

NORD- OG MIDHORDLAND JORDSKIFTERETT

JORDSKIFTEAVGJØRELSE

351

Dato: 28.9.2020

Sted: Telefonmøte

Sak: 15-198406REN-JBER TVEIT ØVRE, gnr. 27

Saken gjelder: Pålegg og fellestiltak og investeringer

Rettens leder: Jordskiftedommer Audun Bruflot

Meddommere: Karin Nordheim

Meddommere: Jan Erik Vikebø

Parter	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.
Kenneth Bjørnevoll		Alver (4631)	27	1
Britt Leikvoll	Advokat Rune Stavenes	Alver (4631)	27	19
Reidun Yri		Alver (4631)	27	20
Silje Meling Bjørnevoll	Ernst Gottfred Hansen	Alver (4631)	27	21
Kjell Aage Bjørnevoll	Kenneth Bjørnevoll	Alver (4631)	27	26

Jordskifteavgjørelsen gjelder den endelige jordskifteløsningen, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd.

Bakgrunn

Kravet gjelder felles tiltak og bruksordning. Advokatfirmaet Thommesen har ved prosesskriv datert 20.11.2014 krevd saken utvidet til også å omfatte grensegang, gjerdehold og avskipping av bruksrett.

I rettsmøte 18.05.2017 fant partene fram til prinsipper for en løsning i saken. Partene var da enige om at det ikke var behov for utvidelse av saken, bortsett fra en mindre regulering av grensen mellom bnr. 1 og 19.

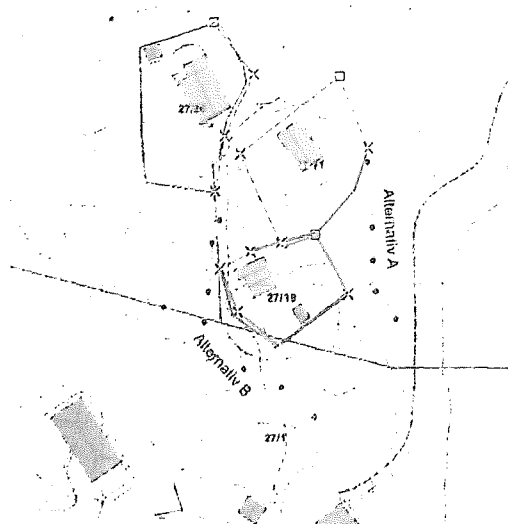
Ved skriftlig behandling av utkast til jordskifteløsning datert 31.05. 2017, har det framkommet ønske om at saken likevel ikke skal omfatte bruksordning for eksisterende veg mellom offentlig veg og bnr. 26, jf. brev datert 22.09.2017 fra advokat Grande. I samme brev bes det videre om at saken i tillegg skal omfatte gjerdeplikt. De øvrige partene i saken har ikke kommet med innsigelser til de to endringsønskene.

Det er inngått avtale om overdragelse av areal fra bnr. 1 til bnr. 19, jf. dok. 138. Arealet som overføres er for stort til at grensen kan justeres etter reglene i matrikkelloven § 16. Grensen mellom bnr. 1 og 19 kan derfor ikke endres som del av denne saken, men må behandles av kommunen.

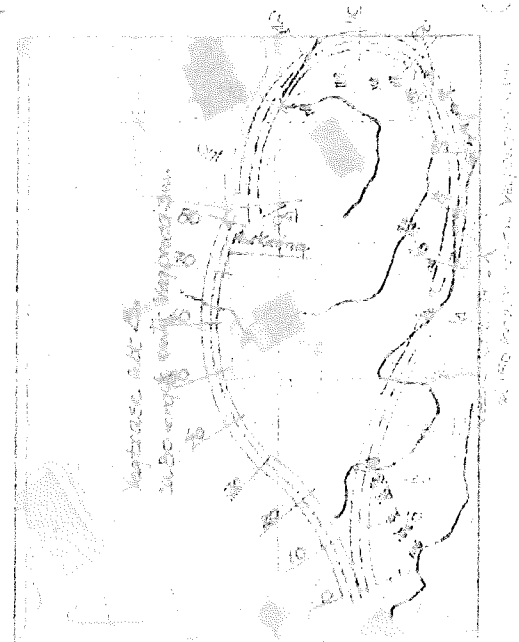
I 2019 ble det levert inn et pristilbud for vegtrase som ble drøftet i 2017. Pristilbudet er for høyt til at en kan bygge ut basert på dette. Retten har derfor sett etter alternative løsninger.

Forslag til alternativ jordskifteavgjørelse ble sendt partene i brev 15.5.2020. På rettsmøtet 1.9.2020 ble forslaget drøftet og partene fikk anledning til å uttale seg. Reidun Yri la fram et pristilbud på vegbygging i alternativ B. Kenneth Bjørnevoll la fram et pristilbud på vegbygging i alternativ A.

Kartskissene nedenfor viser skissemessig alternativ A og B.



Utsnitt av kart laga av jordskifte-
retten 13.9.2016 med alternativ A
og B.



Kartskisse innlevert av Yri som
viser både alternativ A og B

Merknader til forslaget

Silje Meling Bjørnevoll ved Ernst Gottfred Hansen:

Hun mener det er viktig å spesifisere hva som er refusjonsplikten for bnr. 19 og 21, dersom disse kjøper seg inn i vegen, og at kostnadene blir dokumentert fra vegbygger. Hun presiserer at retten til å kjøpe seg inn i vegen, er en rett for eiendommene, ikke nødvendigvis dagens eiere.

Det er en usikkerhet om hva Alver kommune kommer til å godkjenne. Det er også en risiko for at eier av bnr. 1 vil protestere på alternativ B som en del av den kommunale behandlingen av vegen. Hun kan støtte vegtrase i begge alternativene, men forstår Yri sitt ønske om alternativ B. Ut fra dokumenterte pristilbud i rettsmøtet 1.9.2020, synes alternativ A å være det som er rimeligst og sikrest å få tillatelse for.

Hun mener at kostnadene i saken kan fordeles på de tre fritidseiendommene.

Reidun Yri ved Asbjørn Skudal:

Hun ønsker alternativ B, og at forslaget fra jordskifteretten datert 15.5.2020 blir gjennomført. De som vil kjøpe seg inn i vegen, vil få dokumentasjon på kostnadene. Alternativ A er uansett ikke et alternativ for henne, selv om alternativ B ikke lar seg gjennomføre.

Hun la fram dokumentasjon på kostnader med alternativ B på i underkant av kr. 400.000,-, inkludert gebyrer for søknad og 10 % uforutsette kostnader. Pristilbudet hun har fått, er basert på en dokumentert plan. Tilbudet som Kenneth Bjørnevoll er ikke basert på en plan.

Hun mener at kostnadene i saken kan fordeles på de tre fritidseiendommene.

Kennet Bjørnevoll for seg selv og for Kjell Åge Bjørnevoll:

Han viser til enigheten som var om alternativ A, og at A er det beste alternativet. Da blir vegbyggingen på en mest mulig skånsom måte. Enigheten har også ført til utviding av gnr. 27/19.

Området er regulert til LNF, og han tror ikke Alver kommune vil godkjenne alternativ B. Han viser til tidligere uttalelse fra kommunal landbruksstyresmakt om at alternativ A er det beste alternativet for veg til fritidseiendommene. Med en felles vei fram til hyttene, blir Kennet Bjørnevoll kvitt parkeringsproblemet på egen eiendom.

Han viser til framlagt tilbud fra entreprenør for bygging av alternativ A, som viser en kostnad på omtrent kr. 250.000,-. Da er også rydding av nødvendig skog inkludert. Dette er en mye lavere pris for vegbyggingen i alternativ A, enn det som er lagt fram tidligere i saken.

Siden hovedbruket bruker deler av traseen i dag, må hovedbruket kunne bruke traseen også i framtiden. Han viser til hvordan eiere av gnr. 27/1 har opparbeidet veg fram til eget hus, og deretter fram til gnr. 27/26. Brukerne av fritidseiendommene, gnr. 27/19, 20 og 21, har fått lov til å bruke den nye vegen fram til der de parkerer i dag, uten å delta i opparbeidingen av

vegen. Alternativ A får nytte av å bruke litt av eksisterende skogsveg som er laget av gnr. 27/1.

Det er bare deler av trase B som ligger slik den er beskrevet i skylddelingene for fritidseiendommene.

Dersom ikke alle fritidseiendommene deltar i vegbyggingen, blir parkeringsproblemet på gnr. 27/1 uløst.

I det tilbudet Yri har lagt fram, er det bare tatt med en parkering. I det tilbudet som er lagt fram i alternativ A, er 6 parkeringsplasser inkludert.

Det er greit at gjerdeplikten blir presisert i jordskifteløsningen.

Han mener at gnr. 27/1 har liten nytte av saken, og at gnr. 27/26 har ingen nytte av saken.

Britt Leikvoll ved advokat Rune Stavenes:

Hun støtter forslaget fra jordskifteretten med vegalternativ B, som er datert 15.5.2020. Hun kan ikke se at gnr. 27/1 blir skadelidende. Hun foretrekker alternativ B, men er heller ikke avvisende til alternativ A.

Alle fire, gnr. 27/1, 19, 20 og 21 har nytte av saken. Kostnadene kan deles på de tre fritidseiendommene, eller på alle fire.

Jordskifterettens vurderinger av partene sine uttalelser:

Jordskifteretten mener det er riktig å plassere eksisterende vegretter for gnr. 27/19, 27/20 og 27/21 til alternativ A.

Jordskifteretten mener at vegtrase basert på forslaget som er datert 5.10.2017, er den beste løsningen i saken. Forslaget tar utgangspunkt i enighet mellom partene, og legger til rette for at minst mulig dyrket areal går med til veg. Veg og parkering blir liggende slik til i terrenget at det blir lite synlig for omgivelsene. Vegalternativ B har en trase som ligger åpent i terrenget, og blir et synlig tiltak på lang avstand. Vegalternativ B fører til at en del dyrket mark blir nedbygd, og til dårligere arrondering for nærliggende dyrket mark.

Jordskifteretten legger ikke vekt på at vegrettene for fritidsboligene er avtalt ved skylddelingsforretningene til å ligge noenlunde i alternativ B, og at dette var godkjent av landbruksstyremaktene på det tidspunktet. Vegrettene ble etablert på 1960- og tidlig 1970-tallet, og behovet for å ta vare på dyrket mark har økt siden den gang.

Tidligere Lindås kommune, nå Alver kommune, har i nyere tid ikke tatt stilling til offentligrettslige forhold til vegtrase der vegretten er plassert, men har kommet med en negativ uttalelse for trase B.

Grensejusteringen som er gjennomført mellom gnr. 27/1 og 27/19, fører til at den opprinnelige tenkte trase B, blir liggende litt på bnr. 27/19, slik at vegretten for fritidseiendommene må flyttes til annet sted på gnr. 27/1.

Jordskifteretten viser til at det nå er levert inn et mye lavere pristilbud på bygging av veg i alternativ A, enn det som ble levert inn i fjor høst. Siste pristilbudet på veg i alternativ A, er lavere enn foreliggende pristilbud på alternativ B. I tillegg ser det ut som at det er beregnet flere parkeringsplasser i pristilbudet til alternativ A. Begge alternativene har noe usikkerhet om massebalansen. ?

Reidun Yri har ikke kommet med noen begrunnelse for at det bare er alternativ B som er aktuelt, og mindretallet kan ikke legge vekt på Yri sitt ønske om alternativ B, når alternativ A både legger beslag på mindre innmark, og er et rimeligere alternativ. ?

Det må søkes om tillatelse til tiltak, uansett vegtrase. Jordskifteretten mener at de naturgitte forholdene på stedet, gjør det mest sannsynlig å få tillatelse til å bygge veg for alternativ A. En kommer til at det ikke er behov for å avvente eventuelle tillatelser for å avslutte denne saken, så lenge en flytter vegretten til en trase som øker sannsynligheten for å få offentlig tillatelse.

Jordskifteretten mener at de kostnadene som vegbyggerne skal dele på er kostnader med planlegging, prosjektering, lage søknad, utstikking, gebyr i samband med å få tillatelse/dispensasjon og bygging av vegen. Det blir tatt inn en setning om dette i slutningen i saken.

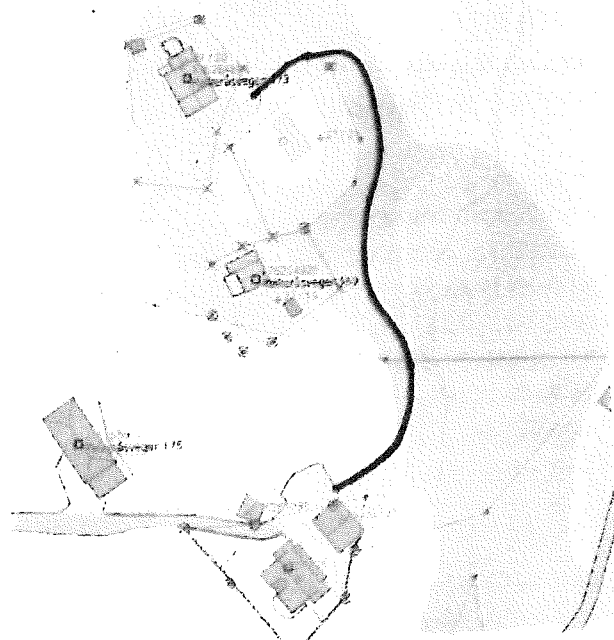
Jordskifteretten finner forholdene slik de er nå er utjenlige, jf. jordskifteloven § 3-2. Forholdene blir mere tjenlige med løsningen som er foreslått, jf. jordskifteloven § 3-3, fordi partene får en vegtrase som er mest mulig sannsynlig å få offentlig tillatelse til å bygge, samtidig som gnr. 27/1 beholder mest mulig av sin innmark. Ingen av de enkelte eiendommene lider tap ved denne jordskiftesaken og løsning, jf. jordskifteloven § 3-18.

Eksisterende retter og plikter

- Gnr. 27/19 sin vegrett på bnr. 1, med 2,5 m bredde på kjørebane, følger av skyldskiftet for gnr. 27/19, datert 18.4.1962.
- Gnr. 27/20 sin vegrett på bnr. 1, med 3 m bredde, følger av skyldskiftet for gnr. 27/20, datert 7.10.1967.
- Gnr. 27/21 sin vegrett på bnr. 1, med 3 m bredde, følger av skyldskiftet for gnr. 27/21, datert 7.10.1967.
- Gnr. 27/20 og 21 sin vegrett er i skyldskiftene plassert slik: «etter den gamle køyrevegen langs vestre grense til bnr. 19 og gjennom «Middagsskaret»»
- Grensen mellom gnr. 27/1 og 27/19 er med avtale datert høsten 2017 endret. Etter endringen ligger deler av den gamle stien mot gnr. 27/20 og 21, på gnr. 27/19.
- Gjerdeplikt er beskrevet i skylddelingsforretningene for h.h.v. gnr. 27/19 – 21.

Omforming av vegrett (flytting) og bruksordning for fordeling av kostnader med eventuell vegbygging

- Jordskifteretten plasserer vegtraseen for gnr. 27/19, 27/20 og 27/21 til alternativ A. Plasseringen er skissemessig inntegnet på kartet nedenfor.



Svart tusjstrek markerer omtrentlig plassering av vegretten.

Bakgrunnskartet er hentet fra matrikkelen.

- Vegretten blir fortsatt liggende på bnr. 1.
- Jordskifteretten mener det er vanskelig å måle nytten for den enkelte fritidseiendommen, fordi fritidseiendommer generelt ikke har like stort transportbehov som bolig- eller næringsseiendommer. Fritidseiendommene i denne saken, gnr. 27/19, 27/20 og 27/21 har gangveg 50 – 100 fra parkering. Jordskifteretten mener det ikke er riktig å pålegge vegbygging. Formålet med løsningen i saken er å legge til rette for at fritidseiendommene får en vegtrase som er mest mulig sannsynlig å få offentlig tillatelse til å bygge, samtidig som minst mulig dyrket areal går med i vegtraseen. Løsningen skal også ordne fordeling av byggeutgiftene, slik at dette er på plass, når en vil bygge veg.
- Så lenge det er uklart om noen av fritidseiendommene vil søke om vegbygging med det første og gå i gang å bygge, er det ikke riktig å organisere et veglag. I saken har partene fått tilsendt forslag til enkle vedtekter for veglag, som de kan bruke dersom de får behov.
- Parkering for gnr. 27/19 – 21 kan flyttes til passelig sted nær den enkelte fritidseiendom. For hver av hytteeiendommene som tar i bruk vegen, blir tilsvarende eksisterende parkeringsplass frigjort på gnr. 27/1, ved tunet på gnr. 27/26. NB!
- Så lenge løsningen legger opp til at det er frivillig å delta i vegbyggingen, er det ikke nødvendig å etablere veglag for vegen. Forslag til enkle vedtekter for veglag er gjort kjent for partene i saken, og partene kan bruke disse ved behov.
- Gnr. 27/1 blir ikke pålagt å delta i finansieringen av vegen til hyttene, i motsetning til slik det er avtalt i skylddelingsforretningene. Gnr. 27/1 har etablert et kjørespor annet sted som gir tilfredsstillende tilgang til utmarken. Gnr. 27/1 får nytte av å slippe andel av kostnadene. Nytten blir vurdert til å tilsvare verdien av at gnr. 27/1 stiller areal til rådighet for parkering ved enden av den nye vegen, for den eller de eiendommene

(gnr. 27/19 – 21) som bygger veg. Gnr. 27/1 har nytte av at innmarken ikke blir bygget ned med veg. Gnr. 27/19, 20 og 21 har nytte av å flytte vegretten til bedre egnet sted å bygge veg, og å få etablert parkering ved egen tomtegrense.

Gjerde

Gjerderegler basert på skyldskiftet er ikke omtvistet. Det blir satt inn en regel som sikrer at gjerdet blir satt opp.

Om sakskostnadene til jordskifteretten

Kostnadene skal fordeles på partene etter nytte, jf. jordskifteloven § 7-6 første ledd. Jordskifteretten mener at de tre fritidseiendommene, gnr. 27/19, 20 og 21, har like stor nytte hver av å få vegretten flyttet.

Gnr 27/1 har nytte av å få flyttet vegretten bort fra dyrket mark, men ikke like stor nytte som fritidseiendommene. Jordskifteretten mener at gnr. 27/1 sin nytte er halvparten i forhold til en enkelt fritidseiendom.

Gnr. 27/26 har ikke nytte av saken, og skal ikke betale sakskostnader.

En får slikt oppsett for fordeling av kostnadene:

Gnr./bnr.	Andel
27/1	1/7
27/19	2/7
27/20	2/7
27/21	2/7
27/26	0

Summene som blir satt opp i slutningen nedenfor, tar høyde for stipulerte kostnader med meddommere for dette møtet. Summene er derfor omtrentlige, og blir nøyaktige på utsendt faktura.

Jordskifteretten kommer til slik enstemmig

slutning:

Saken gjennomføres slik som bestemt nedenfor i punkt 1 - 6.

1 Omfanget av saken

Saken gjelder

- Omforming av vegrett og bruksordning for ny veg mellom gnr. 27, bnr. 1, 19, 20 og 21.
- Gjerdeplikt mellom gnr. 27/1 og gnr. 27/19, 20 og 21.

Saken har betydning for gnr. 27/1, 19, 20, 21 og 26 og avgrenses geografisk til disse eiendommene.

2 Omforming av vegrett og bruksordning

1. Vegtraseen for gnr. 27/19, 27/20 og 27/21 blir flyttet til slik det går fram av kartet ovenfor.
2. Plassering av parkering blir gjort der det er naturlig best egnet for hver eiendom. Det skal kunne settes av parkeringsplass for to biler for hver eiendom.
3. Bnr. 1 skal ikke være med på betalingen av vegen, og stiller areal til disposisjon for vegtrase og parkeringsplass.
4. Skog som blir hogget på gnr. 27/1, tilhører gnr. 27/1 dersom annet ikke blir avtalt mellom grunneierne. Skogen skal plasseres langs vegtraseen på passelig sted, slik at gnr. 27/1 kan transportere tømmeret/veden ut uten terrengkjøring.
5. Vegen blir bygget av den eller de av gnr. 27/19, 27/20 og 27/21 som ønsker det, og de skal dele kostnadene likt. Ferdsløse og undersøkelser på gnr. 27/1 i samband med prosjektering av vegen, er inkludert i vegretten.
6. Dersom noen av gnr. 27/19, 27/20 eller 27/21 ønsker å kjøpe seg inn i vegen etter at den er bygget, skal det betales til dem som har bygget, slik at hver av vegbrukerne etter innpåkjøpet, har betalt like mye hver. Utgiftene det kan kreves betaling for er planlegging, prosjektering, lage søknad, utstikking, gebyr i samband med å få tillatelse/dispensasjon, bygging av vegen. Utgiftene skal dokumenteres.
7. Dersom vegen i første omgang ikke blir bygd i sin fulle lengde opp til mellom gnr. 27/20 og 27/21, må den/de som vil fullføre vegen seinere, betale fullføringen alene.
For innpåkjøp i første del, skal det betales i samsvar med punkt 6.
8. Innpåkjøpssummen skal justeres i samsvar med den vanlige konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå, fra den dato som vegen får ferdigattest.
9. Gnr. 27/1 har rett til å bruke vegen i samband med nødvendig ferdsel til sin utmark
10. Skade som oppstår pga. ferdsel/transport, må repareres av den som er ansvarlig. *for skaden*.

3 Gjerde

1. Eierne av gnr. 27/19, 27/20 og 27/21 plikter å sørge for at eiendommene er inngjerdet senest innen 1 år etter at sak 15-198406REN-JBER er rettskraftig avgjort. Gjerdet skal være minst 1 meter høyt og ha alminnelig god standard.

1 Sakskostnader til jordskifteretten

Inngangsgebyr	kr	4.300,-
Partsgebyr	kr	6.880,-
Godtgjørelse m.m. til meddommere (stipulert)	kr	17.000,-
Sum	kr	28.180,-

Fordeling av sakskostnadene:

Navn	Skal betale kr	Har betalt kr	Skylder kr	Til gode kr
Kenneth Bjørnevoll	4.027,-		4.027,-	
Britt Leikvoll	8.051,-		8.051,-	
Reidun Yri	8.051,-		8.051,-	
Silje Meling Bjørnevoll	8.051,-	4.300,-	3.751,-	
Kjell Aage Bjørnevoll	0,-		0,-	

Summene er avrundet for å få fordelingen til å gå opp med totalsummen. Summene som er satt opp, tar høyde for stipulerte kostnader med meddommere for dette møtet. Summene er derfor omtrentlige, og blir nøyaktige på utsendt faktura.

Faktura blir sendt fra Domstoladministrasjonen. Betalingsfristen er påført fakturaen.

2 Ikrafttredelsesdato

Saken trer i kraft 1.12.2020. Frister for eventuelle andre tiltak går frem av de aktuelle kapittel.

3 Tinglysing og matrikkelføring

Når saken er rettskraftig, vil utdrag av saken bli tinglyst på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Alver (4631)	27	1
Alver (4631)	27	19
Alver (4631)	27	20
Alver (4631)	27	21
Alver (4631)	27	26

Det er ikke fastsatt eiendomsgrenser som del av denne saken, og det skal derfor ikke registreres endring av grenser i matrikkelen. Kommunen får melding om at saken er ferdig.

Sak 15-198406REN-JBER TVEIT ØVRE, gnr. 27 er med dette avsluttet.

Signering av denne avgjørelsen skjer digitalt i samsvar med Midlertidig lov om tilpasninger i prosessregelverket som følge av utbruddet av covid-19 mv.

Karin Nordheim

Audun Bruflot

Jan Erik Vikebø