

From: els.stp@live.no
Subject: Re: SV: SJØSTUVEIEN.
Date: Wed, 11 Feb 2015 16:54:16 +0100
To: HET@torp-fasteners.no

Jeg skjønner ikke hva du mener. Veien og veiretten har bestått siden slutten av 1920-tallet. Den må du respektere, selv om en oppmåling skulle vise at den går over din eiendom.

Sendt fra min iPhone

Den 11. feb. 2015 kl. 12:55 skrev "Hans Erik Torp" <HET@torp-fasteners.no>:

Elisabeth!

Takk for mail.

Du har muligens snakket med Jan Parker om dette. Jeg snakket med ham i går, Vi opprettholder opplegget med at porten inn til oss er trukket ca en meter inn fra tomte grensen mot veien, men lar den lille porten bestå, slik at man lettere vet og ser hvor den reelle grense befinner seg. Dette så det ikke blir noen form for hevd på arealet, da denne løse porten vil stå utslått bortsett fra i brøyte sesongen.

Veien bredde vet jeg ikke noe om Det eneste jeg vet er hvor vårt gamle gjerde har stått i hele min levetid, samt at vår tomtegrense mot veien er oppmålt og påvist av kommunen.

Best regards/Med vennlig hilsen

TORP FASTENERS

Hans Erik Torp

Fra: Elisabeth Steenstrup [mailto:els.stp@live.no]
Sendt: 11. februar 2015 09:19
Til: Hans Erik Torp
Emne: Re: SJØSTUVEIEN.

Vanskelig å se for meg hva du mener. Veien ble anlagt lenge før krigen i 4 meters bredde av hensyn til større kjøretøy, og det må selvsagt respekteres. Det samme gjelder Størmers parkeringsrett.

Mvh

Sendt fra min iPhone

Den 9. feb. 2015 kl. 15:53 skrev "Hans Erik Torp" <HET@torp-fasteners.no>:
Hei Elisabeth!

Husker ikke riktig om du er den rette i veilaget å rette denne henvendelse til. I motsatt fall ber jeg deg om å opplyse meg hvem den bør rettes til.

Saken er at vi skal skifte ut det rustne gjerdet mot Georg Størmers P plass, som befinner seg inne på vår tomt. I den forbindelse har vi lyst til å rydde opp i dette med den løse porten, og vår port og gjerdets passering. Jeg husker du var å så på dette i høst da jeg kom ut, og du sto der med Georg og Kari.

Vår brede port er trukket skrått inn, og er på det bredeste kanskje 80 cm innenfor tomte grensen.

Når gjerdemannen skal dit likevel. Vil vi sette porten og gjerdet i tomte grensen, slik gjerdet stod i nærmest 100 år tidligere. Kommunen har oppmåling, og det er merket av tydelig hvor grensen går.

Om det er noe i denne sammenheng veilaget ønsker vi skal gjøre, ta hensyn til, eller på noen måte gjøre, så vil vi gjerne vurdere dette, og ber i så fall om at du eller dere kommer tilbake til oss i god tid før påske.

Ha en fin ettermiddag.

Best regards/Med vennlig hilsen

TORP FASTENERS

Hans Erik Torp

Borggata 1
0650 OSLO, NORWAY
Direct: +47 22 57 81 70
Fax: +47 22 19 91 27
Mobile: +47 90 13 80 42
Web: www.torp-fasteners.no

Fra: Elisabeth Steenstrup <els.stp@live.no>

Sendt: mandag 8. august 2016 15.26

Til: martine_torp@hotmail.com

Kopi: Tore Gulden; anneli-k@online.no; grosol8@online.no; Bernt Aaby; Jan Eriksen; Ian Parker; bischio@online.no; georg størmer; post@advokat-falkanger.no; het@torp-fasteners.no

Emne: Veirettigheter i Sjøstuveien

Martine Torp,

Jeg viser til vedlagte brev. Brevet er en gjennomgang av de faktiske og juridiske forhold knyttet direkte til din eiendom, grenseområdet mot Rosekollen Vels eiendom Sjøstuveien. Jeg går bla. nøye inn på familiens egne rettigheter i Sjøstuveien.

Jeg sender kopi av brevet til din far og øvrige berørte, inkl. adv. Håvar Wiik.

Med vennlig hilsen
Elisabeth Steenstrup

Elisabeth Steenstrup

Finnhaugveien 14

0760 Oslo

els.stp@live.no

Drøbak 8. august 2016

Martine Torp

Sendes pr. e-post

Martine_torp@hotmail.com

VEIRETTIGHETER OG BRUK AV SJØSTUVEIEN

1. Bakgrunn

Jeg viser til ditt brev adressert til oppsitterne nederst i Sjøstuveien og til styreformannen i veilaget, datert 29.04.2016, og til ditt brev 20.06.2016 til advokat Håvar Wiik.

Undertegnede er styremedlem i Rosekollen Vel, som ble eier av gnr. 74, bnr. 6 og 7 ved hjemmelsoverføring datert 12. mars 1961. Gnr. 74, bnr. 6 og 7 besto den gangen (og består i dag) bare av veiene Sjøstuveien (tidligere bla. benevnt Nordre Rosekollvei) og Rosekollen (dvs. veien), samt stier. Vellet er også eier av snuplassen ned til gjerdene mot Parker og Størmer. For ordens skyld, og siden din far har spurt meg om det tidligere: Hjemmelsoverføringen skjedde til de eiendommer som var utskilt fra gnr. 74, bnr. 6 og 7, og omfattet derfor ikke din eiendom. - I henhold til gjeldene vel-vedtekter er Rosekollen Vel også veilag etter veiloven for veiene.

Mine foreldre kjøpte Rosekollen nr. 13 i 1957, og jeg har feriert der hvert år siden. Min far, og deretter min bror ved fars død, har vært aktive i vellet inntil jeg overtok ansvaret for Rosekollen 13 for noen år siden. Jeg har «arvet» min fars og min brors dokumenter. - Til din orientering har jeg selv praktisert juss i mange år, og fikk advokatbevilling på 1980-tallet.

Innledningsvis vil jeg beklage at verken du eller din far har kontaktet meg etter at jeg i mail 25.07.2015 tilbød et møte med gjennomgang av de faktiske og rettslige forhold knyttet nettopp til Torp-eiendommen. Siden familien Torp ikke forholder seg til de faktiske og juridiske realiteter knyttet til forholdet mellom "Torp-eiendommen" og Sjøstuveien, må jeg nedenfor gi en nokså detaljert skriftlig redegjørelse. Jeg baserer meg på offentlig tilgjengelig dokumentasjon og de berørte parters hukommelse.

En del informasjon er for øvrig tidligere forelagt årsmøter i vellet og bør vel kunne gjenfinnes i din families arkiver. Jeg vil særlig vise til utredningen i pkt. 10 om vei-

og parkeringsrettigheter i Sjøstuveien m.m. i møteinnkallingen til årsmøtet 2012. (Både Aase og Hans Erik Torp var til stede på dette årsmøtet.) Jeg viser også til vedlegg 3 i den samme innkalling. I dette vedlegget, datert 25. august 2010 skriver Birgit Schjøtt (Sunny Hill) om veirettigheter og parkering i Sjøstuveien Et kart som var vedlagt viser veiens beskaffenhet i 1959. Veien går helt frem til der snu/parkeringsplassen i enden av Sjøstuveien senere. (B. Schjøtt har i anledning nærværende sak dokumentert at de parkeringsplasser hun omtaler, ble anlagt allerede i 1960-61, se nærmere nedenfor).

2. Hovedpunkter

Før krigen: Kort fortalt gled trafikken uhindret forbi Villa X på Sjøstuveien til de hyttene som ble utbygget og var tatt i bruk til da. Som jeg skal vise nedenfor, ga terrenget selv traseen hvor veien måtte anlegges.

I 1960-61 ble det anlagt fire nye parkeringsplasser ved snuplassen på enden av Sjøstuveien, og det ble foretatt ytterligere arbeider ved snuplassen i 1962,

Lensmannsskjønnet 1961: For Villa Xs del var det viktigste at fru Ada Størmer, som eide Villa X (Torp-eiendommen), fikk en personlig, tidsbegrenset rett til å gå på, og bli kjørt på Sjøstuveien frem til sin bolig – i stedet for den uhensiktsmessige adkomsten via Carl Størmers vei som lå til eiendommen. Bembarn fikk samtidig fulle veirettigheter i Sjøstuveien. Betingelsen var bla. at det ble skaffet parkering utenfor vellets grunn, på Villa X eiendom. Overskuddsmasser fra arbeidet på det som i dag er snuplassen med parkering, ble benyttet til å skaffe fru Størmer en flatere sti til fra Sjøstuveien til sin bolig, og til å fylle ut terrenget slik at Bembarn fikk sine parkeringsplasser.

Rosekollen Vel som var eier av Sjøstuveien fra 1961 ville selvfølgelig aldri gått med på å gi eier av Villa X bruksrett til Sjøstuveien uten at eventuelle problemer med passering hadde blitt ordnet.

I 1987 søkte familien Torp vellet, som du sikkert vet, om å få anledning til å benytte Sjøstuveien som adkomst til egen eiendom, i tillegg til den adkomst via Carl Størmers vei som lå til eiendommen. Vellet ga veirett, bla. på betingelse at det ble skaffet parkering og snumuligheter på egen grunn.

Partene ville selvfølgelig ha sørget for å ordne opp i 1987, dersom det var noe i situasjonen som tilsa at det var problemer for oppsitterne nedenfor ved passering av Torp-eiendommen.

Familien Torp har selv sørget for å få opparbeidet den påkrevde parkeringen og snumulighetene på egen grunn. Gjerdet langs Sjøstuveien og litt inn på Størmers parkering måtte nødvendigvis tas bort i den forbindelse, hvis det ikke allerede var fjernet.

Det er ikke gjort noe forsøk på å dokumentere hva faktisk familien har sett har sett, verken ved erverv av eiendommen eller å dokumentere hva som skjedde da familien selv anla parkeringsplass.

Det er heller ikke gjort noen forsøk på å påvise at det noen gang har vært hindringer for trafikken forbi Villa X før vippeporten dukket opp. Familien har Torp basert seg på formelle eiendomsgrenser – noe som ikke er omstridt.

På denne bakgrunn er det påfallende at Torp er så opptatt av (sin feilaktige oppfatning av) forholdene *inne* på Størners tinglyste parkeringsplass inne på egen eiendom, mens man altså hopper bukk over eget gjerde mot Sjøstuveien da familiens egen parkering ble anlagt. Det er påfallende at man ikke har prøvd å forklare betydningen av gjerdet rundt Størners parkering, og at man ikke engang nevner at Villa Xs og Torps egen veirett i Sjøstuveien nettopp er basert på tillatelse fra eieren – vellets -- side.

På bakgrunn av erkjennelsen av at et gjerde i grensen vil vanskeliggjøre passering, burde man kunne forvente at en stor og profesjonell aktør i eiendomsmarkedet som familien Torp synes å være, ville ha sikret, og ville ha fremlagt tilstrekkelig bevis for sin oppfatning av berettigelsen av et gjerde i veibanen.

Konklusjon

Det er ikke fremlagt noe som underbygger Torps påstand om "tålt bruk". Tvert imot er all dokumentasjon, folks hukommelse og terrenget selv bevis på at trafikken på Sjøstuveien alltid har gått uhindret forbi Torp-eiendommen, også over den omstridte snippen. Det har aldri vært noe gjerde direkte i eiendomsgrensen som kunne vanskeliggjøre trafikken.

3. Hva saken gjelder

Installasjonen – "snippen"

Saken gjelder veiområdet innenfor det du omtaler som "den lille vippeporten". Du har varslet at du ønsker å gjerde inn denne delen av veien i samsvar med din eiendoms formelle grenser.

I 2015 ble to søppelkasser plassert ute i Sjøstuveien, bak vippeporten som var installert noen år tidligere. Selve vippeporten har vært målt til en lengde av 1,05 meter. For enkelthets skyld referer jeg til området ved den lille vippeporten som "snippen". Etter at vippeporten med søppelkassene ble satt ut i veien, er veiens bredde inklusive veiskulder redusert fra 3,45 meter til 2,40 meter på dette stedet. Familien har selv erkjent at dette arrangementet vanskeliggjør forbipassering av større biler, tilhengere osv.

Jeg (og vellet) ble først varslet om saken i Hans Erik Torps e-post til meg 9. februar 2015. Din far varslet da at han ville skifte ut «det rustne gjerdet mot Georg Størners P plass, som befinner seg inne på vår tomt», og ville i den forbindelse rydde opp med den løse porten. «Vår brede port er trukket skrått inn, og er på det bredeste kanskje **80 cm** innenfor tomte grensen». ... «Vi vil sette gjerdet i tomte grensen, slik gjerdet stod i nærmest 100 år tidligere.»

Etter at jeg protesterte mot en fast installasjon, mottok jeg en ny e-post fra din far 11. februar 2015. Der heter det at «porten er trukket **ca en meter** inn fra tomte grensen...». «Veiens bredde vet jeg ikke noe om **Det eneste jeg vet er hvor**

vårt gamle gjerde har stått i hele min levetid, samt vår tomtegrense mot veien er oppmålt og påvist av kommunen». (Mine uthevinger.)

Her ser vi allerede at Hans Erik Torp i løpet av to dager har litt forskjellig oppfatning av hvor det opprinnelige gjerdet er gått, og det er altså aldri fremlagt noe som tyder på at gjerdet har gått i eiendoms grensen. Gjerdet har gått litt innenfor tomtegrensen slik at trafikken har kunnet passere uhindret.

Hvis ikke det gamle gjerdet mellom Torp-eiendommen og Sjøstuveien var tatt ned på forhånd, må være tatt ned av Torp selv i forbindelse med anlegget av familiens egne parkeringsplasser, formodentlig rundt 1988. Det er dette gjerdet – ikke gjerdet rundt Størmers parkering - som er relevant for ferdselen forbi Torp-eiendommen, et faktum som Torp ikke berører.

Det er generelt påfallende at familien Torp hele tiden lener seg på feilaktige oppfatninger av Parkers og Størmers forhold, innenfor familiens tomtegrense. Jeg har også merket meg av Hans Erik Torps allerede i sine mailer i februar 2015 – igjen feilaktig - viste til mine kontakter med Parker og Størmer.

I denne forbindelse er det også interessant å notere at Hans Erik Torp høsten 2014 prøvde å få Størmer til å flytte sine tinglyste parkeringsplasser.

[Installasjonen vanskeliggjør kjøring av større kjøretøy nedenfor](#)

Viktigst for brukerne av Sjøstuveien er naturligvis at vippeporten innsnevrer den naturlige kjørevei fra 3,45 meter til 2,40 meter på det aktuelle stedet. Både du og din far har skriftlig erkjent at en fast installasjon vil ytterligere vanskeliggjøre passering av større biler, tilhengere og f. eks. brannvesenets biler. Brannbiler trenger visstnok en veibredde på 3,5 meter.

Familien Torp har forsømt å vise at det har vært problemer med passering tidligere, og hvor gjerdet rent faktisk gikk tidligere.

[Tålt bruk?](#)

Torp-familien synes å basere sin argumentasjon på at passering av biler forbi snippen er "tålt bruk", i alle fall siden Torp-familien overtok eiendommen. Vellet og oppsitterne nedenfor snippen er på sin side sikre på at veien, og bruken av den, allerede var godt etablert i årene før lensmannsskjønnet av 1961. Uansett var det helt usannsynlig at vellet hadde gitt fra seg retten til en skikkelig vei forbi Villa X i forbindelse med lensmannsskjønnet av 1961, eller da Torp-familien fikk rett til å benytte Sjøstuveien fra 1987.

Torp-familien selv må uansett ha mistet sin rett til å påberope seg sin formelle eiendomsrett når det ikke var tatt opp i forbindelse med søknaden av 1987.

Torp har heller aldri fremlagt relevant dokumentasjon.

Det har imidlertid aldri fra oppsitterne eller vellets side vært stilt spørsmål ved Torp-familiens formelle eiendomsrett, slik den framgår av oppmålinger.

Delkonklusjon

Installasjonen, og et mulig fast gjerde ved snippen, vanskeliggjør forbipassering av Torp-eiendommen, på en måte som ikke har forekommet tidligere.

4. Terrenget

Veien slik den fremstår i dag

Vi kan slå fast terrenget, også dokumentert ved ditt eget foto, viser en relativt rett veibane. Veiløpet, med naturlig arronderte sider for bredere biler, ligger innenfor snippen. Terrenget på den motstående siden viser ingen tegn til utbukting, noe som ville vært naturlig dersom veien på den tiden familien Torp kjøpte sin eiendom hadde vært brukt på en annen måte.

Terrenget rundt innkjøringen til Torps eiendom slik det var tidligere

Vi vet at terrenget fra Brenneslestien og fremover mot sjøen tidligere hellet kraftig ned mot Torp-husene. Parkeringsplassen til Størmer som ble anlagt tidlig/midten av 1960-tallet er basert på betydelig oppfylling. Terrenget måtte også utjevnes for at Ada Størmer kunne nyttiggjøre seg den rett hun fikk til å benytte Sjøstuveien gjennom lensmannsskjønnet. Tilsvarende har familien Torp måttet fylle ut den mellomliggende delen av terrenget for å skaffe nødvendig parkering og snuplass på egen grunn, etter at de fikk rett til å kjøre i Sjøstuveien. Før utfyllingene fant sted må snippen rundt vippeporten ha vært slutten (skulderen) på et rett og flatt veistykke, før terrenget begynte å helle nedover i nordlig/nordvestlig retning.

Furutreet på motstående side er såpass høyt at det må ha stått der fra lenge før familien Torp kjøpte sin eiendom. Terrenget på Høye-siden viser som nevnt ingen utbukting eller andre tegn på at trafikken noen gang har gått rundt snippen av Torps eiendomsrett.

Slik terrenget har sett ut, er jeg ikke i tvil om at Sjøstuveien ble anlagt slikt det den gang var naturlig ut fra terrengets beskaffenhet. Sjøstuveien har altså gått slik terrenget gjorde det naturlig allerede da veien ble anlagt på 1930-tallet, slik gikk veien på tiden for lensmannsskjønnet, og slik den gikk på den tid familien Torp fikk veirett i Sjøstuveien. Veiløpet og veiskuldrene må hele ha vært temmelig identisk med veiløpet og veiskuldrene slik det fremstår i dag, uten vippeporten og søppelkassene.

Delkonklusjon

Det er ingen ting ved terrenget som tyder på at veien noen gang har vært benyttet på en annen måte enn det terrenget og det visuelle tyder på i dag. Spesielt er det ingen ting som tyder på at veien har hatt en så betydelig innsnevring over snippen som eiendomsgrensen kunne tilsi. Jeg legger til grunn at terrenget, og veien og bruken av veien, var synlig for Torp-familien da eiendommen ble kjøpt, og da familien ble gitt veirett. Det er ikke fremlagt noe, utover oppmålingen som ikke bestrides, som kan begrunne Torps påstand om rett til å ha en installasjon eller et fast gjerde som vanskeliggjør kjøring i Sjøstuveien forbi snippen.

5. Opprinnelige rettigheter og bruk av Sjøstuveien

Torps påstand

På (upaginert) side 3 i Torps brev av 30.06.2016 står det:

"På denne bakgrunn er det på det rene at veien ble brukt kun frem til – og ikke over – Villa X' eiendomsgrense langs med Sjøstuveien fra 1910 til 1962." Hvor i all verden har du dette fra? Det er jo fullstendig feil!

Oppsitterne nedenfor innkjøring til Torp

Jeg går ut fra at det ikke reises tvil om tomtene syd/sydøst for Sjøstuveien ble utparsellert fra (opprinnelige) gnr. 74, bnr. 6 og 7 fra slutten av 1920-tallet og til ut på 1930-tallet. F. eks. har Sunny Hill (Schiøtt) skjøte med veirett fra 1929, mens «Sjøstua» (Parker, tidligere Smith) har skjøte fra med veirett fra 1928. Sunny Hill har kun veiadkomst via Sjøstuveien, mens Smith kun benyttet sin adkomst via Sjøstuveien. For så vidt gjelder Parkers eiendom, vet vi at hans rettsforgjenger, kasserer Smith, ble tilsikret en veibredde på ca. 4 meter. Smiths veirett i Sjøstuveien ble også tydeliggjort i en erklæring fra 1935.

Siden hoved-eiendommen (den utskillende eiendom) på denne tiden også eide grunnen til Sjøstuveien, var det unødvendig å spesifisere veiretten utover det som fremgår av skjøtet. Pga. terrengets beskaffenhet på denne tiden, er det svært nærliggende å tro man la til grunn at den formelle eiendomsretten fulgte terrenget nøyaktig.

Eiendommene som var utskilt fra «gamle Rosekollen» ble utbygd og tatt i bruk før krigen. Eierne og brukerne kjørte selvfølgelig så nær sine hytter som terrenget muliggjorde – og vi vet at det var mulig å kjøre helt ned til Smith-eiendommen. Det ble kjørt med biler uten servostyring, og det må nødvendigvis ha vært større kjøretøyer i anleggsperiodene. Det er ingen gitt å vite helt nøyaktig hvor veien forbi snippen gikk opprinnelig, men – jfr. terrenget - det er usannsynlig at veien bare hadde en bredde på 2, 40 meter. Ingen kan huske problemer ved passering av Villa X. Det opprinnelige gjerdet som du beskriver må derfor ha gått godt innenfor eiendomsgrensen.

Utsprengning av parkeringsplasser i nedre ende av Sjøstuveien 1960-61

Av notatet til Birgit Schiøtt som jeg nevnte innledningsvis, fremgår det at det ble sprengt ut fire parkeringsplasser ved snuplassen, langs gjerdet mot Juels (nå Aabys) eiendom. To av plassene skulle benyttes av Sunny Hill, en plass av Juels sønn/gjester, og en plass kunne benyttes av Smith og eller hans gjester. Det viste seg at det også ble plass til en femte parkering til innenfor Sunny Hill sine. For ordens skyld: Vellet hadde ingen kostnader i denne forbindelse.

Etterskuddsvis har Birgit Schiøtt funnet frem dokumenter som viser at disse arbeidene foregikk i 1960 og 1961, ikke 1965. Dette viser i hvert fall at det har vært kjørevei forbi Villa X før 1962 – i motsetning til din påstand om at veien stanset ved Villa X i 1962.

Veirettigheter for Villa X (nå Torp) og Bembern (nå Georg Størmer)

Villa X ble utparsellert omkring 1910. Som vi vet, og som jeg skal beskrive nærmere nedenfor, hadde eiendommen ingen rettigheter i Sjøstuveien; kun veiadkomst fra Carl Størmers vei.

Georg Størmers eiendom ble utbygget rundt 1960. Eiendommen hadde opprinnelig veirett over Villa X til Carl Størmers vei. Familien hadde den gang forøvrig ikke bil selv. Som vi skal se nedenfor, fikk Bembern fulle rettigheter i Sjøstuveien gjennom lensmannsskjønnet av 1961, mens eieren av Villa X kun fikk en personlig, tidsbegrenset rett.

Oppmåling/ kart fra 1959

Som tidligere nevnt viser dette at det er vei helt frem til snuplassen i enden av Sjøstuveien i 1959.

Delkonklusjon

Det må ha vært etablert en vei forbi Villa X, og det var mulighet for å snu i enden av Sjøstuveien i allerede på 1930-tallet. Hevd over snippen var fullført allerede før lensmannsskjønnet av 1961.

6. Forliket i lensmannsskjønnet av 1961 (tinglyst 1962)

Lensmannsskjønnet av 1961 skaffet Bembern en alminnelig rett til å benytte Sjøstuveien, mens daværende eier av Villa X fikk kun en begrenset, personlig rett til å benytte veien. Skjønnet må forstås ut fra at Carl Størmers vei er meget bratt, og at den ifølge et notat fra 1973 ikke var kjørbar.

Viktig i denne sammenheng var at bilsalget ble frigitt i 1960, noe som økte bilbruken betraktelig. Dermed økte behovet også for bedre veier og parkeringsplasser.

Jeg gjengir følgende fra forliket som kan være av interesse for vår sak:

Bembern

Pkt. A.

1) "Eieren av Bembern gnr. 81 bnr. 76 [Georg Størmers eiendom] fikk rett til å bruke Nordre Rosekollvei [Sjøstuveien] som adkomst til sin eiendom."

2): Han [eieren av Bembern] forpliktet seg "til å opparbeide parkeringsplass for 3 biler på naboeiendommen Villa X gnr. 81, bnr. 2 og gnr. 74 bnr. 4 og 5 i Frogn [Torp-eiendommen] inn mot og på sydsiden av bekken fra Heggedal. Biler må ikke settes i veien."

Deretter følger bestemmelser om bla. betaling, veivedlikehold og Bemberns vannledning langs veien – de vanlige rettigheter og plikter knyttet til en ordinær veirett.

Villa X

Pkt. B.

"1) Eieren av Villa X gnr. 81, bnr. 2 og gnr. 74 bnr. 4 og 5 i Frogn frafaller sin ekspropriasjonsbegjæring. [Jeg antar at denne begjæring gjaldt rett til å benytte Sjøstuveien].

2) Hun avgir nødvendig grunn til opparbeidelse av parkeringsplass for Bembern gnr. 81 bnr. 76 i henhold til punkt A) foran.

3) Fru Ada Størmer [eier Villa X] får rett til å bruke Nordre Rosekollvei som adkomstvei i sin levetid. Hun forplikter seg til å sørge for at biler som kommer til Villa X ikke blir parkert i veien.

4) Eieren av Villa X får rett til å bruke Nordre Rosekollvei leilighetsvis som gangvei, men avstår fra enhver annen bruk av veien."

Deretter følger noen formalia. Forliket i lensmannskjønnen er inngått 29. september 1961 mellom Per Størmer (Bembern) og Ada Størmer (Villa X). Men en viktig del av forliket mellom de to grenene av familien Størmer hvilte på at vellet og oppsitterne gav de to stridene parter rett til å bruke Sjøstuveien.

Vellet og berørte oppsitteres medvirkning til forliket

På grunn av veiretten til Bembern og Ada Størmer måtte forliket i lensmannskjønnen tinglyses som en heftelse på Rosekollen Vels grunn. Både vellet selv og alle de berørte oppsittere har skriftlig måttet samtykke tinglysingene.

I oktober og november 1961 har alle individuelle rettighetshavere til Sjøstuveien med påskrift godkjent forliket

"med følgende tilføyelse til pkt. B 4:

Denne gangrett [for Ada Størmer i Villa X] skal kun gjelde så lenge eiendommen tjener som privat bolig og har tilsvarende anvendelse som nå."

Ved påskrift 7. juni 1962 har også Rosekollen Vel som hjemmelsinnehaver til gnr. 74 bnr. 6 og 7 (dvs. Sjøstuveien som den tjenende eiendom for veiretten til Villa X og Bembern) samtykket i at forliket i lensmannsskjønnet kunne tinglyses på gnr. 74 bnr. 6 og 7.

Vellet, og de daværende individuelle rettighetshavere i Sjøstuveien ville selvsagt ikke ha samtykket i veirett, eller tinglysing av den dersom det hadde vært et gjerde langs Villa X som vanskeliggjorde kjøring med større biler forbi Villa X. Villa X var i alle fall ikke i posisjon til å tviholde på en formell eiendomsrett.

Delkonklusjon

Partene hadde alle muligheter til å rydde opp, dersom det skulle være et gjerde eller en formell eiendomsrett som kunne vanskeliggjøre de ulike rettighetene som ble etablert gjennom forliket i lensmannsskjønnet. Det kan i alle fall ikke ha gått noe gjerde i eiendomsgrensen som vanskeliggjorde forbikjøring.

7. Gjennomføring av lensmannskjønnenet mv.

Villa X

Lensmannsforliket, ikke minst punktene B 3 og B 4 gir som vi så, en meget begrenset bruksrett for eier/bruker av Villa X av Sjøstuveien.

Vi vet at fru Ada Størmer på denne tiden var en eldre dame, var dårlig til bens, og hun var avhengig av sjåfør for å komme til boligen sin. Den gamle gangporten i gjerdet mot Sjøstuveien måtte flyttes til nedenfor dukkehuset, slik at fru Størmer fikk kortest mulig vei inn til boligen. Det er usannsynlig at ikke sjåføren kjørte henne helt til porten. Vi finner ingen tegn til at det ble bygget ny vei i den forbindelse. Også Ada Størmers forhold viser altså at veien må ha gått til porten ved dukkestuen, og veien må ha vært bred nok til at datidens dårlige biler kunne passere.

Masse fra plassen ved Parkers port ble brukt til planering av Villa Xs eiendom.

1.

Vi vet at plassen i enden av Sjøstuveien på denne tiden skulle planeres utenfor det som nå er Parkers port, bla. gjennom bort-sprenging av en fjellknaus (for daværende eiers, Smiths, egen regning). Det synes som om Smith var elskverdig nok til å overlate deler av sprengmassen gratis til bruk til utjevning av stien inne på Villa Xs eiendom – denne stien som Ada Størmer måtte anlegge for lettest å kunne benytte sin nyervervede veirett i Sjøstuveien. (Terrenget skrådde jo også på dette punktet brattere ned enn i dag, som beskrevet ovenfor.)

2.

Overskuddsmasse fra snuplassen som ikke ble benyttet til å lage en god gangsti for Ada Størmer, skulle benyttes til å planere ut terrenget der Georg Størmer nå har sin parkeringsplass.

Delkonklusjon

Det er tydelig at alle parter samarbeidet for å få en smidig utnyttelse av ressursene og de begrensede muligheter naturen gav nederst i Sjøstuveien på begynnelsen av 1960-tallet. Større biler og anleggsutstyr måtte selvfølgelig passere Villa X uhindret av et gjerde i eiendomsgrensen.

8. Størmers parkeringsplass

Den endelige, fysiske plassering av Størmers parkeringsplass har skjedd i samråd med velmedlemmer, oppsitterne Smith (Parker-eiendommen), og Gunnar Høye, far til nåværende eier Ola Høye. Vellet har selvfølgelig vært opptatt av at parkeringsplassen ikke ble plassert slik at den unødvendig kom i konflikt med de daværende medlemmer av vellet sine rettigheter og faktiske bruksbehov. Ting kan tyde på at parkeringen i denne prosessen ble trukket noe inn på Villa Xs eiendom i forhold til opprinnelige planer. Som det fremgår av lensmannsforliket, har alle parter vært opptatt av at det ikke skulle settes biler i veien som kunne hindre forbipassering. Og som tidligere

beskrevet var begge Størmer-familiene helt avhengig av vellet for i det hele tatt å få veirett i Sjøstuveien.

Merk i denne forbindelse at Rosekollen Vel ikke er part i den tinglyste overenskomsten om parkeringsplassen som du har fremlagt. Partene er to grener Størmer. Det er kun disse som har hatt hånd om utformingen av parkeringen på Villa Xs grunn. Vellets interesse var å hindre at biler ble plassert i veibanen på en måte som hindret trafikken. På denne bakgrunn *kan* Størmers parkeringsplass ha fått en noe annen utforming enn det den fremlagte overenskomsten viser. Overenskomsten er selvfølgelig uansett uten betydning for rettighetene til de øvrige brukerne av Sjøstuveien.

Det finnes heller ingen dokumentasjon på problemer mellom parkeringsplassene og veibruken, selv om det selvfølgelig alltid har vært trangt, som det også er i resten av området. Så vidt jeg har forstått har naboer samarbeidet ved ekstraordinære parkeringsbehov. Og igjen: Både Villa X og Bembern utleder sine veirettigheter fra Rosekollen Vels eiendom.

Delkonklusjon

Størmers parkeringsrettigheter på Villa Xs grunn har ingen betydning for ferdselsrettighetene *forbi* Torp-eiendommen. Det er først i forbindelse med vippeporten at ferdsel forbi Torp-eiendommen har kommet opp som et problem.

9. Familien Torps egne rettigheter i Sjøstuveien

Som jeg allerede har gjort rede for, falt alle rettigheter for eiere/beboere av Villa X til kjøring i Sjøstuveien bort ved Ada Størmers bortgang. Da Torp kjøpte sin eiendom var lovlig veiadkomst til Villa X således kun via Carl Størmers vei.

Ved brev datert 10.02.87 søkte Aase og Hans Torp om tilknytning til Sjøstuveien. Som begrunnelse ble det bla. anført at Carl Størmers vei var meget bratt, og glatt i regnvær, da sand og grus fort vaskes vekk.

Det var kun søkt om kjøring ned til egen grunn, med nedkjøring sør for Bemberns parkering, og det skulle ikke parkeres i Sjøstuveien. «Det er vår hensikt at parkering skal være mest mulig i skjult av trær og busker, først og fremst for familien Høye og for alle dere andre som går forbi. Det er videre en selvfølge fra vår side at all kjøring skal foregå sakte og varsomt, og at tomgangskjøring ikke må forekomme. Det er også en selvfølge at vi skal delta med vedlikehold og fellesutgifter.»

Brevet avspeiler behovet for en ny og bedre veiløsning for Torp-eiendommen. Brevet gir ingen indikasjoner på at Torp hadde problemer med at andre kjørte over snippen av deres eiendom. Heller ikke den tinglyste avtalen av desember 1987 mellom Rosekollen Vel v/ A Juel og Hans Torp gir noen indikasjoner på problemer med veibruken, evt. et gjerde som gjorde trafikken forbi Torp-eiendommen vanskelig. Torps formelle eiendomsrett til snippen er ikke nevnt. Det gjerdet som påberopes må derfor ha gått et stykke innenfor eiendomsgrensen.

For oversiktens skyld gjengir jeg følgende hovedpunkter i avtalen:

- Hjemmelsinnehaver til gnr. 81 bnr. 2 gis rett til å ta vei over gnr. 74 bnr. 6 i Frogn fra krysset Løkkedalsveien/Sjøstuveien frem til gnr. 81 bnr. 2.
- Retten omfatter ikke indre del av Sjøstuveien, innenfor (syd-vest)avkjøringen til angjeldende eiendom.
- Ved eventuell oppdeling av gnr. 81, bnr. 2 skal veiretten kun følge hovedbølet.
- Utnyttelsen forutsettes 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.
- Hjemmelshaver til gnr. 81 bnr 2 forpliktes til å delta i vedlikeholdet av Sjøstuveien, og skulle betale et engangsvederlag til Rosekollen Vel lik 1/8 av anleggskostnadene for tilsvarende vei i dag.

Med bakgrunn i at det er erkjent fra Torps side at en fast installasjon i tomtegrensen vanskeliggjør passering av større biler forbi snippen, må det i høy grad ha formodningen mot seg at det har vært et gjerde i tomtegrensen på dette tidspunkt, slik familien Torp nå synes å påstå. I så fall burde Torp ha sikret bevis og fått det med i avtalen. Men: Slik situasjonen for Torp var i 1987, ville man neppe fått til en avtale dersom man hadde insistert på sine formelle eiendomsgrenser.

Tålt bruk fra vellets side?

Allerede tidlig på 2000-tallet hadde Aase Torp "glemt" begrensingen som ligger i kulepunkt fem i veirettavtalen med vellet. Hun mente at hun både hadde rett til å kjøre den siste delen av Sjøstuveien frem til snuplassen og til å parkere der. Dette ble fullstendig tilbakevist av representanter for vellet, under henvisning til avtalen som ga Torp veirett, noe som førte til at Torp trakk saken.

I denne sammenheng bemerkes at familien Torp heller ikke senere har søkt om eller fått tillatelse til å benytte vellets grunn nedenfor innkjøringen til egen eiendom. Det forekommer likevel. Og siden Torp gjør dette mot bedre vitende, kan det ikke etableres noen adgang gjennom «tålt bruk».

Delkonklusjon

Det var åpenbart ikke noe problem med et gjerde eller eiendomsrett da Torp søkte om å få bruke Sjøstuveien i 1987. I så fall ville det ha funnet sin løsning nettopp gjennom avtalen om veirett som Torp fikk med vellet i 1987. Torp har dessuten ikke lagt frem noe som kan sannsynliggjøre at veien gikk utenom snippen på Torp-eiendommen da familien kjøpte eiendommen. Torp har heller ikke respektert de begrensninger som ligger i egen veirett.

10. Om gjerder, Torps egen parkeringsplass m.m

"Det opprinnelige gjerdet" langs Sjøstuveien

Torp har lagt til grunn at det gikk et gjerde i eiendomsgrensen Villa X i Sjøstuveien i 1962, jfr. også Hans Erik Torps uttalelser som jeg har sitert under punkt 3 foran.

Jeg husker også et gjerde langs Sjøstuveien på 1960-tallet og senere, slik du skriver. I min hukommelse så gjerdet imidlertid annerledes ut enn det du beskriver, og jeg tror at akkurat denne delen av gjerdet rundt Villa X må ha blitt skiftet ut i forbindelse med

lennsmannsskjønnet, jfr. at gangporten skulle flyttes og at det skulle skaffes åpning til det som nå er Størmers parkering. Gjerdet var imidlertid sammenføyet med gjerdet rundt parkeringsplassen til Bembern, slik du skriver. Bortsett fra gangporten nedenfor dukkestuen, var det ingen åpninger i gjerdet. Villa X fremsto, slik jeg husker det, som fullstendig inngjerdet av solide gjerder.

Det avgjørende var imidlertid at gjerdet på den tiden *ikke* kan ha gått i eiendomsgrensen, men noe innenfor, jf. at det ikke er noen som kan huske at trafikken har blitt forhindret. Eventuelle problemer med eiendomsgrensen ved snippen selvfølgelig ville ha blitt løst gjennom lensmannforliket, jf. også Torps egen veirett.

Torps parkeringsplass

Jeg har merket meg at man unnlater å si noe om gjerdet *langs* Sjøstuveien den gang Torp overtok eiendommen, og likeledes at man bevisst har unnlatt å si noe om anlegg av egen parkeringsplass.

Jeg vet ikke om gjerdet allerede var borte allerede da Torp kjøpte sin eiendom, eller om det ble fjernet av Torp selv da parkeringsplassen ble anlagt. Vi vet imidlertid at det opprinnelige gjerdet mot Sjøstuveien nødvendigvis måtte bort for å få anlagt parkeringen. Vi vet dessuten at gjerdet mot Sjøstuveien var sammenføyd med gjerdet rundt Størmers parkering. Og ikke minst – vi vet at det *ikke* var trøbbel med trafikk- og eiendomsgrenser den gang familien Torp fikk veirett i Sjøstuveien.

Videre vet vi at terrenget skrådde bratt nedover ved Torps parkering, før denne parkeringsplassen ble anlagt. Terrenget måtte fylles opp.

Vi skjønner at lastebiler/tilhengere med arbeidsredskap og fyllmasse trenger stor plass og svingradius for å komme inn på Torps eiendom, og man må ha hensiktsmessige arbeidsforhold i en anleggsfase. Hvis ikke endestykket på Størmers gjerde mot Sjøstuveien allerede var gått med den gang da Torps gjerde mot Sjøstuveien forsvant, måtte det være tatt ned i forbindelse med Torps arbeider på egen grunn. Dagens situasjon, med vippeporten og gjerdet på plass mellom Bembern og Villa X illustrerer godt vanskene i en anleggsfase. Større kjøretøy og tilhengere kan neppe ha kommet inn på det som er Torps nåværende parkering dersom det hadde vært stengsler der vippeporten nå står.

Gjerdet langs Sjøstuveien, og litt inn på Størmers parkering må altså være tatt ned av Torp selv, antakelig i forbindelse med egne arbeider - dersom det ikke var borte allerede da Torp kjøpte. Dette finnes det kanskje informasjon om i familiens arkiver?

Delkonklusjon

Det finnes overhodet ikke noen indikasjoner på at det har gått noe gjerde i tomtegrensen mellom Sjøstuveien og Villa X, heller ikke i Torps tid. Torp har fullstendig unnlatt å dokumentere noen form for trafikkhindre før vippeporten ble satt opp.

Parkers forhold

Familien Torp har gjort et stort nummer av Parkers byggeprosess. Jeg har ikke helt fått tak i hvilken betydning dette har for Torps gjerder mot Sjøstuveien, men vil for ordens skyld opplyse følgende:

Parker kjøpte eiendommen i 1996. Byggeprosessen var i 1998-2000 – *ikke* i år 2002 som Martine Torp skriver i sitt brev i 2016, eller for ca. 10 år siden som hun skrev i 2015.

Parker er sikker på at det ikke var noe gjerde mellom Sjøstuveien og Torps eiendom da han kjøpte sin eiendom. Videre er Parker sikker på at det ikke er hans byggearbeider som har ødelagt gjerdet mot Størmers parkering. I et brev underskrevet av Lisbeth Wavik og Ian Parker til Georg Størmer datert 13. juli 2000 beklager imidlertid ekteparet bla. all uleilighet som deres byggearbeider har påført naboen Størmer. Når det spesielt gjelder biloppstillingsplassen, påpekte ekteparet uttrykkelig at det fra deres side ikke var gjort skade på gjerdet, men at de selvfølgelig ville fjerne den massen som var lagt ut over biloppstillingsplassen. Dette bekreftes også av Størmer.

Når det spesielt gjelder episoden med brannbilen, ble den *ikke* tilkalt av Wavik/Parker. Dog er det vel ikke uenighet om at det for alle parter må være både nødvendig og hensiktsmessig at brannvesenet kan komme så nær som mulig brannstedet, også med sine større biler?

Delkonklusjon

Torp har konstruert en historie om forhold inne på Størmers parkering, som ikke er korrekt - og man har unnlatt å fortelle hva forholdene inne på Størmers parkering kunne ha hatt med saken å gjøre. Alle faste installasjoner mot Sjøstuveien må jo være fjernet senest i forbindelse med anlegget av Torps egen parkeringsplass.

Torps "nye" gjerde med porter

Det nye gjerdet Torp har satt opp er uten betydning for det saken gjelder, fordi trafikken har glidd uhindret forbi tomten til Villa X allerede fra da området nedenfor ble bygget ut før krigen. Det har ikke vært noe gjerde i tomtegrensen som har kunnet hindre trafikken. Dette faktum er åpenbart akseptert både av daværende eier av Villa X tidlig på 1960-tallet, og av familien Torp selv ved etablering av familiens egen veirett i 1987.

Familien gjør likevel et nummer av at det nye gjerde er satt innenfor tomtegrensen, muligens mener man at det også er satt innenfor det gamle gjerdet. Som jeg har vist overfor, er tomtegrensen ikke interessant – det avgjørende er at det ikke har vært stengsler for trafikken tidligere.

I denne forbindelse er det likevel verd å nevne at gjerdet i førte omgang ble satt oppå vannledningen til Aaby, slik at denne punkterte. Formodentlig gikk vannledningen i veien, dvs. på utsiden av det opprinnelige gjerdet, slik det vanligvis gjør. Den som utpekte den nye gjerde-traseen kan neppe ha vært helt stø på hvor det gamle gjerdet har gått.

Videre noterer jeg litt uklare forestillinger om *når* gjerdet ble satt opp. I mail til meg 14. august 2015 "mener" Hans Erik Torp at det kan ha skjedd i 1999, mens du skriver i 2005. Det må i alle fall ha skjedd en eller annen gang *etter* årsmøtet 2005 i vellet.

Delkonklusjon

Torp snubler igjen litt i fakta. Det viktige er at det nye gjerdet uansett ikke skaper noen nye rettigheter for familien Torp. Trafikken må få gå uhindret over snippen, slik den alltid har gjort - helt til den lille vippeporten ble satt opp.

11. Oppsummering og konklusjon

Jeg har nå gjennomgått historien til Villa X/ familien Torp og forholdet Sjøstuveien. Torps utsagn og opptreden preges av manglende logikk, feil, unøyaktigheter og mangler.

Trafikken har gått uhindret forbi Villa X helt fra mellomkrigstiden. Det har aldri gått noe gjerde i eiendomsgrensen. Dette illustreres god gjennom skjønnet i 1961 og Torps egen veirett fra 1987. Torp har helt unnlatt å gå inn på de relevante forhold knyttet til egen eiendom, egen veirett og anlegg av egen parkeringsplass. Man har tvert imot fremført en usann historie om hendelser langt inne på Størmers parkeringsplass. Historien er dessuten irrelevant, gitt Torps og rettsforgjengernes egen opptreden i veispørsmålet.

På bakgrunn av de faktiske og juridiske forhold som nå er dokumentert, regner jeg med at du avstår fra dine planer om å sette opp et permanent gjerde som kan vanskeliggjøre trafikken forbi din eiendom. Jeg regner også med at den lille vippeporten hektes av, og at søppelkassene plasseres på et sted der de ikke hindrer passering av større biler.

Med vennlig hilsen

Elisabeth Steenstrup

Kopier:

Styret i Rosekollen Vel: (Gulden, Karlsen, Mathisen, Aaby).

Berørte oppsittere: (Eriksen, Parker, Schiøtt, Størmer, Aaby).

Adv. Håvar Wiik

Hans Erik Torp.

Fra: Tore Gulden <tore.gulden@hioa.no>

Sendt: fredag 15. september 2017 18.25

Til: Anette Torp; anneli-k@online.no; arild-olav@wold.as; Beatrice Torp; bent.karlsen@vikingvodka.no; Bernt Aaby; bischio@online.no; bjorn@saho.no; bsg@live.no; einargjessing@gmail.com; eivindschioett@hotmail.com; Elisabeth Steenstrup; erik@scanteam.no; geo-stoe@online.no; grosol8@online.no; Hans Erik Torp (het@torpeiendom.no); helen.begby@apollo.no; helge.gjessing@gmail.com; ip@wpw.no; jan05eriksen@hotmail.com; k-gjess@online.no; lisbeth.rognstrand@pareto.no; livbjerg@online.no; Martine Torp (Martine_Torp@hotmail.com); Ola Anders Høye (ola@medvindpersonal.no); ole.whist@giek.no; pal@anderssen.ch; susanne@gjessing.org; Sverre Ording; Tore Gulden; trondjam@online.no

Emne: utsendelse årsmøtet angående tvist i Sjøstuveien

Kjære medlemmer

Sender herved ut, som avtalt på årsmøtet, følgende dokumenter:

- *Orientering om tvisten i Sjøstuveien*
- Brev til Martine Torp fra styret i Rosekollen vel: *Sjøstuveien – Svar til Martine 18 april 2017*
- Martine Torp sitt svar på dette brevet: *Brev av 12. juni 2017*

Med vennlig hilsen for styret

Tore Gulden

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» ¹. 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.

¹ 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.

Bilag 3. vedlegg 2

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-plass

og sydover pga. veien var så dårlig der.»² 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 (Torps 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

² 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 tilsi 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»³ - 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.

³ 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, Schiøtt, 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 befarings 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, Schiøtt, 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 Schiøtt, 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 Schjøtt (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 henvist 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 Schjøtt/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 eiendomsgrænse.

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 lensmannsskjønnen, 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 eiendomsgrænsen 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. Kartgrunlaget 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. Lensmannskjønnen 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.

VEDR. UTVIDELSE AV SJØSTUVEIEN

Styret i Rosekollen Vel viser til dine henvendelser til styret om utvidelse av Sjøstuveien, senest din e-post 9. april 2017. Styret er dessuten kjent med din øvrige korrespondanse med advokat Wiik og hans klienter vedrørende veirettigheter i Sjøstuveien, og din henvendelse til Ola Høye om hugging av et furutre.

Styret i Rosekollen Vel fastholder at styret ikke kan samtykke i utvidelse av Sjøstuveien for din regning, før grensen mot Høye er oppmålt, også for din regning, slik at man er sikker på at veiutvidelsen ikke går inn på Høyenes eiendom. Før utvidelsene starter må det dessuten være tinglyst en avtale om vilkårene for utvidelsen på din og din søsters eiendom.

Styret i Rosekollen Vel, eventuelt årsmøtet, har ansvar for korrekt forvaltning av *alle* rettigheter knyttet til vellets eiendomsrett til Sjøstuveien. Styret ønsker ikke å legge unødvendige hindringer for en veiutvidelse slik at du kan få «ryddigere grenseforhold» på din tomt, men vi kan *ikke* godta de vilkår du stiller opp. Vi er heller *ikke* enige i dine tilbakevendende påstander om at *veilaget* i utgangspunktet skulle betale for den veiutvidelse du ønsker, spesielt ikke når det er familien Torp som har skapt behovet for en veiutvidelse.

Reguleringsplanen, gamle gjerder og dokumenter er sentrale i din argumentasjon. I forbindelse med den underliggende konflikt fremhever du din profesjonelle rolle som jurist og ekspert på eiendomssaker hos Fylkesmannen i Oslo og Akershus, herunder som klageinstans for reguleringsaker fra «Follo» kommune (din mail til Gulden 16. januar 2017). Også din medeier Benedicte og andre i familien Torp fremstår som profesjonelle når det gjelder fast eiendom.

Et samlet styre i Rosekollen Vel og advokat Wiiks klienter har gitt uttrykk for et annet syn på rettighetsforholdene i Sjøstuveien enn det du har dokumentert til nå. Det tjener ikke forhandlingsklimaet at søppelkassene og vippeporten var satt ut i påsken, og at snuplassen ble benyttet av Aase Torp med følge. Vippeporten har en spesiell bolt som gjør den vanskelig å åpne så man kan tape viktig tid f. eks. ved brann; tilsvarende med søppelkassene, særlig når de er fulle og tunge.

På denne bakgrunn er vi nødt til å gå inn i den bakenforliggende konflikt, med særlig vekt på hendelser og det som kan dokumenteres fra den tiden familien Torp har eid eiendommen, dvs. fra høsten 1974. Våre kommentarer til det du skriver omkring dokumenter fra 1961-62 har vi lagt til et vedlegg.

Den bakenforliggende konflikt om veirettigheter

Bakgrunn – faktiske forhold

Rosekollen Vel er eier av Sjøstuveien og Rosekollen(veien) (gnr. 74, bnr. 6 og 7 i Frogn), og er i henhold til sine vedtekter veilag etter vegloven for begge veiene på Rosekollen.

Styret i Rosekollen Vel legger innledningsvis til grunn at det ikke er uenighet om at eiendommene til Høye, Schjøtt, Aaby og Parker fikk rett til bruk av Sjøstuveien av rettsforgjengeren til Rosekollen Vel allerede i mellomkrigstiden. I minst ett tilfelle er veiretten konkretisert til 4 meters bredde, men bredere opp mot Løkkedalsveien.

Størmers eiendom Bembern fikk veirett i Sjøstuveien direkte av Rosekollen Vel gjennom vellets godkjenning av at lensmannsskjønnet av 1961 ble tinglyst. Eieren av Villa X fikk en personlig, begrenset veirett gjennom det samme skjønnet, mens eiendommen Villa X etter søknad fra Torp fikk en (også noe begrenset) veirett i Sjøstuveien i 1987, etter avtale med vellet. Både lensmannsskjønnet 1961 og avtalen av 1987 er tinglyst som en *heftelse på Rosekollen Vels eiendom*. Villa X har for øvrig hatt veirett i Carl Størmers vei siden eiendommen ble etablert før 1910.

Styret vil også innledningsvis slå fast at det, så langt styret kjenner til, *ikke* er registrert noen uenighet om de formelle grensene mot Sjøstuveien for familien Torps eiendom, hverken fra brukerne av Sjøstuveien side, eller fra vellets side. Det er heller *ikke* registrert at det har vært anført uenighet fra Torps side om at terrenget nær det omstridte området har måtte fylles opp, først for å skaffe Bemberns parkeringsplass, dernest for å skaffe familien Torp nødvendig parkeringsplass i 1987. (Vi benytter oss av årstallet 1987 siden veiretten ble gitt da. Parkeringsplassen *kan* ha blitt noe opparbeidet før veirett ble formelt etablert, eller den kan ha kommet etter. Dette vet familien Torp best.)

Vi legger også til grunn enighet om at grensemerke i hjørnet Sjøstuveien mot Eriksens eiendom ble flyttet i forbindelse med jordskiftesaken om Brenneslestien, og at en flik av støttemuren og innkjøringen mot Bemberns parkering ved Brenneslestien nå ligger på vellets eiendom.

Oversikt over konflikten

Konflikten mellom deg (og din søster Beatrice) som eiere av Villa X har særlig bakgrunn i ditt brev 29. april 2016 til «Oppsittere i Sjøstuveien og styreformann i veilaget». I brevet varslet du bla. om oppsett av fast gjerde der det nå står en port («vippeporten») ut i veien. Styret i Rosekollen Vel forstår av ditt brev 30. juni 2016 at oppsett av vippeporten ut i veien var gjort for å hindre at det ble hevdet ny veirett over Villa X's grunn. Vippeporten gjør at veien kun er ca. 2,5 meter bred (Torps kontrollmåling) på det smaleste. Vippeporten synes ikke å ha hatt noen funksjon utover å vanskeliggjøre trafikk med større kjøretøyer, og å understreke Torps formelle eiendomsrett. Vi har dessuten notert følgende fra din mail til Tore Gulden 25. januar 2017: «Flyttingen av gjerdet gjør vi som nevnt for å ha ryddigere grenseforhold på vår tomt.»

Vi forstår at området under vippeporten likevel kan være interessant for deg på grunn av dine planer for fremtidig utnyttelse av eiendommen – ditt brev 30.6.2016 til advokat Håvar Wiik. Dette utsagn kom etter at Wiik hadde påpekt en konflikt med servituttloven § 2: Gjerdet måtte etter Wiiks syn være «urimelig og uturvande» fordi det ikke syntes å ha noen fornuftig grunn utover å demonstrere eiendomsretten.

Søppelkassene ble plassert *utenfor* gjerdet langs Sjøstuveien i 2015, og gjør veien for smal for større kjøretøyer på dette stedet.

Advokat Wiik, som altså representerer eierne av de fire eiendommene som er sjenert av vippeporten, søppelkassene og planene om et fast gjerde, har i sine svar til deg presisert sine klienters hovedsyn: Sjøstuveien har vært i bruk av oppsitterne helt siden eiendommene ble utbygget i mellomkrigstiden, *uten* hinder av noe gjerde eller andre hindringer, utover det naturen selv ga – *før* oppsettet av vippeporten. Søppelkassene har forverret situasjonen. Styret har videre merket seg at advokat Wiik senere, på sine klienters vegne, i sitt brev 31. oktober 2016 i all hovedsak slutter seg til Steenstrups utredning om veirettigheter og bruk av Sjøstuveien, datert 8. august 2016.

Styret i Rosekollen Vel har videre merket seg at ditt forslag om utvidelse av Sjøstuveien, med tilbud om å betale i alle fall deler av utvidelsen, kom allerede i ditt brev til advokat Wiik 30.juni 2016. Tilbudet kom etter at advokat Wiik på vegne av sine klienter signaliserte rettslige skritt dersom ikke oppsitterne nedenfor den omstridte vippeporten/ søppelkasser/oppsett av et gjerde ble sikret god nok fremkommelighet i Sjøstuveien. Etter det har det vært forhandlet mellom deg og advokat Wiiks klienter om en utvidelse av Sjøstuveien, på din kostnad. - Wiik fastholdt muligheten for rettslige skritt i sitt brev 31. oktober 2016.

[Mer om familien Torps posisjon](#)

Styret i Rosekollen Vel forstår din skriftlige kommunikasjon med Wiik på vegne av oppsitterne i Sjøstuveien dit hen at du i brevet 12.desember 2016 (side 4) nå erkjenner at det *har* gått en vei langs Villa X og at oppsitterne nedenfor vippeporten *har* benyttet Sjøstuveien frem til sine eiendommer, i samsvar med sine behov, helt siden de respektive veirettighetene ble etablert.

Selv om veiretten fra mellomkrigstiden nå er erkjent, forstår styret deg slik at du likevel fastholder som en sentral premiss for ditt rettslige standpunkt at det «alltid» har gått et gjerde nøyaktig i grensen mellom din eiendom (slik den nå er oppmålt) og Sjøstuveien, noe som ville ført til kun ca. 2,5 meters passasje forbi vippeporten.

Siden eiendomsrett og formelle grenser aldri har vært omstridt fra brukernes side, er stridens kjerne: Har det stått et gjerde i eiendomsgrensen mot Sjøstuveien som har gjort at Sjøstuveien ved vippeporten ikke var bredere enn til ca. 2,5 meter på dette punkt, helt frem til det opprinnelige gjerdet ble revet ned? Sentralt er også spørsmålet om når, og av hvem det opprinnelige gjerdet ble revet.

Det er *ikke* lagt frem noe fra familien Torps side som kan dokumentere eller belyse hvor det opprinnelige gjerdet gikk den gang Torp kjøpte Villa X. Vi kjenner ikke oppmålingsstatus for Villa X på den tiden, men har merket oss at Torp har rekvirert oppmåling to ganger etter år 2000. Oppmålingen er imidlertid *uten* betydning så lenge grensene *ikke* er bestridt. - Fremlagte kart blir kommentert nedenfor.

På din side har man kun to motstridende observasjoner fra din far om hvor det gamle gjerdet sto, jf. Steenstrups utredning 8. august 2016: Enden på den brede slagporten ved vippeporten hevdes i mailer fra din far til Steenstrup 9. og 11. februar 2015 å skulle være trukket inn henholdsvis ca. 80 cm. og ca. en meter *fra tomtegrensen*. Det nye faste gjerdet langs Sjøstuveien er for øvrig ikke satt nøyaktig der det gamle gjerdet gikk, jfr. episoden der vannforsyningen til Aaby ble kuttet da det nye gjerdet ble satt opp.

Gjerdet *langs* Sjøstuveien må være satt opp en gang etter vellets årsmøte i 2005 (ikke i 2002 som du referer til for gjerdet rundt Bembern), fordi årsmøtet 2005 protokollerte bekymring for planene. - Gjerdet *langs* Sjøstuveien og den store slagporten medfører imidlertid ikke problemer for de forbipasserende, før søppelkassene ble plassert på utsiden av gjerdet i 2015. Begrunnelsen for å sette søppelkassene ut i veien synes å være markering av grenser oppmålt etter år 2000.

Vellets posisjon

I e-post til deg 31. oktober 2016 understreket styreleder i Rosekollen Vel at det var vellet som forvalter eierskapet og veirettighetene i Sjøstuveien, inklusive Torps egen veirett. Styret kunne den gang ikke se at det var fremkommet noe fra Torps side som kunne gi juridisk rett til å opprettholde vippeporten eller sette opp et fast gjerde på det omstridte området ved vippeporten.

Det har heller ikke senere kommet frem noe som etter styrets syn kan rokke ved styrets tidligere standpunkt. Tvert imot har senere kommunikasjon, dokumenterte hendelser i Torps eiertid og fremlagte kart demonstrert at man ikke kan legge vekt på familien Torps udokumenterte hukommelse. Styret kan derfor ikke være med på at avhjelp av de hindringer for trafikken som familien Torp etter vårt syn har forårsaket, i utgangspunktet skulle dekkes av vellet. Styret kan heller ikke være med på at Torps behov for «ryddigere» eiendomsgrenser og fire meter vei skal kunne overstyre Høyets eiendomsrett.

For øvrig er fire av de seks eiendommene som benytter Sjøstuveien bebodd av de samme personene som bodde der da Torp overtok eiendommen i 1974, og ingen kan huske at veien ved vippeporten kan ha vært så smal som 2,5 meter. Da ville f.eks. ikke en brannbil kunne ha kommet frem.

Torps veirett av 1987 – et utslag av vellets og oppsitternes velvilje

Du har i dine brev og e-poster kun *en* upresis henvisning til Villa X's egen veirett, og da som en «avtale om innkjøp i veilaget på 1980-tallet» (fjerde avsnitt side 4 i brevet til Wiik 12.

desember 2016.) Kunnskap om denne avtalen er helt sentral for å forstå historien. Det dreier seg om en tinglyst avtale, undertegnet av din farfar Hans Torp og Rosekollen Vel ved formann Anders Juel (Aabys rettsforgjenger). Det at avtalen er tinglyst på Rosekollen Vels eiendom som en heftelse er i seg selv en klar indikasjon på at avtalen ikke er en ordinær innkjøpsavtale. Veirettighetene til Villa X er dessuten begrenset på en måte som ikke er vanlig på en innkjøpsavtale.

Forholdet var jo dessuten at Aase og Hans Torp i februar 1987 søkte Rosekollen Vel og alle de berørte grunneiere om å få benytte Sjøstuveien. Carl Størmers vei der man hadde veirett «var meget bratt, og glatt i regnvær, da sand og grus fort vaskes vekk» skriver Aase og Hans Torp. Torp hadde altså behov for en bedre vei enn den eiendommen hadde hatt siden før 1910. Søknaden ga også en omfattende beskrivelse av hvor nennsomt man skulle opptre i utøvelsen av veiretten, og man tilbød selv betaling til vellet for å få en ny og bedre veiløsning. Betalingen ble for øvrig senere fastsatt til en forholdsmessig del av opparbeidelsesomkostningene av veien. Til tross for at det fremgår at det hadde vært samtaler før den formelle søknaden ble skrevet, ble avtalen først undertegnet i desember 1987. Det hadde således vært rikelig tid til å tenke seg om. - Innkjøp etter veglovens system innebærer for øvrig en betalingsplikt, og man søker ikke.

Så lenge Villa X hadde nødvendig veirett i Carl Størmers vei, hadde Rosekollen Vel ingen plikt til å gi eier av Villa X veirett i Sjøstuveien. Hele transaksjonen og den tinglyste avtale bærer preg av velvilje fra vellet side, man ønsket å løse Torps veiproblem. Hvis det skulle ha vært et gjerde i eiendomsgrensen som gjorde fremkommeligheten forbi Villa X vanskelig, ville det selvfølgelig vært tatt opp, og løsningen ville vært synliggjort i en avtale som også ville vært tinglyst på Villa X's eiendom. De tidligere rettighetshavere var jo sentrale i utformingen av den tinglyste avtalen som ga Torp rettigheter.

Hverken vellet eller oppsitterne nedenfor ville ha gitt eier av Villa X veirett i Sjøstuveien dersom det hadde vært et gjerde som begrenset veibredden til 2,5 meter ved vippeporten og dersom gjerdet skulle bli stående. Det er tankevekkende at den velvilje vellet og oppsitterne nedenfor vippeporten utviste overfor eier av Villa X i 1987 (og i 1961), etter kort tid har blitt møtt med ulike tiltak fra Torps side som vanskeliggjør fremkommeligheten i Sjøstuveien.

Nedrivning av gjerdet langs Sjøstuveien og rundt Bemberns parkering

Det virker som det er sentralt i familien Torps historie at det skal ha stått et gjerde ut i Sjøstuveien som gjorde at Sjøstuveien ikke var bredere enn ca. 2,5 meter ved passering der vippeporten nå står i utslått stilling. Dette gjerdet, og gjerdet rundt Bemberns parkering, skal ifølge Torp ha blitt revet ned av Parker i forbindelse med Parkers/Walviks byggearbeider, se bla. dine brev 29. april s. 2, 30. juni 2016 s. 3 og 12. desember 2016 s. 4.

Året 2002 i brevet er konkret angitt i brevet 30. juni. Parker har opplyst at han bygget i 1998-2000.

I brevet 30. juni 2016 beskriver du gjerdet rundt Bem Berns parkeringsplass slik at «den søndre armen gikk helt ut til der man finner ytterkanten av vippeporten i dag.» Du fortsetter slik: «På dette punkt var flettverksgjerdet til parkeringsplassen koblet sammen med rundstålgjerdet. *Det gir seg selv at det ikke var mulig å kjøre på arealet under disse faste gjerdene i tidsrommet 1962-2002.*» (Vår utheving.) Den siste setningen gir inntrykk av at du forestiller deg at gjerdet langs Sjøstuveien også sto helt til Parker skal ha revet det ned i 2002.

Imidlertid var det nødvendig for familien Torp å fylle opp sin tomt med nokså mye masse for å skaffe nødvendig parkering, slik at familien Torp kunne nyte godt av sin nyervervede veirett. Torps tomt ble fylt opp rundt to sider av Bem Berns parkering, slik vi kan se med det blotte øyet i dag. Vi antar som nevnt at dette skjedde i 1987 da Villa X fikk veirett i Sjøstuveien, og at denne parkeringen, med innkjøring fra Sjøstuveien er benyttet regelmessig av familien Torp fra da av.

Dertil kommer at det, i henhold til matrikkelen, ble ferdigstilt et 130 m² bolighus *inne* på din tomt, nær Sjøstuveien, i 1998.

Det er temmelig umulig å forestille seg hvordan familien Torps bygge- og anleggsarbeider som krevde store biler kunne forsere det sammenføyde gjerdet som er beskrevet over, for å *komme inn* på Torps tomt, mens Parker altså skal ha revet det ned når han kjørte *forbi* på Sjøstuveien under sine byggearbeider. Du har da heller ikke forsøkt å forklare hvordan dette henger sammen.

Hverken Parker eller Aaby kan for øvrig huske at det sto noe gjerde langs Sjøstuveien eller der enden av vippeporten nå står, da disse ervervet sine eiendommer på 1990-tallet.

Styret i Rosekollen Vel legger til grunn at det aldri har vært noe gjerde som innskrenket veibredden ved vippeporten til ca. 2,5 meter. *Dersom* det hadde vært et gjerde, ville det uansett ha blitt tatt ned av familien Torp selv rundt 1987. Som vi skal se rett nedenfor, viser også familien Torps eget kartmateriale at det *ikke* har vært noe gjerde så langt ut i veien som du hevder.

Når det gjelder plasseringen av søppelkassene, kan vi konstatere at de ikke var hindringer på dette punkt fra gjerdet ble revet ned ca. 1987 til søppelkassene ble utplassert i 2015.

Kart

De kartene du har sendt ut i dine brev 30. april 2016 (sidene en og to) og 12. desember 2016 for å vise dine poenger med formelle grenser og reguleringsplanens avsetning av grunn til veiformål, viser tydelig at det *ikke* var noe gjerde langs Sjøstuveien ved den store slagporten eller ved vippeporten (forlengelsen av det faste gjerdet rundt Bem Berns parkering). Veien er bred og det er god plass til å passere din eiendom, også for større kjøretøyer, på den tiden reguleringsplanen ble utarbeidet.

Særlig interessant er det at avgrensningen av Bem Berns parkeringsplass ser ut til å slutte langt innenfor eiendomsgrensen på samtlige kart. Vi ser tydelig avtegnet et gjerde som synes

å være plassert omtrent der det faste gjerdet rundt Bemberns parkeringsplass går i dag, mens vippeporten bare er inntegnet ett sted, av deg.

Tilsvarende ser det ut til at gjerdet til Bemberns parkering er avgrenset på akkurat samme måte allerede i Akershus og Oslo jordskifterett sin sak nr. 4/1991 (i striden familien Torp hadde om Brenneslestien med en annen nabo – den eiendom som Jan Eriksen eier nå). Kartet ble sendt til Steenstrup med e-post 10. august 2015 av daværende eier, din far Hans Erik Torp, så det kan ikke være ukjent for familien. Innkjøringen til Torp-eiendommen var åpen også da, *og det er ingen tegn til at veien snevres inn ved vippeporten*. Sjøstuveien forbi det som kan være endepunktet på vippeporten synes faktisk å være noe bredere enn veien langs gjerdet. Veien smalner noe midt på Bemberns parkering og rundt svingen.

Vi kan ikke tolke de ulike kartene på annen måte enn at *gjerdet rundt Bemberns parkering* også både i 1991 og i 1999 må ha sluttet godt innenfor grensen til Villa X, omtrent slik det nåværende gjerdet, *uten* vippeport, slutter. Det var heller ikke noe gjerde langs Sjøstuveien der vippeporten eller søppelkassene nå står.

Situasjonen da reguleringsplanen ble utarbeidet og vippeporten satt opp

Vi legger til grunn at kartmaterialet visert gjerdestatus da reguleringsplanen ble utarbeidet og dermed situasjonen da vippeporten senere ble satt opp. Reguleringsplanen for Rosekollen ble vedtatt av kommunestyret i desember 1999. Din farmor Aase Torp uttalte seg til planen (ref. rådmannens innstilling) men det var kun formalia uten betydning for denne saken. Aase Torp har vært kjent både med hendelsene i familiens eiertid, og kartmaterialet.

Gjennomgangen viser at det aldri kan ha vært noe gjerde ut i Sjøstuveien som gjorde veien til 2,5 meter bred og som kunne skape problemer for forbi passerende trafikk – før vippeporten i 2002. Dette er spesielt tydelig etter 1987 da Torp fikk veirett i Sjøstuveien og selv måtte skaffe seg kjørbart adkomst for større biler. Torp har selv innsnevret veien til 2,5 meter gjennom oppsett av vippeporten og senere utsetting av søppelkasser. Familien Torp har med åpne øyne satt opp en vippeport *i strid* med den faktiske situasjon som hadde eksistert helt siden Torp overtok eiendommen og tydeliggjort gjennom Torps egen bruk av Sjøstuveien.

Gjennomføring av reguleringsplanen

Familien Torp har altså selv skapt problemer for forbi passerende større kjøretøyer ved å sette ut vippeporten rundt 2002, i strid med den faktiske situasjon som forelå da reguleringsplanen ble vedtatt i 1999. Situasjonen har blitt verre for forbi passerende etter utplasseringen av søppelkassene. Familien Torp har derfor selvfølgelig det økonomiske og praktiske ansvar for å rydde opp i de problemer man har skapt for andre. Det enkleste er å re-etablere situasjonen som var – fjerne vippeporten og flytte søppelkassene innenfor

gjerdet. Vi forstår det slik at du nå heller tar det økonomiske og praktiske ansvar ved å utvide veien.

Styret i Rosekollen Vel har imidlertid merket seg dine gjentagende utsagn - til dels i kraftige ordelag - om at «veilaget» skulle ha plikt til å stå for, og å bekoste utvidelse av Sjøstuveien. Styret har merket seg at du har unnlatt å konkretisere *hvorfor* du mener at Rosekollen Vel skulle ha en slik rettsplikt. Vi kan vanskelig se at hverken plan- og bygningsloven, vegloven, reguleringsplanen eller annet regelverk inneholder noe hjemmelsgrunnlag.

Styret har konsultert kommunens byggesaksenhet og ekstern juridisk ekspertise, og har fått bekreftet sin oppfatning om at en reguleringsplan skal *tilrettelegge for, og muliggjøre fremtidige* aktiviteter og utbygging. Planen er altså et redskap for fremtiden, men den innebærer også en rettsplikt for den som endrer status quo, med mindre det er rettsgrunnlag for annet. En reguleringsplan i seg selv skaper vanligvis ikke handlingsplikt for noen, med mindre det følger av regelverket selv. Vi ser at reguleringsbestemmelsene del 1 nr. 18, og del 4 i seg selv kan medføre en rettsplikt for deg, fordi det bare er din eiendom av de som ligger nedenfor vippeporten der utbygging er tillatt.

Men i dette tilfellet er det altså familien Torp som endrer status quo: Det var god plass til å passere forbi Villa X da reguleringsplanen ble vedtatt. Torp endret selv dette et par år senere, etter det vi forstår i all hovedsak for å understreke egen eiendomsrett. Torp kan uansett neppe ha vært i aktsom god tro i den forbindelse. Torp må derfor ha plikt til praktisk og økonomisk å gjenopprette situasjonen slik den var da reguleringsplanen ble vedtatt. Vi kan vanskelig se at Torps handlinger skaper plikt til veiutvidelse for Rosekollen Vel.

Grensen mot Høye

I forbindelse med din henvendelse om utvidelse av Sjøstuveien har styreleder Tore Gulden i Rosekollen Vel 23. januar 2017 bedt om at grensen mellom Sjøstuveien og Høyens eiendom blir oppmålt for Torps regning. Styret anser en slik oppmåling nødvendig for å sikre at den utvidelse av Sjøstuveien som du ønsker, ikke kommer i strid med Høyens eiendomsrett. Du av slo å ta kostnadene ved en oppmåling i e-post 23. februar 2017 til Gulden m. fl: «En slik grensemerking er på ingen måte nødvendig [din understreking] for å vite hvor grensen går, og for å vite hvor piggingen må slutte, fordi man bare kan måle 4 meter fra vår nyoppmålte grense vinkelrett mot Høyens tomt. Veien er jo regulert til fire meters bredde, som nevnt, forklart og vist på kartet flere ganger før.»

Vi forstår dette dithen at du mener at ditt behov for å forsvare egen (nyoppmålte) eiendomsgrense overstyrer Høyens ønsker om å holde sin eiendom intakt. Vi forstår det også slik at ditt behov for å utvide veien til fire meter gjør at man ikke trenger å følge noen prosedyrer selv om veiutvidelsen skulle berøre tredjemanns eiendomsrett. Er det slik at du også mener at man har *plikt* til å utvide veien til 4 meter nettopp fra din egen grense over grensen til naboen slik at du kan få «ryddigere grenseforhold på egen tomt?»

Vi minner om forhistorien: Advokat Wiiks påla deg å sikre Høyas samtykke til felling av det store furutreet i svingen. I ditt brev til Ola Høye 30.11.2016 understreker du bla. at furuen ikke står på Høyas grunn, *til tross for* at det gamle tregjerdet mellom Høye og Sjøstuveien er festet i furutreet, noe du også har sendt flere fotografier av. I e-post til deg (med kopi til Tore Gulden) 3. januar 2017 skriver Toril og Ola A. Høye at de er kjent med tvisten du hadde med oppsitterne nedenfor vippeporten, og at furutreet sannsynligvis står i grensen mellom vellets eiendom og Høyas eiendom. Høye ønsket ikke at opparbeidelse/pigging av veien skal komme i strid med deres eiendomsrett, og sa nei til felling av furutreet. Forslaget om den mer inngripende utvidelse av veien gjennom felling av furutreet ble deretter frafalt fra din side.

I din e-post 10. januar 2017 til Høye skriver du bla: «Ut fra *kartmaterialet jeg satt med før jul* så det ut som for meg at furutreet i sin helhet stod på tomten avsatt til veiareal.» Du skriver at du dro ut til Drøbak sammen med din far «og målte 4 meter fra vår grense mot furutreet og fant da ut at treet står 2/3 på regulert veigrunn og 1/3 på deres tomt.» Vi har også merket oss at du sier rett ut at dere hadde sett for dere at furutreet sto rett utenfor vippeporten, men at dere nå oppdaget at det sto ca. halvannen meter nord for vippeporten.

Du avslutter med at du «ser frem til å høre hva dere tenker.» og «Jeg skal ikke involvere og belemre dere ytterligere i denne saken».

Vi vil tilføye at du også på s. 4 i brev 29.april 2016 til bla. «styreformann i veilaget» skriver at det regulerte veiarealet strekker seg fra vår grense til *bakenfor* furutreet på Høyas tomt, og at du i e-post til adv. Wiik 21. desember 2016 uten forbehold skriver at furutreet ligger i området avsatt til felles adkomst. Vi minner dessuten om ditt brev 12.desember 2016 til advokat Wiik der du presiserer at Høyas eiendom ikke skal røres. I e-poster til styret, *etter* at Høye hadde gjort deg oppmerksom på din feillesing av kartet, forteller du styret om at du har orientert advokat Wiik om reguleringsplanen, uten å ta noe forbehold om den feilen Høye hadde gjort deg oppmerksom på.

Din omtale av grensen mot Høye føyer seg inn i en lang rekke med «unøyaktigheter» fra din side. På denne bakgrunn kan styret i Rosekollen Vel selvsagt ikke gå med på en avtale med deg og din søster om utvidelse av Sjøstuveien uten å ha full sikkerhet for at grensene mot Høyas eiendom respekteres. Det må derfor foretas en nøyaktig oppmåling av grensen mellom Høye og Sjøstuveien. Målingen må foretas av kommunen eller av et firma godkjent av kommunen og som ikke har bindinger til familien Torp, og for Torps regning.

Forslag til fremdrift

Når du har fremskaffet det nødvendige kartmaterialet, foretas det en felles befarings med Torp, Høye og styrets medlemmer. Siden de fleste involverte er hytte-eiere, vil det trolig være lettest å få til en felles befarings i en weekend litt senere i år.

Etter at kart foreligger, og en befarings på stedet er gjennomført med de berørte, vil vi komme tilbake til vilkårene for utvidelse. Sentralt vil være at eier av Villa X har ansvar for å sikre god fremkommelighet i hele området frem til snuplassen, f. eks. slik at en eventuell garasje ikke bygges slik at den i praksis hindrer ferdsel, eller at vanlig snøbrøyting hindres.

Søppelkassene må selvfølgelig plasseres innenfor dagens gjerde med mindre veien blir utvidet også på dette punkt.

Offentligrettslige krav og tredjemanns rettigheter må respekteres og etterleves. Arbeidet må utføres fagmessig godt. Selve veibanen opparbeides i samme kvalitet som nå. Skjæringen må tilpasses omgivelsene, dvs. det er neppe aktuelt med beplantning slik du tidligere har tilbudt.

Alt ansvar for følgeskader overtas av deg, også eventuelle skader på furutreet/røttene. Du er sikkert oppmerksom på at en skade på treet kan føre til økt vannsig ned mot din eiendom. (Din farmor og din far har tidligere tatt opp problemet med eksisterende vannsig ned mot Torp-eiendommen.)

En avtale mellom Rosekollen Vel som eier av Sjøstuveien må ta utgangspunkt i de begrensninger som ligger i Villa X's veirett av 1987, bla. at veiretten i Sjøstuveien er begrenset til vanlig bruk for to husstander, og knyttet til gnr. 81 bnr. 2. Veiretten går bare frem til innkjøringen til Villa X. Avtalen med vellet må tinglyses som en heftelse på din og din søsters eiendom og for deres regning.

Vi ser frem til å høre nærmere fra deg med sikte på befarig og en avtale som er akseptabel for begge parter. Vi legger til grunn at en «kompakt» byggeperiode kan gjennomføres etter årets sommersesong.

Hvis du fortsatt er interessert i en ordning som kan bilegge tvisten med dine naboer og i et konstruktivt samarbeide med vellet fremover, regner vi med at du avstår fra å ha søppelkasser og vippeporten ut i Sjøstuveien i sommer (og heller ikke setter vippeporten i en posisjon som vanskeliggjør utnyttelse av Bemberns parkering).

Dersom du skulle være uenig i deler av fremstillingen i dette brevet, ber vi deg angi hva du *konkret* er uenig i, og *hvorfor* du mener at vår fremstilling er feil. Ingen er tjent med at eventuelle misoppfatninger fester seg.

Med vennlig hilsen

Tore Gulden

For styret i Rosekollen Vel

Kopi: Adv. Håvar Wiik, Ola Høye, Aase Torp, Hans Erik Torp, Anette Torp, Beatrice Torp og styremedlemmene i Rosekollen Vel (Karlsen, Mathisen, Steenstrup, Aaby)

Vedlegg: Kommentarer til Torps tolking av dokumenter fra 1961-62.

Kommentarer til Torps tolkning av dokumenter fra 1961-62

Lensmannsskjønnet 1961 ga veirett til daværende eier av Villa X, som en personlig rett. Til belysning av gjerdespørsmålet er det nødvendig å ha klart for seg berørte parters ulike rettigheter og roller i lensmannsforliket.

I ditt brev til advokat Wiik 12. desember 2016 på side 4 kommenterer du Wiiks påpeking av at Ada Størmer *hadde* veirett, og sier at Villa X *ikke* fikk veirett gjennom lensmannsskjønnet. Det er i beste fall unøyaktig:

Av pkt. B 3 i skjønnsforliket fremgår det tydelig at «Fru Ada Størmer [*daværende eier av Villa X*] får rett til å bruke Nordre Rosekollvei [= Sjøstuveien] som adkomstvei for sin levetid. Hun forplikter til å sørge for at biler som kommer til Villa X ikke blir parkert i veien».

Etter pkt. B 4 fikk eieren av Villa X dessuten «rett til å bruke Nordre Rosekollvei leilighetsvis som gangvei, men avstår fra enhver annen bruk av veien.»

Forliket i lensmannsskjønnet er inngått mellom daværende eier av Villa X og daværende eier av Bembern. De daværende fem bruksberettigede til Sjøstuveien (5 personer) har undertegnet forliket med følgende påskrift:

«Dette forlik godkjennes med følgende tilføyelse til pkt. B 4:

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

Vi finner det usannsynlig at de fem underskriverne hadde brydd seg om å begrense Ada Størmers gangrett, *uten* samtidig å sikre seg at et gjerde som hindret utøvelsen av deres egne veirettigheter ble fjernet – *dersom* gjerdet hadde stått ut i veien på en måte som begrenset deres egne tinglyste veirettigheter. Vi minner her om at minst en av eiendommene var tilsikret 4 meter bred vei, mens den ved enden av vippeporten nå bare er ca. 2,5 meter, og at datidens biler trengte stor svingradius.

Eierskapet til Sjøstuveien var på denne tiden overtatt av Rosekollen Vel. Vellets samtykke var nødvendig for å få tinglyst veirettighetene som en heftelse på vellets eiendom gnr. 74, bnr. 6 og 7. På forliket finner man derfor også en påskrift med samtykke til tinglysing, undertegnet av A. Juel (daværende eier av Aabys eiendom) og A. Johansen (Guldens rettsforgjenger) på vegne av vellet, i egenskap av eier av *den tjenende eiendom*.

Hverken oppsitterne eller vellet var part i lensmannsskjønnet, men man ga veirett av ren velvilje, for å bidra til en løsning av prosessen mellom eieren av Villa X og eieren av Bembern. Vi anser det usannsynlig at brukerne av Sjøstuveien og vellet kunne overse et brysomt gjerde på Villa X i denne prosessen.

En liten kuriositet? På side 3 i ditt brev til advokat Wiik 30. juni 2016 sier du: «På denne bakgrunn er det på det rene at veien ble brukt kun frem til – og ikke over – Villa X eiendomsgrense langs med Sjøstuveien fra 1910 til 1962.» Dette er selvfølgelig helt uriktig. Nå erkjenner du altså at det *har* gått biltrafikk langs fra svingen ved Bemberns parkeringsplass til snuplassen, og uttrykker at du «aldri har hevdet noe annet»!

Bemberns parkering – plassering av plassen og gjerdet rundt

Du er opptatt av Bemberns parkeringsrettigheter. Ingen av oppsitterne nedenfor vippeporten, eller vellet, har stilt spørsmål ved den tinglyste avtalen mellom eier av Bembern og eier av Villa X om omfanget av parkeringsretten. Parkeringsretten går helt ut til eiendomsgrensen. Parkeringsrettens omfang sier imidlertid ikke noe om hvor langt ut i veien gjerdet gikk. Det er ikke registrert spesielle problemer ved passering forbi parkeringen, hverken fra forbipasserende eller Størmer – før vippeporten ble satt ut.

Bemberns parkering på Villa X's eiendom var imidlertid en del av forliket i lensmannsskjønnet 1961. Opparbeidelse av parkering var nødvendig, fordi ingen av veiene på Rosekollen har eller har hatt plass til parkering, og skjønnet ga jo to nye eiendommer/brukere veirett.

Det er derfor *ikke* riktig som du skriver øverst på side 3 i ditt brev 30. juni 2016 til advokat Wiik at bakgrunnen for opprettelsen av parkeringsrettigheten for Bembern var at «veien fra og med svingen og helt bort til Bembern var særlig smal og vanskelig fremkommelig selv for en vanlig personbil.» Bakgrunnen var de nye veirettighetene, og vi vet at veien hadde vært benyttet også av større biler helt siden hyttebyggingen startet i mellomkrigstiden. Hvordan skulle man ellers få frem materialene? Veibredden langs Sjøstuveien frem til den store slagporten var for øvrig omtrent som i dag; se dog noen modifikasjoner overfor. – Den nøyaktige plasseringen av parkeringen kan være bestemt av terrenget, man kan ha ønsket Bemberns parkering i størst mulig avstand til hovedhuset på Villa X, eller annet.

I tredje avsnitt på s. 3 i brevet 30. juni 2016 henviser du til Bemberns tinglyste parkeringsrettigheter. Her blander du sammen den tinglyste rett, at parkeringsretten var inngjerdet og hvor langt gjerdet gikk. Beskrivelsen av parkeringsrettighetene og tinglysingen av rettigheter sier ikke noe om et gjerde og selvfølgelig *ikke* noe om hvor gjerdet *rent faktisk* gikk. Slikt kan ikke tinglyses. Hverken vellet eller oppsitterne nedenfor er uansett part i denne avtalen.

Nederst på s. 4 i ditt brev 12. desember 2016 sier du «Plassen [Bemberns parkering] ble imidlertid gjerdet inn i *etter enighet i 1961* da det ikke ble sett på som noe problem at det ble litt smalt rundt svingen. Veien [ca. 2,5 meter] var jo likevel fremkommelig selv for stort kjøretøy/lastebil. » Til dette sitatet har vi følgende kommentarer:

1. Vippeporten ligger faktisk *etter* svingen. Veibanen ser ut til å være smalere rundt svingen, dvs. ved *innkjøringen* til Bemberns parkering, mens avstanden fra Torps grense til Høyenes grense på dette stedet er målt til 4 meter av deg (jfr. dine kart 12. desember 2016 og mail til Høye 10. januar 2017.)

2. I brevet 30. juni 2016 som er sitert ovenfor hevder du at veien var særlig smal og vanskelig fremkommelig selv for en vanlig personbil. I desember 2016 er det ikke noe problem at veien er smal?
3. En avtale om inngjerding av Bemberns parkeringsplass er helt ukjent både for brukerne av Sjøstuveien og for vellet som veimyndighet. Vi ber om at kopi oversendes vellets styreleder, slik at vi kan kontrollere at vellet/brukerne har godtatt et gjerde som gir en så smal vei som 2,5 meter på dette punkt.
4. Vi antar at gjerdet ble plassert rundt den delen av Bemberns parkering som måtte fylles opp, for å hindre at biler kjørte utenfor skrenten. Trolig fulgte gjerdet den betongoppbyggingen rundt parkeringsplassen som vi fortsatt ser rester av.

Det at ikke *hele* parkeringsplassen ble inngjerdet, har selvsagt ingen rettslig eller praktisk betydning for omfanget av Bemberns tinglyste parkeringsrett på Villa X sin grunn. Bembern har sine rettigheter i behold overfor eier av Villa X, selv om ikke hele parkeringen er eller var inngjerdet. Det har som nevnt heller aldri vært registrert kollisjoner eller lignende ved Bemberns parkering.

En kuriositet? I avsnitt 4 i brevet 30. juni 2016 «påpeker» du at Bemberns parkeringsplass «har vært benyttet kontinuerlig av to biler (ved sjeldne anledninger tre) fra den ble opprettet i 1962 frem til i dag». Vi nevner at så vidt vi vet overtok familien Torp eiendommen Villa X (fra Ada Størmer) først høsten 1974.

Styret i Rosekollen Vel må konkludere med at heller ikke din historie omkring Bemberns parkering kan sannsynliggjøre at det har stått et gjerde ut i Sjøstuveien som har gjort at veien ved vippeporten bare var ca. 2,5 meter. Brukerne og avgiver av veirett til eier av Villa X ville aldri ha akseptert noe slikt.

Samlet vurdering av dokumentene fra 1961/62

Det er ikke noe som tilsier at det var et gjerde ved vippeporten/ Bemberns parkering som begrenset veibredden til 2,5 meter på dette stedet, hverken i 1961 eller senere. Hvis det hadde vært en menneskeskapt begrensning i veibredden i 1961/62, ville både vellet og oppsitterne nedenfor reagert og nektet tinglysing av veirettighetene.

Til veilaget i Sjøstuveien v/Tore Gulden

Jeg er nå tilbake fra bryllupsreise og her kommer svar på ditt brev datert 18. april 2017.

Vi har nå i mange runder «kranglet» skriftlig om hvorvidt dere har hevdet en rett til å kjøre over konfliktområdet under vippeporten på vår tomt eller ikke. Jeg mener fortsatt med aller største selvsikkerhet at vilkårene for hevd ikke på noen måte er innfridde, og viser med dette min tidligere grundige juridiske og faktiske redegjørelse for det. Både du, Stenstrup og advokat Wiik har forsøkt å tilbakevise dette, uten å knytte det opp mot det juridiske i hevdsinstituttet. Dere har ikke klart å forklare *at* eller *hvordan* min juridiske redegjørelse - for at hevdsvilkårene ikke er oppfylte – er feil. Ditt siste brev består stort sett av gjentakelser fra tidligere brev og uriktige gjengivelser av tidligere faktiske/historiske omstendigheter tilknyttet bruken av veien.

Et endelig svar på om Parker, Størmer, Aaby og Schiøtt har hevdet en rett til å kjøre på vårt jordstykke under vippeporten - eller om jeg har rett i at det er snakk om tålt bruk i den korte perioden fra Parkers byggeperiode til i dag - kan vi kun få endelig avklart ved rettslig prøving. Inntil det er gjort har dere ikke rett til å kjøre på dette veistykket – ettersom det ligger på vår eiendom og dere har bevisbyrden for at dere har hevdet en rett til å kjøre der, noe en domstol *kan* tilsi dere hvis dere skulle vunnet et slikt søksmål, noe som ikke er mulig (pga vilkårene for hevd ikke er tilstede).

Selv om det er fristende å få dette endelig avgjort for retten, vil det ta mye tid og koste mye penger for oss alle, slik at jeg heller foreslår at vi finner en annen løsning på problemet – hvis dere er enige. Jeg har forsøkt å tenke kreativt for å finne en løsning som alle parter – Størmer, Parker, Høye, oss (Torp) og veilaget for øvrig – vil være fornøyd med.

Mitt forslag på om konstruktiv løsning av konflikten følger under på side 4 og 5. Jeg sender dette brevet i kopi til advokat Wiik, som jeg også har løpende korrespondanse med fordi han representerer 4 av veilagets medlemmer i denne saken.

På bakgrunn av at jeg mener det som står i ditt siste brev delvis ikke har relevans i en diskusjon om hevd og dels består av uriktige, gjentakende og provoserende påstander og angivelser av historiske omstendigheter – finner jeg det ikke formålstjenlig å besvare ditt brev punkt for punkt.

Jeg er altså på ingen måte enig i essensen i det du skriver – og er nødt til å vise til min tidligere grundige og pedagogiske gjennomgang av vilkårene for hevd og hvorfor de ikke er oppfylt. Dette er en helt opplagt sak- vilkårene for hevd er svært strenge og ingen av dem er innfridde.

Før jeg kommer med mitt konstruktive forslag, så denne opprivende prosessen snart kan ta slutt, ønsker jeg å minne alle om *hvorfor* denne konflikten i det hele tatt oppstod. Det skjedde ved at Størmer ut av det blå verbalt overhøvlet min mor for snart to år siden i frustrasjon over vippeporten, som hadde stått der i over 15 år uten at vi hadde hørt noen som helst form for protest av noen på den. Størmer mente at vippeporten ikke stod på vår eiendom og at den måtte fjernes snarest.

Det Størmer sa viste at han hadde misforstått hele intensjonen og ordningen med porten, som gjorde at jeg i etterkant påtok med å oppklare dette for alle, i tilfelle det var flere som også hadde misforstått.

Jeg forsøkte i mitt første brev til alle i veilaget på en vennlig, tydelig og pedagogisk måte å forklare de faktiske og juridiske omstendighetene i saken, slik at det ble klart for alle at vippeporten for det første står på vår eiendom og for det andre at den er ment som en gest, i form av en tålt bruk, til de som *ved en sjelden anledning* måtte ha bruk for å åpne denne for å komme forbi med et stort kjøretøy (med tanke på at veien er smal og ikke opparbeidet til fullregulert bredde av veilaget i svingen).

Som forhåpentligvis det siste jeg må behøve å si om hevd og historikk i denne saken, vil jeg til slutt tilføye de følgende punkter i fall noen fortsatt lurer på hvorfor vi satte opp vippeporten:

- Før Parker begynte byggingen på sin tomt, var Størmers parkeringsplass (som ligger på vår eiendom, men hvor han har parkeringsrett) i sin helhet innrammet av et til slutt ganske rustent flettverksgjerde. Det gikk altså helt ut til der vi finner ytterkanten av vippeporten i dag. Da Parkers byggeprosjekt begynte, ble den sydlige delen av dette gjerdetistykketkjørt av anleggstrafikken (eller ifølge Parker demontert av arbeiderne) og ble rullet opp i en kveil som ble liggende i en to-års tid på Størmers p-plass. Dette til Størmers forargelse (overfor Parker den gang), da hans p-plass plutselig ikke lenger var inngjerdet og sikret til sitt formål. Størmer hadde frem til da kunne parkert sine to biler der, slik at bakenden på bilen i syd akkurat var innenfor ytterkanten av (det rustne) flettverksgjerdet. Men etter gjerdet var krøllet sammen, begynte folk naturligvis å kjøre gradvis inn på hans p-plass i svingen.
- Før Parkers byggeprosess, hadde vi (Torp) et rundstålstangsgjerde langs med vår eiendomsgrense mot Sjøstuveien. Det vil si meterhøye stålpinner med to ståltråder gjennom, som altså ikke fremstår som et vanlig gjerde, men mer som en rekke stilpinner. Der vi har to store slagporter i dag var det helt åpent.
- Ettersom vi eier plassen der Størmers har en parkeringsrett, var det vår oppgave å istandsette nytt gjerde rundt plassen, noe vi valgte å vente med til Parker var ferdig med sitt byggeprosjekt, grunnet tungtrafikken dit. Siden byggeperioden varte en god stund, ble folk fort vant til at det ikke var noe gjerde rundt Størmers p-plass og sydover langs eiendomsgrensen vår. Et par år etter byggeperioden var ferdig, ble vi politianmeldt av Lisbeth Parker for at vår *dvergpuddel* Minne til stadighet løp ut i Sjøstuveien og bjeffet. Min far som da fra før av bare hadde i tankene å bestille flettverksgjerde til sydenden av Størmers p-plass, bestemte seg da for å bestille er slikt til hele vår

eiendomsgrense langs Sjøstuveien, for å hindre at hunden vår løp ut. Da han var i ferd med å bestille disse gjerdene, kom han på den ideen at det kanskje kunne vært en hyggelig og praktisk ordning at man lar den ytterste meteren på gjerdet rundt Størners p-plass i sydøst være fleksibelt. Altså at det skulle være mulig å vippe inn en liten port for å gjøre veien nesten en meter bredere, og la folk kjøre på vår tomt, *ved en sjelden anledning* for å komme forbi med sementbil eller lignende. Da slapp også veilaget å ha det hengende over seg å oppgradere veien til full regulert bredde der hvor knausen og en del av furuens røtter ligger i dag.

- Ved oppsettingen av gjerdene og vippeporten ga min far tydelig beskjed i epost og med dyno-tape på porten at den alltid stå i utslått posisjon, med unntak av de gangene man unntaksvis hadde «behov» for å kjøre inne hos oss. En slik tydelig kommunisert ordning er juridisk sett en «tålt bruk» som utelukker hevd.
- Til vår overraskelse merket vi (min far) lite til noen takknemlighet fra våre naboer for denne ordningen. Antakelig fordi det hadde vært en såpass lang byggeperiode uten gjerde, at folk antakelig som nevnt hadde glemt at gjerdet pleide å stå så langt ut før. De av oss som har bodd eller hatt hytte her i lang tid kan likevel huske dette godt, at det (litt overdrevet) var som om at veien nesten sluttet nede ved Størners p-plass før og ble som en bred sti i knekken mot syd derfra. De eldre av oss kan til og med huske at man kjørte med trillebår fra Størners p-plass og sydover pga veien var så smal og dårlig der. Dette så å si helt frem til Parkers byggeperiode, da veien i dett eområdet ble utbedret en del. Det ble da lagt på fiberduker og grus, så lastebilene fikk en grei passasje frem og tilbake.
- Denne velvillige ordningen med vippeporten har ble altså trolig misforstått fra dag 1, men det tok over 15 år før noen protesterte på den, som er påfallende. Og det var ironisk nok Størner som protesterte, som da tilsynelatende ikke lenger ønsker sin p-plass inngjerdet eller sikret. Om vippeporten fjernes, står over en meter av bilen hans i det han mener er veien. Dette er en merkverdighet og et utspill som det ikke er lett å bli klok på – med tanke på at det var Størner som i sin tid var så forarget over at gjerdet ble skadet/demontert og rullet sammen under Parkers byggeperiode, som han (med rette) mente ødela for hans p-plass. Hvis en del av våre naboer mener å ha hevdet en rett til å kjøre på området under vippeorten, så mener de også å ha hevdet en rett til å «ødelegge» den ene av to tinglyste p-plasser Størner har på vår eiendom ved Brenneslestien (ved at man da kjører der hvor bakenden til Størners søndre bil står). En må da også tilsynelatende mene at Størner parkerer i strid med Aabys, Parkers, Torps og Schiøtts kjørerettigheter. Se bilder under. Dette grenser jo til det komiske.



- Vi må dessverre si at vi i dag angrer på å ha vært dumsnille og tilrettelagt for denne ordningen med vippeporten, istedenfor at vi med all vår rett gjenoppførte et identisk flettverksgjerde rundt sydenden av Størmers p-plass etter Parkers byggeperiode. Dette har bare blitt misforstått som at vi er vanskelige etc, noe som er helt utrolig i ordens rette forstand.
- Jeg angrer også delvis på å ha brukt så mye tid og energi på å forsøke å forklare dere alle om historikken, jussen og realiteten i denne saken - for det er ingen som synes å ha tatt det til seg. Jeg måtte til og med gjennomføre en oppmålingsforretning med kommunen for å få det gjort klart at vippeporten står på vår eiendom. Dette oppleves som så forferdelig når vi bare har forsøkt å være greie etter Parkers byggeperiode med gjerdet og vippeporten – at vi både blir møtt med anførsler om at vi mangler eiendomsrett og at dere brukerne av veien har alt fra servituttet til hevd. Jeg håper og tror at ingen innerst inne tror at min far og jeg er uærlige vondsinnete mennesker (slik vi nær sagt har blitt fremstilt), når vi er det helt motsatte. Vi håper nå på fred og fordragelighet og at alle har skjønt det jeg har forklart om historikk og om jus.
- Og avslutningsvis: Dere spør meg hvordan det kan ha seg at vi i familien Torp kjenner så godt til historien i området, da vi først kjøpte tomten i 1974. Til det kan jeg påpeke at vår familie antakelig er den som har hatt tilhold i området lengst av alle i veilaget/vellet, ettersom vi før 1974 holdt til på naboeiendommen – Granbakkestranden - hvor Voss bor nå. Mine tipp oldeforeldre Helma og Carl Scheve (på min farmors besteforeldre) var de første som bodde i området, lenge før bilen ble oppfunnet... Og vi har siden den generasjonen bodd her hhv helårs og i ferier og gått på turer på Rosekollen og i Sjøstuveien som nærmeste turvei. Vi har altså observert alle forhold denne saken dreier seg om i 5 generasjoner.

Nå over til mitt konkrete forslag på problemet, som kanskje igjen er dumsnilt, men vi sier dette i håp om at alle skal bli fornøyde. Kanskje vi får noen hyggelige tilbakemeldinger eller en takk denne gang.

FORSLAG TIL LØSNING PÅ KONFLIKTEN

Selv om jeg som sagt mener med største selvsikkerhet at vi på vår eiendom rettslig sett har all rett til å bytte ut vippeporten med fast gjerde og justere den store slagporten bort dit – kommer jeg med to forslag som fredelige alternativer. Dette til

tross for at jeg i utgangspunktet mener at den rettslig sett eneste riktige løsningen på denne problematikken er at veien opparbeides i full bredde iht reguleringsplanen og at vi får satt gjerdet vårt ut i grensen, for å unngå fremtidige misforståelser om eierforhold, bruksretter, hevd, etc.

Opparbeidelsen er det veilaget som egentlig skal sørge for og betale for, men vi har tidligere sagt oss villige til å ordne med begge deler, for å være greie. Da dere ikke har takket ja til dette, fordi dere fortsatt mener at dere har hevdet en rett til å kjøre inne hos oss, har dette tilbudet nå i utgangspunktet falt bort. En del av grunnen til at vi ikke har fått et ubetinget ja-takk på dette er trolig også fordi det råder tvil om furutreet står mer eller mindre enn 50% på Høyets grunn og således om Høye eier treet, slik at veilaget ikke har rett til å fjerne det for å få veien opparbeidet.

Forslag 1:

Vi er villig til å hekte av og fjerne vippeporten i en periode på inntil 3 år, helt frem til veilaget har fått opparbeidet veien for egen regning. Da må veilaget og Høye først ha en oppmålingsforretning med kommunen for å finne ut hvem som eier furuen. Dersom furutreet står mer enn 50 % på Høyets tomt, tilhører treet Høye og veilaget må opparbeide veien uten å skade furuen. Det er nesten umulig, da vi har fått høre fra anleggsgartner at det er sannsynlig at furuen vil dø hvis man graver i massene nærme den. Veien vil altså i dette tilfellet bare kunne utvides litt, med mindre man får samtykke av Høye på felling. Når arbeidet er utført, innen 3 år, blir vippeporten fast gjerde.

Dersom treet står på veilagets grunn, kan furuen fjernes og veien justeres ut til full bredde. Etter opparbeidelsen er ferdig, senest innen tre år, setter vi opp vårt faste gjerde ut i grensen mot veien.

Veiopparbeidelsen er i begge tilfeller en resultatforpliktelse som det skal skrives under på og man skriver da samtidig under på at man godtar at vi (Torp) setter opp vårt faste gjerde innen 3 år i eiendomsgrensen – så det ikke blir noen diskusjon da. Dette blir en sak mellom veilaget og Høye først og deretter er det veilaget som skal ordne med og betale for opparbeidelsen/utvidelsen av veien.

Ulempene med dette alternativet – synes jeg – er dersom furutreet må hugges eller dersom det blir skadet. Jeg synes det er et vakkert tre og at det er virkelig leit og synd om dette skulle skje. Derfor har vi et kanskje bedre forslag nr. 2.

Forslag 2:

Vi er villig til avstå (gi fra oss) eiendomsretten til "konfliktområdet" til veilaget. Dette jordstykket blir skjøtet over til veilaget og blir en del av gårds- og bruksnummeret til Sjøstuveien. Da kan la furuen stå trygt og vi får alle en god veibredde i svingen, fordi vippeporten fjernes permanent. Vi tilbyr dette på vilkår av at Størmers parkeringsrett på hans p-plass mellom vippeporten og Brenneslestien tilfaller familien Torp, mot at vi lager en ny p-plass til Størmer rett inntil hans eiendom (i sydøsthjørnet av vår eiendom) hvor han får en tilsvarende parkeringsrett som ved Brenneslestien.

Oppsummert/konsekvenser for forslag 2:

- Størmer får altså parkeringsplass rett inntil hytten sin og dertil en *betydelig* verdiøkning på eiendommen, mens vi (Torp) får utvidet vårt parkeringsareal på et praktisk sted på tomten. Vi vil flytte vårt gjerde til den nye eiendomsgrensen, ved roten av vippeporten frem til Brenneslestien. Gjerdet som står foran og syd for hans biler i dag.
- Furutreet bevares og Sjøstuveien må ikke opparbeides i svingen/konfliktområdet. Det siste er en stor besparelse for veilaget. Og det første er en positivt for det hyggelige naturpreget i området, og ikke minst for Høye.
- Alle i veilaget og kommende generasjoner sikres en hensiktsmessig og god veiløsning
- Vi (Torp) mister eiendomsretten til jordstykket som jeg har kalt «konfliktområdet». Dette kunne vi egentlig foreslått å *selge* til veilaget, men ønsker å være litt ”large” – igjen.
- Vi (Torp) må «gruse igjen» en god del kvadratmeter på tomten vår i sydøst, der det i dag er busker og trær, for å anlegge Størmers nye p-plass, hvor han vil få plass til sine to biler etter hverandre, istedenfor ved siden av hverandre i en «stripe» inntil eiendommen hans. Størmer får bestemme utseende/utforming på plassen, men den skal være av en slik størrelse at den akkurat passer til hans to biler foran hverandre. Topografien er til hinder for å anlegge en p-plass på tvers, hvor man parkerer bilene ved siden av hverandre – og det vil se lite pent ut estetisk sett – og kommet veldig nær det søndre huset på Villa X.
- Størmer og Torp deler regningen 50-50 for opparbeidelsen av den nye p-plassen ved ham, som vil gi hans tomt en formidabel verdiøkning og gjøre den mye mer brukervennlig. Om Størmer er uenig om kostnadsfordelingen her, kan vi diskutere det.
- Dette er en elegant løsning for alle parter, inkludert Høye.
- Vi (Torp) vil ordne med og betale for prosessen med kommunen og Kartverket med å skjøte over «konfliktområdet» fra oss til veilaget og med tinglysningen av Størmers eventuelle nye p-plass.

Vi ser frem til å høre veilagets synspunkter på disse to forslagene. Vi overlater det til veilaget, inklusive Wiiks klienter, å diskutere dette innad og gi oss en samlet tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Martine Torp