

Advokat Kjell-A Helland
Advokatfelleskapet
Pb 594 Sentrum
5806 BERGEN

Bergen, 2. mai 2014
Vår ref.: 2218750.1-119340 MELHAL/MELHAL
Ansvarlig advokat: Halfdan Mellbye

REKLAMEHUSET – FOSS UTVIKLINGSSKAP

Vi viser til omfattende tidligere kontakt om disse eiendommene – senest din e-post av 23. mai 2013.

Som kjent har Foss Utviklingsselskap (Foss) nedlagt mye arbeid for å få dokumentert tegningene for Reklamehusets bygg fra 2002. Foss har ment at tegningene ville vise at bygningen ved oppføringen ble plassert langt nærmere grensen til Foss sin eiendom enn det som var forutsetningen da makeskifteavtalen ble inngått 15. mai 2002.

Verken dine klienter eller kommunen har greid å skaffe kopi av disse tegningene, og derfor har Foss nå valgt å få gjennomført en rekonstruksjon. Vi vedlegger kopi av de rekonstruerte tegningene og av et brev fra Foss til Lindås kommune som redegjør for grunnlaget for rekonstruksjonen.

Rekonstruksjonen viser at Foss har rett i konflikten mellom Reklamehuset og Foss. I makeskifteavtalen av 15. mai 2002 er det i pkt. 7 presisert hvilket bygg Reklamehuset skal føre opp og hvordan dette skal plasseres på eiendommen. Det bygget som faktisk er oppført fraviker avtalens pkt. 7 ved at det både er for stort, og at det er plassert annerledes på eiendommen enn det som var avtalens forutsetning.

Konsekvensen av dette er altså at bygget har kommet mye nærmere grensen mot eiendommen til Foss enn forutsatt i avtalen. Som en følge av dette er utbyggingsmuligheten på eiendommen til Foss begrenset, og det er ikke mulig å bebygge eiendommen slik Foss kunne legge til grunn da makeskifteavtalen ble inngått.

Foss sin oppfatning er derfor at den avtalestridige byggingen til Reklamehuset har påført selskapet et betydelig økonomisk tap. I og med at dette tapet enda ikke er mulig å beregne er det foreløpig ikke fremmet noe erstatningskrav fra Foss etter dette kontraktsbruddet.

Reklamehuset er tross det forpliktet til å gjøre sitt ytterste for å begrense tapet til Foss.

Når dette er situasjonen er det ekstra ille at Reklamehuset i tillegg både unnlater å oppfylle sine klare forpliktelser etter makeskifteavtalen og benytter eiendommen til Foss uten at det er rettslig grunnlag for det.

For Foss er det viktig å klargjøre eiendommen for en optimal utbygging i fremtiden.

Vi vil da først påpeke at dagens tilkomst til Reklamehuset vil bli fjernet. Foss har ikke noe behov for denne tilkomsten og ønsker å frigjøre arealet på egen eiendom til sin egen bruk.

Dersom Reklamehuset ønsker vei frem til sin eiendom ber vi om at denne anlegges slik at den blir liggende der den etter avtalen og vedlagte kart skal ligge – mot grensen til gnr 188 bnr 78.

Eksisterende vei vil bli stengt 1. juli d.å.

Vi ber videre Reklamehuset om å rydde opp i følgende forhold:

1. Det foreligger ingen hjemmel til å føre kloakk og avløp over Foss sin eiendom.

Foss krever derfor at Reklamehuset umiddelbart og senest innen 1. juli d.å. fjerner de avløpsledningene som i dag ligger over Foss sin eiendom. Foss kan akseptere at kloakkledning føres i veien dersom denne anlegges etter avtalen (se over).

2. Det areal som Reklamehuset tidligere leide på Foss sin eiendom skal tilbakeføres til den stand det var i da utleie ble påbegynt, slik det ble lovet i brev av 15.03.02. Her skriver Kjell A. Mellingen på veggen av Reklamehuset:

"Arealet vil etter eventuelt bruk verta ettersett og eventuelle merker/skader vil bli utbetra av oss."

Det er flere forhold som ikke er utbedret. Kloakkummer er delvis lagt inn på det leide arealet. Det er bygget opp en forhøyning foran inngangspartiet. Asfalten er delvis ødelagt og hele arealet må asfalteres på nytt.

Opprydding må finne sted innen 1. juli d.å. Har ikke opprydding skjedd innen den tid kan Foss når som helst gjennomføre opprydding for Reklamehusets regning.

3. Opprydding etter nedrevet bygning fullføres, jfr. makeskifteavtalens pkt. 6. Det innebærer at grunnmuren må fjernes.

Opprydding må finne sted innen 1. juli d.å. Har ikke opprydding skjedd innen den tid kan Foss når som helst gjennomføre opprydding for Reklamehusets regning.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA



Harald Mellbye
advokat