

Alver kommune,
Byggesaksavdelingen
Att.: saksbehandler Are F. Grande
Kvernhusmyrane 41

5914 ISDALSTØ

Bergen 18.mars 2021

Vedr.: Kommentarer til kommunen sine mottatte merknader til våre søknader om tilbygg og etablering av kjørevei for fritidseiendommen gnr.351, bnr.50 Landsvik 89, 5917 Rossland i Alver kommune.

Vedr.: Merknadene fra nabo Egil Landsvik, 351/3 om etablering av 24 meter KJØREVEI fremført 26. 02. 2021, av Advokatfirmaet Landsvik & Larsen i ettertid nevnt «L&L».

Punkt 1 & 2. Innledning & Sakens faktiske side.

Merknader fra Egil Landsvik, grunneier 351/3 via L&L vedrørende manglende nabovarsel for TILBYGG.

1A. Påstand: *Det er ikke foretatt nabovarsel for tilbygg i tråd med lovens krav.*

Svar: Om vi har bidratt til å skape uleilighet for naboene beklager vi virkelig for vi ønsker et godt forhold til naboer.

Vi nabovarsler gjerne på nytt.

Fritidseiendommen ble kjøpt sommeren 2020, 23.juni og overtatt 7.juli.

Siden da har vi vært i en stadig dialog med Alver kommune om gangen i en planleggingsprosess for å få en løsning om etablering av et sanitærrom.

Den eneste grunnen til det etterlyste ekstra nabovarsel kan være at det kan ha oppstått misforståelser mellom oss og informasjonen fra ulike aktører i Alver kommune med hensyn til vår oppfattelse av gitte informasjon.

Vårt ønske om et mer tjenlig sanitærrom enn det eksisterende på 1,5 kvm med kun et elektrisk do var starten på en prosess om et tilbygg som ble nabovarslet. Kommunen kunne som eneste løsning godta renseanlegg ved etablering av vannklosett. Ved innhenting av priser viste det seg å bli uforholdsmessig kostbart.

Etter dette kan nevnte misforståelsene ha oppstått.

Entreprenørene som ga prisene på renseanlegg så dessuten mørkt på å installere anlegget og fjerne eksisterende gråvannstank siden det ikke var kjørevei til eiendommen.

Den varslede løsningen måtte derfor frafalles. Senere viste det seg at varslet løsning ikke lot seg gjennomføre på grunn av at grunnforholdene var uegnet til bebyggelse.

Kommunen ønsker seg også kjørevei til eiendom for jevnlig tømningen av gråvannstanken.

Vedrørende størrelse på tilbygg: Krav fra kommunen ved tilbygg til fritidsbolig er tillatt på inntil 50 kvm som må henge fast i eksisterende bygning og kan ha en høyde på mønet på inntil 9 meter (PBL) og at tilbygget må være koblet sammen med eksisterende bygning.

Ny prosjektering måtte til og nye samtaler med ulike aktører i Alver kommune. Nytt bygg for sanitærrom med komposterings-do pluss overbygget inngangsparti for at tilbygg skulle henge i eksisterende bygg, Nytt forslag ble utarbeidet og innsendt etter avtale med kommunen.

Imidlertid var det ikke slutt på viderverdighetene våre.

Ved juletider med frost viste det seg å være frost-sprengninger i grunnen der overbygget gangareal (og tidligere baderom) var planlagt, viste seg å være ubebyggbart.

Ny prosjektering måtte til med nye konferanser med Alver kommune. Ny planløsning med reviderte tegninger ble innsendt etter dialog med Alver kommune og utgjør nåværende løsning på 16 kvm.

På grunn av de nyoppdagete grunnforholdene har det i ettertid vist seg at den opprinnelige løsning ikke var mulig å gjennomføre. Det har utløst en domino-effekt med endringer i eksisterende fritidsbygg.

Som redegjort for ovenfor har ikke vår hensikt vært å føre noen bak lyset. Vi har søkt å følge rettledning og info fra kommunen.

Forløp frem til: Søknad om kjørevei.

Siden både entreprenører og kommunen helst ser at det er kjørevei frem til parsellen, tok vi kontakt med Oppmålingsavdelingen i kommunen.

Derfra fikk jeg skyldingspapirer som viste at kjørevei var mulig å få til ut fra ordlyden i skjøtet. Aktør på oppmålingsavdelingen «sa at vi var veldig heldig at det sto at daværende driver av gnr. 351 bnr. 3 (fra 1908 til 1957) Mons O. (Andreas Olsson) Landsvik (f. 1882, d. 1966), gav tillatelse til **kjørevei** og ikke bare rett til atkomstvei videre frem til parsellen.» «Hadde det stått adkomstvei ville det ikke vært noen garanti for å etablere kjørevei til parsellen. Med ordet kjørevei er det en uomtvistelig rett.»

Mons O. Landsvik delte ut tre hytteeiendommer fra bruk nr. 3 til tre av sine døtre:

Ved skylddeling undertegnet av Mons O. Landsvik 3/8 1946 og tinglyst 21. november 1953, gav han gnr 351, bnr 50 (nå vår eiendom) til datteren *Inga Leonarda f. 1918*. Gnr 351, bnr 55 (nå Kennet L. Johnsens og Ronny Johnsens eiendom) gav han til datteren *Leonora f. 1922*. Til datteren *Aslaug Maria f. 1926* gav han gnr. 351, bnr. 54 som i dag tilhører Jan Erik Johansen. Hvilken dato disse to siste tomtene ble overført vites ikke.

For ytterligere å forsikre oss om at ordlyden var rett tolket av oppmålingsavdelingen ble vi anbefalt av landes fremste jusprofessor i offentlig rett, å ta kontakt med en jusprofessor som var ekspert på slike saker på juridisk fakultet ved Universitetet i Bergen. Som anbefalt så gjort.

Problemstillingen ble forelagt Jussprofessoren ved juridisk fakultet UiB, slik nedfelt i Skyldingspapirene av 3/8 1946. Sitat: «Parsellen har rett til å bruke kjøreveien forbi løen på hovedbruket, og videre til parsellen.»

Professor i jus ved universitetet i Bergen uttalte 21. september 2020: *Ordbruken i skyldingspapirene er å oppfatte som:*

«Det er uomtvistelig rett at teksten betyr at det for all fremtid er tillatt med kjørevei helt frem til parsellen.»

I dette tilfellet betyr det juridisk at uansett hvem som måtte eie parsellen har vedkommende rett til å etablere den resterende strekningen på 24 meter fra eksisterende kjørbare gangvei (omtalt i 1978 som gardsveg) frem til parsellens grense.

Ut fra svaret fra jussprofessoren satte vi i gang søknaden om etablering av kjøreveien frem til tomt.

VEISØKNAD. Sak 20/18389.

1B. Søknad om fremføring av vei.

Påstand: Det kan synes som om L&L mener at vi heller ikke har nabovarslet veisøknaden på forsvarlig måte.

Svar: Omsøkte veifremføring ble nabovarslet på forsvarlig måte etter krav i PBL §21-3 med rekommanderte sendinger til hver nabo.

Ingen leverte merknader innen svarfristen, unntatt grunneier (351/3) som fikk utvidet svarfrist fra oss. I merknad mottatt på mail 27.oktober 2020, fra grunneier, Egil Landsvik, som er vedlagt veisøknaden til kommunen står der:

«Viser til tlf samtale i dag ang merknad til nabovarsel for bygging av vei til parsell.

Her må veien flyttes inntil grensen, for å unngå at den deler stykket som den går over.

Med utvidet frist fra oss har grunneier i sin merknad ikke motsatt seg at vei bygges, kun at den må flyttes. Det må oppfattes som at han aksepterer opparbeidelse av kjørevei. Muntlig har han sagt at kjøreveien må legges langs hekken som ligger inne på 351/112. Vi svarte at vi måtte følge kommunens anvisninger for gjeldene grenselinjer.

Vi finner det dessuten underlig at grunneier kommer med en merknad om veifremføringen via et advokatfirma så lenge etter at den offentlige svarfristen for merknad er utløpt, der han ikke motsetter veifremføring.

Tomten som veien skal gå over er på ca 1 mål. Omsøkte vei følger traseen for nåværende gressdekkete adkomstvei på 2 meters bredde inntegnet på kommunens kart. Fra grensen til 351/112 til den vestlige ytterkant av omsøkte vei beslaglegger den 24 meter lange kjøreveien et areal på 159 kvm som tilsvarer ca. kun en syvendedel av det totale tomteareal. Det kan ikke sies å forringe det gjenstående tomteareal.

Punkt 3. Vegrett.

Advokatfirmaet Landsvik & Larsen hevder i sin anmerkning pkt.4.2: *«Tiltakshaver har ikke de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter».*

«...det synes klart at nevnte veirett bare gir eier av 351/50 å kjøre på de veier som var etablert på tinglysningstidspunktet i 1953.» Vedlagt ligger ortofoto av veisituasjonen på bruk 351/3 i 1966.

Påstand: Fotoet er ment å vise at ordlyden i skyldelingspapirene kun gjelder den faktiske veisituasjonen da avtalen om bruksrett ble inngått.

Svar: Vi gjør oppmerksom på at daværende driver Mons Olsson Landsvik på tidspunktet for fradelingen, brukte og bodde i hovedbrukets våningshus som tidligere lå ved grensen til vår eiendom 351/50. I vår nå gresskledd adkomstvei ligger der en steinhelle med inngravert MOL 1897 som representerte inngangen til daværende våningshus som nå er revet, oppdelt og flyttet. Det betyr at der har vært daglig adkomst forbi løen og nesten helt opp til vår eiendom. Fra 1897 til i dag har det vært en bruk av omsøkte trase i 124 år.

Vi viser også til fremføring av gårdsvei i 1978 til begge hyttene på 351/55 og 351/54 samt til bustadhus 351/122 Det er ingen tvil om at nevnte gårdsvei forbi løen er kjørbar. Alle omsøkte eneboliger MÅ ha kjørbar adkomst.

I søknad for utskilling av tomt for oppføring av bustadhus 1/7, 1978 opplyses det om adkomstvei til eneboligen: *«Det skal nyttast gardsvei med godkjent avkjøring frå kommuneveg» Se skissen av veifremføringen.* Videre følger utskrift av møteboka for Melands bygningsråd, 8.11.1978:

«Vegtilkomsten skal ordnast over hovedbruket via privat fellesveg.»

Sitat fra jordstyret i Meland kommune: *«Veg til parsellen vert den same som går til to hytter. Arealet er grunnlendt med fjell i dagen flere steder.»* Grunnforholdene er det samme for vår omsøkte vei.

Meland bygningsråd godkjente vegfremføring på 90 meter fra løen frem til to hytter 351/55, 351/54 og til bustadtomt på 351/122 for utskilling av tomt; 8. november 1978. Se vedlagte skisse og vedtak.

Punkt 4. Sakens rettslige side.

4.1. Mangelfull nabovarsling.

Påstand: Søknad om tilbygg er ikke forsvarlig varslet.

Svar: Er grundig redegjort for ovenfor. Vi varsler tilbygg på nytt.

4.2. Vegrett.

Påstand: a. Det foreligger ikke privatrettslige rettigheter til å føre veg over annenmanns eiendom.
b. Det foreligger ikke samtykke fra grunneier.
c. Søker har bare rett til å kjøre på de veier som var opparbeidet i tidspunktet for tinglysning. Det er åpenbart at 351/50 ikke har rett til å opparbeide vei på 351/3.

Svar: a. Vi viser til ovennevnte uttalelser fra Alver kommunes oppmålingsavdeling og professorens redegjørelse fra juridisk fakultet ved UiB sin tolkning av skyldingspapirene. Gjør oppmerksom på at avtalen ble inngått 3/8 i 1946 fra daværende driver av 351/3, med tinglysning 21. november 1953. I avtalen står det ingen ting om eksisterende opparbeidete veier men: «forbi løen og videre frem til parsellen». Det betyr som fagpersonene fra kommunens oppmålingsavdeling og juridisk fakultet sine forklaringer på ordlyden at de privatrettslige rettighetene foreligger. Kfr. ovennevnte.

Svar: b. Vi viser til merknad mottatt på mail 27. oktober 2020, fra grunneier, Egil Landsvik, som er vedlagt veisøknaden til kommunen står der:
«Viser til tlf samtale i dag ang merknad til nabovarsel for bygging av vei til parsell. Her må veien flyttes inntil grensen, for å unngå at den deler stykket som den går over.
Med utvidet frist fra oss har grunneier i sin merknad ikke motsatt seg at vei bygges, kun at den må flyttes. Det må oppfattes som at han aksepterer opparbeidelse av kjørevei. Muntlig har han sagt at kjøreveien må legges langs hekken som ligger inne på 351/112. Vi svarte at vi måtte følge kommunens anvisninger for gjeldene grenselinjer.

Svar: c. Disse påstander fra L&L avviker sterkt fra de juridiske tolkninger og grunneiers merknad på tilsendte nabovarsel samt den godkjente 90 meter vegfremføringer fra løen på 351/3 videre til 2 hytter og bustadeiendom fra november 1978.
«Det skal nyttast gardsvei med godkjent avkjøring frå kommuneveg»
«Vegtilkomsten skal ordnast over hovedbruket via privat fellesveg.»
«Veg til parsellen vert den same som går til to hytter. Arealet er grunnlendt med fjell i dagen flere steder.» Grunnforholdene er det samme for vår omsøkte vei.

Punkt 5. Avslutningsvis.

Påstand: Da begge søknadene for tilbygg og veisøknad ikke oppfyller kravene i PBL skal kommunen avvise begge søknadene.

Svar: Ovenfor har vi redegjort for og svart på påstandene fra Kenneth L. Johnsen 351/55 og fra L&L på vegne av Egil Landsvik 351/3 og mener vi er berettiget til å få begge søknadene godkjent. Tilbygget vil vi nabovarsle på nytt. L&L sine ankepunkter er juridisk undersøkt sammen med underbygging av uttalelser og dokumenter fra Alver kommune.

Vi håper med dette våre svar på klager, at dette er siste hindring på vei mot et godkjent TILBYGG og VEISØKNAD. Vi håper også på en snarlig behandling av saken om tilbygget etter ny nabovarsling med svarfrist på 14 dager som er tenkt utsendt rett over påske.

Om noe er uklart, vær vennlig å gi en rask tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Rita I. Schjønningesen & Terje Jan Nilsen

Se 5 stk. vedlegg om veifremføring over 351/3 fra 1978.