

## ÅRSMØTET 12. AUGUST 2017 I ROSEKOLLEN VEL

### BAKGRUNNSNOTAT TIL SAK 11: ORIENTERING OM TVISTEN I SJØSTUVEIEN

#### Oversikt

I årsberetningen fra styret til årsmøtet er det angitt at styret i Rosekollen Vel har brukt mye tid siste år på å håndtere henvendelser fra Martine (+Beatrice) Torp om bruken av Sjøstuveien. Det er i tråd med vanlig foreningspraksis at styret forankrer saker av uvanlig art eller stor betydning i overordnet organ – dvs. årsmøtet.

#### **Oversikt - hva saken gjelder**

I korthet ønsker Torp å erstatte den såkalte «vippeporten» (den lille porten som står ut i Sjøstuveien) med et fast gjerde, noe som gir en fast veibredde på ca. 2,45 meter på det stedet hvor vippeporten står i dag. Det omstridte areal er bare på ca. et par kvadratmeter. Vippeportens eneste funksjon synes å være å markere en oppmålt grense. Et fast gjerde på grensen gjør det umulig for større biler som for eksempel brannbiler, å passere. I 2015 ble det i tillegg satt opp søppelkasser utenfor gjerdet, noe som også vanskeliggjør fremkommeligheten i Sjøstuveien.

Det er gjort omfattende rede for konflikten i styrets siste brev til Torp av 18. april 2017. I følgeskrivet til brevet til Martine Torp ble Torp bedt om å ta stilling til den skisserte fremgangsmåte for den veiutvidelsen som hun hadde foreslått, bla. ble hun bedt om å trygge grensen til Høye og videre forklare hvorfor hun mente at veilaget (vellet) skulle betale for den veiutvidelse hun ønsket. Dessuten ønsket styret en klar avtale som skulle tinglyses.

I brev til «veilaget i Sjøstuveien» ved styrets leder 12. juni 2017 gikk Torp fra sitt tilbud om en liten veiutvidelse for sin (Torps) egen regning, og kom i stedet med to alternative tilbud. Det ene tilbudet gikk ut på å flytte Størmer sin parkering. Størmer har allerede i de seneste 2-3 år sagt nei til å flytte sin parkeringsplass. En slik flytting av Størmer sin parkering vedgår heller ikke vellet. Det andre forslaget var at vellet skulle opparbeide en utvidelse av veien for *vellets* regning – en utvidelse som blant annet innebærer å felle furuen som står svingen, delvis på Høye sin eiendom. Dette med utgangspunkt i at «veilaget og Høye først [må] ha en oppmålingsforretning med kommunen for å finne ut hvem som eier furuen»<sup>1</sup>. Høye og en rekke andre ønsker å bevare det gamle furutreet i svingen. Det nærliggende alternativet – å ta bort vippeporten og søppelkassene ønsker *ikke* Torp å gjennomføre. Fjerning av vippeporten, eventuelt sammen med en annen løsning for de store portene vil imidlertid gi Torp den bedre innkjøringsløsning til eiendommen man åpenbart ønsker, og en god nok løsning for de som er avhengig av å passere området ved vippeporten.

---

<sup>1</sup> Referert fra brev fra Martine Torp 12.06.17

## ***Oversikt – historikk og argumentasjon***

### **Sammendrag**

Oppsitterne har benyttet Sjøstuveien i hele sin lengde siden området ble bygget ut fra slutten av 1920-tallet, i samsvar med sine behov. Det har ikke vært gjerde eller andre hindringer langs grensen til Villa X som har hindret forbipassering, før vippeporten som skaper problemer ble satt ut, trolig en gang etter årsmøtet 2005. Sjøppelkassene utenfor gjerdet ble satt ut i 2015. Oppsitternes og velstyrets oppfatning baseres på observasjoner og dokumenter fra «lensmannskjønnen» 1961 og Torps egen søknad om veirett fra 1987.

Vi forstår Torps argumentasjon slik at man først mente at Sjøstuveien sluttet ved Bemberns parkering, etter hvert at veien var dårlig, nærmest en sti og knapt nok i bruk forbi Villa X før Parker i forbindelse med sin byggesak i 2000 rev ned *det gamle gjerde*. Først het det seg at det var hele gjerdet langs Sjøstuveien, nå er det bare gjerdet som omkranser Bemberns parkering. Torp synes uansett å mene at man har rett til å sette stengsel ut i veien som skaper vansker for større kjøretøyer fordi man har formell eiendomsrett.

### **Bebyggelse**

Torps eiendom Villa X ble etablert 1906 -1910, og har veirett i Carl Størmers vei. Eiendommen var først eid av familien Størmer, mens familien Torp kjøpte Villa X i 1974, etter Ada Størmers bortgang.

Området sør for Sjøstuveien ble utparsellert og bygget ut rundt 1930, og flere av eiendommene har hatt Sjøstuveien som eneste adkomst. Eiendommene til oppsitterne Schjøtt, Aaby og Parker har hatt tinglyst veirett på Rosekollen Vels grunn siden 1920-30 tallet. Disse eiendommene har vært benyttet hver sommer siden hyttene ble bygget, bortsett fra perioder ved dødsfall etc. Parker fikk tillatelse til å bygge helårsbolig på sin eiendom, med byggestart i år 2000.

Bemberns (Georg Størmers) veirett i Sjøstuveien er fra 1961, og er nærmere omtalt nedenfor. Bembern ble først bygget på slutten av 1950-tallet.

### **Argumentasjon**

Det antas at familien Torp – som alle må anses profesjonelle innen faste eiendommers rettsforhold, forstår at de ikke kan sperre Sjøstuveien for større kjøretøyer, selv om de har formell eiendomsrett til et lite område i veien. Torp har derfor reist en diskusjon om hevd, med påstand om at Sjøstuveien forbi Villa X knapt har vært vei, og neppe særlig i bruk før Parkers byggesak rundt år 2000. Torp har lagt ned mye arbeid for å prøve å bevise at Sjøstuveien ikke gikk lenger enn til innkjøringen til Bemberns (Størmers) parkering før 1961, samt at veien forbi Villa X etter 1961 i alle fall var i særdeles dårlig stand, endog bare var som en litt bred sti «De eldre av oss kan til og med huske at man kjørte med trillebår fra Størmers p-lass

og syddover pga. veien var så dårlig der.»<sup>2</sup> Videre hevder Torp at oppsitterne alltid har kjørt «ulovlig» over Torps eiendom.

### Lensmannsskjønnet 1961 og det opprinnelige gjerdet

Veien forbi Villa X var i alle fall ikke i dårligere stand i 1961 enn at daværende eier av Villa X, Ada Størmer, gikk til sak mot daværende eiere og brukere i Sjøstuveien for å få full veirett helt ned til snuplassen i enden av veien. Snuplassen som da var under utvidelse ligger på samme sted som i dag. Som et resultat av denne saken («lensmannsskjønnet») fikk Ada Størmer personlig kun «leilighetsvis» gangrett i den omstridte delen av veien, begrenset til sin levetid. Det ble videre presisert at eieren av Villa X «avstår fra enhver annen bruk av veien». Ada Størmers personlige, tidsbegrensede rett ble tinglyst på Rosekollen Vels grunn.

Eier av Bembern (Per Størmer) var *saksøker* i lensmannsskjønnet sammen med sin mor Ada Størmer for å få rett til å benytte Sjøstuveien. Bembern fikk veirett frem til egen eiendom på samme måte som de som hadde veirett fra før krigen. Bemberns veirett var imidlertid betinget av at eieren forpliktet seg til å opparbeide parkeringsplass for tre biler på naboeiendommen Villa X, «inn mot, og på sydsiden av bekken fra Heggedal.» Dessuten var det et vilkår at biler ikke måtte settes i veien. På grunn av sterk helling i terrenget må man anta at dette var en kostbar affære. (Forslaget til Torp går ut på at Torp og Størmer deler 50/50 av ny parkeringsplass som sikkert blir like kostbar å anlegge.)

Oppfyllingen av terrenget ble for øvrig støttet av en mur som man fortsatt ser sporet av i dag, mellom Bemberns og Villa Xs parkeringsplasser, under det nåværende gjerdet mellom parkeringsplassene. Dette gjerdet har fått stor plass i Torps argumentasjon, *uten at det noen gang er påvist at gjerdet har gått så langt ut i veien som endepunktet av den omstridte vippeporten.*

Den parkeringsplass som daværende eier av Bembern (Per Størmer) var pålagt å opparbeide i henhold til forliket i lensmannsskjønnet, er tinglyst som en heftelse på Villa X (Torp eiendom). Den tinglyste parkeringsretten er for øvrig blitt brukt som et argument og bevis for Torps rett til å sette porten ut i veien. På forespørsel er det ikke forklart hvorfor den tinglyste retten skulle belyse annet enn forholdet mellom Bembern og Villa X. Tinglysingen viser ikke hvor gjerdet langs Sjøstuveien faktisk gikk. Bemberns tinglyste rettigheter vis a vis eier av Villa X består selvsagt, selv om det ikke er fysiske stengsler hele veien rundt. Forholdet mellom eier av Villa X og eier av Bembern er for øvrig ikke en sak for vellet – bortsett fra at begge eiendommer utleder sine veirettigheter i Sjøstuveien fra vellet.

I forliket i lensmannsskjønnet er det fastsatt at vannledningen langs Sjøstuveien som eieren av Bembern selv hadde lagt ned, ligger der for Bemberns egen regning og risiko. Vannledningen er ikke noe selvstendig poeng, men: Det forhold at en vannledning som kunne komme i veien for veiarbeidet eierne og de bruksberettigede

---

<sup>2</sup> Referert fra brev fra Martine Torp 12.06.17

utførte, var tatt inn i forliket, mens vi ikke finner noe spor av et gjerde som hindrer trafikken, er en tydelig indikasjon på at det ikke fantest noe gjerde som kunne vanskeliggjøre kjøring forbi Villa X. Det opprinnelige gjerdet må ha gått så langt inn at det ikke sjenerte forbipasserende.

Det opprinnelige gjerdet *rundt* eiendommen Villa X fra omkring 1910 har vært viktig i Torps argumentasjon. Først ga Torp inntrykk av at hun trodde at det opprinnelige gjerdet sto langs Sjøstuveien også etter at Bemberns parkeringsplass ble etablert, men da hadde det jo ikke være mulig å benytte denne parkeringsplassen.

Uansett må det rettslig sett være klart at eierskap og rettigheter i Sjøstuveien ble fastslått gjennom Ada Størmers saksanlegg for (også) å få benytte veien allerede i 1961. Dette er senere eiere bundet av. Å blande inn Bemberns parkeringsrett på Villa Xs grunn er et forhold mellom disse to grunneierne, og et sidespor fra Torps side.

#### Familien Torps rettigheter i Sjøstuveien - og tidligere gjerder

Den begrensede bruksrett daværende eier av Villa X fikk i Sjøstuveien, falt bort ved Ada Størmers bortgang.

Villa X hadde fortsatt sin veirett via Carl Størmers vei. Familien Torp i Villa X (eier fra 1974) fikk etter søknad til i 1987 en begrenset veirett i Sjøstuveien, uten at man i noen forhandlingsdokumenter kan finne at den nevnes noe om problemer mht. gammelt gjerde eller andre stengsler i Sjøstuveien, langs grensen til Villa X. Torp har ikke levert noe som kan sannsynliggjøre at det var problemer med å passere eiendommen deres den gang de kjøpte. Det er forholdene på *kjøpstidspunktet* som er avgjørende for om familien var i god tro den gang vippeporten først ble satt ut. Torps søknad var rettet til oppsitterne langs Sjøstuveien, mens det var Rosekollen Vel som inngikk avtale med Torp. Veiretten er tinglyst som en heftelse på Rosekollen Vels grunn.

Torp hadde for øvrig først argumentert med at det gamle gjerdet langs Sjøstuveien ble revet i forbindelse med Parkers byggeprosess rundt år 2000, men har senere erkjent at det måtte være tatt ned tidligere for at Torp selv skulle få glede av sin veirett fra 1987. Nå fastholdes det bare at det opprinnelige gjerdet som omkranset Bemberns parkering som ble revet av Parkers folk i forbindelse med byggeprosessen i år 2000. Fortsatt er det ikke gitt noe dokumentasjon for at gjerdet gikk så langt ut i veien som det vippeporten gjør. Kartmaterialet som Torp selv har sendt ut støtter *ikke* Torps syn.

#### Oppsummering – Sjøstuveien

Den rettslige diskusjonen har altså stort sett dreid seg om det var vei forbi Villa X, om den var brukbar helt frem til snuplassen og om den hadde vært i bruk av rettighetshaverne siden hyttene ble bygget. Sentralt i Torps argumentasjon har vært at det sto et gjerde ut i veien der vippeporten står som først ble revet av Parker i forbindelse med hans byggeprosess fra år 2000. Etter dette skal oppsitterne ha kjørt

ulovlig inn under grunnen under vippeporten. Hvor nøyaktig dette gjerdet faktisk gikk, er aldri en gang forsøkt påvist.

### Torps alternativer

Underveis i diskusjonene har Torp reist andre spørsmål, bla. om vellets plikt til å gjennomføre en reguleringsplan. Martine Torp har, som selverklært ekspert på reguleringsplaner, ikke besvart styrets spørsmål om hvorfor vellet/veilaget skulle betale den veiutvidelse hun ønsker seg, og som hennes ene alternativ forslag bygger på. Dette alternativet forutsetter at furutreet i svingen hugges, noe Høye har motsatt seg. Torp tidligere skrevet omfattende om furutreet til Høye, basert på feiloppfatning både av grensen og hvor det store furutreet faktisk står, noe hun senere har erkjent. Uansett har hugging av furutreet lite å gjøre med konflikten om vippeporten.

Torps alternativ to er et makeskifte mellom Bembern og Villa X. Dette hadde Størmer lenge sagt nei til, det er kostbart og angår ikke vellet.

### Annet

En side-effekt av hovedkonflikten er at styret i vellet har måttet gjøre seg kjent med de gamle oppmålingene fra 1977 og 2005, og med saker om gjerder og rettigheter i Sjøstuveien som årsmøter i vellet tidligere har behandlet (2002, 2005 og 2012). Etter årsmøtet 2002 måtte daværende velformann Bernt Aaby i et svarbrev til Aase Torp forklare historikken om rettigheter, både fra 1961, og om familien Torps begrensede rettigheter fra 1987. I denne saken ønsket Torp at Schiøtts parkeringsplasser ble flyttet. - En viktig begrensing i Torps veirett er for øvrig at den bare gir veirett for to husstander, slik at behovet for å utvide egen parkeringsplass burde være begrenset.

### Konklusjoner

Oppsummeringsvis er styret trygge på at eier av Villa X erkjente veirettighetene i 1961, og at det ikke er noe i Torps omfattende argumentasjon som skulle tilsa at det etter den tid har vært et gjerde eller andre hindringer for biltrafikken forbi Villa X som kan legitimere oppsett av et gjerde ut i veien.

Hvis jordskifteretten skulle få seg forelagt denne saken, vil interesseavveiningen ligge mellom Torps behov for det som er deres eneste begrunnelse for å sette opp et gjerde, nemlig å få en «ryddigere grense»<sup>3</sup> - og mulighetene for å sikre fremkommelighet for brannbil, sementbil, brøytebil eller andre større biler. Ut i fra dette perspektiv er det nokså åpenbart at Torps behov for et grensegjerde eller andre fysiske markeringer av grensen må vike.

---

<sup>3</sup> Referert fra brev fra Martine Torp 12.06.17

### Rosekollen vel – styrets involvering i konflikten

Rosekollen Vel er formell eier av Sjøstuveien siden 1962. Eiendomsretten ble tinglyst i 1962, i forbindelse med at forliket (om veirettighetene i Sjøstuveien) i lensmannsskjønnet skulle tinglyses som en heftelse på gnr. 74, bnr. 6 og 7.

Alle veirettigheter er formelt gitt av vellet, eller av vellets rettsforgjenger. Styret i vellet må sørge for løpende korrekt forvaltning av og utøvelse av veirettighetene, hvis ikke sakens art eller viktighet tilsier at saken legges frem for vellets høyeste organ – årsmøtet.

Torp har i sine tidlige skriv flere ganger understreket at hun som ekspert på reguleringsplaner mener at «veilaget» er ansvarlig for å gjennomføre den utvidelse av Sjøstuveien Torp ønsker seg, og som reguleringsplanen muliggjør. Dette stemmer ikke med ekstern ekspertise styret har konsultert. Torps ene alternativ forutsetter at vellet bekoster hugging av furutreet i svingen og de kostnader som følger med utvidelse av veien på dette stedet. Styret anser ikke dette som et aktuelt alternativ, og har valgt å ikke legge dette frem for årsmøtet.

#### 2016

Den aktuelle konflikten mellom Torp og vellet startet formelt gjennom e-brev datert 29.04.2016 fra Martine Torp til «oppsittere i Sjøstuveien og styreformann i veilaget». Styreformannen i «veilaget» er Tore Gulden. I brevet varsles det bla. om oppsett av fast gjerde der det nå står en liten port ut i veibanen («vippeporten»), noe som ville redusere veibredden fra ca. 3,45 meter til ca. 2,45 meter på dette stedet. Målinger avviker med noen centimeter. Dette er uansett for smalt til at f. eks. en brannbil eller en bil med tilhenger vil kunne passere.

Oppsitterne som mottok brevet fra Torp var Jan Eriksen (veirett i Sjøstuveien fra 1974) og Ola Høye (eiendommen var tidligere eid av Olas far Gunnar Høye, og Jens Høye), foruten de mest berørte Ian Parker (Sjøstua – tidligere eid av Smith), Birgit Schjøtt (Sunny Hill, en eiendom som kontinuerlig har vært i hennes slekts eie), Bernt Aaby (Wigwam, tidligere eid av major Anders Juel, den sentrale personen på vellets vegne ved begivenhetene både i 1961/62 og i 1987) og Georg Størmer (eier av Bembern som ble etablert på slutten av 1950-tallet og som hadde full veirett fra 1962.) Parkers, Schjøtts og Juels eiendommer har tinglyst veirett fra 1920/1930-tallet.

#### 2015

Uformelt startet imidlertid saken (for vellet) ved at Elisabeth Steenstrup på «veilagets» vegne mottok en mail fra Hans Erik Torp 9. februar 2015 der han orienterte om ønsket om å skifte ut den «løse porten» med et fast gjerde. Steenstrup protesterte umiddelbart og argumenterte med at veien hadde vært i bruk siden området ble etablert, og at det ikke er lov å sperre veien for andre. Torp kom tilbake til saken 11.februar samme år. Torp omtalte avstanden mellom det gamle gjerdet og enden på den store slagporten i begge mailene. I løpet av disse to dagene økte Hans Erik Torp avstanden fra ca. 80cm til ca.100cm. Dette er en klar indikasjon at familien

ikke har presise opplysninger om hvor det gamle gjerdet sto. (Vippeporten er visstnok ca. 105 cm lang).

I 2015 ble også problemet med Torps plassering av søppelkasser utenfor gjerdet tatt opp. Disse bidrar til å vanskeliggjøre passering for større kjøretøyer, som utrykningskjøretøy. I den forbindelse ble Torp sommeren 2015 grundig minnet om at hans egne rettigheter i Sjøstuveien hvilte på vellets velvilje – før 1987 hadde jo Villa X kun veirett fra Carl Størmers vei, mens oppsitternes veirett var fra 1920-tallet.

Sensommeren 2015 gjorde Jan Eriksen et forsøk på å få til et kompromiss basert på oppmålte grenser fra før 1993 (dvs. konflikten mellom Torp og Eriksen om Brenneslestien som medførte at begge parter måtte avgi eiendom til stien.) Hans Erik Torp var ikke interessert i dette.

## 2016

Oppsitterne Parker, Schjøtt, Aaby og Størmer tok kontakt med advokat Håvar Wiik etter Martines brev 29. april 2016. Wiik forhandlet på vegne av oppsitterne, bla. på grunnlag av Steenstrups notat om rettigheter i Sjøstuveien av 8. august 2016. (Sendes ut på forespørsel).

## 2017

Vellet hørte ikke noe direkte fra Torp før etter at Høye i *januar 2017* hadde sagt nei til hugging av et furutre i svingen som han (Høye) antok delvis sto på sin grunn. Da tok Torp direkte kontakt med Tore Gulden, med et forslag om en mindre veiutvidelse på vellets grunn (og for Torps egen regning). Etter litt frem og tilbake ble det klart at Torps premisser for veiutvidelse var annerledes enn de krav styret hadde fastsatt. Likevel sendte Martine Torp en e-post til styret, kvelden palmesøndag, der hun gjorde det klart at hun ville starte arbeidene på veien om 10 dager, på sine egne vilkår. Dette resulterte i et omfattende svarbrev fra styret 18. april, der man presiserte sitt syn på konflikten og en del av den argumentasjon Torp hadde fremført til støtte for sitt syn.

På bakgrunn av Martine Torps henvisninger til sin egen ekspertise som jurist med blant annet erfaring fra eiendomssaker og regulerings spørsmål som ansatt hos Fylkesmannen i Oslo og Akershus, ba styret dessuten om en juridisk begrunnelse for de tilbakevendende påstandene om at veilaget hadde plikt til å gjennomføre den veiutvidelse hun ønsket og som reguleringsplanen muliggjorde.

Det var også viktig for styret å få Torp selv til å ta ansvaret for at grensen mot Høye ble sikret, ettersom Martine Torp selv hadde erkjent at hun i et tidligere, omfattende brev til Høye hadde tatt feil av hvor grensen gikk og hvor i svingen furutreet faktisk sto. En tinglyst avtale, bla. basert på felles befaring var også et krav fra styret.

I svaret til styrets leder 12. juni 2017 velger Martine Torp bla. å la være å kommentere styrets spørsmål og anførsler, tidligere tilbud trekkes tilbake og to nye forslag fremmes. Felles for disse forslagene er at de tilrettelegger for utbygging

utover det Torps egen veirett tillater, og dermed økt trafikk – noe alle berørte ved tidligere korsveier har vært sterkt imot.

Spørsmålet om hvorfor veilaget i utgangspunktet skulle være ansvarlig for en veiutvidelse forblir ubesvart.

### **Mer om hovedpunktene i saken**

#### ***Vårt utgangspunkt***

Eiendommene til Høye, Schjøtt, Aaby og Parker har hatt tinglyst veirett over det som nå er Rosekollen Vel sin eiendom siden området ble utparsellert og bygget ut på 1920-1930 – tallet. Sjøstuveien har vært benyttet i samsvar med brukernes behov siden den tid. For eksempel har både Birgit Schjøtt, hennes barn og hennes bror feriert på Rosekollen hvert år siden de var barn, og husker meget godt at det aldri har vært problemer å passere området ved vippeporten med bil - før vippeporten ble satt ut.

Størmers eiendom Bembern ble etablert på slutten av 1950 – tallet, og fikk som før nevnt veirett i Sjøstuveien gjennom forlik med vellet i lensmannsskjønnet av 1961.

Villa X har veirett i Carl Størmers vei. Daværende eier av Villa X gikk til sak mot eiere og brukere av Sjøstuveien i **1961**, men fikk bare en begrenset veirett for sin levetid. Torp har sin veirett i Sjøstuveien fra vellet, men da etter særskilt søknad og avtale i **1987**. Det er Torp som må bevise sine påstander om at det var gjerde eller annet som gjorde fremkommeligheten i Sjøstuveien frem til snuplassen vanskelig da de kjøpte eiendommen i **1974**, og Torp har bevisbyrden for at vellet med åpne øyne godtok disse hindringene under forhandlingene om veirett i 1987. Uansett har Torp selvsagt ingen lovlig adgang til å stenge for kjøring av større biler på veien som passerer deres eiendom.

Oppsitternes veirett og bruk kan lett dokumenteres, og vil enkelt kunne gjennomføres ved jordskiftesak, trolig best med hjemmel i veiloven § 53. Det vil være en fordel for alle parter om en rettsprosess kan unngås. Siden det er brukt mye tid og energi på å diskutere andre spørsmål, vil vi repetere hovedpunktene i det følgende:

#### ***Villa X har veirett i Carl Størmers vei, og bare begrensede rettigheter i Sjøstuveien***

Villa X hadde som nevnt fra gammelt av kun veirett og kjøreadkomst via Carl Størmers vei. All kjøring og bruk av Sjøstuveien for eiere/brukerne av Villa X er avhengig av velvilje fra eiere av Sjøstuveien (dvs. Rosekollen Vel siden 1962) og de berørte oppsitterne.

Ada Størmer i Villa X gikk til sak i 1961 for å få full veirett i Sjøstuveien, men fikk en tidsbegrenset, personlig rett for sin levetid. Dette saksanlegget er avgjørende for å forstå de faktiske og juridiske forhold i Sjøstuveien i 1961, og forklarer hvorfor Torps



motparter ikke trenger å bevise hevd slik Torp forutsetter, se omtale i eget punkt nedenfor. Det som ble fastsatt i saksanlegget i 1961, er bindende for senere eiere av Villa X, med mindre det kommer noe relevant nytt senere. Det er ikke påberopt endringer i perioden 1961 til Torp overtok eiendommen i **1974**, det avgjørende tidspunkt for Torps rettigheter.

### Torps veirettigheter

I perioden fra Torp kjøpte eiendommen (1974) til familien etter søknad fra Hans og Aase Torp fikk veirett i desember **1987**, hadde eier av Villa X kun veirett i Carl Størmers vei og ingen rett til å benytte Sjøstuveien. Det er kjent at de unntaksvis fikk låne Bemberns parkering i denne perioden.

Hans og Aase Torp søkte oppsitterne (Juel, Eriksen, Størmer, Høye og Andersen/Schiøtt) formelt om veirett i Sjøstuveien i 1987, etter samtaler om saken sommeren før. *I selve søknaden ligger det en erkjennelse fra Torp selv om at det er oppsitterne og vellet som har rettighetene til veien.* Etter lange forhandlinger ga Rosekollen vel Villa X veirett, men veiretten begrenset slik:

- Kun gnr. 81 nr. 2 fikk veirett, ikke den andre delen som har gnr. 74 bnr. 4. Ved oppdeling av Villa X skal veiretten følge hovedbølet. (Det kan nå virke som om veiretten er «forsvunnet» gjennom sammenslåingen av de to eiendommene til gnr. 74 bnr. 4.)
- Veiretten gjelder bare «fram til gnr. 81, bnr. 2. Retten omfatter ikke indre del av Sjøstuveien, innenfor (sydvest) avkjøringen til angjeldende eiendom.»
- «Utnyttelsen forutsetter begrenset i omfang til hva som anses normalt for to familiers benyttelse».
- «Snuplass og/eller parkeringsplass for gnr. 81, bnr. 2 skal opparbeides på egen grunn og for egen regning».

Tilknytningsavgiften ble satt til 1/8 av beregnede anleggsomkostninger, etter datidens priser.

Her merker vi oss at det er fastsatt at veiretten *ikke* omfatter «indre del av Sjøstuveien», en bestemmelse som hadde vært unødvendig hvis denne delen av veien nærmest hadde vært en sti, slik Martine Torp hevder i sitt brev 12. juni 2017. Veiretten er dessuten begrenset til hva som anses normalt for to familiers benyttelse.

Veiretten ble for øvrig tinglyst som en heftelse på Rosekollen Vel sin grunn uten noen forbehold, hvilket er en klar indikasjon på at veiretten var en spesiell rettighet for Villa X, og måtte ha særskilt vern. Det finnes ingen indikasjoner på at det var et gjerde eller annet som vanskelig-gjorde forhandlingene om veirettigheter. Derimot vet vi at enkelte av oppsitterne var imot å gi Villa X veirett på dette tidspunkt.

Martine Torp kaller veiretten en vanlig innpåkøpsavtale, men Torps veirett faller utenfor veilovens system i og med at de har veirett i Carl Størmers vei.

Innpåkøpsavtaler trenger for øvrig ikke tinglysing. Det virker også merkelig med en lang begrunnet søknad om veirett i Sjøstuveien hvis veien var i så dårlig forfatning

som Torp hevder, når begrunnelsen i søknaden nettopp var at Carl Størmers vei var i dårlig forfatning.

I et eget brev til daværende velformann Bernt Aaby i forbindelse med årsmøtet **2002** synes det som om Aase Torp hadde glemt at hun hadde fått begrensede rettigheter av vellet. Hun antok tilsynelatende at hun hadde fått sine rettigheter fra kommunen, og at hun hadde rettigheter til snuplassen, ved å forøke å få vellet til å flytte Schiøtts parkeringsplasser bort fra snuplassen. Bernt Aaby ga da Aase Torp en grundig orientering om Torps begrensede rettigheter, både fra lensmannsskjønnet og den avtale hun selv hadde søkt om, og fått i stand i 1987.

Anders Juel (ved snuplassen) var sentral både i 1961/62 og 1987. Hvis det hadde vært et gjerde eller andre spesielle problemer ved veien under forhandlingene med eier av Villa X, ville han selvfølgelig ha sørget for å rydde dem av veien.

### **Rettigheter i Sjøstuveien ble avklart allerede i forbindelse med lensmannsskjønnet 1961/1962, og har ikke forandret seg etter det**

Torp baserer hele sin argumentasjon på at *oppsitterne* må bevise at de har veirett og har benyttet veien forbi Torps eiendom og over det omstridte areal. Imidlertid hadde Torps rettsforgjenger Ada Størmer i Villa X allerede i 1961 erkjent veien i hele dens lengde og hvem som var eiere og brukere gjennom sitt saksanlegg mot disse. Det er ubestridt juss at Torp ikke vinner større rett i Sjøstuveien enn den rett eier av Villa X hadde hatt, da familien kjøpte eiendommen i 1974. Forholdene slik det fremsto i terrenget er avgjørende, så lenge veien og bruken av den var godt synlig. Og som omtalt foran ligger det også en erkjennelse fra Torps side om den fysiske veien i hele dens lengde gjennom søknaden om veirett 1987. Tillatelsen til å benytte Sjøstuveien ble gitt av Rosekollen Vel som eide veien, og veiretten ble tinglyst som en heftelse på Rosekollen Vel sin grunn.

Torp referer stadig til gamle dokumenter, og fem generasjoner forfedre som har holdt til på Granbakken nær Villa X. I sitt brev 12. juni 2017 referer Torp endog til *vi har som har hatt hytte en stund* husker at veien nesten sluttet ved Størmers parkering og gikk over i en bred sti; «vi» husker endog at man kjørte med trillebår fra Størmers parkeringsplass og sydover.

På vår side har vi levende mennesker som har ferdes i området fra før 1960. Om forholdene er beskrevet annerledes før 1961 i gamle dokumenter er uten betydning så lenge saksdokumentene i lensmannsskjønnet er så klare.

### Skjønnsbegjæringen

I skjønnsbegjæringen fra advokaten til Ada Størmer (daværende eier av Villa X) 23. mai 1961 krever overrettssakfører Heldal på vegne av Størmer skjønn «..til ervervelse av rett til benyttelse av den private vei Nordre Rosekollvei [Sjøstuveien] i Frogn som adkomst til offentlig vei..» Saksøkte i skjønnet var daværende eiere (3 x Johansen) og

brukerne Smith, Gunnar Høye og Jens Høye, Anders Juel, Inger Sollie Andersen og Gudrun Cathrine Sollie Schiøtt (begge de to siste Sunny Hill) og Sigmund Hansen (eier av tomten ovenfor Høye som fortsatt er ubebygget). I skjønnsbegjæringen vises det til at det hadde pågått forhandlinger over lengre tid for å sikre Størmer full veirett, uten at forhandlingene førte det ønskede resultat for Størmer – derfor saksanlegget fra eier av Villa X (Ada Størmers) side.

#### Eier av Villa X krevde rettigheter i Sjøstuveien frem til snuplassen

I et senere prosesskrift samme år (1961) fra Størmers advokat til motpartenes advokat, h.r. advokat Riekeles, presiserer Størmers advokat at kravet gjaldt veirett helt frem til porten ved snuplassen som var under opparbeidelse, ikke bare frem til det som nå er innkjøringen til Bemberns parkering. I et brev fra velformann Anders Juel til oppsitternes og eiernes felles advokater (Næss og Riekeles) er det henvisning til at arbeidet med utbedring av snuplassen hadde startet året før (dvs. 1960), og at det på grunnlag av en gammel avtale ble opparbeidet parkeringsplasser til oppsitterne i tilknytning til snuplassen, fordi «deres bilpark var sterkt økende». (Bilsalget i Norge ble frigitt høsten 1960. Det ble anlagt fire parkeringsplasser til de tre aktuelle oppsitterne, to til Schiøtt/Andersen, en til Juel og en til Smith).

#### Situasjonen 1961 og fremover

Det var altså allerede ved skjønnsbegjæringen i 1961 et etablert faktum at det var eierne og brukerne av Sjøstuveien som var rettighetshavere i veien. Det hadde vært forhandlinger forut for skjønnsbegjæringen, uten at Ada Størmer hadde fått gjennomslag. Det er usannsynlig at Ada Størmer i 1961 ville bruke tid og penger på å kreve full veirett dersom hun hadde vært usikker på om veien var brukbar hele strekket frem til snuplassen/porten nærmest husene. Det forhold at Ada Størmer ikke fikk full veirett i Sjøstuveien gjennom forliket i lensmannsskjønnet, men bare en personlig gangrett for sin levetid, sier noe om styrkeforholdet i forhandlingene.

Det er påfallende at man ikke noe sted i forhandlingene 1961-62 finner henvisning til noe gjerde eller annet som skulle gjøre veien så smal som 240 til 250 centimeter, som Torp påstår at den har vært. Dette var noe Ada Størmers motparter selvfølgelig ville ha ryddet av veien i forbindelse med forhandlingene om et forlik i saken. På den annen side viser bakgrunns materialet som nevnt at en omstridt vannledning som Georg Størmers far Per hadde lagt langs Sjøstuveien, fant en løsning i selve forliket. Når det for øvrig gjelder forliket og Størmers nåværende parkering vises det til omtale foran.

Biltrafikken i sin alminnelighet har selvfølgelig økt i Sjøstuveien som andre steder. For øvrig er det ikke registrert endringer av betydning i Sjøstuveien etter 1961 - før Torp fikk veirett i 1987.

## **Bevisbyrden er snudd: Torp må bevise at passasjen forbi Villa X noen gang har vært så smal som ca. 245 centimeter**

I og med at daværende eier av Villa X allerede gjennom skjønnsbegjæringen og i senere prosesskrift i 1961 har erkjent eierskap, bruk og god nok beskaffenhet av Sjøstuveien helt frem til snuplassen, burde ytterligere diskusjon fra Torps side om oppsitternes bruk av veien (hevd) være utelukket. Den erkjennelse eier av Villa X kom med gjennom sitt saksanlegg i 1961 har selvsagt rettsvirkning for alle senere eiere. Situasjonen *før* 1961 er ikke relevant, siden Ada Størmer så klart erkjente eierskap og rettighetshavere gjennom sitt saksanlegg. Oppsitterne har i alle fall hatt alle rettigheter i veien siden 1961, og de eldste var altså tinglyst allerede på 1920-tallet.

Torp i Villa X var kjent med at Villa X ikke hadde veirett i Sjøstuveien da de kjøpte i 1974, og de erkjente selv rettighetsforholdene da de søkte de øvrige rettighetshavere om veirett i 1987. Veiretten ble formelt riktig gitt av Rosekollen Vel som eier av Sjøstuveien, ikke av de øvrige rettighetshaverne. Forhandlingene mellom Torp og vellet resulterte som fremholdt over kun i begrensede rettigheter for eier av Villa X. Noen rett til å ha gjerde stående ute i veien er ikke påberopt, og er i alle fall ikke tatt inn i avtalen. Bevisbyrden er således snudd i forhold til Torps utgangspunkt: Torp må bevise at det har vært trafikkhindringer som *ikke* ble tatt opp, eller løst, i forbindelse med forliksforhandlingene i lensmannskjønnen eller da Torp selv søkte om veirett. Dette har formodningen mot seg, i og med at Torp var tydelig på at de ønsket bedre vei til eiendommen.

Torp har gjort en rekke forgjeves forsøk på å bevise at det ikke var vei, og at veien i alle fall i dårlig forfatning - og de har påstått at veien ikke var i bruk. Torp har til nå ikke gjort noe forsøk på å bevise hvor gjerdet langs Sjøstuveien *faktisk* gikk da de kjøpte i 1974, eller den praktiske veibredden noen gang har vært så smal som ca. 2,45 meter. Torp har heller ikke gjort noe forsøk på vise at de nå har legitim interesse i å ha vippeporten ut i veien – utover å forsvare en formell eiendomsgrense.

### **Grensen Sjøstuveien/Villa X**

Situasjonen i 1974 da Torp kjøpte Villa X var altså at den tidligere eier selv hadde gått til sak mot eierne og brukerne av Sjøstuveien for å få lov til å benytte veien helt frem til snuplassen. Rettighetsforholdet ble fastslått og fastlåst gjennom lensmannsskjønnet, og oppsitterne hadde fortsatt å benytte veien i samsvar med sine behov frem til Torp søkte om, og fikk sin begrensede veirett i 1987. De ulike veirettighetene eksisterte side om side, dog slik at eier av Villa X ikke hadde rett til å benytte området innenfor avkjøringen til sin egen eiendom.

I sin argumentasjon synes Torp å ha lagt stor vekt på den formelle, oppmålte grensen, samtidig som hun gjentatte ganger postulerer at det har stått et (fysisk) gjerde i eiendomsgrensen helt siden Villa X ble etablert. Vi finner imidlertid overhodet ikke noe om hindringer i form av gjerde eller annet – hverken i forbindelse

med forhandlingene om veirett fra eier av Villa X sin side, eller i andre sammenhenger. Det opprinnelige gjerdet må ha gått såpass langt innenfor tomtegrensen at det ikke var til sjenanse for trafikken forbi eiendommen. Uansett gir en formell eiendomsgrense ingen rett for Torp til å gjøre det vanskelig for større kjøretøyer å passere eiendommen.

Alt som er kommet frem i saken til nå, tyder tvert imot på at det aldri har vært noe gjerde som hindret trafikken:

### 1. Fysiske hindringer/ merker

Ingen av oppsitterne (brukerne) kan huske at veien noen gang har vært så smal som ca. 2,45 meter på det omstridte punktet. Noe gjerde eller rester av det er aldri påvist fra Torps side. Derimot står det tydelige grensebolter innenfor gjerdet nærmest sjøen. I den andre enden, nede i skrenten mot Brenneslestien/Eriksen sto også de gamle grenseboltene på Villa X-siden av dagens oppmålte grense. Dette indikerer at den opprinnelige grensen og et tidligere gjerde har gått på Villa X-siden av det nåværende grensegjerdet, selv om grensene ikke er noe bevis for gjerde. Eventuelle andre grensebolter mellom de som nå er synlige må ha gått tapt den gang Torp anla sin egen parkeringsplass (rundt 1987).

### 2. Eier av Villa X har i to omganger forhandlet med eier og rettighetshaverne i Sjøstuveien – uten å få fullt gjennomslag

Den begrensede veirett tidligere eier av Villa X hadde fått gjennom lensmannsforliket falt bort med Ada Størmers bortgang i 1973/1974. I lensmannsskjønn – forhandlingene finner man ikke spor av gjerdetvist.

Vinteren 1987 søkte Hans og Aase Torp oppsitterne om rett til å benytte Sjøstuveien, siden deres egen veirett via Carl Størmers vei var bratt og vanskelig. Som i 1961 vises det til tidligere samtaler året før, men avtalen med vellet ble først underskrevet i desember 1987. Hvis det på dette tidspunkt hadde vært et gjerde i Sjøstuveien som gjorde veien så smal at brannbiler ikke kunne komme frem, ville det naturligvis vært tatt opp, og løst, i forbindelse med forhandlingene om Torps veirett. Oppsitterne, med major Anders Juel i spissen, hadde minst like sterk posisjon i forhandlingene med Torp i 1987 som de hadde hatt da de forhandlet med Ada Størmer i 1961/62, også da med Juel i førersetet.

### 3. Dokumentasjon av faktiske gjerder, grenser og veier

At det gikk vei forbi Villa X, og at den var god nok forbi Villa X i 1961 til at daværende eier ville ta kostnadene og bryderiet med et saksanlegg for å få lov til å benytte veien, er grundig omtalt foran.

- Torp har likevel iherdig, men feilaktig, påstått at veien sluttet ved Bemberns parkering og videre også feilaktig hevdet at Sjøstuveien nærmest var som en sti, smal og så steinete at man måtte bruke trillebår forbi Villa X.

- Torp har forsøkt å fremlegge en slags indirekte argumentasjon: Eiendommen har vært inngjerdet fra gammelt av, hvilket ikke er bestridt, men Torp har aldri forsøkt å påvise nøyaktig hvor gjerdet gikk.
- I løpet av to dager i februar 2015 endret Hans Erik Torp syn på hvor det gamle gjerdet gikk i forhold til slagporten - fra ca. 80 centimeter innenfor til ca. en meter innenfor.
- Martine Torp har i sin argumentasjon mot oppsitterne og styret brukt mye tid på (feilaktig) å hevde at Parker rev ned gjerdet langs Sjøstuveien i sin byggeprosess (fra år 2000). Torp synes nå endelig å ha erkjent at *Torp selv* måtte rive gjerdet langs Sjøstuveien for å kunne ta i bruk egen parkeringsrett rundt 1987. Torp fastholder imidlertid at Parker rev ned gjerdet *rundt* Bemberns parkering, til tross for at det foreligger et brev 13. juli 2000 fra Parker/Wavik til Størmer som bekrefter stein etc. på parkeringsplassen, men som *ikke* tar noe ansvar for noe ødelagt gjerde. – Uansett er det vanskelig å se at et ødelagt gjerde sier noe om hvor langt ut i veien gjerdet har gått. Det hele inngår i den konstruerte historien om at det nærmest ikke har vært vei ned til snuplassen før etter at Parkers byggeprosess ble fullført.
- Torp har brukt energi på å vise at det i reguleringsplanen (fra desember 1999) var tegnet inn 4 meter vei forbi det omstridte punktet, og at veilaget hadde plikt til å gjennomføre reguleringsplanen dvs. bygge ut veien slik reguleringsplanen gir adgang til, noe som ikke er riktig. Kartgrunnlaget som reguleringsplanen bygger på, og som Torp sendte ut, viste tilsynelatende klart at det da reguleringsplanen ble utarbeidet, *var* et gjerde rundt Bemberns parkering, men at gjerdet *ikke* gikk så langt ut i veien som Torp legger til grunn. Også kartet i forbindelse med jordskiftetvisten om Brenneslestien fra 1991/93 viser et gjerde som ikke går helt ut i veien. Kartene viser dessuten en tydelig inntegnet vei helt til snuplassen i enden av Sjøstuveien.
- I diskusjonen med Høye om hugging av furutreet i svingen har Torp erkjent at de hadde gått (nokså bastant) ut med feilaktige opplysninger. Kartet/hukommelsen stemte ikke med terrenget.

Slik saken nå står må det være Torp som har bevisbyrden for at veien faktisk ikke var bredere enn ca. 240-250 centimeter ved enden av vippeporten den gang han kjøpte i 1974. Vi har ikke funnet noen indikasjon på at veien var så smal på det kritiske punktet som Martine Torp hevder. Tvert imot er det aller meste av Torps påstander allerede motbevist. – Uansett er det vanskelig å se at Torp har noen legitim interesse i å vanskeliggjøre/hindre at større kjøretøyer, som brannbiler, sementbiler o.l. passerer eiendommen.

#### 4. Feil i oppmålingen?

Selv om de berørte tidligere har lagt til grunn at grensen mellom Sjøstuveien (vellets eiendom) og Villa X ikke er omstridt, og at oppmålt grense uansett ikke er noe bevis for hvor det gamle gjerdet gikk, har ny oppmerksomhet om grenseboltene på

innsiden av gjerdet gjort at vi nå også har sjekket kommunens offisielle eiendomsarkiv. Det ser ut til at oppmålingene underbygger antakelsen om at grensen, og dermed trolig også det gamle gjerdet, har gått innenfor (på Torp-siden) av det nåværende gjerde den gang da Torp kjøpte eiendommen i 1974. Trolig har det også blitt begått en feil under oppmålingen Torp fikk utført i 2005, og som forplantet seg i oppmålingen Torp rekvirerte i 2015:

- Hans Torp rekvirerte oppmåling i **1977**. Den skjedde på grunnlag av gamle grensemerker og viser en veibredde på ca. 4,8 meter, hvorav ca. en meter er avstanden fra inntegnet vei til grensen mot Villa X. Denne oppmålingen kom altså bare 10 år før Torp søkte om veirett. Hvis den formelle grensen hadde vært et problem, burde det være tatt opp av Torp under forhandlingene om veirett.
- Oppmåling fra **2005**, rekvirert av Aase Torp på vegne av Hans Erik Torp, synes på korrekt vis å ha innarbeidet resultatet av jordskifte-tvisten Torp hadde hatt med Jan Eriksen (i 1991-93) om Brenneslestien, *langs selve stien*. Men: Et grensemerke i Brenneslestien/hjørnet mot Sjøstuveien ble flyttet. Dette ser ut til å ha fått (uriktige) konsekvenser *også for inntegnet grense Villa X/ Sjøstuveien*. Grensen er flyttet noe utover mot veien, slik at eiendommen Villa X har fått utvidet sitt areal noe på vellets bekostning, nettopp på det omstridte punktet. Vellet som berørt nabo synes ikke å ha vært orientert om oppmålingen eller grenseflyttingen før man begjærte innsyn i kommunens dokumenter i juli i år. Dette bør vellet følge opp.
- Den oppmålingen som Hans Erik Torp rekvirerte i **2015** synes å bygge på at grensen feilaktig ble flyttet noe i 2005, i Torps favør. Det er uklart hvorfor denne oppmålingen i det hele tatt ble rekvirert.

### **Interesseavveining – servituttloven – veiloven § 53**

Dersom Torp mot formodning skulle kunne bevise at det sto et gjerde ut i veien da de kjøpte Villa X i 1974, oppstår spørsmålet om Torps uttalte behov for en «ryddigere grense» skal ha forrang for oppsitterne nedenfor sitt behov for god fremkommelighet for større biler, som brannbiler, brøytebiler etc. Her kommer prinsippene i servituttloven inn:

En servitutt er en rett man har til å benytte annens eiendom, f. eks retten til å benytte en vei over annen manns grunn. En slik veirett kan utvides, dersom utviklingen krever det. Servituttloven åpner dessuten for å omgjøre eller avvikle en servitutt dersom det er mye om å gjøre for en part. Det er vanskelig å se at Torps interesse i å sette opp et gjerde, en port eller søppelkasser for å markere en formell grense overstyrer oppsitternes behov for å ha en tilstrekkelig bred vei, en vei som har god nok svingradius for større biler forbi Villa X. Tvister om avvikling eller omgjøring av servitutter avgjøres ved skjønn. I så fall må Torp bære kostnadene.

Antakelig er det enda enklere å få fastslått retten til å kjøre over det lille arealet under vippeporten ved bruk av veiloven § 53.

### **Bakgrunnsinformasjon**

#### **Om Rosekollen vel**

Rosekollen vel har siden 1962 vært eier av gnr. 74, bnr. 6 og 7 som omfatter Sjøstuveien, Rosekollen (veien) og stier ned til badetomtene. Som utsteder av veirettigheter i gnr. 74, bnr. 6 og 7 er eier av gnr. 74, bnr. 6 og 7 (vellet) ansvarlig for korrekt forvaltning av rettighetene. I henhold til vedtektene er vellet veilag (etter veglovas §§ 53 flg.).

Hele Rosekollen, dvs. alle eiendommene med adresse Rosekollen, samt eiendommene syd for Sjøstuveien ble utparsellert av daværende eiere av gnr. 74, bnr. 6 og 7 etter en samlet plan på 1920- og 1930-tallet. De fleste eiendommene ble bebygget før krigen. De gamle eiendommene har veirett og plikt til vedlikehold i sine skjøter. Oftest er veibredden fastsatt til 4 meter. Skjøtene inneholder også bestemmelser om stier, og hvordan naboene skal forholde seg til hverandre når eiendommene skulle bebygges.

Georg Størmers hytte (Bembern) som visstnok ble bygget på slutten av 1950-tallet fikk veirett i Sjøstuveien (den gang benevnt Nordre Rosekollvei) gjennom et rettsforlik i «lensmannskjønnen 1961» med daværende eiere og brukere av gnr. 74, bnr. 6 og 7 i 1961/62, mot å bekoste tilstrekkelig parkering på naboeiendommen Villa X. Lensmannsskønnen er nærmere omtalt flere steder.

Vellet ga Jan Eriksen en alminnelig veirett i Sjøstuveien i forbindelse med hans nybygging i 1974. Deler av Eriksens eiendom ble imidlertid skilt ut fra gnr. 74, bnr. 6 og 7 allerede i 1935.

Når det gjelder Villa X sine veirettigheter fra vellet i Sjøstuveien vises det til omtale i resten av dette notatet.

#### **Om Villa X – eiere, veirettigheter og utbyggingsmuligheter**

Villa X ligger på nordsiden av Sjøstuveien, og ble etablert gjennom skylddelingsforretninger av 1906 og 1908. Eiendommen har veirett gjennom Carl Størmers vei. I 1961 anla daværende eier, Ada Størmer, sak mot daværende eiere og brukere av Nordre Rosekollvei for å få full rett til å benytte denne veien frem til porten ved snuplassen som da var under utbedring. Det endte med en personlig gangrett for Ada Størmer, begrenset til hennes levetid.

#### ***Torps periode – eierforhold og oppmåling***



Hans Torp kjøpte eiendommen i 1974, og fikk den oppmålt i 1977. Hans sønn Hans Erik Torp står som formell eier fra ca. år 2000, men slik at Hans Eriks mor Aase Torp hadde full privatrettslig råderett over eiendommen. Aase Torp søkte på sin sønns vegne om oppmåling av eiendommen, som ble utført i 2005. Oppmålingsbegjæringen ble begrunnet i behov for å sette opp gjerde for å verne barn og hund. I denne oppmålingen ser det ut til at Torps eiendomsgrense ble flyttet nærmere Sjøstuveien, noe naboen Rosekollen Vel aldri har blitt orientert om. Oppmålingen som Hans Erik Torp rekvirerte høsten 2015 ser ut til å ha innarbeidet feilen fra 2005.

Martine Torp og hennes søster Beatrice har deretter overtatt eiendomsretten, formodentlig rundt årsskiftet 2015/2016. Aase Torp har møtt på en del årsmøter i vellet, senest i 2016, etter fullmakt.

#### *Torps periode - veirettigheter*

Villa X hadde fra gammelt av veirett og kjøreadkomst via Carl Størmers vei. Hans og Aase Torp søkte oppsitterne om veirett i Sjøstuveien i 1987. Etter lange forhandlinger ga Rosekollen vel Villa X veirett, men veiretten begrenset slik:

- Kun gnr. 81 nr. 2 fikk veirett, ikke den andre delen som har gnr. 74 bnr. 4. Ved oppdeling av gnr. 81 bnr. 2 skal veiretten følge denne. (Det kan nå virke som om veiretten er «forsvunnet» gjennom sammenslåingen av de to eiendommene til gnr. 74 bnr. 4.)
- Veiretten gjelder bare «fram til gnr. 81, bnr. 2. Retten omfatter ikke indre del av Sjøstuveien, innenfor (sydvest) avkjøringen til angjeldende eiendom.»
- «Utnyttelsen forutsetter begrenset i omfang til hva som anses normalt for to familiers benyttelse».
- «Snuplass og/eller parkeringsplass for gnr. 81, bnr. 2 skal opparbeides på egen grunn og for egen regning.

Det ble betalt et betydelig beløp for å få kjøpt seg inn i veien.

#### *Utbyggingsmuligheter – Villa X*

Tomtegrunnen til Villa X er på over 4,5 mål, og er den eneste i denne delen av Sjøstuveien som i henhold til gjeldende reguleringsplan kan bygges ut. Reguleringsplanen forutsetter at utbygging skjer med veiutløsning via Sjøstuveien. Det kan dokumenteres at årsaken til at veirettighetene til Villa X i sin tid ble begrenset, var redselen for den økte trafikk og den økte belastningen på hele området som en eventuell utbygging av Villa X kunne medføre.