

# Judicium

Kallandsklubben hyttelag  
v/ Roy Middleton

Solaveien 149 B

4316 SANDNES

Advokatfirmaet JUDICIUM DA  
Org nr NO 981 566 351 MVA

Advokater MNA:

Nils E. Tangedal

Helge Posner

Lasse Solberg

Hilde Skare

Mona Mellingen

Duc Van Nguyen

Romina Ørvig (adv flm)

Håkon Sæle (adv flm)

Bergen, 05.10.2020

posner@judicium.no

Sak nr.: 9060

## Kallandsklubben - avtale om vei og annen bruk av gnr 41 bnr 1

Ronny Lilletvedt har kontaktet meg for bistand i forbindelse med ulike spørsmål knyttet til vei, parkering mv på Kallandsklubben. Henvendelser i saken kan rettes hit.

Adressat for dette brevet er hyttelaget, som var avtalemotpart i avtale inngått i jordskifteretten i mars 2005. Brevet angår imidlertid også forhold som håndteres av veilaget som er opprettet i forlengelsen av den ovennevnte avtalen. Som en siste gruppe angår brevet også enkelte hytteeiere.

Vi har valgt å gjøre en felles henvendelse til hyttelaget i første omgang, både fordi det synes mest effektivt, og fordi man på denne måten kan få fremstilt samlet de forhold som min klient ønsker å ta opp.

Jeg er kjent med at det har vært noe korrespondanse på e-post mellom min klient og alle de ovennevnte grupperingene, også i den senere tid.

Min klient ønsker å ha et godt forhold til hyttelag, veilag og den enkelte hytteeier. Samtidig er det slik at han – i motsetning til forrige eier av bruket – skal drive gården som en landbrukseiendom. Det innebærer høyere aktivitet, og bruk av arealer som har ligget ubenyttet.

Dette kan igjen føre til at interesser støter mot hverandre, og denne henvendelsen gjøres derfor for å avklare grunneiers syn på en del spørsmål knyttet til utnyttelsen av Kallandsklubben, og for å påpeke noen former for aktivitet og bruk som grunneier har innsigelser til.

## 1. Rett til kjørevei og parkering

Avtalen fra 2005 gir hyttelaget rett til å opparbeide kjørevei i trasé fastlagt av jordskifteretten. I tillegg var det gitt rett til å opparbeide to parkeringsplasser pr hytte på felles parkeringsplass ved veiens ende, jfr kart som var del av avtalen. I tillegg kom rett til å legge kabler mv, og rett til å sette opp bom, jfr avtalens pkt 2.

Hyttelaget fikk i avtalen pkt 5 rett til å tildele andre hytteeiere tillatelse til å bruke veien. Avtalen gir imidlertid ikke rett til å opparbeide nye parkeringsplasser til disse. Min klient bemerker at den felles parkeringsplassen har vokst ut over det arealet som var angitt i kartet, noe som antagelig skyldes at det er opparbeidet plasser til flere enn de som var parter i saken.

Noen av partene i saken hadde angivelig *før* avtalen fra 2005 allerede veirett etablert i sine hjemmelsdokumenter, ifølge opplysning om dette i rettsbok fra jordskifteretten s 2. Disse var angitt å være gbnr 41/67, 41/74, 41/84 og 41/85. Innholdet i veirettene var anført å være kjørevei frem til egen eiendom. Min klient har ikke nærmere opplysninger om dette, og dokumentasjon bes fremlagt.

I tillegg har tidligere grunneier inngått avtale ned noen hytteeiere om parkering *etter* avtalen i jordskifteretten. Dette gjelder avtale av 01.07.2015, som ga gbnr 41/21, 41/23, 41/25 og 41/48 rett til å parkere og ha snuplass langs veien etter felles parkeringsplass. Kjøreveirett frem til parkeringsplassen er ikke omtalt i avtalen.

I tillegg er min klient kjent med at det er inngått avtale om veirett (ikke parkering) for bnr 27 og 51 av 23.09.2009. Tilsvarende avtale av 28.03.2009 er inngått for bnr 22 og 71, og avtale av 15.05.2012 for bnr 109 og 118.

Ut over dette, er min klient ikke kjent med avtaler om veirett og parkeringsrett. Det er likevel slik at veien etter parkeringsplassen benyttes av flere hytteeiere enn de som har særskilte avtaler om dette. Min klient ønsker at slik bruk opphører, og at den enkelte hytteeier ikke disponerer veien ut over de rettigheter som faktisk foreligger.

En del hytteeiere har etablert plass langs veien som benyttes til parkering. Plassene er etablert på bnr 1. Det er ikke gitt samtykke til dette, og ordningen strider også mot den avtalte ordningen med én felles parkering for alle hytteeierne. Det minnes om avtalen fra mars 2005 pkt 3, der det fremgår at «Hyttelaget forplikter seg til å sikre at det ikke skjer parkering langs vegen utenfor parkeringsplassene.»

Veilaget skriver i brev 01.06.2020 til min klient at flere hytteeiere har avtale om egne parkeringsplasser langs veien, og at man kan ta en runde på dette. De ber i så fall om at grunneier angir hvilke plasser som er etablert uten avtale. Grunneier kjenner ikke til at det foreligger noen slike avtaler, og disse bes dokumentert.

Avslutningsvis under dette punktet minnes det om at avtalen fra mars 2005 gir rett til «to parkeringsplasser pr hytte». Avtalen gir ikke rett til å bruke arealet som opplagsplass for båt, oppbevaring av båthengere mv.

## 2. Tiltak og bruk på grunneiers område i Verpen

Min klient har tatt opp spørsmålet om bruk av området Verpen, som er en del av hans eiendom. I brev fra hyttelaget og veilaget av 01.06.2020 er området omtalt som et fellesområde for de som ikke har sjølinje.

Selv om området har vært benyttet slik, bygger ikke dette på en avtalt rett. Det er nevnt i brevet at dersom hyttefelleskapet har hatt en felles oppfatning av at området er gitt dem til felles bruk, så kan hytteeierne i fellesskap ha hevdet rett til dette. Dersom det anføres at vilkårene for hevd er oppfylt, så er min klient ikke enig i dette.

Det er for øvrig uklart hva man mener å ha hevdet, bortsett fra at oppfatningen synes å være at det er snakk om bruksrettshevd, og ikke hevd av eiendomsrett.

Min klient har ikke innsigelser til at området brukes av hytteeiere, så lenge dette begrenses til dem som ikke har tomt som grenser til sjø i Klubben, og som er fradelt fra gnr 41 bnr 1.

Han har imidlertid innsigelser til det som han oppfatter som privatisering av området. Det er bygget flere små boder/skur på området til bruk for den enkelte hytteeier, og det er i den senere tid bygget en større terrasse til felles bruk. Dette er ikke basert på noen tillatelse eller utslag av en etablert bruksrett, og min klient ønsker ikke at det oppføres noen bygg eller installasjoner her.

I tillegg ligger det båter fortøyd, og flere båter og kanoer er trukket opp på land her.

Noen hytteeiendommer har tinglyst båtfesterett, og dette vil min klient naturligvis forholde seg til. Min klient kjenner ikke til at noen hytteeiere har opptreksrett for båter på hans eiendom.

De som har båtfesterett, kan ta kontakt om dette for å få tilvist plass av grunneier. Min klient kjenner ikke til at noen hytteeiere har fått tilvist bestemt plass, eller har opptreksrett for båt på grunneiers grunn. Hytteeierne som får tilvist plass, må følge tilvisning. Før plass er tilvist, kan man ikke benytte båtfesteretten.

Det som er bygget i Verpen, ønsker min klient skal fjernes. Alternativt kan det inngås løpende leieavtaler for noe felles bruk av området, f eks terrassen, men for min klient er det viktig at det ikke etableres en situasjon der hele området gradvis tas over av hytteeierne og at hans eiendomsrett gjøres illusorisk.

Dersom det anføres at det som er bygget i området er utslag av en råderett hyttelaget/hytteeierne har over Verpen-området, er det ikke aktuelt for min klient å akseptere at dette blir stående, eller å inngå avtale om bruk videre.

### 3. Individuelle tiltak utenfor egen eiendom – trefelling, privatisering mv

Som nevnt under punkt 1 om kjørevei og parkering, har en del hytteeiere etablert parkering langs veien uten at dette bygger på avtale som min klient er kjent med.

Det er også gjort terrenginngrep og felt trær på bnr 1. Det understrekes at alle tiltak utenfor egen eiendomsgrense skal avklares med min klient i forkant.

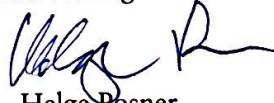
Min klient har utarbeidet en oversikt med merknader knyttet til den enkelte eiendom. Denne vedlegges her.

Det har skjedd en omfattende trefelling også i Verpen-området. Etter det min klient har hørt, er dette utført på dugnad i regi av hyttelaget. Om dette ikke er riktig, ber jeg om en nærmere orientering.

Jeg har forståelse for at hyttelaget ikke kan eller vil besvare henvendelser som knytter seg til enkelte hytteeiendommer. Men dersom det er mulig, vil det være en fordel om hyttelaget tar på seg å samle inn slike merknader, og at vi mottar et felles svar både på det som gjelder pkt 1 og 2, og det som gjelder pkt 3. Alternativt kan pkt 3 besvares individuelt av de hytteeiere som dette er aktuelt for, gjerne ved e-post hit.

Jeg imøteser i alle tilfelle et svar fra hyttelaget og eventuelt veilaget knyttet til de forhold som er felles, og som er gjennomgått i pkt 1 og 2. Jeg ber om tilbakemelding i løpet av en måneds tid.

Med vennlig hilsen



Helge Posner  
advokat

Kopi: klient