

Frå: Are Frøysland Grande
Send: fredag 6. oktober 2023 16:21
Til: Eirik Berntsen; Larissa Dahl
Emne: Fwd: Svar, Prosessuelt varsel vedr tolking av avtaletekst - sak 22/2069 Alver kommune

Sendt fra [Outlook for iOS](#)

Fra: Geir Reigstad <geir@reigstadbygg.no>
Sendt: Friday, October 6, 2023 4:05:20 PM
Til: Aage Vigleik Nyhammer <aagevn@yahoo.no>
Kopi: Are Frøysland Grande <are.froysland.grande@alver.kommune.no>; Reigstad Bygg og Eigedom <post@reigstadbygg.no>
Emne: Svar, Prosessuelt varsel vedr tolking av avtaletekst - sak 22/2069 Alver kommune

Til Nyhammer Eiendom
v/ Åge Vigleik Nyhammer

Me viser til din epost 28. september 2023 vedkommande «Prosessuelt varsel vedr tolking av avtaletekst - sak 22/2069 Alver kommune»

Slik vi ser saka.

Avtalen mellom partane Reigstad Bygg og Eigedom as (RBE) og Nyhammer Eiendom (NE) er datert og underteikna 19. september 2018. Avtalen kom i stand under lengre tids forhandlingar og justeringar (2017 og 2018) der vi etter juni 2018 nytta felles advokat for å reinskrive avtalen og ta bort eventuelle uklarheiter. Same advokat fekk og i oppdrag å gjennomføre transaksjonane i 2019 og 2020.

Om punktet om arealet på BKS2, no gbnr 137/826

Jf. avtalen si første side står det om kva som er intensjonen med dei ulike elementa i avtalen, her under:

Avtalen sin andre del (pkt. 3) gjeld arealoverføring av området BKS2 til NE, som vil sikre dei 7 bustadene gangtilkomst rundt bygget på gbnr 137/259, til mellom anna vedlikehald.

Jf. avtalen pkt. 3, står det om det same arealet og tiltak på dette arealet

Ved byggetiltak på omtala områder ut over normal opprusting til gangføremål eller anna slikt tiltak på dette arealet, skal det ligge føre skriftleg samtykke frå eigarar av gbnr 137/800 (BKS1) og gbnr 137/798 (FF).

Vidare er det og eit punkt 5 i avtalen som sikrar eigarar/bebuarane av gbnr 137/800 og gbnr 137/798 gangrett over det same arealet, dette er som du skriv tinglyst.

Vi meiner det ikkje er rom for vidare tolking av avtalen ut over det som faktisk står og intensjonen har vore sidan 2017. Det har fram til byggesaka di, ikkje vore noko uklarheit eller spørsmål kring dette punktet....

Vi kan i vår korrespondanse med dykk og advokat ikkje sjå at dette punktet har vore strid eller spørsmål om.

Hovudføremålet med å gje deg arealet på BKS2 var å sikre ditt bygg og bebuarar på gbnr 137/259 moglegheit til gang rundt bygget, og til vedlikehald av bygget utan å måtte spørje naboen (tidlegare eigar) om lov.

Hovudføremålet med «heftet»/punktet om byggetiltak har vore å beskytte naboane dine (våre tidlegare kjøparar av gbnr 137/800 (BKS1) og oss sjølve (eigar av gbnr 137/798(FF)) mot byggetiltak på dette arealet, ut over gang og vedlikehald av ditt bygg.

Oppsummert

Om avtalen skal respekterast fullt ut, lyt du ha samtykke frå eigarar av gbnr 137/800 (BKS1) og gbnr 137/798 (FF) ved byggetiltak utover opprusting til gangføremål eller anna slik tiltak.

Vi ber om at du respekterer avtalen.

Vi kan, om du ønskjer, ta eit møte med vår felles advokat for å få vurdert punktet saman med han.

Med helsing

Reigstad Bygg og Eigedom AS
Geir J Reigstad
926 08 235

Fra: Aage Vigleik Nyhammer <aagevn@yahoo.no>

Sendt: 28. september 2023 23:24

Til: Geir Reigstad <geir@reigstadbygg.no>

Kopi: are.froysland.grande@alver.kommune.no

Emne: Prosessuelt varsel vedr tolking av avtaletekst - sak 22/2069 Alver kommune

Til: Reigstad Bygg og Eigedom AS

Kopi: Alver kommune, byggesaksavdelingen v/ Are Frøysland Grande

Det vises til sak 22/2069 for Plan og Bygningsmyndighetene i Alver kommune.
I forkant av politisk behandling av klage den 20.9.2023, tok administrasjonen i Alver til orde

for at det er moment i saken de ikke hadde fått med seg. Dette medførte at saken ble trukket for realitetsbehandling samme dag.

Det er det juridiske i avtaleteksten som danner grunnlaget hos kommunedirektøren om tvil på at jeg har de rettsmessige rettighetene på plass før de gjr et nytt vedtak.

Teksten som danner grunnlag for tvisten:

Ved byggetiltak på omtala områder ut over normal opprusting til gangføremål eller anna slikt tiltak på dette arealet, skal det ligge føre skriftleg samtykke frå eigarar av gbnr 137/800 (BKS1) og gbnr 137/798 (FF)

En må lese hele avtalen for å forstå hva denne setningen innebærer.

Nå står det i selve avtalen under pkt 14 at det **skal** tinglyses retter/hefte på eiendommene omtalet i avtalen. Det er tinglyst gangveirett på gbnr 137/826 noe som er dekkende for at det ikke kan bygges noe på grunnarealet da det vil kunne hindre gangveiretten. Som eksempel i nærværende sak der jeg må fjerne syler under altanene da de kommer i konflikt med gangveretten. Dette har jeg akseptert.

Så langt jeg kan se, har altanene en høyde langt over det som er normalt for en gangvei (ca 2 meter høyde). Derfor blir ikke altanene på ca 3,5 - 9,5 meter over gangarealet ikke på noen måte til hindring for gangveien.

Videre kommentarer fra **avtaleloven**:

Et mye brukt tolkingsregel i avtaletolkingen er uklarhetsregelen, der man lar uklarheten gå utover den som har utferdiget vilkårene (forfatteren av avtalens ordlyd), idet vedkommende da må bære risikoen for ikke å ha uttrykt seg klarere. Man tolker da avtalens vilkår mot forfatteren – contra stipulorem, jf. Rt. 1992 side 1105 (s. 1108):

Jeg minner om at det er Reigstad bygg og eigedom AS som har ført avtalen i pennen.

Og i tvilstilfelle må man i hvert fall falle tilbake på det tolkningsprinsipp at en avtale bør tolkes mot den som burde ha talt tydeligere

Minimumsregelen går ut på at det har formodningen mot seg at partene har forpliktet seg til mer enn det som minimum fremgår av avtalen. Partene vil normalt ikke påta seg forpliktelser utover det som minimum kan anses vedtatt. Minimumsregelen går således ut på at man velger det minst inngripende og minst forpliktende tolkingsresultat, i forhold til et omstridt avtalevilkår. Minimumsregelen vil da normalt komme den som skal levere en ytelse (penger, ting, tjeneste mv.) i forhold til vilkåret (debitor) til gode.

Momenter, utarbeidet av rettspraksis og teori vedr avtaleloven:

- formålet med avtalen
- kutyme
- omstendigheter forut for avtalen
- størrelsen på vederlaget
- partenes etterfølgende opptreden
- rimelighetsvurdering
- urimelighetsregelen
- uklarhetsregelen
- spesialvilkårsregelen

Dette er mine synspunkter og momenter i anledning tolkningen av avtalens innhold på omtvistet setningsforståelse.

Prosessuelt varsel:

Dersom dere mener avtalen gir dere rett til å nekte meg å bygge altaner ca 3,5 m - ca 9,5 m over gangarealet må dere begrunne det innen 14 dager pr e-post jfr tvisteloven §5-2 (1).

Ved nektelsesgrunn for å bygge altaner, varsler jeg nå at det er aktuelt å reise sivil sak for å få klarhet i avtaletekstens forståelse.

Mvh

Aage Vagleik Nyhammer