetene til de som eier eiendom der det er brådypt.



**Du eier til marbakken:** Eier du stranden, så eier du automatisk sjøbunnen helt ut til der det blir brådypt. Her vist ved den røde streken.

ILLUSTRASJON: SJUR JANSEN DINE PENGER

Illustrasjon, jf. høyesterettsdom i i april 2011

Slik den planlagte flytebryggen er plassert tilegner Konrad lo seg retten til mer enn sand, grus og levende ting. Han hevder en egen rett til sjøgrunnen på og utenfor naboeiendommene. Den fordel han ønsker å tilegne seg er en tilsvarende ulempe for naboene, jf. naboloven. Han mener videre jf. e-post av 21.11.18 at forankring vil ligge dypere enn 2 meter og utenfor naboers råderett. Vi er ikke enig i hans tolkning da det betyr at vi naboer blir forhindret til selv å legge ut flytebrygger til eget bruk fra egen eiendom. Vi viser her til noen rettsavgjørelser:

- RG-1979-1042 (Agder). Dommen presiserer at en bøye som var plassert om lag 30 meter fra land på 4-5 meters dyp ville hindre strandeier i å plassere fortøyningsbøye eller å bygge brygge på dypt vann, utenfor sin tomt.
- Rt-1987 629 (Oksval) dom i Høyesterett som ga tre grunneiere medhold i at eit havneanlegg for fritidsbåter måtte fjernes fordi det krenket deres strandrett ved at anlegget kom såpass nær land, og at båttrafikken til og frå anlegget gjekk langs land.
- Rt-1985-1128 (Rugsund) dom i Høyesterett. Gjelder et oppdrettsanlegg, men retten kom etter en konkret vurdering til at strandretten var krenket, særlig gjennom de miljømessige ulempene som anlegget førte med seg i ei «kellers fredelig og idyllisk vik». Storavika er nettopp en fredelig og idyllisk vik.

Regelen om eierrett inntil 2 meter dybde ved middels fjære sjø gjelder **alle** som er eiere av strandlinje i Storavika, også Konrad lo. Men regelen begrenser også hans eiendomsrett med bakgrunn i det faktum at landgrensen mellom eiendommene videreføres ut i sjøen således at den er like langt fra nærmeste strandkant på hver eiendom.

### Rett til utlegging av flytebrygge for gnr. 45 bnr. 21 og gnr. 45 bnr. 25

I det godkjente rammeløyyvet gir kommunen rettigheter til Konrad lo på et område i sjøen som andre har disposisjonsrett til. Som tidligere nevnt er det ikke bare dybdenivået på 2 meter ved middels lav vannstand som gjelder her, men også det faktum at *grensene ut i sjøen følger grensene på land* med lik avstand til nærmeste strandkant. (Rt., vassdragsloven § 4).

Bunnforholdene må vektlegges og må legges til grunn for hvor langt ut det er naturlig å utnytte sjøområdet. Vet vi egentlig hvor dypt det er i Storavika ved middels fjære sjø?

Vi stiller oss derfor undrende til at kommunen i rammeløyvet gir en part bedre rettigheter til bruk av vika under forutsetning av at bunnen er dypere enn 2 meter. Slik vi ser det hindres både vi og Paul Vikebø i å utvikle egen «småbåthavn» til privat bruk. Slik Konrad lo planlegger flytebryggen blir det ikke plass for oss til å legge ut flytebrygge fra vår del av kaien. Kaien vår er høy, og vi ønsker derfor på sikt å legge ut en privat flytebrygge fra vår del av kaien. Det blir hindret om Konrad lo får legge ut den planlagte flytebryggen.

Selv om kommunen gir rammetillatelse og krever at det skal være 12 meter ut til første utligger, mener vi fortsatt at dette er til hinder for utvikling av vår eiendom. Hvis en båt legger til den innerste utliggeren på landsiden blir ikke avstanden mer enn 8-9 meter. Det er også et poeng at båter med en lengde over 8 meter (lengden på utliggerne) ytterligere vil provosere vår strandrett.

### **Like rettigheter**

Iverksettes dette tiltaket, vil det frata oss som grenser til gnr. 45 bnr. 104 og 54 muligheten til å utvikle vår «strandlinje» i tråd med føringene i kommuneplanen om å utvikle Storavika til en god og praktisk «småbåthavn» til bruk for alle som eier og bor i området. Det betyr at kommunen gir Konrad lo rettigheter som går på bekostning av naboene.

Selv med de begrensninger som er satt i rammeløyvet mht. «tilflotsrett» til vår del av kaien (gnr. 45 bnr. 21), vil en flytebrygge av denne størrelsen (med landgang fra gnr. 45 bnr. 104) hindre oss i å utvikle vår del av bryggen da det ikke vil være plass til å legge ut egen flytebrygge fra den del av kaien som vi eier. Dette er til stor ulempe for oss, praktisk og økonomisk. Det samme vil gjelde for Paul Vikebø og utvikling av hans eiendom gnr. 45 bnr. 25.

Til orientering søkte vi tidligere om utlegging av flytebrygge fra vår del av kaien, men det tiltaket ble, etter en omfattende saksbehandling avvist av fylkesmannen i 2009.

Se tegning på neste side som viser muligheter vi som naboer fratras for utvikling av våre eiendommer (gnr. 45 bnr. 21 og gnr. 45 bnr. 25).

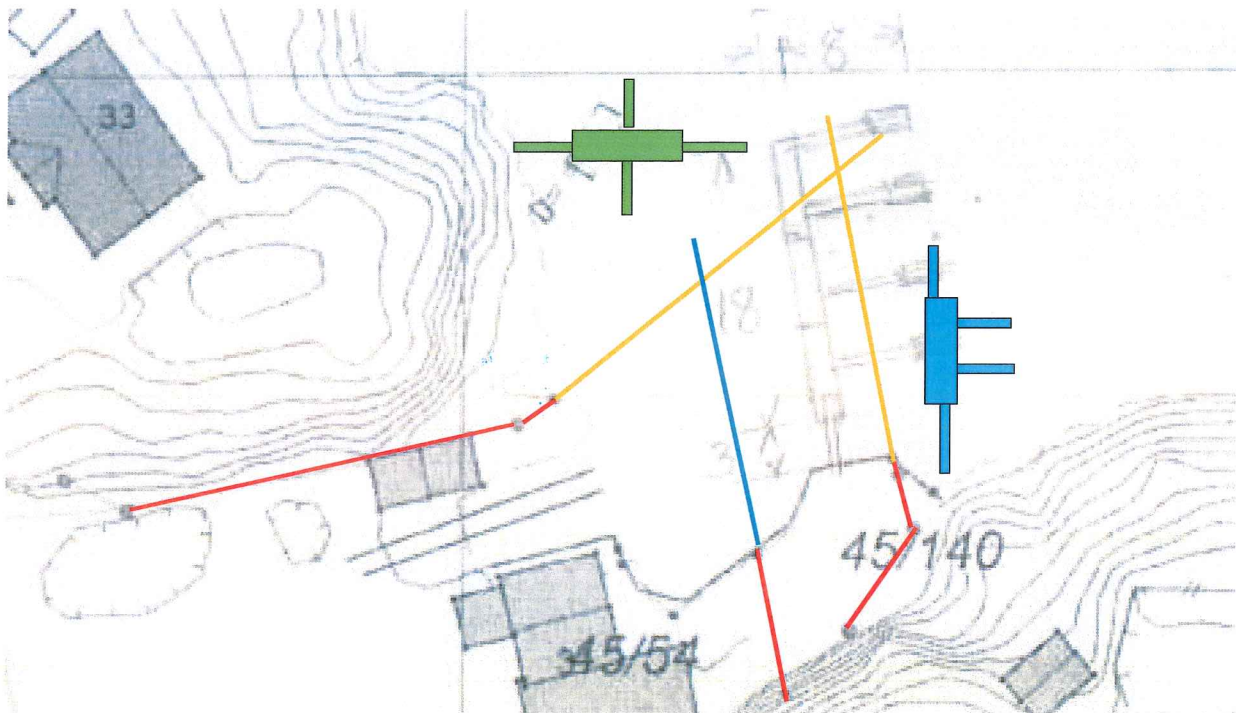
### **Nabogrenser i sjøen**

Reglene for nabogrenser i sjøen er ikke lovfestet, men det slås fast i Rt-1878-782 (Lille Damsgård) at grense ut i sjøen «er trekt som eit framhald av grensa på land». Det vil si at grensen trekkes som er fortsettelse av grensen på land. Dette bekreftes også i Vassdragslova § 4.

På kartutsnittet under er grenser på land mellom Konrad lo's eiendommer og naboene vist i rødt, og grenser i sjøen (jf. Rt-1878-782 og vassdragslova § 4) er vist i gult. Grensen i sjøen mellom Konrad lo's to eiendommer er vist i blått. Vi er klar over at grenser i sjøen har sammenheng med dybde på 2 meter ved middels fjære sjø, men den regelen gjelder også for Konrad lo og hans to eiendommer.

Vi finner at det ikke er riktig og sterkt urettferdig overfor oss andre som eiere i viken at Konrad lo kan «ta seg til rette» ut over disse grensene.

Det må selvsagt tas hensyn til at eiendomsretten for Konrad lo også kun gjelder til dybden på to meter ved middels lavvann, og at den i tillegg begrenses av grenser i sjø som følger grensene på land. Med bakgrunn i eiendomsrett i sjøen og hvordan reglene sier at grensene går, samt allemannsretten bestrider vi det gitte rammeløyvet for utlegging av at flytebrygge i Storavika.



Illustrasjon: Mulige flytebrygger i sjøområde utenfor egen eiendom, er skravert i hhv turkis og grønn farge..

### Naturvern og miljø

Konrad lo sine intensjoner med denne flytebryggen er knyttet til virksomheten på hans eiendom gnr. 45 bnr. 54. Virksomheten som foregår på gnr. 45 bnr. 54 er skjemmende, skaper støy og forurensning, og vi er redd for en ytterligere forverring. Vi forventer at myndighetene gjennomfører nødvendig tilsyn knyttet til disse faktorene.

### Påstand for klagen

Vår påstand er at Konrad lo må forholde seg til regelverket i naboloven som sier at tiltak ikke skal være til ulempe for naboene, og til vassdragsloven som definerer grensene i sjøen. Skal han bygge en flytebrygge må denne anlegges innenfor egne eiendomsgrenser i sjøen (se illustrasjon over) slik at vi som er naboer rettmessig beholder våre rettigheter i strandsonen og i sjøen.

Med vennlig hilsen

*Irmelin Kårbø*

Irmelin Kårbø  
Eier gnr. 45 bnr. 21 og 33

*Trond Kårbø*

Trond Øyvind Kårbø  
Eier gnr. 45 bnr. 21 og 33

### Henvisninger:

- Naboloven, Vassdragslova
- Dom i høyesterett 13.04.2011 (Lovdata) og Drøfting av dom i høyesterett av Advokat Paul Aakre, Vierdal Advokatfirma
- Jusinfo.no, og Dine penger (Magasin)
- NOU: 1988:16 Eieendomsgrenser og administrative inndelingsgrenser
- Småbåthavner, båtutfart og friluftsliv på sjøen, Bergen kommune, byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling (30. oktober 2009)