

Klage

Sak 18/1170 og sak 20/566 - Gbnr 74/1 feste 8 og 9

Sak 18/1170 Feste nr. 9 gjelder klarlegging av anviste, eksisterende grenser Matrikkellovens § 17

Sak 20/566 Feste nr. 8 gjelder byggeløye av tilbygg uten inn målte grenser Pbl. § 21-4 femte ledd bokstav a
Begge sakene dokumenterer behov for klarlegging av anviste, eksisterende grenser for matrikkelenhetene.

Undertegnede opprettholder anmodning om at sakene samordnes ved behandling av klage.

Det forutsettes at partenes påstander dokumenteres.

Planens formål id. 1977002, bestrides ikke av noen av partene.

3 festetomter innenfor Fellesareal 9,6 dekar i samsvar med kommuneplanen.

3 tomter, anvist ved utarbeidelse av planen, feste 7, 8 og 9, ca. 1 dekar.

Det forutsettes arealfestetomter, innenfor fellesareal, ikke punktbeste.

Avstanden mellom hovedhyttene 9 og 8 = 18 m : 2 = 9 m grenselinje Ø – V. jf. kors i stein.

Avstanden mellom 8 og 7 = 19 m : 2 = 9,5 m grenselinje Ø – V.

Anvist areal for feste nr.8, tatt i bruk av eier, da festet ble oppretter, er i samsvar med plan, 1977002.

Arealet samsvarer med Registrering i 1998, uten merking og måling av tomten og er derav i motstrid til Tinglyst og avtalt areal, 205,8 m² i festekontrakten, datert 30.06.2016.

Klarlegging av anviste, eksisterende grenser

Tomtene ble anvist av Gamle Ragnvald Berge ved utarbeidelse av gjeldende plan og tatt i bruk etter matrikkelloven § 16 fysisk råderett.

For feste nr. 9 er dagens fester den samme som inngikk festekontrakt med grunneier. Anvist festetomt med disponering av areal i henhold til gjeldende plan, vedtatt i 1977.

Det er i saken stilt spørsmål ved kommunens anvendelse av vilkår. Jf. Pbl. § 21 – 4 femte ledd bokstav a.
Sakene dokumenterer *at det er behov for å klarlegge grensene for den eller de matrikkelenhetene som tiltaket gjelder for.*

Anvendelsen av Pbl § 21 – 3, Nabovarsel

Tiltaket sak 20/566 mangler nabovarsel i samsvar med plan, der det forutsettes 3 arealfestetomter Innenfor fellesareal, felles grenser.

Saken viser til Løye fra bortfester Ragnvald Berge, der det forutsettes ved festetomt at nabovarsel sendes både grunneier og fester.

Vilkår for å gi Løye er ikke dokumentert i saken.

Tinglyst ved registrering i 1997

I henhold til Registreringen, fradeling av teig, *skal slike leigetilhøve oppmålast.*

Vaksdal kommune tok en snarvei, drøfta dette med Ragnvald Berge og registrerte tomte uten merking og måling i marka. Eiendomsinformasjon ved registrering, knyttet til feste nr. 9, er i samsvar med anvist areal, som selvstendig eiendom.

Adkomst tilhørende festet er i samsvar med eiendomsinformasjon registrert i kartet.

Adkomst fra Bergsdalvegen, anvist ved nedgradering av Bergsdalvegen FV 314, da adkomst via feste nr. 8 ble avskåret ved bygging av anneks og utedo. For øvrig er uthus og hytte, innenfor anvist og registrert areal. Jf. Tinglyst festekontrakt for fest nr. 9, Festetomt med avtalt areal i henhold til plan ca. 1000 m².

Fra august 2016 har det vært korrespondanse med Vaksdal kommune vedrørende tomtegrenser for festetomt 8, i henhold til avvik fra Registrering, anvist areal og areal i tinglyste festekontrakt
Avtalt areal for feste 8 er i henhold til Tinglyst festekontrakt, tomte vart oppmålt i 1998 til 205,8 m²

Oppmålingssak 18/1170

Varsel fra Vaksdal kommune vedrørende oppmålingsforretning 03.10.2018 for feste nr. 9. presiserer Oppmåling av eksisterende grenser, sendt partene 17.09.2018.

Enighet i Forhåndskonferanse mellom partene, er lagt til grunn ved kommunens varsel.

Jf. partenes signatur i dokumentet 17.01.2018.

Oppmålingsforretningen ble avsluttet uten dokumentert motstrid vedrørende eksisterende grenser og uten at bortfester viste vilje til å sette grenser i marka.

Dokumentert uenighet er så langt i saken ikke fremlagt fra bortfester Ragnvald Berge.

Jf. Redegjørelse fra Vaksdal kommune datert 27.11.2020 – side 2

Fra grunneier (bortfester) side ble signert skisse i forhåndskonferanse *oppfattet som en del av sak om innløsning av feste og ikke klarlegging av eksisterende grenser*.

Argumentasjonen for avbrudd er uforståelig, da begge forhold krever at eksisterende grenser blir oppmålt.

For øvrig har ingen av partene, bortfester/ fester fremmet krav om innløsning etter tomtefesteloven.

Bortfester har heller ikke dokumentert at vilkår for innløsning er tilstede.

Fra Bortfester side er det derimot fremsatt et tilbud om salg av tomen til kr. 500.000, - og at grensene kunne settes etter ønske om tilbudet ble akseptert.

Tilbudet ble ikke fremmet etter innløsning i henhold til tomtefesteloven, der det forutsettes at beregninger av rå tom verdi skal legges til grunn ut fra tomten da festet tok til.

Avvik fra anvist og avtalt areal er ikke fremmet etter grensejustering.

Dokumentasjon for at vilkårene for salg av festetomten er tilstede er for øvrig ikke fremlagt.

Tilbudet ble av overnevnte grunner ikke akseptert.

Det vises til avbrutt oppmålingsforretningen fordi *Ragnvald Berge måtte tenke, snakke med advokat*.

Fra 31.10.2018 til 01.09.2019 har Ragnvald Berge fremmet nye tilbud via Advokat Olav Pedersen.

Relevant motstrid er ikke fremlagt.

Motstrid fra bortfester Ragnvald Berge vedrørende grenser er så langt i saken ikke dokumentert.

Referat fra forhåndskonferanse dokumenterer derimot enighet mellom partene vedrørende eksisterende grenser for fest nr. 9.

Saken mangler derav en relevant begrunnelse for å avvise og å fastsette anviste, eksisterende grenser.

jf. partens signatur dok. datert 17.01.2018.

Sak 20/566 Byggeløyve, tilbygg

Ved byggeløyve for fest 8 datert 15.05.2020 oppmoder Vaksdal kommune om at grensene på festetomten blir klarlagt/påvist. (Nb. Ikke punktfeste)

Ved denne anmodningen dokumenteres det at Vaksdal kommunes løyve er gitt i strid med offentlige forutsetninger. Vedtaket er ikke fattet i samsvar med avstandskravet i plan og bygningsloven.

Det vises også til Løyve om tilbygg fra bortfester, som ikke er fremlagt og dokumentert i saken.

Da et eventuelt Løyve fra bortfester vedrører begge matrikkelenhetene, feste 8 og 9 forutsettes det fremlagt.

Vedrørende uttale fra Vidar Johansen datert 23.11.20.

Det vises til samtale mellom Johansen og Gjesdahl vedrørende tilbygget på hytten.

I samtalen det refereres til fremkom det at Vidar Johnsen har avtale med bortfester om kjøp av tomt.

En ukjent avtale for eierne av feste nr. 9.

Da hverken Johansen eller Ragnvald Berge har fremlagt eller fastsatt vilkårene/grensene som vedrører fellesgrense i samsvar med Pbl, matrikkelloven og tomtefesteloven, forutsettes det at avtalen dokumenteres.

Vedrørende *uttalelsesrett* som nabo i henhold til *linjen som skal strekkes mellom våre to hytter*, fremkommer hverken merknader eller dokumentasjon fra Vidar Johansen, vedrørende grenser.

Det som lar seg dokumentere i saken er *Tinglyst areal i festekontrakt for fest 8, oppmålt i 1998 til 205,8 m²*. På bakgrunn av areal *oppmålt i 1998* er dokumentasjon for oppmåling etterspurt, men ikke fremlagt.

Tilsvaret fra Vidar Johansen dokumenterer behovet for Oppmåling/klarlegging av avtalte, eksisterende grenser for matrikkelenhetene, fest 8 og 9.

Så langt i sakene, fra 2016, har Bortfester Ragnvald Berge ikke fremlagt et eneste dokument.

Ved *oppmåling av eksisterende grenser* er manglende gjennomføring påklaget.

Protokoll og frist til å gi tilsvaret fra partene, etterspurt rettidig.

På bakgrunn av manglede dokumentert motstrid fra bortfester Ragnvald Berge, bør det legges til grunn, før sakene blir politisk behandlet, at Ragnvald Berge presiserer og dokumenterer beskrevne forhold. Dersom salg av festetomt er avgjørende, uten Landbruksunntaket, i henhold til Tomtefesteloven, bør dette presiseres.

Undertegnede legger til grunn rettigheter til festeforholdet, et forhold som er strengt regulert i Lov om tomtefeste.

Ved vår redegjørelse anmoder vi Vaksdal Kommune å gjennomføre vår rekvisisjon av Oppmålingsforretning datert 30.08.18, med protokoll og frist til å gi tilsvaret fra partene, der enighet i forhåndskonferanse vedrørende grenser legges til grunn.

Undertegnede anmoder Vaksdal Kommune å sende dette dokumentet til bortfester Ragnvald Berge, med frist for å gi tilsvaret, før saken blir behandlet politisk.

Dersom Ragnvald Berge ikke har anførsler til grenser for feste nr. 8 og 9, kan ikke hans oppfatning av saken, legges til grunn for manglende gjennomføring.

Motstrid til grensene bør dokumenteres.

Viser for øvrig til sakens dokumenter.

Per Fredrik Gjesdahl
Bergsdalsvegen 1446.