



Jorunn S. Hodneland

Att: Advokat Edmund A. Bolstad
bolstad@jordskifteadvokaten.no

Vår referanse:
1119207502/2092177

Ansvarlig advokat:
Børje L. Hoff

Dato:
8. juni 2021

TILSVAR IFM. NABOMERKNAD

Innledning

Viser til deres brev av 27.05.21 som tilsvaer til fremsatt nabomerknader til varsel om tiltak om omdisponering av arealer til vei og parkering på vegne av våre klienter.

Som det fremgår klart av denne sides merknader, finner vi ikke at Jorunn S. Hodneland har rettmessig hjemmel til å fremsette en slik søknad. Det er ikke bestridt at hun er grunneier. Hun er imidlertid ikke i posisjon til å råde over grunnen og veien utover sin bruksrett. Dette følger klart av avtale av 17.10.97.

I deres tilsvaer hevdes at;

- Grunneier er nærmest til å stå som tiltakshaver på egen eiendom for veianlegg. Dette i mangel på fullmakt for denne side til å stå for veibygging uten grunneier sin medvirkning i byggeprosessen. Videre at han heller ikke hadde godkjent noen søknad om veibygging ved underskrift som tiltakshaver.
- De to parallelle veiene ble bygget i strid med grunneier sin forutsetning om en felles veitrasé på store deler av strekningen.
- Etablering skjedde uten byggesaksgodkjenning – med henvisning til bekreftende brev av Alver kommune av 27.03.21.
- Jordskifteretten sin håndtering av veiordningen ikke kan gjennomføres før de nødvendige offentlige tillatelsene foreligger – med henvisning til jordskiftelova § 3-17 første og andre ledd, første punktum.
- Det må være i alle parter interesser at grunneier nå søker om offentlig tillatelse for å sikre lovlig gjennomføring av avtalene om vei og parkering.
- Realitetsinnholdet i den delen av jordskiftesaken som gjelder bruksordning/veiordning nettopp er å sikre lovlig realisering av avtalen om vei og parkering.
- Lovendring av pbl. § 21-6 den 11.05.21 har til hensikt å unngå at søknader om tiltak blir avvist nå tiltaket er under behandling i jordskifteretten.
- Omrokking av arealbruk gjelder allerede opparbeidet areal, og at tiltaket i den forbindelse ikke vil gi negativ effekt på omgivelsene.

Vi er ikke enig i overnevnte, og mener dette gir en uriktig fremstilling av saken. Vi vil redegjøre nærmere for dette i det følgende.

2. Kommentarer til tilsvar

2.1 Historikk og gjeldende avtale om vei

Det er mye historikk i denne saken, og forløpet er godt dokumentert med skriftlighet – både med avtaler og oppfølgende skriv som dokumenterer hendelsesforløp, dialog mellom partene og utvikling over tid. Det kan ikke være tvil om at gjeldende avtale står seg, ettersom all sporbar dokumentasjon bekrefter at grunneier helt fra starten ikke var interessert i en felles trasé når dette var oppe til diskusjon i forkant av nybygging grunneiers nøstevei.

Eierne av nøsteveien nektet nemlig å kjøpe seg inn i våre parters vei fra grind til «Prestegård» til sjøen i Vågen, etablert i 1988 iht. tinglyst avtale med grunneier, med full støtte fra grunneier. Dette protesterte våre parter på, da de mente dette var i strid med gjeldende avtale og at de øvrige nøsteeierne måtte kjøpe seg inn i eksisterende vei for påkobling til sin nye nøstevei. Enighet ble imidlertid aldri oppnådd.

Videre nektet grunneier og de øvrige eierne av den nye nøsteveien å gå sammen med våre parter om en felles trasé for den nye hytteveien som skulle bygges. Våre parter mente en felles trasé ville være hensiktsmessig og fornuftig på alle måter. Grunneiers avslag av felles trasé fremkommer i brev datert 23.06.97. Bakgrunnen for dette avslaget var uenighet om veiens omfang i utstrekning. Grunneier hadde ønske om etablering av en lengre veitrasé som ville passe bedre med hans planer om senere utnyttelse av området. Våre parter ønsket imidlertid ikke å etablere en lengre veitrasé enn frem til hyttene – som fulgte gangtraséen nyttet siden 1960-tallet med mindre grunneier dekket merkostnaden som var beregnet til om lag 1/3 del. Grunneier ønsket ikke å bidra på utgiftssiden. Han aksepterte deretter våre parters ønskede veitrasé.

Den tinglyste avtalen ble inngått den 17.10.97, altså i etterkant av overnevnte uenigheter. Avtalen har klar ordlyd og viser trasévalget er tegnet inn i kartskisse. Vi mener derfor at deres fremstilling av at hytteveien ble etablert i strid med avtalens forutsetninger om plassering av trasé er uriktig, og vi tilbakeviser på dette grunnlag enhver påstand om at hytteveien er etablert i strid med tinglyste avtale, og at grunneier hadde en forutsetning om delvis felles veitrasé.

Bilag 1: Tinglyst avtale om vei av 17.10.97

Bilag 2: Oppsummering av saksforløpet, datert 06.06.97

Kommentar til bilag 2: Merk at vi ikke legger til grunn at skrevet er et referat av møte med jordskiftedommer Ole Johan Serigstad.

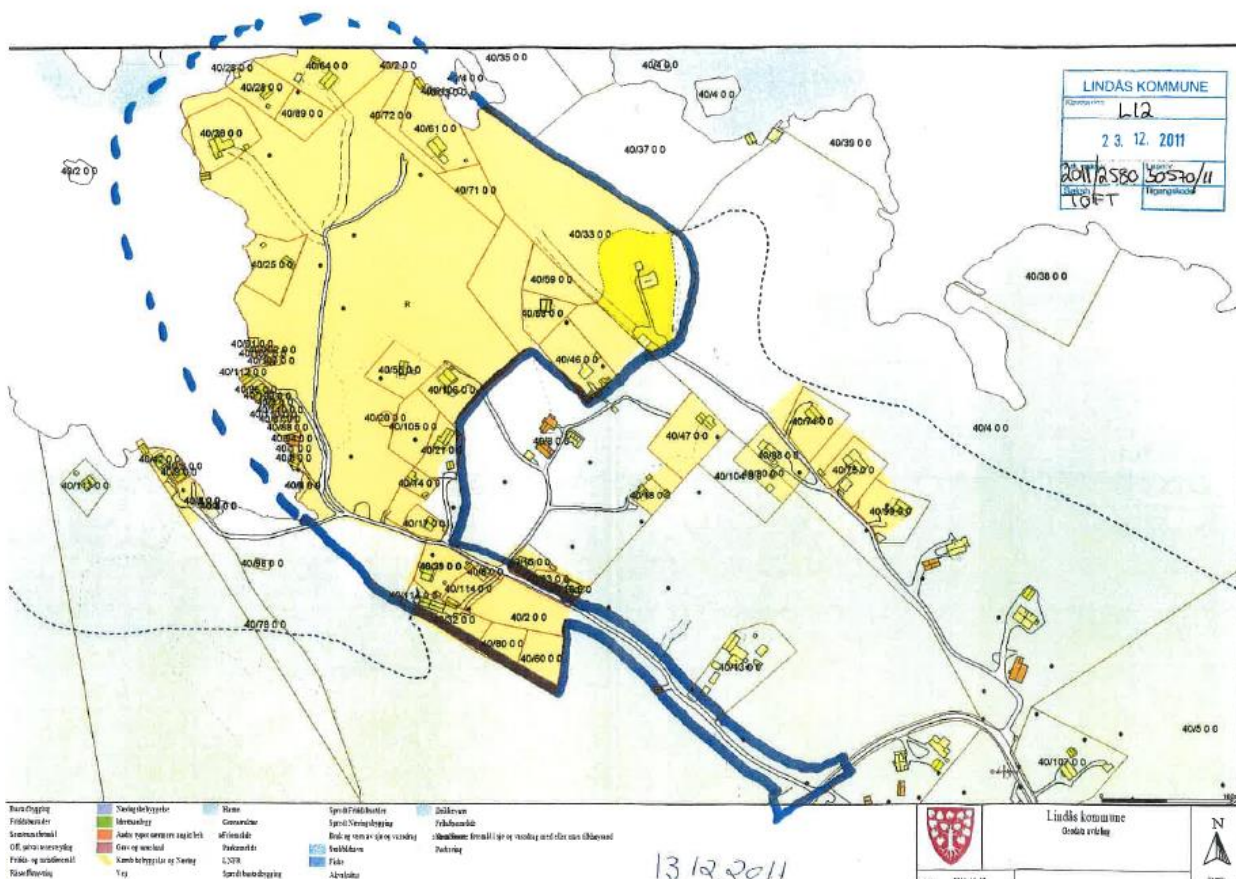
2.2 Det er gitt offentligrettslig tillatelse – om byggesaksbehandlingen i Alver kommune

Påstander om manglende fullmakt, samt at grunneier ikke ville ha godkjent/signert en byggesøknad om en slik veibygging tilbakevises også med grunnlag i inngåtte avtale om rett til bygging av hyttevei, hvor grunneier forutsetningsvis også gir sitt samtykke til eventuell offentligrettslig søknadsprosess.

Til tross for manglende skriftlig vedtak om godkjenning av tiltaket, vises det likevel til dialogen som var mellom våre parter og kommunen i forkant av bygging av veien; Det ble fremsatt skriftlig orientering om tiltaket til kommunen, herunder ble det også orientert om uenighetene rundt denne sides ønske om en felles trasé. I forlengelsen av dette, ga saksbehandler sin muntlige bekreftelse for å sette i gang med bygging av hytteveien.

Søknadsprosessers omfang og formalitet var på et helt annet nivå i 1997 enn i dag. Tolkning av hvorvidt det ble gitt tillatelse i 1997 må derfor vurderes ift. situasjonen den gang fremfor dagens formkrav. Vi kan ikke se at det foreligger omstendigheter i saken som gir grunn for å betvile at muntlig aksept ble gitt. Vi er kjent med Alver kommunes tilbakemelding om at de ikke kan finne vedtak i sitt arkiv, men vi har positiv kjennskap til- og som vi ser som en gjenganger i det offentlige, er det mer vanlig enn uvanlig at kommuners arkiv er mangelfulle hva gjelder byggesaker for 20-30 år siden. Det fremstår urimelig å legge til grunn at nødvendig tillatelse ikke ble gitt den gang kun med den begrunnelse at slik tillatelse ikke er å oppdrive i kommunens arkiv.

Det kan i denne sammenheng vises til kartutsnitt nedenfor som viser at Alver kommune selv har tegnet inn «hytteveien» i sitt kart;



På dette grunnlag tilbakevises også påstander om at tiltaket mangler offentligrettslig tillatelse.

2.3. Behandling i jordskifteretten

I forlengelsen av overnevnte, er vi følgelig også uenige i at videre behandling i jordskifteretten fordrer ny byggesaksgodkjenning. Dette er også bakgrunnen for vår vurdering om at unntaket/lovendringen av 2021 tilknyttet pbl. § 21-6 som Bolstad viser til ikke kommer til anvendelse i dette tilfellet. Tvistetemaet (i form av krav om rettsutgreiing) er ikke en sakstype som krever at jordskifteloven sørger for at alle offentligrettslige tillatelser er på plass i medhold av jordskifteloven § 3-17.

Det heter i forarbeidene til lovendringen til plan- og bygningsloven § 21-6 (Prop. 64 L (2020–2021 side):

«Der jordskifterettens behandling av saker krever at det foreligger en offentligrettslig tillatelse etter plan- og bygningsloven, vil denne bestemmelsen sikre at de kan behandle saken».

Rettsutgreiinger gjennomføres i medhold av kapittel 4 i jordskifteloven og de er – i motsetning til kapittel 3 sakene (jordskifteloven § 3-17) – ikke avhengige av at offentligrettslige tillatelser er på plass før sluttbehandlingen.

Grunneiers ønske om å omsøke tiltak om omdisponering av arealer til vei og parkering treffer kjernen av problemstillingen i tvisten mellom partene; Det er nettopp råderetten som må avklares og vil være styrende for hvorvidt det i det hele tatt foreligger privatrettslig hjemmel for grunneier å omsøke et slikt tiltak.

Det vises i denne sammenheng også til forarbeidene hvor blant annet følgende fremkommer;

«Avvisning forutsetter at det er åpenbart at tiltakshaver mangler de privatrettslige rettighetene søknaden forutsetter. Dersom kommunen vurderer at dette vilkåret ikke er oppfylt på vedtakstidspunktet, har de plikt til å realitetsbehandle søknaden.»

I dette tilfellet er det åpenbart at grunneier ikke har rett til å selge veirettigheter i «hytteveien» som hun iht. gjeldende avtale kun har en bruksrett til. Hennes fysiske råderett til grunn og veglegeme er således begrenset av gjeldende avtale om veirett. Se nedenstående utsnitt fra motparts prosesskriv som utvilsomt er åpenbart i strid med gjeldende avtale.

Tvistetema knyttet til grunneier (og eventuelle andres) veirettigheter må derfor behandles og avklares før saken eventuelt behandles av det offentlige. Dette kan jordskifteretten gjennomføre i samsvar med den rettsutgreiing som er krevd av rekvirentene i jordskiftesaken.

Utsnitt fra Advokat Edmund A. Bolstad sitt prosesskriv av 27.05.21:

Jorunn S. Hodneland sitt krav om vegrett i «hyttevegen» gjeld eigar av hovudbruket (40/2) sin rett til å gje nye eigedomar vegrett mot at desse betalar seg inn i veganlegget.

Utsnitt fra avtale om «hytteveien» av 17.10.97:

Avtale mellom grunneier Karstein Martin Hodneland, gnr. 40 bnr. 02, i denne avtale benevnt part A, og nedenfor nevnte Gnr. og bnr., alle utskilt fra gnr. 40, bnr. 02 :

Gnr. 40	Bnr. 64	eier	Per Kristian Teige
Gnr. 40	Bnr. 25	eier	Agnar Lindseth
Gnr. 40	Bnr. 26 og 30	eier	Solveig Nordeide Schei
Gnr. 40	Bnr. 61/71/72	eier	Pål Arnt Henriksen
Gnr. 40	Bnr. 28	eier	Jan Nielsen.

i denne avtale benevnt part B.

Avtale

1. Karstein Martin Hodneland bekrefter tidligere muntlig inngåtte avtale med part B om rett til opparbeiding av vei for bil fra eksisterende vei i Vågen til det enkelte bnr. Veien skal følge den avtalte trase til nordøst for bnr. 25, hvor veien deler seg til det enkelte bnr. Felles vei følger trase avmerket på vedlagte kartskisse, vedlegg 1.
2. Kostnaden ved opparbeidingen av felles vei, bæres av part B. Part A eier grunnen, part B eier veien.
3. Karstein Martin Hodneland gis bruksrett for eget privat bruk.
4. Brukere som skader veien, plikter å rette opp skaden for egen regning.
5. Eventuell tilknytning/bruk for nye brukere av bilvei, kan kun skje etter skriftlig godkjenning fra part B, etter at alle økonomiske forhold vedrørende tilknytningen er avklart. Part B skal fastsette beløp og betingelser for tilknytning/bruk for nye brukere.
6. Vedlikeholdsutgiftene bæres av brukerne.
7. Hvis nødvendig, har part B rett til å sette opp bom

2.4. Dispensasjon – og påvirkning av strandsonen og allmennheten

Til slutt vil vi påpeke at vi heller ikke er enige i en argumentasjon om at tiltaket om omrokking av arealbruk ikke får negative virkninger for omgivelsene, fordi det gjelder allerede opparbeidet areal. Vi kan ikke se at dette er et legitimt og treffende argument i dette tilfellet, da en slik omdisponering gjelder etablering av et nytt tiltak ved etablering av ny parkeringsplass. Det må følgelig foretas en konkret vurdering av tiltaket ift. hensyn- og interesseavveining.

Med vennlig hilsen
Harris Advokatfirma AS



Susanne Nyborg Bjelland
Advokatfullmektig
snb@harris.no
976 27 645