

Follo tingrett  
Postboks 64  
1401 Ski  
Oslo 09.09.2018

## **PROSESSKRIV**

### **TIL**

### **FOLLO TINGRETT**

**Sak nr.** **18-068846TVI-FOLL**

**Saksøker 1:** Martine Torp Astin  
Bygdølund 41, 0286 Oslo

**Saksøker 2:** Beatrice Torp  
Fuglehauggata 41, 0260 Oslo

**Prosessfullmektig:** Codex Advokat Oslo AS  
v/advokat Andre Standberg  
Pb 8744 St. Olavs plass, 0028 Oslo

**Saksøkt 1:** Ian Hartvik Parker og Lisbeth Wavik  
Sjøstuveien 13, 1444 Drøbak

**Saksøkt 2:** Georg Størmer  
Tidemanns gate 2, 0266 Oslo

**Saksøkt 3:** Bernt Aaby og Katrine B.O Aaby  
Østbakken 1, 0380 Oslo

**Saksøkt 4:** Birgitt Schiøtt  
Bernt Balchens vei 38, 1364 Fornebu  
Eivind Schiøtt  
Skogveien 6, 6390 Vestnes

**Prosessfullmektig:** Advokat Håvar Wiik  
Advokatene Falkanger; Wiik, Høyte og Fremstad  
Postboks 331, 1441 Drøbak

**Partshjelper for de 4 saksøkte:** Rosekollen Vel v/styreleder Tore Gulden

Rosekollen 14, 1444 Drøbak

**Prosessfullmektig:** Elisabeth Steenstrup

Finnhaugveien 14, 0760 Oslo

## **ERKLÆRING OM INNTREDEN SOM PARTSHJELPER ETTER TVISTELOVEN § 15-7 I SAK NR. 18-068846TVI-FOLL**

### **1. INNLEDNING**

På vegne av Rosekollen Vel v/styreleder Tore Gulden melder jeg meg som partshjelper etter tvisteloven § 15-7 for de fire saksøkte. Jeg er styremedlem i Rosekollen Vel.

**Bilag 1:** Utskrift av innkalling til og referat fra årsmøtet i Rosekollen Vel 11. august 2018; pkt. 10 om valg og pkt. 11 om inntreden i saken .

Tvisten er presentert som et spørsmål om veirett og oppsett av gjerde i Sjøstuveien, gnr. 74, bnr. 6, en vei som Rosekollen Vel (sameiet) eier. I realiteten koker saken ned til spørsmålet om saksøker har rett til å sette opp et fast gjerde i stedet for «vippeporten», mellom seg og saksøkte nr. 2s tinglyste parkeringsareal, og om den store «slagporten» som fører inn til saksøkers parkering på en eller annen måte kan settes fast ved den ytre enden på vippeporten. Det omstridte areal på saksøkers ikke-båndlagte eiendom anslås til ca. to kvadratmeter.

Slik sak nr. 18-068846TVI-FOLL nå står, er verdien av «det omstridte areal», dvs. arealet både på saksøkers egen grunn og på det areal som er båndlagt til fordel for saksøkte nr. 2 avgjørende for videre fremdrift. *Veirett i Sjøstuveien er en forutsetning for å kunne utnytte det omstridte areal økonomisk.* Avtalen saksøker har med Rosekollen Vel og de saksøkte/rettsforgjengere fra 1987/88 om veirett, gir ikke saksøkerne rett til å benytte veien, og dermed det omstridte areal, utover hjemmelsinnehaver/to familiers normale behov. Det er ingen rett til å bygge garasjer. Saksøker benytter allerede sin tinglyste veirett i Sjøstuveien fullt ut, og ytterligere veirett vil ikke bli gitt. Merverdien de saksøkte og Rosekollen Vel tilførte saksøkers eiendom gjennom veiretten av 1988, er allerede fullt utnyttet.

Saksøkte nr. 2s eiendom «Bembarn»s veirett og parkeringsplass, inklusive fysisk plassering, er bundet opp i rettsforlik med Rosekollen Vel og de øvrige saksøkte fra 1962. Saksøker vil ikke ha adgang til å utnytte Bembarns parkeringsareal til egne formål uten eventuelt etter særskilt avtale med Rosekollen Vel og de berørte oppsitterne. Det omstridte areal blir således mer enn halvert i forhold til det retten la til grunn da beslutningen om å fremme saken ble gjort. Men fordi saksøker ikke får utvidet veirett utover dagens nivå, vil saksøker uansett ikke lide noe økonomisk tap ved at de saksøkte fortsatt har mulighet til å kjøre på det omstridte areal som ikke er båndlagt, når de trenger det.

Arbeidet med denne saken har avdekket at det synes som om saksøker benytter Sjøstuveien utover det saksøkers egen veirett gir adgang til, spesielt knyttet til

«nybygget» på gnr. 74, bnr. 4. Dokumentene i saken viser at denne bruken neppe er basert på aktsom god tro hos saksøker. Det er derfor ikke grunnlag for hevd av rett til å benytte Sjøstuveien utover den rett saksøker fikk i 1988.

Alle foreslåtte forlik fra saksøker, både før og etter saksanlegg, forutsetter medvirkning fra Rosekollen Vel. Vellet har tidligere stilt seg positivt til et forlik, men et forlik må sikre korrekt håndtering av de private og offentlige interesser saken berører.

## **2. SAKENS FAKTISKE SIDE - OVERSIKT**

Saken er til nå utilstrekkelig opplyst. Det mangler bla. opplysninger om saksøkers begrensede veirett og om de bedre prioriterte veirettighetene som saksøkte har, samt om de faktiske forhold forut for saksøkers egen veirett. Endringer i terrenget etter at saksøkers eiendom ble etablert er viktig. Det fremlagte billedmaterieell gir et noe fortegnat bilde. Det hadde vært svært nyttig med en befaring.

### Saksøktes veirettigheter

De saksøkte i denne tvisten har tinglyst veirett i Sjøstuveien fra 1930-tallet/1962 (**bilag 8 nedenfor**), og de/deres rettsforgjengere har helt siden eiendommene ble etablert benyttet Sjøstuveien som adkomstvei til egen eiendom. Parts- og vitneforklaringer vil belyse bruken av Sjøstuveien siden slutten på 1950-tallet.

### Fysiske forhold - saksøkers veirettigheter

Saksøkers eiendommer gnr. 81 bnr. 2 og gnr. 74, bnr. 4 ble etablert i 1906, men da med adkomst fra *Carl Størmers vei*, som ligger nord for Sjøstuveien. Sjøstuveien ble først etablert etter 1928, i forbindelse med at eiendommene til saksøkte nr. 1, 3 og 4 ble utparsellert.

Det opprinnelige gjerdet som er omtalt i stevningen og som angivelig er fra 1906, må ha blitt plassert i skrenten mellom daværende gnr. 74 bnr. 1, og gnr. 74 bnr. 4. At terrenget hullet kraftig i dette området ser vi av skissen fra 1962 i bilag 2 til stevningen, der det er angitt «fylles opp» på begge sider av Bembers parkering, «trapper», «støpt mur» og «gjerde i bakkant». Dokumentet er utarbeidet i forbindelse med det såkalte «lensmannsskjønnet» fra 1961, der daværende eier av saksøkers eiendom, Ada Størmer, forgjeves krevde veirett i Sjøstuveien for sin eiendom.

Kartet på s. 5 i bilag 4 til stevningen viser koter og understreker hellingen i terrenget på det området der saksøker måtte fylle opp terrenget for å skaffe egen parkering- og snuplass i forbindelse med at eiendommen fikk veirett i 1987/88.

Saksøkers besteforeldre, Aase og Hans Torp, kjøpte saksøkers eiendom fra Ada Størmers dødsbo i 1974. Det er opplyst at de benyttet eiendommen fra 1975, fortsatt med adkomst fra *Carl Størmers vei*. I 1987 søkte Aase og Hans Torp de saksøkte/deres rettsforgjengere om veirett (også) i Sjøstuveien. Hans Torps

avtale med Rosekollen Vel om veirett i Sjøstuveien ble tinglyst, i alle fall på Rosekollen Vels grunnboksblad, i 1988. Veiretten er bla. begrenset til *hjemmelsinnehaveren* av gnr. 81, bnr. 2, og til «*to familiers normale behov*». Denne veirett har ikke, og vil ikke bli utvidet. Veiretten er kombinert med plikt til å skaffe parkering/snuplass på egen grunn, og gir klar beskjed om at saksøkers eiendom ikke kan utnyttes ytterligere.

*Vi har ikke funnet noe dokument som gir veirett for gnr. 74, bnr. 4.*

**Bilag 2:** Kopi av saksøkers tinglyste veirett fra desember 1987/ februar 1988.

**Bilag 3:** Søknader om veirett i Sjøstuveien, med håndskreven påskrift fra henholdsvis Hans Torp og Aase Torp, datert 10.02.1987.

Nærmere omtale i del 4 nedenfor.

### Gjerdet mot Sjøstuveien og rundt Bemberns parkering

Gjerdet mot Sjøstuveien og særlig det som omkranser Bemberns parkering har vært det sentrale i konflikten. Det opprinnelige gjerdet, angivelig fra 1906, måtte i første omgang fjernes for å skaffe åpning til Bemberns parkering rundt 1962 og den gangport som er vist på *bilag 5 til stevningen*. Vitner husker at gjerdet også ble endret noe nedover mot sjøen.

Gjerdet mot Sjøstuveien måtte dessuten tas ned rundt 1988 for å skaffe innkjøring til parkerings- og snumuligheter på saksøkers eiendom som veiretten av 1988 krevde. Gjerdet ble satt opp igjen en gang etter oppmålingen i 2005, *bilag 4 til stevningen*. Det har ikke vært strid om dette gjerdet, men det er omstridt at Torp har plassert sine søppelkasser *utenfor* dette gjerdet, antakelig i 2015. («Torp» benyttes i dette prosesskriv som fellesbetegnelse på de tre generasjoner Torp som nå benytter saksøkers eiendom og har eller hatt formelt eierskap - i de tilfeller der det ikke er nødvendig å identifisere det enkelte familiemedlem.)

Selve konflikten er knyttet til den såkalte «vippeporten». Vippeporten står i forlengelsen av gjerdet rundt Bemberns parkering, dvs. i grensen mellom en tinglyst, evigvarende servitutt, og den tjenende eiendom. Hans Erik Torp erkjente 2. august 2001, i *bilag 8 til stevningen* at kjøring var mulig over dette omstridte området; formodentlig omtrent siden saksøkte nr. 2 overtok Bembern i 1985. Saksøkte/rettsforgjengere og andre har således kunnet kjøre på det omstridte areal fra 1985 (evt. da gjerdet *langs* Sjøstuveien ble tatt ned i forbindelse med anlegg av Torps parkeringsplass, senest i 1988.) Dokumentasjon på hvordan forholdene var på stedet da Torp fikk sin veirett provoseres fremlagt.

I 1962 var det nødvendig å ha et gjerde bak Bemberns parkering, og helt ut mot Sjøstuveien på begge sider, fordi terrenget hullet bratt nedover og på siden av parkeringsplassen. Etter at Torp etablerte parkeringsplassen sin senest i 1988 og fylte opp terrenget på venstre side av parkeringen, har det ikke lenger vært behov for å ha noe gjerde for å markere grensen, spesielt ikke i den delen der vippeporten står.

Intensjonen med vippeporten var ikke formidlet til de tre øvrige saksøkte eller Rosekollen Vel før i forbindelse med denne konflikten. Man irriterte seg over

porten, men det viktige for de forbipasserende var uansett at vippeporten lot seg svinge ut fra veibanen når det var behov for det. Et fast gjerde som man nå ønsker i stedet for en vippeport, og den anordning som er satt opp i de seneste år som gjør at vippeporten ikke lenger lett lar seg bevege, har gjort at Torps uttalte intensjon med vippeporten ikke lenger er tilstede. – Det de bedre berettigete veirettshaverne i Sjøstuveien trenger, er en mulighet til å benytte det omstridte areal, uten stengsel av et fast gjerde ved behov, f. eks. ved passering av større biler, snøbrøyting osv.

### Bemberns tinglyste veirett og parkeringsplass

Båndleggelse av parkeringsareal for saksøkte nr. 2s eiendom «Bembern» beror på et tinglyst forlik i «lensmannsskjønnet» 1961/62. Saksøkt i dette skjønnet var bla. rettsforgjengerne til de tre øvrige saksøkte i nærværende tvist, og de tidligere eiere av Sjøstuveien. Gjennom forliket fikk eiendommen til saksøkte nr. 2, «Bembern», veirett i Sjøstuveien, en veirett som avløste Bemberns veirett over eiendommen til saksøkerne i denne tvisten. «Lensmansforliket» er tinglyst på hjemmelsinnehaveren til Sjøstuveien, dvs. Rosekollen Vel, med samtykke fra de øvrige bruksberettigede i Sjøstuveien. Av forliket fremgår det tydelig at saksøkers eiendom *ikke* har rettigheter i Sjøstuveien.

Bemberns veirett i Sjøstuveien er kombinert med en plikt til å opparbeide parkeringsplass. Plasseringen av parkeringsplassen er fastsatt *i forliket med de saksøkte og Rosekollen Vels rettsforgjengere* i lensmannsskjønnet og er nærmere plassert i samråd med nabo Gunnar Høye. (Se nærmere i del 5 nedenfor.)

På saksøkers grunn, på den delen som *ikke* er båndlagt av den tinglyste parkeringsrett for saksøkte nr. 2, omfatter tvisten bare et par kvadratmeter. En eventuell kjøper av Villa X (som er opplyst å ha en verdi på rundt 40 millioner kroner) vil selvsagt ha satt seg grundig inn i eiendommen forut for kjøpet. Og om en eventuell kjøper av Bembern skulle oppdage en uoverensstemmelse mellom det man ser på visning og det som fremgår av gamle dokumenter, blir det et forhold mellom kjøper og selger, ikke saksøker.

Eier av Bembern har i alle år parkert slik at parkeringen *ikke* hindrer passering av større biler eller snøbrøyting. Rosekollen Vel og de tre øvrige saksøkte er enige om at det er denne hensynfulle parkeringen som skal fortsette, og at den ytterste delen av Bemberns parkering, mot saksøker, ikke skal være omsluttet av et fast gjerde ut mot Sjøstuveien.

### Torps bygg på eiendommens del 74/4, som *ikke* har veirett

For å få fremmet saken direkte for tingrett, har saksøker argumentert med at de saksøkte veirett hindrer mulig utbygging av saksøkers eiendom. Saksøkers egen begrensede veirett hinder imidlertid videre utbygging knyttet til veiutløsning fra Sjøstuveien. Utbygging må eventuelt skje via Carl Størmers vei, og ikke blandes inn i Sjøstuveien der Torp mangler alminnelig veirett.

Avtalen saksøkeren har om veirett i Sjøstuveien fra 1988, er bevisst knyttet til gnr. 81, bnr. 2. Det var gnr. 81, bnr. 2 som på denne tiden var den verdifulle delen av eiendommen; «hovedbølet». På gnr. 74, bnr. 4 var det i 1988 en mindre, eldre hytte som aldri har hatt veirett i Sjøstuveien.

Ved ferdigattest datert 09.07.97 fikk saksøkers eiendom gnr. 74, bnr. 4 bruksendring fra hytte til bolig, og et større påbygg ble godkjent. Det ble aldri søkt om veirett til denne eiendommen, og saksøker/saksøkers foreldre eller besteforeldre har *ikke* ervervet veirett på annet grunnlag. All trafikk på Sjøstuveien til og fra denne eiendommen er derfor ulovlig.

**Bilag 4:** a: Ferdigattest fra Frogn kommune på gnr. 74, bnr. 4 (*Carl Størners vei 12*) datert 09.07.97, rettet til Anette og Hans Erik Torp.

b: Kopi av Aase Torps samtykke, «som rettmessig eier av eiendommene g.nr. 74, b.nr. 4 og g.nr. 81, b.nr. 2», til bygging på tomten i byggesak nr. 20/95 i Frogn kommune, datert 23.05.95.

c: Kommunens vilkår i vedtak (datert 21.03.95) om dispensjon for tilbygg og bruksendring fra hytte til bolig på 74/4 og 81/2, pkt. 3.4: «Det må opparbeides parkeringsplass for minst 4 biler på egen eiendom inkl. garasjeplass».

d. Fylkesmannens vedtak om *avslag* på søkers klage datert 27.06.94 over manglende godkjenning av dispensasjon for å bygge på gnr. 74, bnr. 4 og gnr. 81, bnr. 2. Det fremgår at søknaden opprinnelig er fra 1993.

Byggesaken startet ikke lenge etter at veirett på gnr. 81, bnr 2 ble innvilget, og like etter at Aase Torp hadde forsøkt å involvere Rosekollen Vel i en annen tvist som gjaldt gnr. 81, bnr. 2 (del 6 og **bilag 11** nedenfor). Som profesjonelle aktører innen fast eiendom burde bevisstheten om veirett og gårds- og bruksnummer være høy. Torp har likevel hele tiden søkt om bygging på begge eiendommene, selv om bygget det gjelder åpenbart er plassert på gnr. 74 bnr. 4. I ferdigattesten, bilag 4 a, ser vi at kommunen nå korrekt har plassert nybygget korrekt på gnr. 74 bnr. 4.

Det ser ikke ut til å være bilvei fra Carl Størners vei til gnr. 74, bnr. 4. Hvorvidt kommunen har vært klar over dette og enten forutsatt at det ble bygget bilvei, eller at det var forutsatt at gnr. 74 bnr. 4 fikk ordnet veirett i Sjøstuveien, vites ikke. Gnr. 74 bnr. 4 har senere fått postadresse til Sjøstuveien, men det gir selvsagt ingen rett til å benytte Sjøveien som adkomstvei.

Det har ikke vært mulig å etterspore et eneste dokument der Torp har søkt de berørte oppsitterne eller Rosekollen Vel om veirett i Sjøstuveien for gnr. 74 bnr. 4.

#### Kontakt mellom Rosekollen Vel og familien Torp

Rosekollen Vel har hatt omfattende mailutveksling med familien Torp om veirettigheter og oppsett av gjerde mot vellets eiendom siden februar 2015. Vellet siste brev, med 7 vedlegg, oppsummerte situasjonen slik vellet så den 17. september 2017. Henvendelsen var forsøkt tilpasset at også saksøkerne har sine profesjonelle roller innen dokumentasjon på fast eiendom.

**Bilag 5:** Brev fra Rosekollen Vel til saksøkerne, datert 17. september 2017.

Vedlegg 1 til bilag 5 er en orientering om tvisten i Sjøstuveien som ble sendt alle velmedlemmene 15. september 2017. Vedlegg 2 og 3 gjelder Bemberns veirett og parkering. Vedlegg 4 er identisk med **bilag 6** til dette prosesskrift (hjemmelsoverføring til Rosekollen Vel). Vedlegg 5 a-c til viser daværende styreleder i Rosekollen Vel, Bernt Aabys, påminnelse i år 2002 til Aase Torp om Torps begrensede rettigheter i Sjøstuveien. (Aase Torp ønsket på dette tidspunkt å disponere snuplassen som hun etter **bilag 2** ikke hadde rettigheter til.) Vedlegg 6 til bilag 5 er søknad om veirett (= **bilag 3** til dette prosesskrift) og vedlegg 7 er saksøkers tinglyste veirett fra 1988 (= **bilag 2**). Oversendelsesbrevet fra vellet peker i retning av en løsning.

Ved skriv 16. august 2016 fikk saksøkerne en særskilt påminnelse om manglende veirett for gnr. 74 bnr. 4, og begrensninger i veiretten til gnr. 81, bnr. 2. Her ble det særskilt påpekt at grunnen til at dette ikke var tatt opp tidligere var ønsket om å bevare godt naboskap. Vellet hadde på dette tidspunkt ikke kjennskap til pålegget om 4 parkeringsplasser og garasje. Det gode naboskap er åpenbart brutt når saksøker nå har gått til sak mot naboene.

**Bilag 6:** Skriv 16.08. 2016 august fra Steenstrup til saksøkerne m. fl.

Bare noen dager tidligere, 8. august 2016, hadde familien Torp fått Steenstrups første utredning om veirettighetene i Sjøstuveien, med vekt på å forklare Torps begrensede rettigheter, og at Torps egne veirettigheter var avhengig nettopp av samtykke fra de som nå er saksøkt.

Torp har altså hatt all informasjon om sin begrensede veirett tilgjengelig i lang tid. Torp har bevisst valgt ikke å forholde seg til den dokumentasjon som har kommet fra Rosekollen Vel, men har i sine skriv til Rosekollen Vel og de saksøkte kretset om alt annet enn det som førte til at man søkte om veirett og fikk tinglyst den i 1988. Motstridende omtaler, konsentrasjon om at Sjøstuveien har vært steinete og nærmest en sti, ubegrunnede påstander om at vellet hadde plikt til å gjennomføre reguleringsplanen, egne kunnskaper i juss osv. har vært sentralt. Vi har ikke fått noen dokumentasjon om forholdene da Torp kjøpte eiendommen og perioden frem til veirett ble gitt, og det er aldri gitt noen *konkrete* motforestillinger mot det Rosekollen Vel dokumenterer.

### **3. ROSEKOLLEN VEL - DOKUMENTASJON AV RETTIGHETSFORHOLD - FYSISKE FORHOLD - PARTSHJELP OG FORSØK PÅ LØSNING**

#### Eierskap

**Bilag 7:** Skjøte datert 12. mars 1962 der Rosekollen Vel får overdratt hjemmel til gnr. 74, bnr. 6 og 7, dvs. «veier og lignende» (dvs. herunder Sjøstuveien) i området, fra de tidligere eiere.

For ordens skyld gjør jeg oppmerksom på at saksøkers eiendom *ikke* er utskilt fra gnr. 74, bnr. 6 og 7, jf. stevningen s. 1. Hverken saksøkerne eller saksøker nr. 2 er således med i det sameiet som fikk overdratt Sjøstuveien (men de er med i Rosekollen Vel så langt gjelder saker etter vegloven kapittel VII om private veier og alle saker av felles interesse for oppsitterne ved veiene på Rosekollen).

## Veirettigheter

**Bilag 8:** Bekreftet utskrift av grunnbokbladet på gnr. 74, bnr. 6.

Utskriften ble innhentet da Rosekollen Vel ble restrukturert før årtusenskiftet. Av toppen fremgår det at Rosekollen Vel er hjemmelsinnehaver. Gnr. 74, bnr. 6 ble utskilt fra gnr. 74, bnr. 1 i 1911. For å lette oversikten har jeg selv, for hånd, påført navnene på partene i denne sak, der deres veirett er tinglyst. Som vi ser har de saksøkte veiretter med langt høyere prioritet enn saksøker. Av **bilag 8** ser man at det bare er tinglyst ett dokument om mulig veirett for saksøkers eiendom, nemlig oppføringen datert 08/02-1988. (Lagt frem som **bilag 2**).

## Opprinnelig terreng og gjerde i Sjøstuveien

Av oversikten i **bilag 8** finner vi ingen spor av veirettigheter for saksøkers eiendom gnr. 74 bnr. 4. Det er naturlig. I stevningen er det opplyst at gnr. 74, bnr. 4 ble etablert i 1906, gjennom utskillelse fra gnr. 74, bnr. 1, og at gjerdet ble satt opp i *grensen mot Sjøstuveien*. Sjøstuveien på gnr. 74, bnr. 6 ble imidlertid først opparbeidet i forbindelse med fradelingen av hyttetomter fra gnr. 74, bnr. 6. Denne fradeling startet i 1928 (bilag 8), ved utskillelse av Parkers nåværende eiendom (en eiendom som faktisk fikk navnet «Sjøstua», derav det nåværende navnet på veien). Det opprinnelige gjerdet rundt saksøkers eiendom har således *ikke* kunnet gå i grensen mot Sjøstuveien. Gjerdet må ha blitt satt opp der terrenget begynte å helle nokså brått ned mot det opprinnelige hovedbølet, Villa X, se tegningen *bilag 5 til stevningen* om bla. oppfylling på begge sider av Bemberns parkering, med trapp, oppmuring og gjerdet i bakkant av parkering m.m. Grensegjerdet fra 1906 som er beskrevet i stevningen måtte uansett tas ned i forbindelse med Bemberns parkering og port/sti ned til Villa X (som angitt på *bilag 5 til stevningen*.)

Vi er av den klare oppfatning at Sjølystveien ble anlagt slik terrenget rundt år 1928 ga mulighet for, og at terrenget på denne tiden begynte hellingen noe *innenfor* (på saksøkersiden) av grensen slik den nå er oppmålt. Terrenget er fylt opp flere ganger på det omstridte området slik at det er umulig å vite nøyaktig hvor det gamle grensegjerdet gikk. (Litt mer om dette i del 6 nedenfor.)

## Reguleringsmessige forhold

Frogn kommune vedtok den første og eneste reguleringsplan for området rundt Sjøstuveien i desember 1999. Området syd/syldøst for Sjøstuveien – det egentlige Rosekollen – består i det vesentlige av hyttebebyggelse, opprinnelig fra 1930-tallet. Dette området er i hovedsak regulert som bevaringsområde med byggeforbud. Vegetasjonen er også vernet. Furutreet i svingen som har vært nevnt, er det siste i en lang rekke furutrær som vi vet var både store og gamle allerede på 1930-tallet.

Saksøker har reguleringsmessig adgang til å bygge på sin eiendom som ligger nord/nordvest for Sjøstuveien. Veien som er regulert inn, og som det er vist til på *bilag til stevningen* er *ikke* innregulert på oppfordring fra Rosekollen Vel.



Veiretten saksøker fikk av de saksøkte og Rosekollen Vel i 1988 er en forutsetning for at den omstridte delen av eiendommen har verdi over hodet for saksøkerne. Forutsetningene for avtalen om veirett er nå brutt.

Både saksøkers veirett og plikten til å skaffe snu- og parkeringsplass på egen grunn, og Bemberns veirett og tinglyste parkering har skjedd gjennom søknad/krav mot de (øvrige) saksøkte. Rosekollen Vel har måttet medvirke for å få en kontrakt med nødvendige begrensinger og for å få tinglyst veiretten. Det er på det rene at hverken de saksøkte med bedre prioritert veirett, eller Rosekollen Vel frivillig hadde gitt saksøker veirett overhodet, dersom de hadde visst at de senere skulle bli møtt av et saksanlegg.

Avtaler om veirett for den som ikke har krav på veirett, er et utslag av eierråderett. Saksøkers eiendom har ikke hatt krav på veirett i Sjøstuveien etter vegloven siden den på forhånd har veirett i Carl Størmers vei, en vei som for øvrig nylig er oppgradert. Saksøkeres veirett var basert på positiv velvilje fra motparten. For Rosekollen Vel og dets medlemmer er det viktig at forutsetningene for en avtale, og de vilkår som er satt i en avtale med tredjemann, blir overholdt.

Hvis *ikke* Torp hadde fått avtale om veirett i 1988, ville det omstridte området ha ligget helt i utkanten av den minst verdifulle delen av eiendommen, og uten mulighet for senere utnyttelse. Veiretten de saksøkte og Rosekollen Vel ga familien Torp i 1988, representerer således et viktig positivt tillegg til eiendommen, nettopp det saksøker selv argumenterer med for å få saken direkte opp for tingretten. Men veiretten er altså begrenset, og det er bevisst.

En konsekvens av rettens beslutning i sak nr. 18-068846TVI-FOLL om å fremme saken - begrunnet i fremtidig svekket mulighet for økt utnyttelse av eiendommen - gir saksøker prejudisielt større veirett i Sjøstuveien enn det Rosekollen Vel som eier av veien har en klar avtale om med saksøker. Den verdiøkning de saksøkte og Rosekollen Vel ga saksøkers eiendom, blir nå brukt *mot* de som bidro til saksøkers verdiøkning. Det er uhørt. Et saksanlegg og et gjerde som vanskeliggjør forbikjøring av store kjøretøyer og snøbrøyting representerer en vesentlig bristende forutsetning for saksøkers avtale om veirett med både Rosekollen Vel og de saksøkte.

Ikke bare har Torp utnyttet sin begrensede veirett til fulle, og bevisst spilt på at retten ikke kjente de begrensinger som lå i veiretten av 1988, men Torp har også brutt tilliten og forutsetningene for den begrensede veirett på gnr. 81, bnr. 2 ved uten videre å ta Sjøstuveien i bruk for gnr. 74, bnr. 4.

I tillegg bygger saksøker (og rettens beslutning om å fremme saken) på vilkår om Bemberns parkering som ikke stemmer med forliket i «lensmannsskjønnet» der Rosekollen Vel og tre av de saksøkte var part.

### Partshjelp- løsning

Ovenfor har vi vist sammenhengen mellom Rosekollen Vel og de saksøkte. Vilkårene for partshjelp etter tvisteloven § 15-7, (1), bokstav a) skulle dermed være tilstede.

Subsidiært viser vi til tvisteloven § 15- 7 (1) bokstav b). Miljøet og fellesskapet på Rosekollen blir ødelagt når enkeltmedlemmer av vellet tar seg til rette utover egne veirettigheter, og særlig når man uten rimelig grunn prøver å begrense bedre berettigete veirettshavere deres naturlige behov for adkomst til egen eiendom.

Rosekollen Vel aksepterte våren 2017 saksøkers forslag om en forsiktig utvidelse av Sjøstuveien for saksøkers regning, under forutsetning at andre private og offentlige interesser ble ivaretatt. Saksøker har senere gått fra dette tilbudet, men har, etter det vi forstår, kommet tilbake med et nytt forslag som medfører disposisjon av vellets eiendom. Vi legger til grunn at saksøkerne, som markedsfører seg med profesjonelle roller innen fast eiendom, vil være interessert i å lovliggjøre den bruken saksøkeren gjør av Rosekollen Vel sin eiendom, ikke minst bruk for gnr. 74, bnr. 4. Sammen med en fjerning av «vippeporten» og en mer hensiktsmessig portløsning inn mot saksøkers parkering og snuplass, vil de saksøkte få en god adkomst til sin eiendom.

Styret i Rosekollen Vel er fortsatt interessert i et forlik, innenfor rammen av saksøkers nåværende veirett, og den utvidelse av Sjøstuveien som det tidligere er samtykket i. Utviklingen i denne saken har vist at det er nødvendig med en robust avtale som tinglyses på de berørte eiendommene. De nåværende tinglyste rettighetene må avlyses.

#### **4. MER OM TORPS BEGRENSEDE RETTIGHETER I SJØSTUVEIEN - SØKNADER TIL DE SAKSØKTE OG AVTALE MED ROSEKOLLEN VEL**

Det er opplyst Torps eiendom ble etablert i 1906. Eiendommen hadde, og har fortsatt sin adkomst via *Carl Størmers vei* nord for Sjøstuveien. Eiendommen ble solgt til Aase og Hans Torp i 1974, og tatt i bruk i 1975. Senere har deres sønn Hans Erik Torp hatt den formelle eierrådighet før hans døtre, saksøkerne, har overtatt eierskapet. Vi refererer til familiemedlemmene som «Torp», i de tilfeller der det ikke er nødvendig å referere til enkeltpersoner.

I 1987 søkte Aase og Hans de berørte oppsitterne om veirett også i Sjøstuveien.

**Bilag 3:** Søknader datert 10.02.1987 om veirett i Sjøstuveien.

*Bilag 3 a* har en håndskreven påskrift til saksøkte nr. 2, Størmer, mens adressaten for håndskriften på *bilag 3 b* er mor til Birgit og Eivind Schiøtt. Søknadene til de øvrige er ikke bevart, men vi vet at major (Anders) Juel eide Aabys eiendom (og at Juel var leder i vellet i mange år), at John Bjørn Andersen eide Parkers eiendom en kortere periode og at Gunnar Høye (far til nåværende eier Ola Høye) hadde og har innkjøring til sin eiendom litt ovenfor det omstridte areal, med gangport ut til snuplassen. Jan Eriksen eier eiendommen høyere opp i Sjøstuveien, og er ikke direkte berørt av denne tvisten.

Det er altså bare Størmer som er igjen av de opprinnelige adressater. Aase Torp har vært aktiv i hele perioden, og er så sent som i sommer observert kjørende i Sjøstuveien i sin lille el-bil merket Torp eiendom. Det er altså full kontinuitet i Torp-familien.

Søknaden er datert 10.02.87, men det refereres til samtaler sommeren før (1986). Avtalen om veirett er datert desember 1987, og tinglyst i februar 1988.

Det var åpenbart ingen enkel sak å få avtalen i havn for Torp, til tross personlig påtrykk og løftet om meget hensynsfull opptreden. Det er bevart et notat fra Inger Marie Andersen, deleier i Schiøtts eiendom, som var imot å gi Torp veirett. Vi legger derfor til grunn at avtaleteksten var vel gjennomtenkt, og at det var tautrekking.

Søknaden var begrunnet i at Carl Størmers vei var i dårlig forfatning. Sjøstuveien må åpenbart ha vært mye bedre. Det er derfor merkelig at Torp i sin tidligere kommunikasjon med vellet og de saksøkte har brukt mye energi på å forsøke å vise i hvilken dårlig forfatning Sjøstuveien har vært i - nærmest en sti, og full av steiner. Vi ser av søknaden at Torp var villig til å betale for å få veirett.

Farmor og farfar Torp sier i sin søknad at det kun skulle være snakk om kjøring ned til egen eiendom, og at parkering skulle skje mest mulig skjult av trær og busker. Det er overhodet ingen tanker om garasje nær veien, som saksøker nå argumenterer med.

All kjøring skulle være hensynsfull!

På vanlig måte må man tolke den avtale som søknaden resulterte i, på bakgrunn av det man vet om forhandlingssituasjonen. Det er åpenbart at ingen hadde gitt Torp veirett dersom de i det hele tatt tenkt muligheten av at Torp hadde satt opp et gjerde som vanskeliggjorde passering forbi eiendommen for større biler bare få år senere. Oppførselen må anses som et vesentlig mislighold både overfor de andre brukere, og Rosekollen Vel som veirettsutsteder.

### Avtalens begrensninger

Avtalen i **bilag 2** er tydelig på at veiretten i Sjøstuveien (gnr. 74, bnr. 6) bare gjaldt den som til enhver tid er *hjemmelsinnehaver* i gnr. 81 bnr. 2. Saksøkeren kan derfor *ikke* la *andre* benytte veiretten eller parkeringsmuligheter fra Sjøstuveien. «Ved eventuell oppdeling av gnr. 81, bnr. 2 skal veiretten kun følge *hovedbølet*». På denne tiden var det klart at Villa X på gnr. 81, bnr. 2 var hovedbølet. På gnr. 74 bnr. 4 sto det bare en gammel hytte som visstnok hadde vært benyttet som vaktmesterbolig for den tidligere eier. Avtalen ble derfor knyttet kun til hovedbølet og hjemmelsinnehaveren der, og man ser en bevisst holdning på overdragelsesmulighetene av veiretten, og dermed parkeringsmulighetene.

«Utnyttelsen forutsettes begrenset i omfang til *hva som anses normalt for to familiers avbenyttelse*.» Også her ser vi en klar begrensning av muligheten for videre økonomisk utnyttelse. Grunnen til begrensningene var at man ikke ønsket økt trafikk i forbindelse med en eventuell utbygging.

Veiretten er likeledes geografisk begrenset; «fram til avkjøringen til gnr. 81, bnr. 2. Retten omfatter ikke indre del av Sjøstuveien, innenfor (sydvest) avkjøringen til angjeldende eiendom.» Dette viser at man ikke var interessert i økt trafikk ved den relativt trange snuplassen.

«Snuplass og/eller parkeringsplass for gnr. 81, bnr. 2 skal opparbeides på egen grunn og for egen regning.»

Avtalen som er signert av A. Juel for Rosekollen Vel og Hans Torp som eier av gnr. 81, bnr. 2 og har en bestemmelse om at Torp skulle betale 1/8 av anleggskostnader for tilsvarende vei «i dag», og delta i veivedlikehold.

Avtalen er opprettet i to eksemplarer avsluttes med: «Avtalen blir å tinglyse på begge eiendommers grunnboksblad.» Avtalen inneholdt både begrensinger og forpliktelser for eier av gnr. 81, bnr. 2 og skulle derfor vært tinglyst også på Torps eiendom. Hvorvidt avtalen faktisk er tinglyst på Torps grunnboksblad, vites ikke, men den er selvsagt kjent i familien Torp.

*Gnr. 74, bnr. 4 er ikke nevnt noe sted, og det har åpenbart vært bevisst.*

Det er etter dette helt klart at eier av gnr. 81, bnr. 2 og gnr. 74 bnr. 4 *ikke* har lovlig adgang til å nyttiggjøre seg eiendommen ut mot Sjøstuveien (økonomisk), utover det som gjøres idag. Beslutningen fra Follo tingrett om at sak 18-068846TVI-FOLL kan fremmes direkte for Follo tingrett bygger derfor på galt faktisk og juridisk grunnlag.

#### Forholdene før saksøker fikk veirett - opparbeidelse av snu- og parkeringsplass - gjerdet mot Sjøstuveien

Torp var åpenbart ivrig etter å få veirett, og vi legger til grunn at Torp opparbeidet snu- og parkeringsplass på egen grunn senest i 1988. Av tegningen på *bilag 5 til stevningen* ser vi at det allerede i 1961/62 måtte vært laget åpninger både til Bem Berns parkeringsplass og til port ved sti ned til Villa X. Det var en bratt skråning ned mot Villa X og sjøen. Det opprinnelige gjerdet fra den gang eiendommen ble etablert måtte være tatt ned et stykke, og erstattet med et nytt gjerde og en port rundt 1963.

Dersom det «nye» gjerdet og porten sto der da Torp skulle opparbeide tomten for nye behov i forbindelse med den nyervervete veiretten fra 1986/88, måtte dette fjernes for at Torp skulle komme til. Det måtte fylles på en del masse for å få stor nok snuplass, kfr. at Torp ikke hadde adgang til å benytte snuplassen nederst i Sjøstuveien, og det måtte planeres. Store biler måtte kjøre en relativt smal vei og gjøre en krapp sving for å komme inn på Torps eiendom ved parkerings- og snuplassutbygging, og ved den senere utbygging på gnr. 74 bnr. 4.

Gjerdet langs Sjøstuveien har vært sentralt i Torps argumentasjon. Så sent som i omtalen mellom bilag 7 og bilag 8 i stevningen skriver saksøker at gjerdet ble revet ned i år 2000, i forbindelse med Parkers byggesak. I *bilag 8 til stevningen*, skriver imidlertid Hans Erik Torp datert 2001/08/02 nokså tydelig til Jan Parker at det nok ikke var Parkers byggesak som forårsaket at gjerdet mellom Bem Bern og Villa X var nede slik at Parker kunne kjøre inn på Størmers parsell i byggeperioden, men at «Størmer har forsømt å holde sitt gjerde rundt hans parkeringsparsell,.....i orden.». Ingen andre enn Parker har sett brevet fra Torp i 2001 før i anledning denne saken. Ingen andre var heller presentert intensjonen med vippeporten. Det er i beste fall påfallende at man baserer seg på et «faktum» (gjerdet ble revet ned i forbindelse med Parkers byggesak), mens man hele tiden har sittet på bevis for det motsatte.

At gjerdet *ikke* var til hinder for passering rundt det omstridte punktet slik Hans Erik Torp skriver i 2001, stemmer godt med at gjerdet måtte tas ned i forbindelse

med opparbeiding av Torps snu- og parkeringsplass i 1988, og med øvrige vitneobservasjoner. Størmer selv husker at endestykket på gjerdet rundt parkeringen var rustet, og at han selv kveilet opp enden av gjerdet omtrent da han overtok hytta i 1985. – Det var nødvendig å ha gjerde rundt baksiden av Størmer parkeringsplass da den ble etablert på grunn av skrenten, men det er neppe nødvendig etter at Torp hadde fylt opp området for å skaffe egen parkering, i alle fall ikke på det omstridte området. Det finnes ikke hjemmel for å pålegge Størmer å vedlikeholde gjerdet.

Bildene som er fremlagt fra før år 2000 viser tydelig et *kort* gjerde. Det ytterste leddet manglet. At det i mange år sto et *liten* omgjerdet parkering for seg selv, uten tilknytning til noe fast gjerde, stemmer godt også med andre velmedlemmers hukommelse.

Vi legger til grunn at Hans Erik Torps brev fra 2001 (*bilag 8 til stevningen*) uansett ga uttrykk for Torps riktige observasjon i årene før. De saksøkte må ha kjørt over det omstridte areal i god tro i alle fall siden rundt 1985 og frem til vippeporten ble fastere skrudd til (i 2013?). Vilkårene for hevd for de saksøkte er godt oppfylt i perioden etter 1985-1988 frem til vippeporten ble fast tilskrudd. Oppsett av vippeport og tilskruing var dessuten helt uhjemlet.

Når det gjelder perioden 1974 -1987 provoseres fremlagt materiale fra saksøker. Vi vet av søknadene fra 1987 og av tidligere korrespondanse at det var mye vegetasjon i denne delen av Torps eiendom. Nytteverdien må ha vært liten, og kontakten med Sjøstuveien var liten. Det vil derfor være nyttig for retten å få dokumentert forholdene på denne delen av eiendommen i Torps eiertid, *før* de fikk veirett. Torp har lagt frem en del dokumentasjon fra tiden omkring lensmannsforliket og etter at Torp fikk veirett, men vi mangler altså fullstendig dokumentasjon fra Torps side om eiendommen da Torp kjøpte den, og frem til tiden da Torp etablerte sin parkeringsplass.

Parter og vitner vil kunne dokumentere at Sjøstuveien var i bruk i samsvar med partenes behov fra slutten på 1950-tallet. Gjerdet gikk den gang noe innenfor dagens grense, slik omtalen under del 6 nedenfor viser.

## 5. BEMBERNS VEIRETT OG PARKERING

### Lensmannsskjønnet

Ved skjønnsbegjæring datert 23. mai 1961 gikk daværende eier av Villa X, Ada Størmer (Georg Størmers farmor), og daværende eier av Bembern (gnr. 81, bnr. 86), Per Størmer, til sak mot de daværende berørte oppsitterne i Sjøstuveien, og eierne av Sjøstuveien, for å få veirett i Sjøstuveien – *vedlegg 2 til bilag 5*. Grunnen til at Per Størmer (Georg Størmers far) sto på saksøkersiden var at hans eiendom på dette tidspunkt *ikke* hadde veirett i Sjøstuveien, men måtte benytte Carl Størmers vei, og deretter bruke tinglyst gangvei over Villa X.

Av *vedlegg 3* til mitt **bilag 5** ser vi at kravet gjaldt vei *helt frem til snuplassen* som var under opparbeidelse, og vi skjønner at Sjøstuveien på dette tidspunkt var godt kjørbart helt frem til snuplassen. I og med at det står at snuplassen var under opparbeidelse, skjønner vi at selve Sjøstuveien ned til snuplassen også *var i bruk* av de berørte oppsitterne, i alle fall fra det tidspunkt snuplassen ble

etablert. I vellets arkiv finnes det mye dokumentasjon om veibruk etc. omkring 1961/62, og det lever parter og vitner som kan bekrefte bruken av Sjøstuveien på denne tiden.

Saksøkte nr. 1-3 i skjønnsbegjæringen var de daværende eiere av Sjøstuveien. De øvrige saksøkte var de som på dette tidspunkt hadde tinglyst veirett i Sjøstuveien. Kasserer Smith eide Parkers eiendom, mens Anders Juel også på dette tidspunkt eide Aabys eiendom. Andersen og Schiøtt eide Schiøtts eiendom sammen. Saksøkte nr. 10 Hansen eide en tomt lengre opp i Sjøstuveien som fortsatt er ubebygget. (I skjønnsbegjæringen er tomten forvirrende nok også benevnt «Bembern»).

Av *bilag til 6 stevningen*, **pkt. A.1**) ser vi at Per Størmers eiendom fikk «rett til å bruke Nordre Rosekollvei [= Sjøstuveien] som adkomstvei til sin eiendom.»

Av **pkt. B 3**) ser vi at «Fru Ada Størmer får rett til å bruke Nordre Rosekollvei som adkomstvei for sin levetid.» **B 4**) omtaler dette som «leilighetsvis gangvei», og hun må avstå fra enhver annen bruk av veien. Det var altså gitt en tidsbegrenset, personlig rett til denne eldre damen som eide Villa X.

Som viktig bakgrunn for å forstå at Torp ikke hadde veirett, men måtte søke om det i 1987, siteres også forliket **pkt. B1**): «Eieren av Villa X gnr. 81 bnr. 2 og gnr. 74 bnr. 4 og 5 i Frogn frafaller sin ekspropriasjonsbegjæring.» Man går selvsagt ikke til ekspropriasjonssak hvis man på forhånd har en veirett. I september 1961 var det altså på det rene at gnr. 81, bnr. 2 og gnr. 74 bnr. 4 og 5 *ikke* hadde veirett i Sjøstuveien.

Av **punkt A 2**) leser vi: «Til eksklusiv bruk for eiendommen Bembern **og Villa X** (jfr. pkt. B 3 nedenfor) forplikter han [eieren av Bembern] seg til å opparbeide parkeringsplass for 3 biler på naboeiendommen gnr. 81 bnr. 2 og bnr. 4 og 5 i Frogn inn mot og på sydsiden av bekken fra Heggedal.» Dette er det området der Bemberns parkering ligger i dag. Oppsitterne valgte dette området fordi det lå lengst unna snuplassen i Sjøstuveien. Oppsitterne ønsket minst mulig sjenerende trafikk nær seg, mens Ada Størmer visstnok også fant det akseptabelt, fordi dette området lengst fra sjøen og ble ansett for å være minst verdifullt. Den nærmere plassering ble også avtalt med vellets Gunnar Høye. Det presiseres at det er eier av Bembern som skulle opparbeide parkeringsplassen, og som betalte for det.

Nederst på *bilag 6 til stevningen* ser vi at de saksøkte nr. 1, 2 og 3 (de tre eierne Johansen) har erklært at de overlater til de øvrige saksøkte å godta forliket.

### Tinglysing

Som nytt dokument i saken fremlegges s. 2 til bilag 6 til stevningen - forliket i lensmannsskjønnet.

**Bilag 9:** Dokumentasjon på at Bemberns veirett og Ada Størmers personlige rett, med tilhørende parkeringsplikt kunne tinglyses på Rosekollen Vels grunnboksblad, og at de berørte oppsitterne godtok det.

**Bilag 9** viser altså at de øvrige saksøkte i lensmannsskjønnet, herunder rettsforgjengerne til tre av de saksøkte i nærværende tvist, i perioden oktober/november 1961 godkjente forliket, «men med følgende tilføyelse til **pkt. B 4**:

Denne gangrett skal kun gjelde så lenge eiendommen tjener som privat bolig og har lignende anvendelse som nå.»

Påskriften er tiltrådt av Ada Størmer og Per Størmer.

Ved påskrift datert 7. juni 1962 samtykket Rosekollen Vel (som i mellomtiden hadde overtatt hjemmelen til Sjøstuveien, **bilag 6**) at forliket kunne tinglyses på Rosekollen Vels eiendom. Samtykket er undertegnet av styremedlemmene A. Juel (den samme som undertegnet veiretten til Torps fra 1987/1988) og A. Johansen. Veiretten ble deretter tinglyst 14. juni 1962 på Rosekollen Vels grunnboksblad.

Det er etter dette åpenbart at den personlige veirett for Ada Størmer i Villa X falt bort ved hennes bortgang, og at eier av Villa X som sådan *ikke* hadde rettigheter i Sjøstuveien. Forutsetningen fra de saksøkte i lensmannsskjønnet var uansett at det ikke skulle skje noen utbygging på Villa X som berørte veiretten. Disse forutsetningene/ begrensningene i forliket lå på eiendommen Villa X da Torp kjøpte eiendommen i 1974 og var åpenbart forstått av Torp da man søkte vellet om veirett i 1987.

Bemberns veirett fremstår i forliket som rimelig og evigvarende, fordi Bembern kun hadde tilknytning til Sjøstuveien, og hadde skaffet en evigvarende parkering på Villa Xs grunn.

#### Bortfall av Ada Størmers personlige veirett – avtalen mellom Per Størmer og Ada Størmer («novemberavtalen»)

Behovet for øremerket parkering for Villa X (**pkt. B 2 foran**) falt bort ved Ada Størmers bortgang. Dette er bakgrunnen for at man i tinglyst avtale fra 22. november 1962 mellom mor og sønn Størmer i *bilag 3 til stevningen* kunne avtale at Bembern skulle ha eksklusiv rett til alle de tre parkeringsplassene som ble opparbeidet etter lensmannsforliket, når Ada Størmer ikke lenger var eier av Villa X og kunne nyttiggjøre seg veiretten (pkt. 1 i novemberavtalen). Motstykket til alle tre parkeringsplassene var avlysning av Bemberns veirett over Villa X, novemberavtalens pkt. 2.

Novemberavtalen mellom eier av Villa X og eier av Bembern gir selvsagt ikke større veirett for noen av disse eiendommen enn det som følger av veiskjønnet. Veirett var og er nødvendig for å kunne nyttiggjøre seg det omstridte areal. Lensmannsforliket gir etter sin ordlyd ingen rett til å bygge garasje nær veien, og i søknaden fra Torp i 1987 er det presisert at parkeringen skulle være skjermet for naboene.

På denne bakgrunn er det vanskelig å se *både* hvordan Torp kan påberope seg å skulle kunne bygge garasje på det omstridte areal, og hvordan en tinglyst avtale fra 1962 skulle kunne gi noe erstatningskrav for kjøper av Bembern. Tvisten synes å bygge på at det er rett og plikt til å ha gjerde helt ut mot Sjøstuveien mellom en tinglyst rett og den tjenende eiendom. Noen slik plikt eksisterer ikke så lenge det ikke er noen saklig grunn for et gjerde.

Størmer kan selvsagt *fraskrive* seg retten til å ha et gjerde som hindrer forbipassering av større biler, også med virkning for sin eiendom, så langt han har tilstrekkelig parkering for egne behov utenfor vellets eiendom. Ingen kjøper en kostbar strandeiendom, verken Bembern eller Villa X, uten en grundig

befaring. En flytting av Størmers parkeringsplass, slik vi er kjent med at saksøker har prøvet å få Størmer med på, forutsetter Rosekollen Vels medvirkning, kfr. lensmannsforliket.

## 6. OPPMÅLING - ENDRET TERRENG OG ENDRETE GJERDER

Eiendommen ble oppmålt i 1977, et par år etter at Torp hadde kjøpt eiendommen. *Stevningen, bilag 4* viser oppmålingsforretningen fra 2005. Det er litt uklart hva Torp vil ved å legge frem dette. Det er uansett behov for en befaring for å få det riktige inntrykket av hvordan forholdene var i perioden 1974 til 1987 da Torp fikk veirett.

Av **bilag 5 , vedlegg 1**, s. 11-14 ser vi at Rosekollen Vel har stilt spørsmål ved oppmålingen av Torps eiendom i 2005; grensen mot Sjøstuveien. I 1962/63 ble, som vi vet, Bemberns parkering etablert gjennom oppfylling og utskyting, *bilag 5 til stevningen*. Det opprinnelige gjerdet fra 1906 måtte uansett ha vært tatt ned for å skaffe plass til parkering, porten og stien ned til Villa X, til venstre for Bemberns parkering. De opprinnelige merkene på det omstridte området måtte derfor ha vært tatt ned allerede rundt 1962.

Senest 1985-1988 må gjerdet der Torps innkjøring nå er, ha blitt tatt ned for å skaffe parkering og snuplass etter at Torp, etter søknad, hadde fått rett til å benytte Sjøstuveien. Fordi det var en skrent ved Torps parkering som ikke var planert i 1962/63, måtte Torp ha sørget for å kjøre på masse også her, for å opparbeide parkering og snuplass. Gjerdet og eventuelle grensebolter på *det omstridte området* som måtte stå igjen fra operasjonene i 1962, måtte ha blitt tildekket i denne runden. Oppmålingen fra 2005 er derfor ingen indikasjon på manglende bruk av det omstridte området, men den er en klar indikasjon på at oppmålingen i 2005 flyttet grensen noe.

Oppmålingen ble bestilt 25.05.2004 av Aase Torp, og gjaldt begge bruksnumrene. Hun bestilte fem merkepinne. Saken hastet, av hensyn til *oppsett av gjerde* for å skjerme barn og hund. Rosekollen Vel som nabo ble ikke varslet om oppmålingen. Gjerdet ble ikke satt opp før *etter at* oppmålingen var fullført i juli 2005. Det var altså *ikke* noe gjerde langs Sjøstuveien, der åpningen til Torps parkeringsplass var i perioden fra da det gamle gjerdet ble tatt ned rundt 1987 til dette nye ble satt opp.

**Bilag 10:** Bestilling av oppmåling 25.04.2004.

*Bilag 4 til stevningen* er resultatet av kommunens oppmåling i 2005. Her vises det til avholdte jordskiftesaker og at det er satt ut to grensemerker på grenselinja mellom 81/2 og 81/22 inkl. to nye grensemerker på rettlinja for å markere hvor linja går i forhold til eksisterende jernstenger. Det kommunens oppmålingsmyndighet refererer til i sitt brev 11.07. 2005, er illustrert på s. 4 i *bilag 4*. Her ser vi gjerdet rundt Bemberns parkeringsplass inntegnet opp i høyre hjørne, og enden på vippeporten litt lengre nede («Portstolpe»). Dette er også illustrert av kommunen på s. 3. *Området mellom den stiplede stripen og den faste stripen langs Sjøstuveien viser hvordan den oppmålte grensen fra oppmålingen 1977 ble flyttet i Torps favør ved oppmålingen i 2005.*



Som nesten en kuriositet kan nevnes at Aabys gamle vannledning sprang ettertrykkelig lekk da Torp fikk satt opp sitt nye gjerde etter oppmålingen i 2005. Det nye gjerdet ble altså ikke satt opp nøyaktig der det gamle gikk. En annen kuriositet var at Torp skriftlig har insistert på at grensen gikk i en rett linje, mens det fremgår av kommunens skriv, kart og terreng at grensen gjør et knekk nærmere sjøen.

På bakgrunn av oppmålingen i 2005 er det underlig at Torp bestilte, og fikk, ny oppmåling i 2015.

Årsaken til grenseforflytningen i 2005 finner vi i jordskiftesak 4/1991 (sluttet 21.10.93) for Akershus og Oslo jordskifterett, se også referanse og kartet som er dokumentert på s. 5 i *bilag 4 til stevningen*. Jordskiftesaken gjaldt den såkalte «Brenneslestien», stien mellom Sjøstuveien og enden på Carl Størmers vei.

**Bilag 11:** Rettsbok for Akershus og Oslo jordskifteskifterett i sak 4/1991.

Grensegangssaken var anlagt av Hans Torp mot nabo i øst, gnr. 81 bnr. 22, eid av familien Eriksen, og gjaldt grensen mellom to eiendommer fra gnr. 81 i Frogn.

Det fremgår av s. 3 øverst at «jordskifteretten sørger for at grensene for skylddeling og på de gamle målebrevene blir satt ut i marka slik at en bedre kan få oversikt over forholdene.»

Av rettsforliket pkt. 1 går det frem at «Grensa mellom 81/2 og 74/4 på vestsiden og 81/22 på østsiden reguleres slik som merket i marka i dag.»

«2. Eier av 81/2 og 74/4 [Torp] bekoster gjerde i den nye grensa innen 01.01.1995.»

«3. Jordskiftefunksjonærene måler inn den nye grensa og avlegger den på kart.»

Det skjedde altså en grenseregulering langs Brenneslestien, og i hjørnet mellom Brenneslestien og Sjøstuveien, som fikk en viss følge for grensen mellom saksøkers eiendom og Sjøstuveien. Denne grensereguleringen har *ikke* fått følge for innkjøringen til Bemberns parkering, fordi innkjøringen var plassert i samråd med vellet og ut fra terreng, ikke streker på et oppmålingskart. Men det kan være at parkeringsplassen for Bembern i bakkant, mot Torps eiendom har blitt for snau i forhold til det som var avtalt mellom eier av Bembern og eier av Villa X.

Det omtvistete området i jordskiftesaken var utenfor Rosekollen Vels geografiske område. Likevel øvet Aase Torp fra 1990 til saken kom opp tidlig i 1993 betydelig påtrykk mot Kjell Steenstrup (min far), og undertegnede selv, for å få vellet til å engasjere seg på Torps side i denne tvisten. Rosekollen Vel ønsket ikke å støtte Torp og møtte ikke, se s. 1 og referanse til dok. 4 og dok nr. 7 i tvisten om Brenneslestien.

Aase og Hans Torps hadde altså betydelige aktiviteter og oppmerksomhet knyttet til sin eiendom og sine gårds- og bruksnummer like etter at de hadde fått veirett på gnr. 81 bnr. 2. Bilag 11 viser at det var en liten grenseforflytning etter jordskiftesak 4/91. Anders Juel, som var nabo og den sentrale person i veirettsspørsmålet for Villa X både i 1961/62 og i 1987/88 var allerede var gått bort i 1990. Det var derfor Rosekollen Vel v/ Steenstrup ble involvert i 1990 i saken om Brenneslestien.

## 7. SAKSØKERS MANGEL PÅ AKTSOMHET

### Saksøkers eget forhold

Det fremgår av **bilagene 5 og 6** at saksøkerne selv har fått all nødvendig informasjon om deres eiendoms begrensede veirett, og dermed bør de ha visst at de ikke kunne utnytte eiendommen på den måte som er beskrevet i saksøkers prosesskrift 12. juni 2018. Dokumentasjon i bilagene 5 og 6 er utformet i 2016 og 2017, etter at man hadde fått beskjed om at saksøkerne formelt hadde overtatt eiendomsretten. - Også utenom det som er dokumentert har spesielt Martine Torp (Astin) fått mye informasjon, allerede fra hennes første skriv til de saksøkte og styreleder Tore Gulden i april 2016. Dokumentasjonen fra de saksøkte og fra Rosekollen Vel har dreid seg mye om Torps begrensede veirett i henhold til eldre avtaler, mens bilag 6 også tar opp at gnr. 74 bnr. 4 *ikke* har veirett over hodet. Torp svarte aldri på noe av dette. Saksøkers prosesskriv gir feilaktig inntrykk av at Torp har vært tilknyttet Sjøstuveien siden eiendommen ble etablert i 1906, og man får ingen indikasjoner på at saksøker selv har begrenset veirett av dårligere prioritet enn de saksøkte.

Torp har ikke besvart direkte spørsmål f. eks. omreguleringsplanen eller hvorfor Bemberns tinglyste parkering var viktig for de saksøkte, det er en rekke selvmotsigelser og man har konsentrert seg om veiens dårlige beskaffenhet, til tross for at det er dokumentert at rettsforjengere har ønsket å benytte Sjøstuveien fremfor Carl Størmers vei der saksøker har veirett fra gammelt av. Torp har gitt inntrykk av at man ikke har hatt planer om å utnytte området ytterligere. Torp har ikke lagt frem noe som kan belyse situasjonen i perioden 1974-1987, eller forholdene i forbindelse med at Torp selv fikk veirett. Vi mangler gode kart og bilder fra perioden 1974-1987, og det kan stilles spørsmål ved det fremlagte billedmaterialet. Befaring synes nødvendig.

Gjerdet rundt Bemberns parkering har vært sentral i Torps argumentasjon. Selv i stevningen, i omtalen mellom *bilag 7 og bilag 8*, fastholder man at gjerdet ble rullet sammen etter påkjørsel i 2000 i forbindelse med Parkers byggesak. Likevel legger man frem som bilag 8 et brev fra Hans Erik Torp til Jan Parker fra 2001, der Hans Erik Torp klart erkjenner at gjerdet var falt ned *før* Parker startet byggingen. Motstriden i fremstillingen mellom bilag 7 og 8 i stevningen understreker at saksøkers mangel på aktsomhet, og evne til å komme med motstridende utsagn som senere benektes. I tillegg er opparbeiding av parkerings- og snuplass på egen grunn glemt, og behovet for å komme inn til eiendommen gnr. 74 bnr. 4 er overhodet ikke kommentert.

Dette er ikke en sak der de saksøkte trenger å dokumentere sin rett til å benytte Sjøstuveien slik saksøker legger opp til, men det er en sak der saksøkerne selv må dokumentere sin egen aktsomhet i forhold til sin begrensede veirett på gnr. 81, bnr. 2 og manglende veirett på gnr. 74 bnr. 4. På denne bakgrunn er det påfallende at saksøker i sine skriv til saksøkte har kjørt hardt på at hevdsbetingelsene for de saksøktes vedkommende ikke er tilstede.

Saksøkers far og besteforeldre - begrenset veirett og manglende veirett for gnr. 74, bnr. 4

Etter gjeldende rett må saksøker identifiseres med handlinger og kunnskap hos de to foregående generasjoner. Det må spesielt gjelde i dette tilfellet, fordi både far og farmor har vært aktive på eiendommen siden familien kjøpte den, og de er det ennå. Alle generasjoner Torp har sin profesjon knyttet til faste eiendommer.

Aase og Hans Torp har aktivt benyttet eiendommen siden den var rehabilitert i 1975, men de hadde ikke veirett i Sjøstuveien før 1987 og har derfor ikke kunnet benytte Sjøstuveien til annet enn spaserturer. «Hovedbølet» som hadde adkomstvei fra Carl Størmers vei lå et stykke unna, nede ved sjøen, og hadde dårlig kontakt med Sjøstuveien, bla. pga. mye vegetasjon.

På formaliasiden har Torp vært aktive helt fra de begynte å snakke med velmedlemmer om veirett i Sjøstuveien i 1986. Veiretten ble tinglyst i 1988. **Bilag 3** dokumenterer at både farmor og farfar Torp var aktive i søkeprosessen om begrenset veirett 1986/1988. Av til **bilag 11** ovenfor så vi at begge besteforeldre i perioden 1990-1993 var opptatt med å dokumentere gamle grenseforhold i en jordskiftesak, og de hadde i *denne forbindelse* kontakt med Rosekollen Vel (og rettsforgjengerne til flere av de saksøkte i denne saken). Veiretten fra 1988 var neppe glemt.

I byggesaken i **bilag 4 a-d** som startet allerede i 1993 var det mye oppmerksomhet omkring formalia, og kommunen endte med korrekt plassering av nybygget og bruksendring på **gnr. 74 bnr. 4** i ferdigattesten 1997. Pålegget om 4 parkeringsplasser og garasje kom inn. Likevel finnes det ingen indikasjoner på at Torp noen gang tok kontakt med hverken Rosekollen Vel eller noen av de saksøkte om veirett, og det finnes heller ikke spor av veirett for gnr. 74 bnr 4 på grunnboksbladet til Rosekollen Vel.

Både Aase Torp og ekteparet Anette og Hans Erik Torp aktive i byggeprosessen 1993-1997. Begge generasjoner har utvist stor grad av uaktsomhet ved ikke å prøve å ordne opp i veirettsspørsmålet. På bakgrunn av de langvarige forhandlingene om veirett i Sjøstuveien fra siste halvdel av 1980-tallet der både Aase og Hans Torp var aktive, må det ha vært umulig å glemme at veiretten var begrenset, og bare knyttet til gnr. 81 nr. 2. I mellomtiden hadde det også vært stor oppmerksomhet om formalia knyttet til jordskiftesaken.

Da vippeporten ble satt opp i 2001, måtte Torp igjen ha tatt en grundig titt på grenser og andre formalia, og man kan ikke på den korte tiden som var gått ha glemt at veiretten var begrenset. Og igjen: Det var ikke gått mange år siden siste runde med formalia mot kommunen. I forbindelse med vippeporten varslet Torp ingen andre enn Ian Parker om intensjonen med porten.

I 2002 prøvde Aase Torp å endre bruksforholdene i snuplassen i Sjøstuveien, selv om hun ikke hadde rettigheter der. Som vist i vedlegg **5 a-c i bilag 5** fikk hun repetert rettighetsforholdene av daværende leder av Rosekollen Vel, Bernt Aaby. Dette burde ha vært unødvendig på bakgrunn av den aktivitet Aase Torp viste i 1986-88 for å få veirett, og den aktivitet hun hadde hatt i den mellomliggende perioden der formalia også var i fokus.

I 2004-2005 var det oppmåling av eiendommen, noe som igjen burde bringe minnet om den begrensede veiretten frem. Rosekollen Vel som nabo var tilsynelatende allerede glemt siden vi ikke ble innkalt. Både i 2002 og i 2004 var det Aase Torp som handlet på vegne av den formelle eier – Hans Erik Torp.

På årsmøtet i Rosekollen Vel i 2014 gjorde undertegnede bla. rede for de ulike rollene vellet hadde, bla. også at de eiendommer som *ikke* var utskilt fra «Gamle Rosekollen», gnr. 74 bnr. 6 og 7, ikke var deltakere i det sameiet som forvaltet eiendommen (veiene) til Rosekollen Vel. Dette resulterte i noen spørsmål fra Hans Erik Torp 11. og 12. august 2014. Her erkjenner Hans Erik Torp at eiendommen gnr. 74 bnr. 4 hadde egen adkomst fra Carl Størmers vei. Problemstillingen manglende veirett for gnr. 74 bnr. 4 var således *ikke* ukjent for Torp i 2014.

**Bilag 12:** Mailer 11. og 12. august 2014 mellom Hans Erik Torp og Elisabeth Steenstrup.

Oppsummeringsvis må man kunne fastslå at behovet for utbygging og bruk av eiendommen til egne formål har vært benektet i kommunikasjonen frem til nå. Saksøker har aldri reist innvendinger mot Rosekollens Vels omtale av den begrensede veirett eller omstendighetene rundt Bemberns parkering. Plikten til å ha 4 parkeringsplasser og garasje for *gnr. 74, bnr. 4* har aldri vært presentert for Rosekollen Vel eller de saksøkte, og det finnes ikke spor av søknad om veirett for gnr. 74, bnr. 4. Plikten til å ha parkeringsplasser er kommet frem nå, nettopp som følge av saksanlegget. Vi legger til grunn at saksøker, før beslutningen om å gå til sak mot naboer må ha gått grundig gjennom sakens faktiske og rettslige sider.

## 8. AVSLUTNING

Saken, *slik den fremsto* da Follo tingrett vedtok at den kunne fremmes direkte for tingretten, bygger på feil forutsetninger mht. saksøkers rettigheter, både i forhold til de saksøkte og i forhold til Rosekollen Vel. Bemberns parkering bygger på rettsforlik med Rosekollen Vel og de tre øvrige saksøktes rettsforgjengere og gir *ingen rettigheter* for saksøker. Rosekollens Vels rettigheter i henhold til avtale og rettsforlik er satt til side ved rettens beslutning i sak 18-068846TVI-FOLL. Det omstridte areal representerer ingen økonomisk verdi på saksøkers hånd utover det de saksøkte og Rosekollen Vel eventuelt på frivillig grunnlag kan tilføre fremover.

Parter og andre medlemmer av Rosekollen Vel vil gjøre rede for bruken av Sjøstuveien fra slutten av 1950-tallet frem til nå. Vi er ikke i tvil om at det vil bli godtgjort at de saksøkte/rettsforgjengere har benyttet Sjøstuveien i samsvar med sine behov siden deres veirett ble etablert. Tre av de saksøkte har ikke hatt annen adkomstvei enn Sjøstuveien. Billedmaterialet viser at vanlig personbiltrafikk kan gå uhindret over tvisteområdet. Det er store biler, snøbrøyting o.l som hindres dersom Torp setter opp et fast gjerde der vippeporten nå står. Saksøker har ingen legitim grunn til å sette opp et fast gjerde eller andre faste installasjoner der «vippeporten» nå står.

Rosekollen Vel går inn i saken fordi saksøker har begrensede veirett som ikke kan utnyttes ytterligere, og som ikke skal komme til fortrensel for de saksøktes bruksrett som har bedre prioritet. Som nabo vil Rosekollen Vel også påberope seg naboloven § 2 og gjerdeloven § 4 («urimeleg» og «uturvande»). Det er ingen gjerdeplikt mellom eier av en eiendom og den som har en geografisk avgrenset evigvarende parkeringsrett. Om ønskes kan en grense der vippeporten står markeres med flate stener eller lignende. Man vil da gjenopprette en ordning som

tilsvarende det Hans Erik Torp har sagt var intensjonen med vippeporten, den gang da den lett lot seg åpne. Det er ingen saklig grunn til å ha et gjerde. Det er helt unødvendig å sette søppelkassene utenfor gjerdet til sjenanse for større kjøretøyer. Med en mer hensiktsmessig portløsning i stedet for den store slagporten vil saksøker få en bedre adkomst til sin egen eiendom.

Styret i Rosekollen er fortsatt innstilt å bidra til en løsning av tvisten, på de samme vilkår som vi satte våren 2017, og *innenfor rammen av Torps eksisterende veirett*. Veirett for gnr. 81, bnr. 2 kan imidlertid byttes ut med en veirett for gnr. 74, bnr. 4. Det må sikres at store kjøretøyer kan passere og at snøbrøyting kan skje uhindret. Forliket må ha en form som gjør at det kan og skal tinglyses på alle de berørte eiendommer.

## 9. PÅSTAND

På bakgrunn av ovenstående og med forbehold om ytterligere anførsler og bevis, nedlegges slik

### **påstand:**

1. Rosekollen Vel får status som partshjelper for de fire saksøkte i sak 18-068846TVI-FOLL.
2. Beslutningen om å fremme sak 18-068846TVI-FOLL direkte for behandling i Follo tingrett oppheves.
3. Eier av gnr.74, bnr. 4 og gnr. 81 bnr. 2 i Frogn kommune har ikke rett til å oppføre gjerde eller på annen måte hindre forbipassering av større kjøretøyer utenfor det som i dag utgjør eiendommens gjerde mot gnr. 74, bnr. 6s eiendom, og i linje frem til den faste delen av gjerdet som omkranser saksøkte nr. 2 tinglyste parkeringsplass på vestsiden. Tilsvarende må det ikke settes opp noe som hindrer snøbrøyting i vintersesongen.
4. Gjerdet mellom eiendommene gnr. 74, bnr. 4/gnr. 81 nr. 2 og gnr. 81 bnr. 86 kan ikke forlenges utover dagens faste gjerde mellom eiendommene.
5. Eier av gnr. 74. bnr. 4 har ikke rett til å benytte Sjøstuveien som adkomstvei.
6. De saksøkte og partshjelper tilkjennes saksomkostninger.

Oslo 09.09.2018

Elisabeth Steenstrup (sign)