

Hordaland jordskifterett
Postboks 7316
5020 BERGEN

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
Håkon Sæle

Bergen, 15.03.2023
posner@judicium.no
Sak nr.: 10587

Prosesskriv

til

Hordaland jordskifterett

oOo

Sak: 23-009505REN-JHOD/JBER

Rekvirenter: Tore Johnny Gustavsen m fl
(gnr 41 bnr 17 m fl i Vaksdal kommune)

Prosessfullmektig: Advokat Aksel Kayser
Fortunen 1
5013 Bergen

Motpart: Ronny Lilletvedt
Skulegata 6
5722 Dalekvam
(gnr 41 bnr 1 i Vaksdal kommune)

Prosessfullmektig: Advokat Helge Posner
Advokatfirmaet Judicium DA
Strandgaten 1, 5013 Bergen

Andre parter: Emil Hvidsten m fl
(gnr 41 bnr 87 m fl i Vaksdal kommune)

oOo

Jeg viser til rettens brev av 28.02.2023, med frist for merknader satt til 20.03.2023. Nedenfor gis merknader til krav om jordskifte av 18.01.2023.

1. Merknader til innledning

Det er på s 2 i kravet opplyst at det er 27 saksøkere i vegsak og 15 i båtsak. Det er videre opplyst at saksøkerne utgjør flertallet i veglaget. Vi forstår det da slik at det er et mindretall i veglaget som ikke er saksøkere.

Fra denne side ber vi om en oversikt over hvilke eiendommer som er med i veglaget.

På s 2 er det videre fremsatt en del påstander som Lilletvedt ikke kjenner seg igjen i. Det vil føre for langt å imøtegå hver enkelt, men noen skal kommenteres nedenfor.

Det er hevdet at Lilletvedt har gitt beskjed om at han ikke vil respektere gamle avtaler. Dette er ikke riktig. Men avtalene som det vises til, er ikke en ensartet gruppe. De spenner fra avtaler som tydelig angir rettigheter, og som er tinglyst på den tjenende eiendom, til avtaler som påstås å eksistere, men som ikke kan dokumenteres eller underbygges nærmere. Lilletvedt vil selvfølgelig forholde seg til den første gruppen avtaler. Den andre gruppen «avtaler», ser ikke Lilletvedt at han som grunneier skal være forpliktet av. Disse må i så fall dokumenteres nærmere, slik at han har noe konkret å forholde seg til.

Det er videre hevdet at Lilletvedt mener anviste og stedsevarige båtplasser ikke eksisterer, og at han skal anviser båtplasser på årlig basis. Heller ikke dette er riktig, det er i alle tilfelle unyansert. Noen båtfester/båtplasser er stedsevarige, tinglyste og gitt en plassering, andre båtplasser er opplyst å basere seg på leieavtaler, mens andre igjen synes å være basert på dokumenter/avtaler som ikke angir slike rettigheter og ikke er tinglyst. Det vises til merknader under pkt 2.

Det er hevdet at Lilletvedt skal ha uttalt at han skal bestemme hva hytteeierne setter på sine parkeringsplasser, og om de kan brukes til opplag av båter, oppbevaring av campingvogner eller annet. Han mener selv at han ikke har sagt at han bestemmer dette, men han har vist til at formålet med avtalen fra jordskiftesaken i 2005 var å etablere én felles vei frem til ett felles parkeringsområde, der hver eiendom som var med i avtalen skulle ha to parkeringsplasser. I reguleringsplanen var formålet for denne plassen også angitt slik. Lilletvedt har pekt på at båtopplag og annen permanent lagring er i strid med disse forutsetningene, da er det ikke lenger snakk om parkering.

Det påstås i samme avsnitt at hyttelaget har rett til å opparbeide nye parkeringsplasser på bnr 1, innenfor reguleringsplanens rammer, og «avtalegrunnlaget». Her bes det opplyst hvilket avtalegrunnlag som gir hyttelaget rett til å opparbeide nye parkeringsplasser.

Det er videre hevdet at Lilletvedt har plassert gjerdet mot slåttemark - dvs innmark / fulldyrka jord fra fylkesvei til bom - så tett at det er i strid med avtale om veibredde. Lilletvedt opplyser at avstand mellom gjerdene på alle steder langs dette strekket er over krav til veibredde. Lov om grannegjerde - som det er vist til i kravet - gir muligens ikke veiledning her, når gjerdene ikke står i noen eiendomsgrense.

2. Merknader til båtfester i Verpen og båtplasser i Grupo

På side 4 og 5 i kravet er inntatt en oversikt over fem saksøkere som har *båtfeste* i Verpen og 10 som har *båtplass* i Grupo. Om begrepsbruken er ment å angi en kvalitativ forskjell i rettighetenes innhold, bes dette opplyst.

Rettighetene i Verpen synes gjennomgående å være dokumentert ved fremlegging av skjøter for bnr 67 (dok 1/29), 74 (dok 1/30), 75 (dok 1/32) og 95 (dok 1/35). For bnr 76 og 83 er skjøte ikke fremlagt etter det vi kan se, disse bes fremlagt.

Bnr 70 er saksøker nr 14. Det er vist til at eiendommen iht dok 1/4 s 5 har tilsvarende rettigheter som de som er angitt å ha rettigheter i Verpen. Bnr 70 er imidlertid ikke angitt med båtfesterett i Verpen og er heller ikke angitt å ha båtplass i Grupo. Det bes avklart om eiendommen anfører å ha slik rett.

Rettighetene i Grupo synes i mindre grad å være underbygget og dokumentert. Det gis i krav om jordskifte inntrykk av at de 10 eiendommene som er opplistet har kvalitativt like rettigheter, mens stiftelsesgrunnlag og grad av dokumentasjon gir etter vårt syn grunnlag for å nyanseere.

For bnr 100 og 41, samt 120 og 42 er det vist til bekreftelse fra Jarle Vik 07.07.2007. Denne erklæringen er dok 1/12 og her er opplyst at Jarle Vik «gir herved» rett til båtfeste. Retten synes således å være etablert i 2007. Erklæringen er ikke tinglyst. Det bes avklart om disse eiendommene bygger sin rett på erklæringen, eller om den også bygger på annet skriftlig grunnlag.

For bnr 110 er det vist til at eiendommen har «båtfesterett på høveleg stad ved sjøen». Dette skal fremgå i dok 1/4 s 26, men her står kun «båtfeste». Vi antar at det siterte er hentet fra skjøtet eller annet dokument, og ber om at dette fremlegges.

For bnr 34 skal det foreligge skriftlig *leieavtale* om båtplass. Vi antar som nevnt at bnr 34 anfører å ha en båtplass/båtfesterett på linje med de øvrige, og ber om at avtalen fremlegges.

For bnr 98 er det vist til og sitert fra skjøte fra 1978, dette bes fremlagt.

For bnr 84 er fremlagt kjøpekontrakt dok 1/33, her bes opplyst hvor båtfeste ble anvist.

For bnr 85 er det vist til kjøpekontrakt fra 1974, med tilsvarende angivelse av rettigheter som for bnr 84. Kjøpekontrakt bes fremlagt.

For bnr 122 er rett til båtplass anført å bygge på en leieavtale. Avtalen bes fremlagt.

For bnr 125 er rett til båtplass anført å bygge på en leieavtale. Også denne avtalen bes fremlagt.

3. Vilkår for jordskifte – øvrige merknader

Rekvirentene viser nederst på s 5 til at det er nødvendig med jordskifte for å kartfeste båtplasser i sjø, og opplag på land. Lilletvedt er enig i at det er hensiktsmessig å få ryddet opp i dette. Han ser det også som en fordel om slike rettigheter samles i Verpen.

Rekvirentene viser midt på s 6 til at det også er nødvendig med jordskifte for å få på plass en ny bruksordning for veiene på Kallandsklubben. Også dette ser Lilletvedt som hensiktsmessig.

Lilletvedt overtok bnr 1 i 2019. Førrige eier Jarle Vik hadde ikke drift på eiendommen, i motsetning til Lilletvedt som driver aktiv gårdsdrift og har dyr på beite. Hyttelag og veilag på Kallandsklubben har derfor de senere årene måttet forholde seg til en mer aktiv eier, som bruker arealer som tidligere lå ubenyttet eller hadde liten aktivitet. Lilletvedt har også i større grad enn førrige eier påtalt når hytteeiere har tatt seg til rette på hovedbrukets eiendom. Det har vært hugget trær, bygget terrasser, etablert veier og parkeringsplasser på Lilletvedts eiendom, tiltak som er gjort uten avtale. Et punkt i avtalen fra 2005 går ut på at hyttelaget skulle se til at ingen parkerte langs veien, og at all parkering foregikk på felles parkeringsplass. Dette har i liten grad blitt respektert, og en ny og mer detaljert bruksordning kan muligens bidra til mer klarhet og større grad av etterlevelse.

Når det gjelder pkt 2.1 om geografisk avgrensning, vil Lilletvedt knytte en kommentar til denne.

Det fremgår der at saken avgrenses til «arealer på eiendommen gnr. 41 bnr. 1 ... på Kallandsklubben med Verpen og Grupo». Man kan få inntrykk at rekvirentenes eiendommer ikke skal omfattes av saken, men vi antar at dette ikke er hensikten.

Rekvirentene består av 27 eiendommer på Kallandsklubben, der fem eiendommer ligger i vest, fradelt fra bnr 3. De resterende 22 eiendommer er fradelt fra bnr 1, og ligger i nord og øst. I tillegg kommer tre eiendommer («andre parter») som ligger i samme område, dvs fradelt fra bnr 1.

Det er imidlertid en god del flere eiendommer som ligger på bnr 1 sin «side» av Kallandsklubben. Geografisk synes det hensiktsmessig å la saken omfatte disse, som er delvis ubebygde og delvis bebygde eiendommer. Det innebærer i så fall at saken geografisk kan avgrenses slik:

- eiendommer på Kallandsklubben som er fradelt fra bnr 3, og er rekvirenter i saken
- eiendommer på Kallandsklubben som er fradelt fra bnr 1
- bnr 1 sine arealer på Kallandsklubben, samt tilgrensende areal i Grupo
 - o her vil måtte gjøres en nærmere avgrensning i sør og øst, som omfatter avkjørsel fra Eidslandsvegen til Klubben, og som omfatter Grupo

Saklig avgrensning synes å være dekkende, jfr krav pkt 2.2. Lilletvedt vil gi mer utfyllende kommentarer til disse punktene senere.

Lilletvedt er enig i at det foreligger uklare og utjenlige forhold, selv om rekvirentenes virkelighetsbeskrivelse ikke sammenfaller med oppfatningen på denne side. Vilklårene for jordskifte et etter vårt syn oppfylt, jfr krav pkt 2.3.

Bergen, 15. mars 2023

Helge Posner
advokat