



Ulset 22.10.2020

Alver kommune
 Tenesteområde Plan, Utbygging og Kommunalteknikk
 v/ Byggesaksavdeling, Frekhaug
 Havneveien 41 A
 5918 Frekhaug

Ref 20/8901 – 20/63634

Viser til brev datert 08.10.2020

Oversending av klage til uttale – gbnr 1/403 Flatøy

Brevet er underskrive av rådgjevar Tone Furustøl.

Underteikna, Berit Sofie Hoffstad og Henrik Brigtsen eig gbnr 1/403 på Flatøy. Me kjøpte hytta og underskreiv festekontrakt på tomten i 1998. Nokre år seinare fekk me kjøpa eigedomen av dåverande eigar av hovedbruket gbnr 1/12, Sigmund Austegard. Me meiner å ha hatt eit ryddig og greitt tilhøve både til han og noverande eigar, Hilda Austegard i desse 22 åra, sameleis til fastbuande naboar. Hytta er i bruk heile året.

Av praktiske grunnar vil me i det følgjande bruka forkortinga BH/HB for oss, eigarar av gbnr 1/403 og IØ for Inge Østergaard, eigar av gbnr 1/399.

I dette skrivet vil me ta for oss brevet frå IØ, datert 08.10.2020, avsnitt for avsnitt med våre merknader til det me meiner er misvisande eller feil. I eit vedlegg vil me kommentera noko av det IØ skriv i si «kronologiske oversikt».

Side 1, 5. avsnitt, linje 3-4 står det: «vist iherdig og vedvarende motstand mot veiløsning for hytten på gbnr 1/399». Dette er ikkje rett. Det fanst ingen reell grunn for oss til å vera mot vegløysinga. Dersom me verkeleg var imot vegløysing til IØ si hytte, ville me ha brukt den korrekte forma for slik motstand – nemleg å senda *formell klage / protest* til bestemmande myndigheit, i dette tilfellet til dåverande Meland kommune. Slik formell klage har aldri vore sendt frå BH/HB.

Same avsnitt, 7. linje: «Etter skriftlig og muntlig å ha insistert på at veiltaket var uten interesse – « Dette er også ukorrekt. I brev datert 26.08.2019 til IØ, avslø me *salg av veggrunn* på vår eigedom, men påpeikte at andre former for kompensasjon kunne vera aktuelt og at me ikkje hadde noe imot at vegen vart lagd over vår grunn. Det er også verd å merka seg at IØ hadde teikna inn vegen over vår eigedom utan å ha teke kontakt med oss. Og vidare, i avtalen mellom IØ og eigar av gbnr 1/12, Hilda Austegard er det *ikkje* nemnt at del av påtenkt veg ligg på vår eigedom, berre at vegen ligg på gbnr1/12 og gbnr 1/399.

Same avsnitt, 3 siste linjer: «Et forsøk på å hindre - - - ble stoppet ved innmelding av sak til Jordskifteretten, og *dom* etter mekling.» Dette er ei klar omgåing av det som føregjekk. Det vart inga sak i Jordskifteretten, men mekling. Ved mekling er føremålet å framforhandla ein avtale. Det vert ikkje avsagt nokon dom. Protokollen frå meklingsmøtet viser at IØ trekte/*frafalt alle sine krav* mot oss – altså ingen dom.

Me skal i eige avsnitt visa kva krav IØ stilte til oss og dermed koma tilbake til bakgrunnen for innmelding av sak for Jordskifteretten og mekling i den samanheng.

Side 1, 6. avsnitt, nest siste linje står det: «og ta eierskap i en samlet veiløsning for hyttene på gbnr 1/403 og 1/399.» Tanken om samla eigarskap kan høyrast fin ut, men minstekravet måtte då vera at IØ inviterte til slik samla eigarskap. Det har ikkje IØ gjort. Korkje i avtale med eigar av gbnr 1/12 eller i søknad til Meland kommune er det nemnt at del vegen også skulle liggja på gbnr 1/403. Sagt på annan måte – me vart i praksis haldne utanfor av IØ.

Same avsnitt, siste linje: «Saksforløpet, - - -, viser det motsatte,». Etter vår meining har det vore ein avvisande haldning frå IØ si side til at me skulle kunna «ta eierskap».

Side 2, 1. avsnitt, 2.-3. og 4. linje: «På et tidspunkt – etter - - - – trakk grunneier tilbake avtale inngått mellom grunneier og Henrik Brigtsen / Berit Sofie Hoffstad, for å - - «. Dette er ikkje riktig. Me, BH/HB er ikkje gjort kjend med at grunneier har trekt tilbake avtale. For ordens skuld – me har betalt til grunneigar den summen som er nemnd i avtalen. Derimot trekte me tilbake tinglysinga av avtalen grunna ein feil (påvist av IØ) som dreidde seg om to parkeringsplassar. Det vesentlege i avtalen gjeld andre tilhøve – kjøp av bruksrett til vegen og medansvar for vedlikehald.

Same side, same avsnitt, tre siste linjer: «Meklingsmøte i Jordskifteretten ble avholdt på nyåret (-) som ved dom påførte GBNR1/403 en heftelse - - -« Dette er ikkje riktig – det veit også IØ. Det vart inga sakshandsaming i Jordskifteretten. Dermed vart det heller ikkje avsagt nokon dom (også påpeikt frammanfor). Derimot vart partane, IØ og BH/HB (BH representert ved fullmektig Torkil Brigtsen) innkalt til meklingsmøte. I ryddige drøftingar kom partane fram til ein avtale i fire punkt. Desse punkta skal me koma tilbake til. I protokollen frå meklingsmøtet står det at IØ trekte / *frafalt* sakene som var grunnlaget for innmeld sak i Jordskifteretten. Igjen – altså ingen dom, men framforhandla avtale. *Meklingsmøtet var første gongen IØ sette seg saman med oss for å drøfta vegsaka.* Etter at avtale var inngått, fekk IØ raskt godkjenning av sitt vegprosjekt.

Her må me, som nemnt på første sida, visa bakgrunnen for at IØ v/adv Hesselberg melde saka til Jordskifteretten. I SMS frå IØ 08.11.2019 fekk Henrik Brigtsen oppfordring om å møta på kontoret til Kurt Terje Sjursen (IØs medhjelpar i vegsaka) for å inngå og underskriva avtale mellom eigarane av gbnr 1/399 og 1/403. BH/HB møtte på kontoret (kl1315) og hadde med utkast til avtale. Utkastet vart revidert / omskrive av Sjursen slik han meinte det burde vera. Det var tilfredsstillande for BH/HB og me skreiv under. (Om kvelden same dato vart avtale med grunneigar Hilda Austegard underskriven). Ved avtalen Sjursen utforma ville IØ få rett til – *utan vederlag* – å leggja og bruka veg over vår grunn, gbnr1/403. Etter kort tid viste det seg at avtalen ikkje var tilfredsstillande for IØ. Me mottok to tilleggskrav (dette har IØ unnlate / «gløymt» å nemna i si «kronologiske oversikt»). *Første krav var å setja port i grensa inn mot vår eigedom* slik at me ikkje fekk tilkomst til den delen av vegen som skulle liggja på vår eigedom. Her var det eit praktisk, men sjeldan brukt område for av- og pålessing for oss. IØ grunnga kravet med at HB/BH kunne koma til å *parkera* på dette området og dermed hindra han i å kjøra opp til si hytte. Dette kravet kunne me ikkje godta. *Andre krav var deretter eksklusiv rett (einerett) til å nytta vegen på vår grunn.* For oss ville det bety same utestenging til eige område. Altså kunne me heller ikkje godta dette kravet. Dermed fremja IØ v/adv Hesselberg sak for Jordskifteretten. Grunngevinga var den me kjende frå tidlegare korrespondanse: *Salg av veggrunn, avståelse av grunn ved salg, makeskifte av grunn. BH/HB fremja ingen motkrav.* Jordskifteretten sette dato for meklingsmøte til 17.01.2020. Me gjentek at resultatet av meklingsmøtet var at IØ trekte saka for Jordskifteretten. Altså ikkje saksbehandling og ingen dom. Det vart framforhandla avtale i fire punkt. Med kravet om sak for Jordskifteretten påførde IØ seg sjølv om lag to månader forseinking av sitt eige vegprosjekt.

Attende til side 2 i brevet frå IØ:

Side 2, 2. avsnitt, 1. linje: «Motstanden fra eierne - - -.» Me har frammanfor vist at me ikkje har hatt motstand mot veganlegget og går ikkje nærare inn på det endå ein gong. *Same avsnitt, 3. linje:* «bevisst posisjonering for å - - «. Det er uklårt for oss kva IØ meiner me vil «posisjonera» oss mot. Kanskje det har med etterfølgjande tre punkt å gjera. Dei er: «(I): ved å unndra seg utgiftsdeling (veibyggingstkostnader)». BH/HB har ikkje på noko tidspunkt undervegs i denne vegsaka vorte presenterte for ordet *utgiftsdeling*. Det er vanskeleg å unndra seg noe ein ikkje kjenner til. Den einaste kostnaden me tidlegare har vorte presenterte for og *har betalt*, er kostnaden for bruksrett til veg, slik det står i avtalen med eigar av gbnr 1/12.

I skriv frå adv Hesselberg datert 24.08.2020 står det i pkt 7: «etter alt dette varslar min klient (IØ) at bruksrett til *veibanen* (nytt uttrykk – vår merknad) kun vil gis etter kompensasjon: innbetaling av beløp, stort 70 000,-« Dette kravet vart altså framsett 7 månader *etter* inngått avtale i meklingsmøtet og *etter* at me hadde sett i gong førebunde planarbeid for framføring av veg til vår hytte. I meklingsmøtet var *ikkje* utgiftsdeling / kostnader tema. Det kan synast som at dette var noe IØ/adv Hesselberg brått kom på i samband med vårt ønskje om vidareføring av ca 30 m veg opp til vår hytte. I skriv til IØ/adv Hesselberg har me bede om grunngeving for dette kravet ved at dei viser til bl a inngåtte avtalar. Me har ikkje motteke grunngeve svar når dette vert skrive.

Side 2, 2. avsnitt, pkt (ii): «egenhendig å skrive inn evigvarende vei og parkeringsrettigheter i tinglyst dokument - - .« Dette er ikkje korrekt. Det var eigar av gbnr 1/12 som skreiv dokumentet – på bokmål. Henrik Brigtsen ville ha skrive det på nynorsk sidan det dreidde seg om eit tilhøve på Flatøy og i nynorsk kommunen Meland. I dokumentet var det tre punkt. Det eine dreidde seg om to parkeringsplassar. Det var relevant då dokumentet vart skrive og underteikna 08.11.2019 (sjå framanfor), men ikkje då dokumentet vart tinglyst etter meklingsmøtet i januar 2020. IØ påpeikte feilen og tinglysinga vart trekt tilbake / avlyst av oss v/vår rådgjevande advokat. Dette er klårgjort for IØ/adv Hesselberg. Det er også klårgjort at punktet om p-plassar i avtalen skal utgå.

I praksis ville dette hatt lite å bety overfor IØ. Dei skisserte p-plassane ville ha lege på gbnr 1/12 og delvis på gbnr 1/403, ikkje vore til sjenanse for IØ, ev vorte betalte av BH/HB som alt i mange år hadde hatt avtale om p-plassar annan stad på gbnr 1/12. Etter vår meining altså inga stor sak.

Side 2, samme avsnitt, pkt (iii): «søke å sette til side dom etter mekling i Jordskifteretten - - » Som påpeikt tidlegare, endå ein gong feilbruk av ordet *dom*. Eitt av punkta i avtalen etter meklinga gjeld parkering *inne* på den delen av vegen som ligg på vår eigedom. BH/HB har rett til på- og avlesing på dette området, men *ikkje* til parkering. Som vist i føregående punkt (ii) ville det ikkje i noe tilfelle verta aktuelt å parkera til sjenanse for IØ.

Side 2, 3. avsnitt: BH/HB meiner å ha vist framanfor at me *ikkje* på noe tidspunkt har vore i mot IØ sitt veitiltak. Ved den framforhandla avtalen i meklingsmøtet og underteikninga av den, fekk IØ rett til *vedlagsfritt* å leggja veg over vår eigedom. IØ hadde sjølv tidlegare verdsett veggrunnen på vår eigedom til kr 40 000.

Dermed har me heller ikkje snudd vår «posisjon helt om ved å melde intensjon om bygging av eget veitiltak». Tidleg i planarbeidet hadde IØ lagt til rette for «snuhammer/ ev forlengelse av vei».

I den samanhengen hadde me kontakt (også befarig) med eigar av gbnr1/12, Hilda Austegard. Ho hadde ikkje noe imot vidareføring av vegen og har skriftleg akseptert *førebels plan* (rammeplan). Det undrar oss at IØ overprøver Hilda Austegard si godkjenning når det gjeld plan for ein veg som *kan* verta liggjande på hennar eigedom, gbnr 1/12, og dels på vår eigedom, gbnr 1/403, men som ikkje vil berøra IØ sin eigedom, gbnr 1/399.

Dei tekniske innvendingane til IØ og hans eigne planar om vidareføring av veg opp mot Kråkhaugen meiner me det er Byggesaksavdeling i Alver kommune som skal ta stilling til og ikkje BH/HB. Me vil berre peika på ein ting – IØ sin plan i den samheng vil øydeleggja vår vasstilførsel frå eigen brønn.

Me vil påpeika to tilhøve me meiner er viktige:

I vår kopi av den underskrivne avtalen mellom eigarane av gbnr 1/399, IØ og gbnr 1/12,

Hilda Austegard står det i avsn 6 – Bruksrett:

«GBNR 1/12 bestemmer alle forhold rundt bruksrett til veien, gitt følgende forutsetninger:

1. GBNR 1/399 gis bruksrett til hele veien

2. Henrik Brigtsen / Berit Sofie Hoffstad m/familie, gis bruksrett til den delen av veien som går over GBNR 1/12, etter egen avtale med GBNR 1/12 om kjøp av bruksrett.»

I den framforhandla og underskrivne avtalen i meklingsmøtet 17.01.2020 står det i pkt 3:

«*gnr 1 bnr 12 bestemmer alle forhold knyttet til veien.*»

(me har merka oss at det i begge tilfeller står *veien*, ikkje *veigrunnen* eller *veibanen*.)

For oss ser det ut til at IØ tolkar / forstår dei to nemnde punkta på sida framanfor på sin spesielle måte. Han overprøver dermed eigar av gbnr 1/12, Hilda Austegard sin *rett til å selja bruksrett* og til *å bestemme i alle forhold knyttet til veien*.

Side 2, 4. avsnitt. Me tillet oss endå ein gong å påpeika at IØ fekk rett til *vederlagsfritt* å leggja veg over vår eigedom. Det får vera opp til andre å vurdera om BH/HB dermed «mangler aktverdige hensikter», slik IØ påstår.

Side 2, 5. avsnitt. Veg til gbnr 1/399 er gjennomført, slik IØ skriv. Den er lagd delvis over gbnr 1/403, vår eigedom. Hittil har me ikkje gjort det minste forsøk på å nytta den nye vegen, trass i at IØ har *brote eit av punkta i avtalen* frå meklingsmøtet – *å sørge for at kjerrevegen er i brukbar stand for vår transport*. I snart eit halvt år har kjerrevegen ikkje vore brukande slik han skal og vil framleis ikkje vera det ei god stund framover. Dette er påpeikt for IØ, men utan reaksjon.

Når det i IØ sin vegplan og i godkjend søknad står «snuhammer / ev videreføring av vei», må det vera lov å *tenkja tanken* om vidareføring, utan at det skal føra til sterk negativ reaksjon frå IØ. Å få utarbeidd ein *rammeplan* for føring av veg fram til vår hytte vil ikkje på nokon måte vera til sjenanse for IØ eller medføre bruk av den nye vegen. Heller ikkje eit neste plansteg – ein ev godkjend vegplan – vil bety noko i den samanheng. Først *dersom* me, Berit Sofie Hoffstad og Henrik Brigtsen skulle finna at me ønskjer å gjennomføra bygging vegen opp til hytta, vil det bety noko for den vegen som no er bygd.

Til sist nokre merknader til brev datert 22.09.2020 frå IØ til Byggesaksavdeling, Alver kommune.

I skøytet for vår eigedom, gbnr1/403 står det at me, BH/HB har rett til å nytta kjerrevegen som tilkomstveg til eigedomen. Tilsvarande er ikkje innteke i skøytet for gbnr 1/399.

Grunneigar Hilda Austegard, gbnr 1/12 eig kjerrevegen og me har bruksrett saman med henne. Hytteeigaren IØ, gbnr 1/399, har ingen tilsvarande rett.

Då me kjøpte hytta og fekk festerett til eigedomen me no eig, var øvre del av kjerrevegen utrast og kunne ikkje nyttast til nokon form for motorisert transport (eller med hest og kjerre). Etter avtale med grunneigar bygde me oppatt vegen i ei lengd på 5-6 m, breidde ca 1,5 m og høgde på mur opptil 1,5 m. Etter utbetringa kunne me nytta vår motoriserte trillebåre og ei relativt stor gravemaskin kunne kjørast opp i samband med utviding av hytta.

Som nemnt framanfor har grunneigar Hilda Austegard, gbnr 1/12 godteke den rammeplanen som me, BH/HB har fått utarbeidd for denne øvre delen av kjerrevegen.

På side 3, 2. avsnitt I brev datert 22.09. 2020 stiller IØ tekniske krav til utforming av denne delen av kjerrevegen – til vegbreidde og stigning. Kravet til vegbreidde er til og med større enn i IØ sin plan og søknad til Meland kommune (3 m og 3,5 m i sving). At den bygde vegen for ein stor del avvik frå dette både i vegbreidde og i svinganee, er ei sak som ikkje vedkjem oss.

For oss verkar det noe uvanleg at hytteeigaren IØ kan stilla *tekniske krav* til rammeplanen for denne øvre delen av vegen som ikkje berører han eller hans eigedom på nokon måte. Me, BH/HB har alltid rekna med at det ville vera Byggesaksavdelinga i Alver kommune som ev skulle stilla slike krav.

Saman med grunneigar Hilda Austegard vil me vera dei aktuelle brukarane, truleg ei god tid framover.

Som nemnt framanfor ville IØ sin advokat, Hesselberg i eige skriv gje oss bruksrett til den bygde vegen mot betaling av ein viss sum.

IØ vil gje oss bruksrett til same vegen dersom rammeplanen for veg opp til vår hytte oppfyller visse tekniske krav stilt av han, til ein veg på annan eigar sin grunn.

Me kan ikkje utan vidare sjå samanhengen mellom desse to krava.

Me håpar det me har nemnt og påpeikt framanfor vil vera oppklårande og til nytte for dei som skal ta avgjerd i saka om endeleg *godkjenning av rammeplan* for veg til vår hytte på gbnr 1/403.

Med venleg helsing


Berit Sofie Hoffstad


Henrik Brigtsen

Vedlegg :

Merknader til nokre av tekstane i Inge Østergaard si «kronologiske oversikt» med 177 datoar / tidspunkt vil verta leverte i eige skriv.