

Radøy kommune
Radøyvegen 1690

5936 MANGER

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk

ADVOKAT RASMUS S. BROCH
ADVOKAT GUNNAR A. HAAHJEM
ADVOKAT SVEND A. LERRING
ADVOKAT OLE KVELSTAD
ADVOKAT KNUT-TERJE WINTHER-SØRENSEN
ADVOKAT ANNE CATHRINE E. BERG
ADVOKAT ØYSTEIN IDEN KNAG
ADVOKAT TORMOD TORVANGER
ADVOKAT OLE KRISTIAN NAG

ADVOKAT INGSE NARVESTAD FATNES

Bergen, 03.12.2018
Vår ref.: 3940/OK/OK

Ansvarlig partner:
Ole Kvelstad

SAK 081/2018 BYGGESAK GBNR 22/12 RIKSTAD - HYTTEVEG - PÅLEGG OM RETTING OG TVANG

Vi vil i denne saken kommentere ytterligere, idet det som fremkommer i saksframlegget til kommunen gir et uriktig bilde av saken, samt at det også er direkte feilsitater og uriktige fremstillinger som kan få avgjørende betydning for resultatet i saken.

Dette brev sendes gjennom de vanlige kanaler, men det sendes også til medlemmene i «Hovudutval for plan, landbruk og teknisk» direkte på epost pga den korte tiden før møtet.

Vi har fått bekreftet om det er befaring den 5. desember kl 0950. Undertegnede og min klient vil stille der for å gjøre de nødvendige påvisninger på stedet.

I året 1962 kjøpte Edith Rikstad Eik og Arne Eik hyttetomt på neset fra Gard 22/6. Radøy kommune Innehaver Jon Rikstad.

På skjøtet fikk Eik rett til bruket sine veier frem til tomten. Veier går over 22/12, 22/10, 22/6, Bror til Edith, Anton Rikstad var innehaver av 22/10 og nabo Karl Rikstad var innehaver av 22/12. Anton Rikstad tidligere eier av 22/10 var en av vitne i på skjøte til Arvid Eik sin eiendom i dag. Her står det blant annet:

«... har rett til å bruke selgers veier fra hovedveien, samt å legge vei på 22/6 frem til tomten.»

Det var allerede den gang i 1962 kjørevei frem til Naustet på 22/6. Det var mulighet til, av den tids kjøretøy hest og kjerre, å kjøre forbi naustet. Naustet var bygget ca. 1893. Dette årstallet er merket inn i en av bærebjelkene. Hytten på Gbnr 22/26 stod ferdig til Påskehøytid i 1970. Det vises til omfattende illustrasjon i form av bilder og nedtegnet skisse fra Statens kartverk som allerede ligger i saken.

Det fremkommer etter dette at det har vært landbruksvei i ca. 100 år langs sjøen, dvs den samme traseen som veien frem til Gbnr 22/26.

Anton Rikstad holdt veien i stand for å komme frem til sin teig som ligger like forbi teig til 22/12 inne i bukten. Anton hadde ingen andre muligheter til å hente ut høy fra teigen sin dersom han ikke benyttet veien ved sjøen. Dette fremgår også av teigens beliggenhet. Far til Anton måtte benytte denne veien. Jon Rikstad og hans far, Martin benyttet også denne veien for å hente høy fra sitt jordstykke på 22/6

Veien opp på neset fulgte på toppen grenser til 22/10. Det var ikke, og er ikke vei over 22/10 til 22/6 oppe på neset. Veien ved strandlinjen ble opprustet av de tre nevnte aktørene, nemlig Karl, Anton og Jon, alle med etternavn Rikstad.

Anton Rikstad laget fordel for grunneier av 22/6 som hadde naust på sin parsell. Han laget stor grind til Jon Rikstad, slik at han kom frem med hest og kjerre.

Veien var utbedret før 1970 slik at det var mulig å frakte frem materiell til hytten på en god måte. Hytten var ferdig oppført Påsken 1970. Veien til naustet har vært, og er den eneste adkomst som bruket 22/6 har til sin teig.

Dette er den eneste veien frem til hytten. Det er ikke annen tilkomst.

Randi og Arvid Eik overtok hytten i 1999. Det var kjørevei frem til hytta.

Karstein Rikstad innehaver av 22/6 fikk den 4 mai 2000 godkjenning av Radøy Kommune til å bygge snuplass/parkeringsplass på sin eiendom ved 22/26 i enden av nevnte vei ved hytten.

Karstein Rikstad har fjernet tre ved veien frem til naustet sitt så sent som i 2017.

Privat tvistesak. Rett til vei frem til hytten.

Året 2005 oppstod det en privat tvist mellom eiendommene gnr.22 bnr.12 hjemmelsinnehaver Jostein Jacobsen og hjemmelsinnehaver gnr.22 bnr 10. Else Dalland på den ene siden, og undertegnede på den andre siden. Tvisten omfattet i om gnr. 22 bnr. 26 hadde veirett over de to nevnte eiendommene frem gnr.22 bnr. 6. På denne eiendommen, gnr.22 bnr. 6 gjelder andre avtaler.

Tvisten resulterte i et rettsforlik den 02.05.05:

I Gulating lagmannsrett ble partene enig om at Eik har veirett og bruksrett i trase langs stranden over eiendommene Gnr. 22, bnr. 12 og Gnr.22 bnr. 10, mot å betale et vederlag på kr. 87500 til motpartene Jacobsen og Else Dalland.

Videre: Gnr.22/12 og Gnr. 22/10 har bruksrett til samme vei. Fra den dag veiretten tas i bruk fordeles vedlikeholdsutgiftene forholdsmessig.

Grunneierne 22/ 12 J. Jacobsen og Else Dalland nekter å delta med vedlikehold. Dette til tross for at området også den gang var leiet ut til beiteland.

I brev av 14. august 2006 skriver adv. Duesund som representerte Jostein Jacobsen 22/12 og den gang innehaver av 22/10:

*” Jeg vil for ordens skyld presisere at verken Jostein Jacobsen eller Else Dalland har hatt noen behov eller interesse av et vedlikeholdsarbeid på denne veien som for deres vedkommende kun blir brukt som **jordbruksvei** til de aktuelle eiendommene. « (uthevet her)*

Inne i bukten var veien til tider under flomål. I gjennom tiden har veien blitt slitt, og flo har vasket vekk store deler av veidekke.

Slik har forholdet vært i flere år frem til veien ble vedlikeholdt sommeren 2017. Selve veidekke fra bukten og til hytten ble påført grus. Jostein Jacobsen protestere på at det blir utført grusing på veien. Han blir gjort oppmerksom på at dette er en nødvendighet. Videre informerte Eik han om at han ikke hadde til hensikt å belaste noen av grunneierne for vedlikeholdet. Dette er gjort på tross av at grunneier etter avtalen er forpliktet til å bære en del av disse kostnadene.

Arbeid «på vei merket grønt», Kasteviken

Jostein Jacobsen anmelder Arvid Eik til politiet for skadeverk. Dette trass i at han blir gjort oppmerksom på at pigging, fjerning av masse med mer blir betalt og er bestilt av Karstein Flagtvedt.

Anmeldelsen til politiet inneholdt i hovedsak bilder av arbeid som blitt utført av Karstein Flagtvedt, innehaver av 22/33 som har hytte på andre siden av neset.

Det viser seg at Jostein Jacobsen som eier av 22/12 har søkt, og fått godkjenning av kommunen i 2011, til å oppgradere denne veien som fører opp i neset og videre frem til 22/33. Dette er behørig nevnt i saken, og senere i dette skriv.

Anmeldelsen ble henlagt av politiet, og til sist av Statsadvokatembete som «ikke straffbart forhold.»

Arvid Eik har sendt innberetning om sin virksomhet til Radøy Kommune:

1. Skriv sendt Radøy kommune 18. september 2017, som tilsvar advokatfirma Folkmann den 10. oktober 2017. Disse dokumentene er sendt elektronisk.
2. Skriv sendt 31 oktober 2017, samt Illustrasjon, i form av foto sendt samme dag. Disse dokumentene er sendt elektronisk til Jacobsen sin Prosessfullmektig, kopi Radøy kommune
3. Tillatelse gitt 4. mai 2000, Radøy kommune til å bygge parkeringsplass/snuplass ved hytten.
4. Faktura utstedt 28. september 2017 av Entreprenør Rune Utvatn, betalt av Karstein Flagtvedt. Hjemmelsinnehaver gnr. 22 bnr.33

Det har ikke vært noen respons på innberetningen fra Kommunen. Vi kan heller ikke se at kommunen i sin saksbehandling har vist at de har sett hen til denne dokumentasjonen i sine vurderinger

Jacobsen kontakter Radøy kommune og sender protest på at veien til 22/26 er landbruksvei.

Han får svar fra Kommunen 14 august 2017 om at veien er å betrakte som landbruksvei. Saksbehandler Stian Marøy opplyser videre at landbrukskontoret har vurdert tiltaket som vedlikehold av landbruksvei, jfr. Landbruksveiforskriftene.

Dette er likelydende med det som Eik hadde fått opplyst av Kommunen. Vedlikeholdet på veien er utført etter Landbruksforskriftene og var ikke søknadspliktig. Jfr. Opplysninger fra

Radøy kommune. Arbeidet ansees som ikke vesentlig. Vedlikeholdet på veien var utført og ferdigstilt før han ble underrettet om at status på veien var endret.

Jacobsen tar kontakt med Landbrukskontoret ved Rådgiver Granli. Jacobsen foreviser bilder. Rådgiver Granli uttaler i en e-post til postmottak Radøy den 22.8.2017 at han tidligere hadde synfart veien og konkludert med at veien ikke er en landbruksvei. Da han hadde vært på plassen så det ikke ut til at inngrepet var så stort som det kom frem på bildene Jacobsen fremviste. Avgjørelsen til om det vedlikeholdet som nå var gjennomført måtte byggesaksavdelingen avgjøre. (Vedlegg).

Eik ble underrettet om status på veien den 12. mars 2018. «Svar på tilbakemelding på førehandsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt» fra Radøy Kommune. Det foreligger ikke noe referat fra den synfaringen Rådgiver Granli skal ha gjennomført. Det er ikke opplyst i hvilken forbindelse denne synfaringen ble gjennomført og i hvilket tidsrom. Fotografier Jacobsen fremviste er ikke beskrevet. Det er nærliggende at det er de bilder fra det påstått «skadeverket,» nemlig arbeid som er utført på bestilling av Flagtvedt som er fremvist. Dette da disse bildene er fremlagt i anmeldelsen til politiet og kommunen.

Rådgiver Granli skriver at Marøy er ansatt som byggesaksbehandler og har ikke myndighet til å vurdere/konkludere om en vei er en landbruksveg eller ikke Dette er det landbrukskontoret som er rette instans til å avgjøre. Her bør en merke seg at Stian Marøy i son mail av 14. august 2017 viser til Landbrukskontoret sin avgjørelse.

Denne mailen fra Stian Marøy er et tidsnært bevis på hva kommunen mener om veien.

Mailen fra landbrukskontoret av 16. november 2018, fremstår som en bortforklaring som ikke kan tillegges vekt. Det er åpenbart at denne veien må klassifiseres som en landbruksveg, og dermed kan statusen kun kan endres gjennom et enkeltvedtak slik det er anført i vår tidligere korrespondanse.

Veien fra Kastevikens bukt og til Nestangen.

Veien er gruset slik at den innerst i bukten er over flomålet. Veien er ikke utvidet. Det er ikke utført noen pikking i eller ved veien.

Gjerdestolpene står slik de stått i lang tid. Dette fremgår av fotografier i saken som viser veien før og etter vedlikeholdet.

Drensrør

Det er for lang tid tilbake lagt drensrør i veien fra bukten og frem til hytten. I svingen er det fortsatt et «stort» drensrør. Det understrekes at disse gamle rørene ikke er lagt av Arvid Eik. Eik kan heller ikke si når disse var lagt, og av hvem. Rørene var tettet av jord og grus. Gamle drensrør er byttet ut med nye. (Se vedlagt dokumentasjon).

Klage fra Eli Dalland, nåværende hjemmelsinnehaver gir ikke et sannferdig bilde av plassering av vei og gjerde. (Viser til vedlagt fotografi.)

Synfaring den 5.11.18 med Rådgiver Granli Landbrukskontoret.

Her viser Rådgiveren til flyfoto med påstått vei over 22/10 til 22/6 oppe på neset. Dette at en kan kjøre traktor over mark og ulendt terreng er godt kjent, men det rokker ikke ved det faktum at det ikke er vei på neset frem til 22/6. (Viser til flyfoto fra 2015. Vedlagt)

Foto 1961 viser at det ikke er vei oppe på neset. Den eneste markering av adkomst til 22/6 er «sjøveien frem til naust på 22/6» Her ble det kjørt med den tids kjøretøy hest og kjerre, samt traktor. Dette var den eneste veien frem til 22/6.

Ad: Tiltakshaver på «grønn vei».

Kommunen skriver:

Arvid Eik skriv sjølv i sitt brev til kommunen at han og K. Flagtvedt har starta vedlikehald av vegen på område markert med grønt. Arvid Eik har tinga arbeida av entreprenør Rune Ulvatn. Det er uklart for kommunen om K. Flagtveit har betalt for alt arbeid på den vegen som er market med grønt, eller om kostnaden er delt mellom Flagtvedt og Eik. Det kjem ikkje fram av faktura som er sendt frå Entreprenør Rune Ulvatn. Arvid Eik har uansett hatt ein hovudrolle i prosjektet ved at han har tinga alt arbeidet og betalt for mesteparten av arbeidet. Dette er tilstrekkeleg til at Arvid Eik er «den ansvarlige» etter pbl. § 32-3 og dermed riktig rettssubjekt for vedtak om pålegg og tvangsmulkt.

Dette er oppsiktsvekkende og feil.

Trass i at det en understreket ved flere skriv og ved dokumentasjon at Flagtvedt har bestilt og betalt for tjenesten, blir det fortsatt hevdet fra kommunen at Arvid Eik har bestilt tjenesten hos Entreprenør på egne vegne.

Det at Arvid Eik «uansett har hatt en hovedrolle i prosjektet ved at han har tinga alt arbeid og betalt for mesteparten av arbeidet» stiller Arvid Eik seg helt uforstående til. Det er ikke grunnlag for dette i de dokumenter som er fremlagt. Dokumentasjonen viser at det er Flagtvedt som har betalt de arbeider som i hovedsak er omfattet av vedtaket fra kommunen.

Karstein Flagtevdtd har opplyst til Arvid Eik at han har betalt Vest Asfalt as kr. 100.000 for arbeid utført på vei over 22/12. til hytten sin på andre siden av neset. Flagtvedt ønsker asfalt på veien frem til hovedveien. Eik ønsket ikke å delta.

Arvid Eik har betalt Entreprenør Ulvatn kr. 100.000 for arbeid på vei fra Kastevikens bukt og frem til Hytten 22/26.

Som tidligere nevnt så utførte Entreprenør Ulvatn vedlikehold på veien til 22/26 fra Kastevikens bukt til nestangen. I samme tiden ble det utførte oppgradering på vei til 22/33. Det var Vest Asfalt as som la veidekke og asfalt på veien Jostein Jacobsen hadde søkt om å få oppgradert i 2011 frem til 22/33.

Ved at Entreprenør Utvatne var på stedet og utførte arbeid for Arvid Eik, så bad Falgtevdt Eik om å ta kontakt med Ulvatn for å få pigget av knausen i svingen like ved kryss av veiene som fører ut til blant annet 22/26. Alt dette da Flagtvedt hadde tillatelse fra Jostein Jacobsen til dette. Videre ønsket han å legge ned drenerør og gruse over rørene, samt singel. Han henviste også hvor massen skulle legges.

Flagtvedt fikk tilsendt et pristilbud fra Utvatn Entreprenør. Flagtvedt betalte for dette arbeidet. Det vises til faktura og innbetalingsutskrift fra Karstein Flagtvedt som åpenbart viser at han (og ikke Arvid Eik) har betalt for dette arbeidet.

Kommunen skriver videre:

«Det er uklart for kommunen om K. Flagtvedt har betalt for alt arbeid på den veien som er merket med grønt, eller om kostnaden er delt mellom Flagtvedt og Eik.»

Det presiseres at det ikke er utført vedlikehold på veien frem til grensen som er merket grønt.

Dette kunne enkelt vært avklart ved befarings på stedet. Videre ville dette kunne vært avklart ved at kommunen tar kontakt med Flagtvedt eller hans etterkommere.

Kommunen skriver i vedtaket - Faktura 6518 er stilet til Arvid Eik, og er merket:

Vedlikehold i Kasteviken

Her siterer kommunen feil, med avgjørende innvirkning på meningsinnholdet og sine premisser.

Det som er korrekt er at det i faktura 6518 står merket:» Vedlikehold av vei i henhold til avtale Kastevik til Nestangen «

Faktura som er sendt og betalt av Karsten Flagtvedt er merket: **Pigging knaus, grøft, samt graving, singel, og rør, transport.**

Kommunens unøyaktighet eller direkte feilsitering, gir et helt annet meningsinnhold enn det som er det korrekte.

I vedtaket fremkommer det en rekke andre påstander fra Radøy kommune som tidligere er tilbakevist.

Kommunen skriver at de har bygget vedtaket på grunneier Jostein Jacobsen sin forklaring. Dette har resultert i at Kommunen har fattet et uriktig og urimelig vedtak. Avgjørelse i vedtaket lider dermed både av en innholdsmangel og er beheftet med saksbehandlingsfeil som har virket inn på vedtaket..

Jostein Jacobsen har saksøkt Randi og Arvid Eik for blant annet for skadeverk, og at veistrekningen over hans eiendom skal fjernes. Saken er sendt tingretten. Dette er Kommunen gjort oppmerksom på. Det må forventes at kommunen også i denne saken, viser presisjon og nøyaktighet, og er aktsom. Kommunen må undersøke forhold så langt råd er, for å samle fakta, og videre sannsynliggjøre sakens sammenheng.

Det har etter det som har fremkommer ikke blitt gjort i denne saken. Både med hensyn til saksbehandlingen, og til det påklagede vedtakets materielle innhold, står kommune ni fare for å blande seg inn i privatrettslige forhold på en måte som ligger utenfor den offentlige forvaltningens oppgaver.

Det vises i denne forbindelse til at en rekke påstander fra Jostein Jacobsen er ikke undersøkt, men ukritisk lagt til grunn av kommunen. Flere forhold kunne vært tilbakevist ved enkle midler, f eks ved en tidlig avholdt befarings med partene.

Det ble kunngjort en befarings med medlemmer av TU den 5.11.2018. Arvid Eik møtte med Advokat Kvelstad. Dette for å påvise de faktiske forhold i terrenget.

Ingen fra TU møte, heller ikke saksbehandler i saken, eller leder i utvalget.

De som representerte Kommunen var Stian Marøy og Rådgiver Granli. Begge disse har en sentral rolle i saken. Granli fra Landbrukskontoret var tidlig inne i saken vedrørende synspunkter på at veien fra Kastevikens bukt og ut til Nestangen ikke var landbruksvei. Stian Marøy hadde meddelt kommunen sitt syn på saken i e-post at veien var landbruksvei.

Rådgiver Granli har fastslått at det er vei oppe på neset over 22/10 til 22/6. Dette ved å vise til nylig flyfoto. Dette er ikke korrekt. Det er ikke vei over nevnte teig frem til 22/6. Rådgiver Granli påstår at en traktor kan kjøre på marken over 22/10 til 22/6. Dette er imidlertid ikke nok for å fastslå at det er en vei.

Videre overser Granli at det er et brukshus / naust på 22/6 på veien ut til neset. Han ser bort fra at det er en snuplass på samme veien. Informasjon og tilvisning som be forelagt fra denne siden ble ikke nedtegnet, og forefinnes ikke i noe referat.

Med vennlig hilsen
RASMUSSEN & BROCH ANS

Ole Kvelstad
Advokat