

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, 30.03.2021
posner@judicium.no
Sak nr.: 9060

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

Jeg viser til brev av 02.11.2020 fra hyttelaget. Jeg skal kommentere brevet fra hyttelaget nedenfor.

1. Rett til kjørevei og parkering

Det er i og for seg riktig at grunneier kan innhente utskrift fra grunnboken for den enkelte eiendom. Dette er imidlertid begrenset til tinglyste dokumenter, og det vil i alle tilfelle være svært tidkrevende for grunneier å skulle innhente dette for den enkelte eiendom. I den grad det anføres å foreligge avtaler som ikke er tinglyst, vil en slik innhenting i alle tilfelle ikke være tilstrekkelig.

På s 3 i brevet vises det til at de som parkerer på bnr 1 gjør dette etter muntlige og skriftlige avtaler med forrige grunneier. Dette understreker nettopp vårt poeng, en innhenting av tinglyste dokumenter vil ikke gi grunneier en fullstendig oversikt over de rettigheter den enkelte hytteeier mener å ha..

Forrige grunneier opplyser til min klient at det ikke er gjort slike muntlige avtaler. Min klient vil ikke ha noen parkering langs veien. Parkering skal enten skje på egen eiendom eller på felles parkeringsplass. Hyttelaget har ansvar for dette.

Det er opplyst i brevet at hyttelaget bruker avtalen fra jordskifteretten som grunnlag for bruk av «hele veien». Jeg antar det menes hele veien frem til felles parkering (FeP01), som er den vei som avtalen i jordskifteretten omfattet. Vei etter felles parkering er ikke omfattet av denne avtalen.

Det er også opplyst at de fleste hytteeiere etter FeP01 står parkert på privat grunn, med noen unntak. I den grad det er etablert tinglyst veirett frem til egen eiendomsgrense, er dette selvfølgelig i orden. Men for øvrige hytteeiere, som ikke har kjøreveirett frem til egen eiendom og/eller parkerer langs veien på bnr 1, så er dette en bruk som må opphøre. Jeg minner om avtalens pkt 3, som konkret angir at det ikke skal skje parkering langs veien.

Det fremgår videre i brevet at grunneier vil bli informert om behov for etablering av nye plasser på FeP01. Det er ikke tilstrekkelig å informere, en eventuell utvidelse av plassen må avtales med grunneier.

Når det gjelder vedlegg 2 og 3 til brevet, så gjelder dette spørsmål om offentligrettslig tillatelse til å forlenge veien fra parkeringsplassen, og det er lagt opp til at hver eiendom langs denne del av veien opparbeider parkeringsareal på egen eiendom.

Selv om kommunen i vedtaket gir nødvendig tillatelse til veibygging, etablerer dette i seg selv ingen privatrettslig rettighet for den enkelte hytteeier. Man oppnår altså ingen veirett gjennom vedtaket i kommunen, en slik veirett må som ellers etableres gjennom avtale med grunneier.

2. Tiltak og bruk på grunneiers område i Verpen

I brevet fra hyttelaget er det opplyst at markterrasse i Verpen er satt opp etter avtale med grunneier. Den er ikke satt opp etter avtale med nåværende grunneier, og forrige grunneier bekrefter til min klient at han heller ikke har gitt tillatelse til dette.

Vi har i forrige brev vist til at min klient ønsker at det som er bygget i Verpen skal fjernes. Vi har også foreslått at alternativt kan det inngås løpende leieavtaler for noe felles bruk av området, f eks terrassen.

Dette er ikke kommentert i svarbrevet, og vi forstår det da slik at dette ikke er aktuelt.

Min klient vil derfor kreve markterrassen fjernet, og at flytebryggen tas bort. Her er min klient innstilt på å gi en relativt romslig frist, slik at våren kan benyttes til dette. Fristen settes til 01.06.2021.

De båtfesteretter som er gitt uten konkret tilvisning til Verpen, vil min klient tilvise plasser til i Inste Kallandsviken. Der er det allerede etablert båtfeste for flere hytteeiere, og det er god gangvei ned til sjøen.

I brevet fra hyttelaget er det bemerket at vi har gitt uttrykk for at grunneier ikke har 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». Det er

riktig at enhver – både hytteeiere og andre – kan benytte slike områder innenfor allemannsretten og friluftslovens regler.

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

Brevet fra hyttelaget kommenterer ikke dette punktet i vårt første brev. Kun én grunneier har tatt kontakt om forhold som gjelder egen eiendom.

Jeg legger da til grunn at det som er angitt som merknad for øvrige eiendommer er korrekt. Det er etterlyst dokumentasjon for veiretter fra parkering og videre til Verpen. For noen få eiendommer er grunneier kjent med at det er inngått avtaler, det vises til mitt brev av 05.10.2020. Jeg antar at øvrige hytteeiere ikke har inngått avtale om veirett fra parkeringen og frem til Verpen. Da foreligger kun rett til kjøring frem til felles parkering, og rett til parkering på felles parkeringsplass.

Jeg legger til grunn at trefelling i Verpen er gjort i hyttelagets regi. Retten til trefelling tilligger grunneier.

Boder, skur, flytebrygge og kai mv, samt båter, påhengsmotorer og annet løsøre som er oppbevart på grunneiers eiendom, enten det er i Verpen eller andre steder, vil min klient også kreve fjernet innen samme dato som ovenfor, dvs 01.06.2021. Det som er etterlatt vil min klient eventuelt fjerne og kjøre bort selv.

Når det gjelder veilaget, opplyser min klient at han ikke mottar innkallinger til møter i laget. Min klient er en del av veilaget, jfr Vegloven § 54, og skal innkalles til slike møter.

Jeg imøteser svar.

Med vennlig hilsen



Helge Posner
advokat

Kopi: klient