

PROSESSKRIFT TIL HORDALAND JORDSKIFTERETT

Bergen, 18. august 2023
E-post: ak@stiegler.no
Ansvarlig advokat: Aksel Kayser
Vår ref.: 16894

Rekvirenter/saksøkere:

1:	Tore Johnny Gustavsen, Flaktveitvegen 528, 5134 Flaktveit	gnr. 41 bnr. 17
2:	Nils Bryn og Ingun V. Bryn, Haugteigen 12, 5700 Voss	gnr. 41 bnr. 21
3:	Jan Fredrik Fleischer Tønjum, Hangursvegen 20, 5704 Voss	gnr. 41 bnr. 22
4:	Kjetil Hernes, Sandslikroken 26, 5254 Sandsli	gnr. 41 bnr. 23
5:	Torbjørn Rørvik, Einevegen 8, 6854 Kaupanger	gnr. 41 bnr. 25
6:	Kjell Åge Kvamme og Kirsten Kvamme, Samholdvegen 15, 5725 Vaksdal	gnr. 41 bnr. 27
7:	Trude Kvamme og Jørn Ove Kvamme, Haugane 29, 5724 Stanghelle	gnr. 41 bnr. 28
8:	Frank Dankertsen, Aurdalslia 35, 5253 Sandsli	gnr. 41 bnr. 34
9:	Elin Karlson og John Fykse, Brekkemyra 3A, 5382 Skogsvåg	gnr. 41 bnr. 42
10:	Grete Brattebø og Anders Brekke, Rognshagen 15, 5705 Voss	gnr. 41 bnr. 48
11:	Kjetil Sørensen og Hedvig Røhnebak, Nedre Mølster 24, 5705 Voss	gnr. 41 bnr. 57
12:	Geir Åge Frotveit og Vivian Lindholm, Vaksdalsgarden 40, 5725 Vaksdal	gnr. 41 bnr. 63
13:	Elin Lende og Inge Lende, Hetlevikvegen 56, 5304 Hetlevik	gnr. 41 bnr. 67
14:	Astrid S. Faugstad, Parkvegen 4A, 5722 Dalekvam	gnr. 41 bnr. 70
15:	Gitte Boge, Lågaskardet 21, 5724 Stanghelle	gnr. 41 bnr. 72
16:	Jan Inge Gausdal og Kari Opheim Gausdal, Hamrehaugen 38B, 5161 Laksevåg	gnr. 41 bnr. 74
17:	Roy Gordon Middleton, Solaveien 149B, 4316 Sandnes	gnr. 41 bnr. 76
18:	Torbjørn Dale, Ospeholtet 16, 5724 Stanghelle	gnr. 41 bnr. 83
19:	Olav Mjåvatn, Søndre Skogveien 65A, 5055 Bergen	gnr. 41 bnr. 84
20:	Torill Myrdal og Harald Mjelde, Seimsheia 7, 5260 Indre Arna	gnr. 41 bnr. 85
21:	Svein Jensen og Jorunn Jensen, Lien 34, 5057 Bergen	gnr. 41 bnr. 95
22:	Gunnar Bruvik og Anita Hjortland, Flatane 10, 5265 Ytre Arna	gnr. 41 bnr. 98
23:	Jørn Jetmundsen og Torill Sangolt, Sikthaugen Terrasse 41, 5145 Fyllingsdalen	gnr. 41 bnr. 100

Stiegler

24:	Atle Johnny Angeltvedt, Stiaberget 189, 5179 Godvik	gnr. 41 bnr. 110
25:	Björg Kanestrøm og Ove Holmen, Hjellevengen 23, 5211 Os	gnr. 41 bnr. 120
26:	Conny Husøy og Njål Husøy, Kringlebotn 439, 5225 Nesttun	gnr. 41 bnr. 122
27:	Kari Åkernes og Trond Åkernes, Flaktveitrinden 37, 5135 Flaktveit	gnr. 41 bnr. 125
28:	Johnny Chuen Wah Chan og Rita Andreassen Nordre Nattlandsfjellet 63, 5098 Bergen	gnr. 41 bnr. 102

Prosessfullmektig: Advokat Aksel Kayser
Stiegler Advokatfirma AS
Fortunen 1, 5013 Bergen

Motpart: **Ronny Lilletvedt** gnr. 41 bnr. 1
Skulegata 6, 5722 Dalekvam

Andre parter:

Emil Hvidsten, Kyrkjegata, 5722 Dalekvam gnr. 41 bnr. 87

Daniel G. Sørensen
Gjerdehaugene 3, 5174 Mathopen gnr. 41 bnr. 104

00000

Saken gjelder: Jordskifte – bruksordning for båt- og vegrettigheter

1: Saksforberedelsen

Jeg viser til kontakt med jordskifteretten om mulig rettsmegling.

Som nevnt i den forbindelse mener denne side at et saksforberedende møte evt. en teknisk saksforberedelse, er hensiktsmessig å gjennomføre før evt. rettsmegling. Det er behov for å få kartfestet de påstander om båtfestenes plassering, oppdrag og opplag som denne side gjør gjeldende, noe som gjelder tilsvarende for spørsmål knyttet til vegatkomst, parkeringsplasser og ulemper knyttet til oppsetting av gjerde langs innkjøringsvegen mv.

Saken er så vidt omfattende at jeg antar det vil kunne medgå mer enn en deg til dette.

En av de som tidligere har vært betegnet som en av flere «andre parter» er nå med i fellesskapet av rekvirenter, som nr. 28. se ovenfor.

Det kan også påpekes at flere av rekvirentene eier flere eiendommer som ligger i tilknytning til hverandre.

2: Svar til motparten Ronny Lilletvedt

I prosesskrift reiser advokat Posner en del spørsmål.

2.1: **Oversikt eiendommer i veglaget**

Som bevis tilbys

Bilag 1: Betalende medlemmer i Kallandsklubben veilag

Dette omfatter eiendommene nevnt for rekvirent 1-28 samt eier av bnr. 109 og 118, som er ubebygget.

Til flere av disse eiendommenes eiere hører tilleggsparseller. Disse er satt inn i oversikten.

På Kallandsklubben finnes også flere tomter som ikke er bebygget. Dette kan være tomter hvor det er tinglyst vegrett, men hvor altså vegretten ikke er tatt i bruk enda, og flere av tomtene har tinglyst båtfesterett, som heller ikke er tatt i bruk.

Det kan påpekes følgende ubebyggede tomter under gnr. 41, som er delt fra bnr. 1:

Bruksnummer	Opplysninger	Hjemmel
93	Tinglyst vegrett og båtfeste	Karl Magne Lid
99	Tinglyst vegrett og båtfeste	Torvald Flatås
101	Tinglyst vegrett	Geir Magne Ulveseth
103	Tinglyst vegrett og båtfeste	Kaland, Egil, Knut og Stian
104	Tinglyst vegrett og båtfeste Part i saken	Daniel G. Sørensen
106		Arne-Marthin Jensen
109	Tinglyst vegrett Medlem av veglaget	Kåre Johan Reigstad
113	Tinglyst båtfeste	Flatås, Remi og Tommy
114	Tinglyst vegrett	Ole Johan Haugland
115	Tinglyst vegrett Eies av veglaget	Kallandsklubben veilag
118	Tinglyst vegrett Medlem av veglaget	Kåre Johan Reigstad

Veglovens kapitel VII gjelder for de som faktisk bruker vegen. Båtplass antas at grunneier må tilvise når de ubebyggede tomtene bebygges og tas i bruk.

2.2: **Avtalegrunnlag for opparbeidelse av nye parkeringsplasser**

Jordskiftekravets bilag 1 side 4 punkt 2 strekpunkt 2:

2. Eier av gnr 41 bnr 1 aksepterer at hytteeierne har følgende rettigheter:
- rett til å opparbeide vei med bredde på 3 meter med tillegg av grøft/skjæring
 - rett til å opparbeide to parkeringsplasser pr hytte som skissert på vedlagte kart

2.3: Innholdet i rettighetene som omfatter Verpen og Grupo

Om det noen steder står båt plass og andre steder båtfeste så innebærer ikke det noen kvalitativ forskjell. Et båtfeste er for øvrig en forutsetning for en båt plass, som landfeste.

Ordet båt plass omfatter for øvrig også plass for vinterlagring.

Kravet omfatter at det for alle eiendommene dette gjelder må fastsettes en plass for båt i sjøen, med fortøyning til land, båt oppdrag og plass for vinterlagring, om det er med eller uten festeavgift/leie. Dette bør fastsettes i en bruksordning med tilhørende kart og plassering av båtfeste, oppdrag og opplag bør være i samsvar med tildelte og brukte plasser.

Situasjonen i Verpen er tydelig på flyfotografier, bla. det siste fra 2021:



Forholdene i Grupo er tydelige bla. på flyfotografi fra tiden før motparten overtok eiendommen, jfr.

Bilag 2: Fotografier fra Grupo 2015 og 2018

Det vises ellers til fotografier i jordskiftekravets bilag 7-8.

Bruksordning bør omfatte at de som fester plasser mot årlig leie gis mulighet for å innløse avgift/leie mot etablering av bruksrett på linje med øvrige båtfester.

2.4 Skjøter for bnr. 76 og 83

Som bevis tilbys

Bilag 3: Skjøte bnr. 83 datert 7. april 1974
Grunnet eiers reise vil dokumentasjon for bnr. 76 vil bli ettersendt.

2.5: Båtfesteretten til bnr. 70

Bilag 4: Skjøte bnr. 70 datert 7. februar 1970

Eier av bnr. 70 har kjøpt strandtomt, som er bnr. 126. Dette betyr at eier av bnr. 70 har tilstrekkelig atkomst til sjø, båtfeste og båtopplag.

Ordlyden i skjøte for bnr. 70 er på sett og vis realisert på denne måten og kravet omfatter derfor ikke denne eiendommen.

Grunnlaget for denne eiendommen tilsvarer likevel de øvrige og realiteten og løsningen for de øvrige bør samsvare med dette.

2.6: Båtfesterett for bnr. 100 (inkl. 41), 42 og 120

Som det fremgår av jordskiftekravet er bnr. 41 slått sammen med bnr. 100 i 2005. Utsnitt av grunnboken for bnr. 100 viser dette slik:

GRUNNDATA	
1978/4991-1/51 21.07.1978	REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4628 GNR:41 BNR:1
2005/7767-3/51 02.09.2005	SAMMENSLÅING DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:1251 GNR:41 BNR:41

Bnr. 41 har rettigheter etablert allerede ved skylddeling i 1962, se jordskiftekravets bilag 4 side 22.

Også bnr. 42 ble fradelte i 1962, se samme dokument og samme sidetall. Dette betyr at både bnr. 42 og bnr. 100 har rettigheter som strekker seg lenger tilbake i tid enn 2007. Som bevis tilbys

Bilag 5: Skyldskifte bnr. 41 datert 19. mai 1962

Bilag 6: Skyldskifte bnr. 100 datert 16. september 1972

Bilag 7: Skjøte bnr. 100 datert 12. mars 1975

Bnr. 42 ble bebygget i 2006 og overskjøtet fra tidligere eier av tomten samme år, jfr.

Bilag 8: Skjøte bnr. 42 tinglyst 18. august 2006

Bnr. 120 ble opprettet 24. oktober 2005 og overdratt til rekvirent nr. 25 ved skjøte 12. november 2007. Bekreftelsen i jordskiftekravets bilag 12 er datert 7. juli 2007.

Båtplassene i Grupo kan påvises under teknisk saksforberedelse.

2.7: Båtfesteretten for bnr. 110

Det er sitert fra grunnboken i jordskiftekravets bilag side 26, hvor det er opplyst «båtfeste». I skyldskifte står det at «Parsellen har båtfesterett på høveleg stad ved sjøen», jfr.

Bilag 9: Skyldskifte datert 12. november 1977

Stiegler

2.8: Båtfesterett for bnr. 34

Denne eiendommen hadde opprinnelig båt plass ved sjøen på Sjoarleitet, gnr. 41 bnr. 6. På 1970-tallet fikk hytteeierne tilbud om vederlagsfritt å flytte båtene mot øst, inn på gnr. 41 bnr. 1 i Grupo, av eierne den gang, Anders og Hermann Kaland. Senere eier Jarle Vik økte leie for dette, noe som har fortsatt med dagens eier. Nåværende eier av bnr. 1 tar nå leie for bilplass i Grupo, ettersom det er praktisk vanskelig å benytte kai/bryggefeste i Grupo slik forholdene er blitt. Prisene er kr. 3.000 for bilplass og kr. 2.000 for båt plass, jfr.

Bilag 10: Sms 30. april 2022

2.9: Båtfesterett for bnr. 98

Det siterte er fra grunnboken side 26:

4988 499a	21.7.78.	Best. om brunn, vannledn., båt feste, gangvei, veg til sjøen, etter skjøter på bnr. 98 og 99	A.242
--------------	----------	--	-------

Bilag 11: Skjøte datert 12. mars 1975

2.10: Båtfesterett for bnr. 84 - plassering

Spørsmålet er besvart i jordskiftekravets bilag 18.

2.11: Kjøpekontrakt for bnr. 85

Det ble utferdiget to skjøter 9. mars 1974. Begge er referert på samme måte i grunnboken, jordskiftekravets bilag 4 side 25, slik:

1308 1974	11/3- 1974	Kjøpekontrakt dat. 9/3-74 hvor Anders og Hermann Kaland forplikter seg til å selge til Nils Selheim en hytte tomt Kordaug ca. 3 mål for kr. 4500,00 med veirett og adgang til den, adgang til drikkevann på selgerens eiendom, båt feste, båt plass og veirett til sjøen.	A.207 A.122
1309/ 1974	11/3- 1974	Kjøpekontrakt dat. 9/3-74 hvor de samme forplikter seg til å selge til Kjell Lid en hyttetomt Furuknatten ca. 1,5 mål for kr. 2.400,00 med veirett og adgang til den, adgang til drikkevann på selgerens eiendom, båt feste, båt plass og veirett til sjøen.	A.122

Skjøtet for bnr. 84 har denne ordlyden:

<i>1. Veirett og adgang til tomt 2. Adgang til drikkevann vann på selgers eiend 3. Båtfeste, båt plass og veirett til sjøen</i>

Dette viser at det som står i grunnboken er en direkte gjengivelse fra kjøpekontraktens ordlyd.

Kjøpekontrakten for bnr. 85 har samme ordlyd, jfr.

Bilag 12: Kjøpekontrakt datert 9.mars 1974

2.12: Leieavtaler for bnr. 122 og 125

Som bevis tilbys

Bilag 13: Båtfesterett for bnr. 122

Bilag 14: Intensjonsavtale for bnr. 125 datert 28. juni 2012

Bilag 15: Kjøpekontrakt for bnr. 125 datert 25. september 2012

Denne dokumentasjonen viser at det dreier seg om varige båtfester mot avgift. For bnr. 125 er dette tinglyst, se jordskiftekravets bilag 4 side 9.

3: Tilleggs kommentarer

3.1: Denne side fastholder at motparten har et ønske om å overstyre og sette til side eldre avtaleforhold. Dette har han fremkommet med under befarung i november 2022 og ellers.

For båtfeste fremgår dette bla. av jordskiftekravets bilag 41, brev fra mai 2020, slik:

2. Hytteeiere med båtfesterett i skjøte som ikke selv grenser mot sjø, plikter å kontakte eier av 41/1 på årlig basis for plassering av båtfeste. Dette begrunnes med at arealet til gården vil få nytt og endret bruksområde i den kommende tiden, som ikke må hindres av plasseringen av disse båtfestene.

I ettertid er tilsvarende sendt ut til enkelte hytteeiere pr. sms.

Det tas til etterretning at han nå tilsynelatende vil respektere rettighetene slik de ble etablert.

Tilsvarende overstyring har han gitt uttrykk for vedkommende parkeringsplassen, bla. i kommentar fra mai 2020, se jordskiftekravets bilag 42, slik:

Parkering i kallandsklubben

Her svarer dere svært unnvikende på mine fremsatte argument. Jeg understreker det jeg skrev i forrige brev; Parkeringsplassen er tiltenkt parkering for hytteeiere med privatbiler. Det er ikke en lagringsplass for bobiler, båter, tilhengere etc slik det har vært en uvane for. I tillegg skal det ikke parkeres biler langs vegen inn til parkeringsplassen i Klubben. Parkering skal skje på egne tomter eller på parkeringsplassen. Stort sett hver gang jeg bruker vegen i klubben står det biler parkert langs vegbanen på privat grunn, spesielt fra bommen og inn til parkeringsplassen. Det må opphøre umiddelbart, med mindre det blir inngått egen avtale med grunneier. Dette er veglaget ansvarlig for å viderefremde til brukere av vegen.

3.2: Når det gjelder parkering «langs vegen» mener denne side at dette ikke skjer. Det parkeres derimot i parkeringslommer/plasser, som er etablert i forståelse med tidligere eier og i samsvar med etterfølgende etablert reguleringskart, og parkeringsplassen fra 2005 m.fl.

Det blir derfor forfeilet når motparten hevder at det parkeres langs vegen i strid avtalen fra 2005.

3.3: Motparten har gjort ulovlige tiltak i Grupo, som kan ha betydning båtfestesaken. Som bevis tilbys

Bilag 16: Sakspapir 25. april 2023

Signert ved inngivelse til Aktørportalen

Aksel Kayser
Advokat/Partner