

Oslo 18.mars
2018

Rettslige skritt – veiloven § 53

Allerede i mitt første brev i saken 6. juni 2016 varslet jeg at jeg på vegne av mine klienter Ian Parker, Birgit Schjøtt, Georg Størmer og Bernt Aaby at det ville bli tatt rettslige skritt hvis man ikke fikk til en tilfredsstillende løsning av tvisten i Sjøstuveien på frivillig grunnlag. I sitt brev 15. september 2017 pekte styreleder Tore Gulden i Rosekollen Vel på vegloven § 53 som et rettslig grunnlag. Vegloven § 53, 1. ledd, 3. setning gir rett til å få fastsatt om en veirett allerede er til, og å få omfanget av veiretten nærmere fastsatt. Siden veien er godt synlig vil hevdstiden etter hevdsloven være 20 år. Fordi tvisten i dette tilfellet bare gjelder noen få kvadratmeter rundt svingen og ved vippeporten, vil vi ikke utelukke at jordskifteretten vil falle ned på vegloven § 53, 1. setning som gir rett til nødvendig vei, uavhengig av tidligere rettigheter.

I interesseavveiningen loven gir anvisning på, vil det bli lagt vekt på at Torp gjentatte ganger klart har tilkjennegitt at de omstridte kvadratmetrene er uten økonomisk og praktisk interesse for Torp. Torp ønsker tilsynelatende bare å gjerde inn eiendommen for å markere eiendomsretten og for å hindre at noen av naboene kjører over det omstridte området. Senest i pkt. 13 i brevet av 31.10.2017 er det uttrykkelig sagt at «vi *ikke* har planer om eller ønsker om å bygge noe langs Sjøstuveien», og det understekes at det Torp ønsker er at deres eiendomsrett ikke blir krenket.

Kjøringen er *ikke* til noen sjenanse for Villa X, og vil heller aldri kunne bli det. Kjøringen har lite omfang (kun fire boenheter), og veien går langt fra bebyggelsen.

På den tilstøtende delen av det omstridte området har eieren av «Bemborn» tinglyst evigvarende parkeringsrett, slik at også denne delen av eiendommen tydelig er uten økonomisk verdi for deg. Totalt sett dreier det seg om kun noen få kvadratmeter mot tilstøtende vei som ikke er omstridt.

For jordskifteretten vil det bli krevet 3,50 meter fri vei regnet loddrett fra der terrenget hever seg på Høye-siden, frem til Torps eiendom. Hvis det blir påvist at noe av det faste gjerdet fra enden av den store slagporten ned mot sjøen er utenfor din oppmålte grense, vil dette om nødvendig bli krevet endret. Dette kan vi får klarlagt under en befarings.

En sak for jordskifteretten følger i de vanlige prinsipper for bevisvurdering med parts- og vitneforklaringer, dokumentbevis m.m. Det sentrale i den juridiske konflikt er om det sto et gjerde som gjorde at veibanen kun var ca. 2,45 meter på det omstridte punktet og dermed sjenerte forbikjørende trafikk. Det er blitt lagt frem omfattende materiale som viser at brukerne aldri har opplevd et gjerde så langt ut i veien, og dette vil bli understreket i part- og vitneforklaringer. Torp har etter hvert fremlagt en del tegninger av et gjerde slik det var i 1962, men ikke

noe om hvor gjerdet faktisk sto Torp overtok eiendommen i 1974. Dokumentutvekslingen har imidlertid kartlagt Torp-familien har dårlig hukommelse om faktiske forhold og annet, noe som er egnet til å svekke tilliten til familien Torps troverdighet.

I nødvendig utstrekning vil jordskifteretten få dokumentert Torps tilbud om minnelig løsninger som er trukket tilbake når motparten stiller rimelige vilkår, om Torps fristsetting osv.

Oversikt - bevis i tvisten i Sjøstuveien

Oversikt

Sammendrag: Tvisten gjelder varslet fra eier av **gnr. 74, bnr. 4** om å sette opp et *fast gjerde i oppmålt eiendomsgrense* mot **Sjøstuveien**, der det nå står en port ut i veien, benevnt «vippeporten». Det siste varselet er datert 21.02.2018, med oppstart etter påske. Dette vil vanskeliggjøre kjøring forbi eiendommen for oppsitterne nedenfor med større biler. Oppsitterne nedenfor krever å kunne fortsette å benytte Sjøstuveien på samme måte som tidligere, uten oppsett av fast gjerde. Konflikten startet i februar 2015 da Torp varslet Rosekollen Vel v/ Elisabeth Steenstrup om at det vil bli satt opp fast gjerde i vippeporten. Siden har det vært vekslet mange skriv mellom partene, uten at det på noe tidspunkt har lyktes Torp i å påvise at det sto et gjerde eller har vært andre fysiske markeringer i eiendomsgrensen da familien Torp kjøpte eiendommen i **1974**. Fra første stund har det vært klart at det er dette som er hovedspørsmålet i saken.

Tvisten

Ian Parker, Birgit Schjøtt, Georg Størmer og Bernt Aaby (heretter «**oppsitterne**») og deres rettsforgjengere kan dokumentere at de helt siden eiendommene ble etablert rundt 1930/ henholdsvis fikk veirett i 1961(Størmer), har kjørt over et trekantet stykke av gnr.74, bnr.4 (heretter «**Villa Xs**») oppmålte eiendom. Stykket er avgrenset av de to endene på «**vippeporten**» og de to endene av den store «**slagporten**» mot det som i dag er fri vei – Sjøstuveien. Det omstridte stykket er heretter «**snippen**». Med porten utslått er kjørebanelen kun **ca. 2,45 meter**. Vippeporten er en forlengelse av gjerdet som omgir parkeringsplassen til Størmers hytte (**Bembern**). Uten port (og det nye fast gjerdet Torp ønsker å sette opp der porten nå står) får man en *ekstra* veibredde på det smaleste stedet på ca. en meter, dvs. kjørebanelen blir ca. 3,5 meter. Den ekstra bredden er nødvendig for at store biler, biler med henger osv. skal kunne passere. (For at oppsitterne skal kunne nyttiggjøre seg tilstrekkelig veibredde på dette stedet, er det dessuten nødvendig å benytte noe av Villa Xs eiendom der Størmers hytte Bembern har en evigvarende, tinglyst parkeringsrett. Her er det ingen tvist.)

Torps argumentasjon hviler utelukkende på å ha rett til å sette opp et fast gjerde i egen eiendomsgrense. Dette forutsetter at Torp kan bevise at det fysisk sto et gjerde i den oppmålte eiendomsgrensen den gang da Torp kjøpte eiendommen i **1974**. Torp har til nå ikke levert et eneste bevis på hvor det gamle gjerdet sto. Alle fremlagt dokumentasjon og alle parter/vitner på oppsitternes side peker på at det gamle gjerdet som sto langs Sjøstuveien, *ikke* sto så langt ut at det sjenerte trafikken.

Eiendommene - eiere

Parkers **Sjøstua** (tidligere eid av H. Smith), Schiøtts Sunny Hill og Størmers Bembern har hatt tinglyst veirett i Sjøstuveien, og har Sjøstuveien som eneste kjøreadkomst til sine eiendommer. Aaby (og hans rettsforgjenger **Anders Juel** med familie) har også tinglyst veirett fra rundt 1930, og har regelmessig benyttet adkomst både fra Sjøstuveien og Rosekollen. Sjøstua, Sunny Hill og Aabys hytte ble bygget og har vært i bruk hver sommer siden rundt 1930, mens Størmers Bembern fikk veirett i Sjøstuveien gjennom rettsforlik med vellet og de berørte oppsitterne i 1961/62.

Villa X var fra tidlig 1900-tallet eid av Carl Størmer og deretter enken **Ada Størmer**. Eiendommen hadde opprinnelig bare veirett via **Carl Størmers vei**, ikke via Sjøstuveien. **Hans og Aase Torp** overtok eiendommen i **1974**, deretter deres sønn **Hans Erik Torp** og så Hans Erik Torps to døtre **Beatrice og Martine Torp**. Det er Martine Torp som normalt har undertegnet kommunikasjonen fra familien Torp siden 2016, og hun har senere tilføyd Astin som etternavn. For enkelthets skyld vil all kommunikasjon i Martine Torps navn bli referert til som «**Torp**», samtidig som Torp også benyttes om familiemedlemmer uspesifisert. Martine Torp har regelmessig fremholdt sin ekspertise som jurist med faste eiendommers rettsforhold som spesialist hos Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Hennes forsøk på å forsvare sin rett må bedømmes på denne bakgrunn. Alle i Torp-familien tilknyttet Villa X ser forøvrig ut til å være yrkesaktive i fast eiendom.

Veiretten til Villa X i Sjøstuveien ble etablert etter lange forhandlinger med oppsitterne og vellet

Fra sommeren 1986 frem til **desember 1987** forhandlet familien Torp med **Rosekollen Vel** ved vellets formann Anders Juel om rett til å benytte Sjøstuveien som kjøreadkomst til Villa X. Rosekollen Vel (gnr. 74, bnr.6 og 7) er eier av Sjøstuveien og veilag i henhold til veiloven. Villa X (ved gnr. 81, bnr. 2) fikk en noe begrenset veirett, bla. under forutsetning av at det skulle anlegges parkeringsplass og snumuligheter på egen grunn. Anders Juel var også sentral i vellet i 1961/1962 da Torps rettsforgjenger Ada Størmer gjennom rettsforlik fikk en personlig rett til å benytte Sjøstuveien, og som beskrevet over: Den som juridisk forpliktet Rosekollen Vel i forbindelse med Villa Xs søknad om veirett, var også selv bruker av Sjøstuveien og hadde all mulig grunn og anledning til å sette de nødvendige krav for bruken. Det ble også gjort.

Skjønssaken som ble startet av Ada Størmer i 1961 er sentral, og vil bli nøyere omtalt nedenfor. Poenget er at det kan dokumenteres at forhandlinger mellom en representant for oppsitterne og eier av Villa X om veirett for Villa X i Sjøstuveien strakte seg over flere år og omfattet mange detaljer både i 1961/62 og i 1986/87 – uten at man finner spor av drøftelse av et generende gjerde. Gjerdet må ha gått så langt inn på Villa X' eiendom at det ikke var til sjanse for forbi passerende.

Twisten - dokumentutveksling og handlinger

Twisten om oppsettet av fast gjerde startet gjennom Hans Erik Torps mailer til Rosekollen Vel v/ Elisabeth Steenstrup **9. og 11. februar 2015**, der Torp varslet om at han ville sette opp et nytt gjerde der det gamle gjerdet hadde stått – først angitt til «kanskje 80 centimeter» *innenfor slagporten*, så «ca. en meter.» Steenstrup protesterte umiddelbart og det gikk en del mailer mellom partene gjennom sommeren 2015. – Torp har ikke senere i sine omfattende skriv kommet med nærmere *dokumentasjon* av hvor gjerdet faktisk sto.

De direkte berørte oppsitterne Parker, Schjøtt, Størmer og Aaby ble formelt varslet om planene om oppsett av fast gjerde gjennom Martine Torps brev **29. april 2016**. I tillegg til vippeporten som gjør det vanskelig for større kjøretøyer å passere forbi når den står utslått, er passering forbi Villa X vanskeliggjort ved at søppelkasser er plassert på utsiden av gjerdet sommerstid. Et fast gjerde vil ytterligere vanskeliggjøre passering forbi vippeporten for større kjøretøyer, biler med tilhengere og snøbrøyting. Veien, rett etter en sving, vil på dette stedet da bare være ca. 2,45 meter bred. Uten vippeport vil veien ca. 3,5 meter.

Det er tidligere gjort rede for oppsitternes og Rosekollen Vels syn på den rettslige siden av saken i mitt første brev **6. juni 2016**, og senere utdypet i Steenstrups notat av **8. august 2016**, som jeg på vegne av mine klienter senere har sluttet meg til. Det vises også til mitt brev og **31. oktober 2016**, og til brev fra styreleder i Rosekollen Vel Tore Gulden **18. april og 15. september 2017**.

Torp har i denne perioden delvis kommet med innspill om faktiske og juridiske forhold, dog ikke på noe punkt påvist hvor det omstridte opprinnelige gjerdet langs Sjøstuveien faktisk sto. Torp har kommet med flere forslag til minnelig løsning, som er trukket tilbake etter at motparten stilte nødvendige vilkår. Torp har også fremmet forslag som hun på forhånd visste at ikke ville bli akseptert. Torp setter selv stadig vilkår og tidsfrister. F.eks. sendte Torp mail palmesøndag 2017 med beskjed til Rosekollen vel om at arbeider på Sjøstuveien ville starte like over påske. Ved e-post 21. februar har oppsitterne og Tore Gulden fått beskjed om at gjerde vil bli satt opp i vippeporten umiddelbart etter påske.

Torp har regelmessig brukt argumentet «ryddigere grense» og ulike varianter av annet knyttet til beskyttelse av egen eiendomsrett som eneste begrunnelse for å sette opp gjerdet i eiendomsgrensen. Torps eiendomsrett har imidlertid aldri vært bestridt, og det er svært vanskelig å se at den omstridte delen av eiendommen noen gang kan få økonomisk verdi for Torp så lenge den tilstøtende eiendom er båndlagt av en evigvarende parkeringsrett for Størmers hytte Bembern. I sitt brev **31. oktober 2017** skriver Torp dessuten uttrykkelig at de ikke har planer om å utnytte eiendommen. Den omstridte snippen er således uten økonomisk verdi for Torp. Det er således vanskelig å se at Torp har noen som helst reell, legitim interesse av å sette opp et gjerde der vippeporten nå står.

Terrenget, og endringer i terrenget:

Oppsitterne og medlemmer av vellet har vist til at Sjøstuveien (tidligere bla. Nordre Rosekollvei og Smiths vei) i sin tid ble anlagt der naturen gjorde det mulig, i yttergrensen av gnr. 74, bnr 6 og 7. Veien startet ved Løkkedalsveien og fulgte en bekk (som nå er tildekket) fra «Heggedal» ned til sørøstre hjørnet av Villa X (mot grensen **Brenneslestien**/Eriksen). Veien gjør en skarp sving der Bemberns parkering nå er. På den motsatte siden av svingen, på **Høyenes** eiendom, sto og står fortsatt, et stort furutre, som er årsaken til den brå svingen. Veien fortsetter langs grensen mellom Villa X og Høyene, mot sjøen. På Høyenes side er det til dels noe fjell/kompakt stein fra naturens side.

På nord/vestsiden av Sjøstuveien, mot Villa X helte terrenget opprinnelig ganske bratt nedover mot husene i strekningen fra Brenneslestien mot sjøen, men med en liten gressbakke og sti fra en gangport, ned mot husene, omtrent der dukkestuen nå står. Det gamle gjerdet rundt Villa X var satt opp der terrenget begynte å helle nedover.

Terrenget ble første fylt opp for å skaffe Bembern parkeringsplass i **1962**, men bare ved denne parkeringen i Villa X østlige hjørne. Man kan fortsatt se restene av den muren rundt Bemberns parkering som det var nødvendig å bygge for å hindre at massene som ble fylt på, ikke skulle skli ut. Vi kan se at oppmuringen starter et stykke *innenfor* det som er veibanen i dag. Dette viser at terrenget opprinnelig først begynte å helle litt inne på Villa X grunn. Torp har selv i sitt brev 31-10-2017 poengtert at det var fast fjell frem til der muren begynte. Dette indikerer klart at terrenget rundt svingen og ved vippeporten ble utnyttet til bilkjøring så langt det var forsvarlig. Gjerdet var plassert der terrenget begynte å helle nedover. Dette var ikke nødvendigvis i eiendomsgrensen, slik grensen nå er målt opp med mer nøyaktige måleinstrumenter.

Da Torp etter søknad til oppsitterne/ Rosekollen Vel fikk veirett i Sjøstuveien i 1986/**1987**, var Torp forpliktet til å anlegge ekstra parkerings-/snumulighet på Villa Xs grunn. Terrenget måtte fylles opp og flates ut ved innkjøringen til Torps parkering sydvest Bemberns parkering for å oppfylle dette kravet og for å muliggjøre å benytte den nye veiretten. Den bratte skråningen som hadde vært ved Torps parkering ble fylt opp og flatet ut nettopp for å skaffe Torp parkering- og snumuligheter. Muren rundt Bemberns parkering ble noe tildekket av ny masse på Torps eiendom. Grensemerker, vegetasjon og deler av det gamle gjerdet fra området ved vippeporten sørvestover langs Sjøstuveien forsvant da Torp anla innkjøring til egen eiendom.

Sammen med gamle kart (bla. fra Hans Erik Torps jordskiftesak **4/1991** mot Eriksen i øst) vil dette kunne belyses nærmere under en befaring i en eventuell rettssak.

Bevis

Bevistema

I sitt brev 31.10.2014 nederst side 3 erkjenner Torp tilsynelatende at eiendommene til oppsitterne Parker, Schiøtt, Størmer og Aaby har hatt veirett i Sjøstuveien og at veiretten har vært i bruk. Torp har dermed forenklet tvisten til å gjelde oppsitternes kjøring over den lille snippen av eiendommen, syd vest for Bemberns parkering. Siden kjøringen måtte ha vært godt synlig for eierne av Villa er hevdstiden 20 år. Vi vil kunne dokumentere at kjøringen startet midt på 1950-tallet, men siden Sjøstuveien var eneste adkomst til Parker og Schiøtts hytter fra eiendommene ble utskilt rundt 1930, må kjøringen ha startet allerede da.

Men for at hevd i det hele tatt skal kunne være et bevistema, må Torp godtgjøre at det har vært et gjerde eller annet som markerte eiendomsgrensen. Den markeringen i form av et gjerde som enkelte husker, må imidlertid ha gått innenfor eiendomsgrensen, siden ingen husker at gjerdet var til sjenanse for biltrafikken. Torp dokumenterte allerede i sine mailer 9. og 11. februar 2015 at han ikke husket nøyaktig hvor gjerdet gikk. Siden er det ikke dokumentert noe om hvor gjerdet gikk den gangen Torp kjøpte eiendommen i 1974, eller hvor gjerdet gikk da Torp selv tok gjerdet ned for å anlegge parkeringsplass i 1987.

I stedet for å dokumentere hva han selv påstår å ha sett i perioden 1974-1987, er det lagt frem en del tegninger fra 1962 som ikke beviser noen av de faktiske forhold og det er fremkommet mange påstander som ikke stemmer med det

oppsitterne, vitner og dokumenter kan fortelle. Det er vanskelig å se at det er noe i Torps brev 31. oktober 2017 som stiller Torps sak i et annet og bedre lys enn Torps tidligere skriv. Tvert imot inneholder brevet en del nye påstander som *ikke* stemmer med de faktiske forhold, og som ytterligere svekker tilliten til det Torp kommer med. En del av bevisføringen i en eventuell rettssak må derfor gå ut på å sammenholde Torps utsagn på ulike tider for å fastslå troverdigheten i det familiemedlemmer uttaler.

Det viktige er at verken oppsitterne eller andre som ferdes i området kan huske noe sjenerende gjerde eller spesiell trang passasje der vippeporten nå står ut i Sjøstuveien, *før* Torp satte opp vippeporten. At noen ikke husker gjerdet i Sjøstuveien, kan rett og slett skyldes at gjerdet sto så langt inne at det ikke var til sjenanse, dels at deler av gjerdet langs Sjøstuveien ble tatt ned av Torp selv, senest i forbindelse med anlegg av parkeringsplass/snuplass på egen grunn rundt 1987. Dette vil bli klargjort gjennom parts- og vitneforklaringer i en eventuell rettssak, og gjennom dokumentasjon for bruk av Sjøstuveien siden midten av 1950-tallet. Vi minner om at bilene rundt 1960-tallet ikke hadde servostyring, og derfor trengte stor svingradius rundt den krappe svingen. Dersom kjøreveien ved vippeporten utslått hadde vært så smal som ca. 2,45 meter på grunn av et gjerde, ville dette vært merket, husket og gjort noe med.

Parts- og vitnebevis - oppsitterne og vitner på oppsittersiden

Birgit Schjøtt i Sunny Hill vil i sin partsforklaring redegjøre for familiens egen bilkjøring frem til egen eiendom fra 1950-tallet frem til nå. Hun vil også forklare seg om rettsforgjengerne til henholdsvis Parker (Smith) og Aaby (Anders og Elisabeth Juel)s bruk av veien. Birgits Sciøtts bror Eivind Schjøtt som eier 50 % av Sunny Hill vil kunne forklare det samme. Poenget er at de husker veibruk i henhold til sine behov gjennom hele sommersesongen, men ingen av dem kan huske et gjerde eller andre fysiske hindringer som vanskeliggjorde kjøring og gjorde veien så smal som ca. 2,45 meter ved dagens vippeport. (Birgit Schjøtt har dessuten skrevet ned hun husker pr. mars 2018).

Ola Høye og Jan Eriksen som nabo, og Elisabeth Steenstrup som beboer og aktive turgjengere i området helt fra 1950-tallet, husker veien og veibruk, og at det gamle gjerdet *ikke* synes å gjøre det vanskelig å passere området forbi vippeporten. De har heller aldri hørt snakk om at det var noe problem knyttet til Villa X's gjerde mot Sjøstuveien.

Aaby (eier fra 1992) og Parker (eier fra 1996) vil forklare at de aldri registrerte noe sjenerende gjerde eller andre hindringer ved kjøring frem til eiendommer. Det er erkjent at Torp selv tok ned gjerdet langs Sjøstuveien rundt 1987 slik at dette gjerdet var umulig å huske uansett. Aaby og Parker husker heller ikke noe spesielt om gjerdet rundt Bemberns parkering, noe som klart indikerer at gjerdet rundt Bemberns parkering i alle fall *ikke* har stått langt ut i veien i perioden frem mot 2001, da nytt gjerde ble satt opp.

Aaby rehabiliterte eiendommen fullstendig etter at han kjøpte den. Det ble kjørt med store biler. Aaby ville ha husket det dersom det sto et gjerde så langt ut i veien ved vippeporten at veibredden ikke var bredere enn ca. 2,45 meter. Aaby vil dessuten forklare at det nye gjerdet langs Sjøstuveien som Torp satte opp midt

på 2000-tallet ikke står eksakt der det gamle sto, fordi oppsettet av nytt gjerde gjorde at Aabys vannledning sprang lekk.

Parker vil redegjøre for sin byggesak som nok var en utfordring for selve Sjøstuveien, men som *ikke* gjorde skade verken på gjerdet langs Sjøstuveien eller rundt Bemberns parkering. Dette vil kunne dokumenteres gjennom kopi av brev fra 2001 (se nedenfor.)

Dokumenter og øvrige bevismidler

Veien og veirettigheter

I skjønnsbegjæring datert **23. mai 1961** krevde Torps rettsforgjenger Ada Størmer rett til å benytte Sjøstuveien. Saksøkt var bla. rettsforgjengerne til Parker, Schjøtt og Aaby. I begjæringen skriver Ada Størmer at de i en årrekke har benyttet denne veien. I prosesskrift datert **30. august 1961** (tidligere utsendt) er veikravet presisert til å gjelde ikke bare 90 meter (frem til grensen mot Villa X), men 125 meter, «idet den port i hennes gjerde som det er hensikt å benytte ligger helt nede ved den snuplass som nå er under opparbeidelse.» Ut fra Torps kommentar i sitt brev 31.10.2017 og kartet forstår vi det slik at det vil være enighet om at Ada Størmer refererer til gangporten der dukkehuset fortsatt er, dvs. nesten nede ved snuplassen. Ada Størmer legger altså i 1961 til grunn at det er tilstrekkelig, god kjørevei forbi det omstridte området ved vippeporten. Det var så viktig for henne å få benytte Sjøstuveien at hun var villig til å ta en rettsprosess på det. Forliket i skjønnsaken har mange detaljer, men vi finner ikke spor av noe gjerde - noe som hadde vært helt nødvendig dersom veien ved vippeporten bare hadde vært ca. 2,45 meter bred. Derimot har forliket f. eks. en omtale av en vannledning, kanskje den samme som den Torp ødela da nytt gjerde ble satt opp midt på 2000-tallet. - Interne notater som viser at de daværende oppsitterne hadde forhandlingsmakten i 1961/62 vil, sammen med det tinglyste forliket, bli lagt frem i en eventuell rettssak.

Ut fra dokumenter kan vi legge til grunn at tidligere eier av Villa X allerede fra midten av 1950-årene har akseptert veien og at man har kjørt over en liten snipp av hennes eiendom siden, gjerdet ikke var løftet som et problem.

I og med at hyttene til de daværende oppsittere var i bruk hele sommersesongen hvert år etter at de ble bygget, og 3 av hyttene hadde bare hadde Sjøstuveien som kjøreadkomst, kan vi videre trygt gå ut fra at det ikke ble satt opp noe gjerde i grensen til Villa X som gjorde passering vanskeligere frem til Torp overtok i 1974.

Etter forhandlinger fra sommeren 1986, søker **Hans og Aase Torp 10. 02.1987** (tidligere utsendt) oppsitterne om rett til å benytte Sjøstuveien, fordi deres egen kjøreadkomst via Carl Størmers vei var lite tilfredsstillende. Aase Torp hadde lange personlige påskrifter både til Birgit Shiøtts mor og til Georg Størmer, tydeligvis for å lette behandlingen av søknaden. Søknaden gjelder uttrykkelig rett til å kjøre *forbi* Bemberns parkering og dermed vippeporten. Veirett ble gitt av Rosekollen Vel som eier av Sjøstuveien i desember 1987. Siden den tilståtte veiretten ikke gjaldt «indre del av Sjøstuveien» kan vi legge til grunn at det var ordentlig vei der, ikke bare en sti, som Torp har hevdet i alle sine senere brev. Søknaden var nettopp begrunnet i dårlig veistandard i Sjøstuveien. Derfor kan man uten videre gå ut fra at veien i 1987 må ha hatt adskillig bedre standard enn

Carl Størmers vei. Torps påstander om spesielt dårlig veistandard kan derfor ikke være riktig. Av avtalen mellom Rosekollen Vel og Hans Torp går det frem at Torp var villig til å betale 1/8 av kostnadene ved å anlegge tilsvarende vei i dag.

Vi kan etter dette legge til grunn at forhandlingene om veirett i Sjøstuveien fra sommeren 1986 til desember 1987 var basert på et sterkt ønske og betalingsvillighet for å få en bedre veistandard enn det Torp på forhånd hadde. Man finner ikke spor av diskusjoner om eiendomsrett eller gjerde – og heller ikke antydninger om at veien faktisk var nærmest en sti, slik Torp gjentatte ganger hevder. I og med at Torps søknad var rettet til alle brukere av nedre delen av Sjøstuveien, kan man uten videre gå ut fra at disse ikke hadde godtatt at Torp skulle ha et gjerde som gjorde at veien bare ble ca. 2,45 meter bred, stående. Anders Juel, som underskriv Torps tinglyste tillatelse, var selv bruker av Sjøstuveien.

Ut fra forhandlingene for å få veirett, både i 1961/62 og i 1986/1987, kan vi legge til grunn at Torp og rettsforgjengeren uten videre godtok at oppsitterne nedenfor brukte den kjøreveien naturen ga, og som ikke var forhindret av noe gjerde. Hvis veien rent faktisk på disse to tidspunktene hadde vært så smal som ca. 2,45 meter, måtte man forvente at oppsitterne/vellet ikke frivillig hadde gått med på forlik med Ada Størmer eller avtale med familien Torp. Vi kan derfor legge til grunn at de daværende eierne av Villa X ikke hadde innvendinger mot kjøring over den lille snippen av deres eiendom som forhandlingsmotpartene gjorde. Det Ada Størmer og rettsforgjengeren var opptatt av, var å få rett til å benytte Sjøstuveien selv.

Snuplass – parkeringsplass

Ada Størmers prosesskrift 30. august 1961 refererte til snuplassen som var under opparbeidelse. Snuplassen var altså kommentert og erkjent av Ada Størmer allerede i 1961. Årsmøtet i vellet 2012 hadde i sak 10 en redegjørelse om parkeringsrettighetene på snuplassen, der det er vist til at det på 1960-tallet ble opparbeidet 4 parkeringsplasser, bla. ved utsprenging (to til Schiøtt, en til A. Juel og en til H. Smith.) Dette blir støttet av Birgit Schiøtts forklaring, og av A. Juels notat til vellets advokat i 1961.

Dertil kommer det tidligere fremlagte skriv fra Aase Torp til daværende styreleder i Rosekollen Vel, Bernt Aaby, i **2002**. I dette brevet er det tydelig at Aase Torp husker at både Schiøtt, Aaby og Smith tidligere hadde parkert ved snuplassen (og hun ønsket dem bort fra plassen, til tross for at Torp ikke hadde rett til å benytte denne snuplassen). Gjennom sine skriv viser hun imidlertid at hun tydeligvis hadde glemt omstendighetene omkring egen veirett fra 1986/87. Det er ikke tillitvekkende hvis hun nå mener å huske detaljer fra den tiden.

Det sier seg selv at oppsitterne ikke ville ta bryet og bruke ressurser på å sprengte ut og opparbeide en snuplass/parkeringsplass i enden av Sjøstuveien hvis veien frem dit ikke var i god nok stand, og i bruk. Opparbeidelse av snuplass/parkeringsplass for de tidligere bruksberettigede i Sjøstuveien viser nettopp at det var stort fokus på skikkelig adkomst til eiendommene i denne perioden. (Bilsalget ble frigitt i 1960).

Gammelt gjerde langs Sjøstuveien

Det sentrale i saken er *hvor* det gamle gjerdet faktisk sto da Torp kjøpte eiendommen i 1974. Dette har Torp aldri forsøkt å dokumentere, og allerede da

tvisten startet – i februar 2015 – gjorde Hans Erik Torp det klart at han ikke visste nøyaktig hvor det gamle gjerdet sto. Torp skriver imidlertid mye generelt om det gamle gjerdet som ikke er riktig:

I sitt (upaginerte) brev 30.06-2016 midt på siden skriver Torp: «...den søndre armen gikk helt ut til der man finner ytterkanten av vippeporten i dag. På dette punkt var flettverksgjerdet til parkeringsplassen *koblet sammen* med *rundstålstanggjerdet*. Det gir seg selv at det ikke var mulig å kjøre på arealet under *disse* faste gjerdene i tidsrommet 1962-2002. Det vil si at det benyttede veiarealet kun strake seg fra fjellrabben i øst til det nevnte punkt helt fra 1910 til 2002.» (Vår kursivering.)

Her ser vi at Torp mener at det opprinnelige gjerdet, beskrevet som rundstålstanggjerde, sto helt til 2002. Det er påfallende at noe slikt blir skrevet av folk som burde kjenne forholdene på stedet, og det er uklart hva slags bevisverdi det har for hvor det gamle gjerdet faktisk sto. Senere har Torp erkjent at man selv tok ned gjerdet i koblingspunktet rundt 1987, i forbindelse med at egen parkeringsplass/snuplass måtte anlegges. Nedenfor blir det dokumentert at det nye gjerdet langs Sjøstuveien tidligst ble satt opp høsten 2005. Nå holder Torp på at nytt gjerde rundt Bemberns parkering ble satt opp i 2001.

Steenstrup og Eriksen husker det gamle gjerdet godt. Det må ha gått innenfor dagens grense, men det så noe annerledes ut enn det gjerdet Torps beskrivelse. Gjerdet sto omtrent der terrenget begynte å helle nedover. Det hadde netting mellom stålstengene, og ståltråder på toppen av gjerdet *på den tiden Torp overtok eiendommen*. Nettingen er for øvrig omtalt i et notat til den som utførte arbeidet i 1962 og notatet vil kunne bli lagt frem i en eventuell rettssak.

Ifølge Torps brev 31. oktober 2017 var det gamle gjerdet så dekket av vegetasjon at det angivelig ikke syntest av de kjørende i Sjøstuveien. Eriksen og Steenstrup vil forklare at det er riktige at det var vegetasjonen var på Villa X-siden av gjerdet, slik at gjerdet var lite synbart fra husene i Villa X. Torp måtte gå ut av egen eiendom og ut i Sjøstuveien for å se gjerdet godt. All biltrafikk, og all gangtrafikk i retning Drøbak fra Villa X måtte gå fra den andre siden av eiendommen via Carl Størmers vei, den eneste adkomst der Torp hadde veirett før 1987. I Torps søknad om veirett i Sjøstuveien 10.02.1987 (tidligere utsendt) er det tydelig at det er vegetasjon på *egen grunn* Torp tilbyr å bevare. Vi ser ikke noen form for omtale noe sted av vegetasjon som skjuler gjerdet fra Sjøstuvei-siden.

Hvis det hadde vært vegetasjon på utsiden av gjerdet ved vippeporten, måtte det ha gjort at Sjøstuveien virket enda smalere enn 2,45 meter ved vippeporten. Det ville ha blitt husket, og åpenbart blitt gjort noe med under forhandlingene om Torps veirett i 1987.

Ut fra det Torp selv har skrevet i ulike sammenhenger, må man trygt kunne gå ut fra at ingen i familien har noen klar erindring av hvor det gamle gjerdet faktisk gikk.

Kart, oppmåling og foto

Tegninger fra 1962

Siden Torp på et tidspunkt har skrevet at veien stoppet ved Bemberns parkering (brev 30.06.2016 øverst s. 3), og både i brevet 12. juni 2017 og i brevet 31. oktober 2017 fastholder at veien nærmest var en sti, vises det til at «Sjølystveien» (Sjøstuveien) er tegnet inn med godt over 4 meters bredde på det kartet over garasjetomt til Villa X som Torp sendte ut i sitt brev 31. oktober 2017. Tegningen er datert **11. november 1962**, og utarbeidet av arkitekt Chr. Fredrik Størmer, en av Ada Størmers sønner. Tegningen viser nettopp at det Chr. Fredrik Størmer feilaktig benevner Sjølystveien er *mye bredere* enn de ca. 2,45 meter som vippeporten i forlengelsen av gjerdet gir. Ikke minst er veien bred rundt svingen og ved vippeporten. Det er viktig at tegningen nettopp viser «nuværende gjerde», og at man i 1962 hadde en klar oppfatning av at det var en bred, ordentlig vei forbi vippeporten.

Arkitekt Størmers tidligere tegning datert **04.07.1962** er også fremlagt av Torp. Veien ved vippeporten er ikke målsatt, men synes å være adskillige bredere enn ca. 2,45 meter. Vi har merket oss at deler av dette tidlige forslaget åpenbart ikke er realisert. Gangveien ned til Villa X gikk nærmere der den opprinnelige og nåværende dukkestuen står. Av den kopien som er sendt ut ser det for øvrig ut til at gjerdet rundt Bemberns parkering *ikke* gikk helt ut til Sjøstuveien. Uansett: Sammenhengen mellom tegninger og de faktiske forhold som var da Torp kjøpte eiendommen er ikke dokumentert. Torp har ingen som helst dokumentasjon for hvor gjerdet gikk da familien kjøpte eiendommen i 1974. Dette har vært klart helt siden Torps mailer i februar 2015.

Oppmåling 1977/78

Forholdene på Torps kjøpstidpunkt i 1974 er som tidligere understreket avgjørende for Torps gode tro mht. vei over eiendomsgrense. **Målebrevet fra 1977/januar 1978** som ligger i kommunen viser en tydelig, rett Sjøstuvei forbi Villa X nesten helt ned til snuplassen. Veien på tegningen er målt til å være 4,8 meter, og det er god bredde fra det som synes å være veibanen frem til eiendomsgrensen, spesielt ved sjøsidan av svingen ved furutreet. Her er det altså en tydelig indikasjon på at det gamle gjerdet *ikke* har stått i veien for biltrafikk rundt svingen og over vippeporten.

Men: Målebrevet viser også en **liten knekk** på eiendomsgrensen i nærheten av der snuplassen starter. Tilsvarende knekk finnes også på de senere oppmålingene, hvis man ser ordentlig etter. Det er derfor påfallende at Torp i sitt brev 31. oktober 2017 fremhever den rette eiendomsgrensen. En befaring vil vise om det gjerdet Torp har satt opp også har en knekk. Knekkene nevnes fordi den er en tydelig indikasjon på Torps unøyaktigheter. Uansett: Vi vet *ikke* sikkert hvor det gamle gjerdet faktisk sto, bortsett fra at det må ha vært innenfor den nyoppmålte grensen ved vippeporten, og at det nye gjerdet på et punkt ble satt i den gamle sommervannsledningen til Aaby, dvs. et annet sted enn der det gamle gjerdet var.

Reguleringsplanen 1999

Parker fikk byggetillatelse rett etter at reguleringsplanen var vedtatt. Torp har tidligere sendt ut det kartmaterialet som reguleringsplanen bygger på, som *ikke* viser noe gjerde eller andre hindringer. Åse Torp var en aktiv eier på den tiden

reguleringsplanen ble utarbeidet, og hun kom med en innsigelse av formell art mot planen. Åse Torp hadde imidlertid ingen innsigelser mot byggetillatelsen eller at nybygget skulle bruke veien, som i henhold til kommunens kart lå åpen.

Oppmåling 2004/2005

I sitt brev 31.10.2015 (s. 13) gjør Torp et poeng ut av at gjerdet rundt Bemberns parkering ble satt opp i 2001, ikke i 2002, 2004 eller 2005 som Torp tidligere hadde gitt uttrykk for. Torp gir imidlertid også uttrykk for at det nye gjerdet langs Sjøstuveien ble satt opp omtrent samtidig, i 2001. Det må bero på en feilerindring:

Torp har poengtert flere ganger at gjerdet langs Sjøstuveien ble satt opp fordi Lisbeth Parker (= Lisbeth Wavik) hadde anmeldt Martines hunds plagsomme oppførsel i veien. I henhold til **kommunens sak 04/01038 AW og 05/010220** søkte imidlertid Aase Torp i 2004 om ny oppmåling av Villa X, under henvisning til *behovet for oppsett av nytt gjerde av hensyn til barn/hund*. Ny oppmåling var først avsluttet 11. juli 2005. Under henvisning til at **årsmøtet i Rosekollen Vel 30. juli 2005** uttrykte bekymring for Torps *planer* om oppsetning av nytt gjerde langs Sjøstuveien (kopi av referatet kan fremlegges), er det overveiende sannsynlig at det nye gjerdet først ble satt opp *etter* årsmøtet/fullført oppmåling. (Rosekollen Vel var som nabo og eier av Sjøstuveien ikke orientert om oppmålingen i 2005.)

Torp har altså til ulike tider gitt ulike årstall for oppsett av de to gjerdene. Gjerdene er det helt sentrale i konflikten. Ut fra hva vi nå vet, kan vi fastslå at det ikke var noe gjerde langs Sjøstuveien i perioden 1987 til ca. 2005/2006, slik kommunens kartmateriale i forbindelse med reguleringsplanen også synliggjør. Dette kan tyde på at bevisføringen i en eventuell rettssak kan konsentrere seg om spørsmål om hvor langt ut mot Sjøstuveien den armen av gjerdet som i dag har vippeporten, sto i perioden 1987 - til 2001.

Oppmåling 2015

Hans Erik Torp rekvirerte ny oppmåling i 2015. Denne bygger direkte på resultatet av oppmålingen i 2005. Det er uklart hvorfor det var behov for ny oppmåling.

Foto

Det er litt klart hva Torp mener å kunne dokumentere med de ulike fotos som er sendt ut. Imidlertid ser man tydelig på fotografiet på s. 14 i brevet 31.10.2017 at den grusdekkede delen av veien gjør en sving inn mot Villa X ved vippeporten, for å komme klar av det steinete materialet og furutreet på Høye-siden. Altså har det omstridte areal under vippeporten vært brukt som kjørebane.

Gjerdet rundt Bemberns parkering

De av oss som har ferdes på Rosekollen en stund, husker godt at det var satt opp et nettinggjerde rundt Bemberns parkering. Dette var nødvendig for å hindre uhell, fordi terrenget skrånte på tre sider av parkeringen, jfr. også oppmuringen rundt parkeringen. Imidlertid går oppmuringen ikke helt ut i veibanen, fordi det var fast grunn nærmest Høye. Det var derfor ikke nødvendig å ha gjerdet lengre ut. Se omtalen under terreng, og kart, oppmåling og foto foran. Ingen av de som er tilbudt som parter eller vitner i saken, kan huske at gjerdet sto så langt ut at

det bare ble en kjørebane på ca. 2,45 meter der vippeporten nå står, men noen husker den hestekoformede inngjerdete parkering til Bembern. En periode sto et hestekoformet gjerde alene, og et stykke inn fra veibanen. Dette kan bli nærmere belyst under vitneforklaringen og under befaringen i en eventuell rettssak.

Torp har heller aldri direkte sagt eller skrevet at noen i familien (eller tredjeparter) husker at gjerdet sto så langt ut, eller nøyaktig hvor det tilsluttede gjerdet langs Sjøstuveien gikk. De eneste utsagn knyttet til Torps hukommelse om gjerdet, er at det nye gjerdet langs Sjøstuveien var «kanskje 80 centimeter» innenfor slagporten, mens det to dager senere het at gjerdet var «ca. 1 meter» innenfor slagporten. Og i stedet for å vise tegninger, foto eller beskrivelser i perioden fra 1974 til 1987, har man valgt å vise til tegninger fra 1962 som viser Bemberns tinglyste parkeringsplass, men som *ikke* sier noe om hvor gjerdet faktisk gikk. Torp viser til tegninger fra 1962 som man lenge etter kjøpstidspunktet har fått av Georg Størmer eller som man nylig har hentet ut fra grunnboken. Disse dokumentene viser ikke til hva Torp har sett med egne øyne i perioden 1974 til 1987, og som kunne ha dannet grunnlaget for god tro.

Torp har heller aldri gitt noen forklaring på hvordan Torp selv kunne ta ned gjerdet *langs* Sjøstuveien rundt 1987, uten at i alle fall endestykket på gjerdet rundt Bemberns parkering ble skadet. Torp skriver jo selv (jfr. punktet ovenfor om gammelt gjerde) at nettverksgjerdet rundt parkeringsplassen var koplet til rundstålstanggjerdet. Vegetasjonen som Torp viser til i sitt brev 31.10.2017 og som det er vist til skulle vernes måtte i stor utstrekning tas ned ved hjelp av tyngre utstyr inne på Villa X. Det er fortsatt heller ikke gitt noen forklaring på hvordan store biler på Torps vegne kunne *svinge inn på Villa Xs eiendom* og fylle på masse ved Bemberns parkering for å anlegge egen parkeringsplass og snuplass på Torps egen tomt, uten at en gjerdestump som sto alene ikke ble skadet. Veien var jo ca. 2,45 meter bred på dette punktet. Dette problemet vil kunne belyses nærmere under en befarings.

Det har formodningen mot seg at gjerdestumpen ble stående urørt under Torps egne aktiviteter som skulle inn på Torps eiendom, mens Parkers arbeidsfolk, som bare skulle forbi i Sjøstuveien med sitt utstyr, rev ned gjerdet. Torp kommer stadig tilbake til fortredeligheter ved Parkers bygging, men spørsmålet om *hvem* som rev ned gjerdet er *ikke* relevant i spørsmålet om hvor langt ut i veien gjerdet rundt Bemberns parkering gikk. Det er tidligere i saken vist til brev fra Parker/Wavik i brev til Størmer 13. juli 2000, med kopi til adv. Kjell Dagstad i Sandvika. I dette brevet avviser Parker/Wavik at de kjente til gjerdet, men erkjente at de var ansvarlig for å få ryddet på Bemberns parkeringsplass. Torp har heller ikke gjennom argumentasjonen omkring Parkers bygging kommet noe nærmere et bevis for at gjerdet virkelig gikk så langt ut i Sjøveien at veien kun ble ca. 2,45 meter bred på dette punkt.

Oppsettet av nytt gjerde med vippeport rundt Bemberns parkering har visstnok ikke vært direkte bestridt. Folk undret seg over den underlige porten ut i veien, og påskriften. Det irriterte, men *så lenge den kunne lett åpnes ved behov* for å kjøre forbi med større kjøretøyer, ble det den gangen akseptert for ikke å få ytterligere ufred med Torp. Nettopp det at den kunne åpnes ved behov, må sees som en klar erkjennelse fra Torps side at oppsitterne nedenfor at hadde et legitimt behov for fortsatt å kunne kjøre over snippen, og at Torp *ikke* hadde adgang til å stenge veien for større kjøretøyer.

Det er vanskelig å noe som helst *legitimt behov* for Torp til nå å sperre veien for oppsitterne nedenfor. Det synes kun å være en brekkstang for å skaffe seg selv bedre innkjøring/parkering, jfr. Torps ulike forslag til minnelig løsninger, særlig forslaget om at Størmer flytter sin parkeringsplass og hugging av furutreet i svingen.

Furutreet - brevveksling med Ola Høye

Etter krav fra oppsitterne ved advokat Wiik skrev Martine Torp til Ola Høye 30.11.2016 om hugging av furutreet i svingen. I brevet utbroderte Torp (feilaktig) at furutreet nok sto på eiendommen til Rosekollen Vel, og gjentok sin udokumenterte påstand om at veilaget i utgangspunktet var ansvarlig for utvidelse av veien. Etter at Høye hadde skrevet at furutreet sannsynligvis sto i eiendomsgrensen, skrev Martine Torp, (med kopi til Tore Gulden) 10. januar 2017 at hun og hennes far hadde vært i Drøbak og foretatt oppmåling. Hun erkjente i dette brevet at hun hadde feiltolket det kartmaterialet hun satt med (evt. at kartet ikke stemte med terrenget.) - Dette er nok et eksempel på at Torps påstander ikke står seg ved nærmere etterprøving.

Torps egne aktiviteter i perioden 1974 til februar 2015

Det finnes ingen spor av diskusjon om eiendomsrett eller et gjerde i all aktivitet Torp har hatt mot Rosekollen Vel eller kommunen fra Torp overtok eiendommen i 1974 via forhandlingene om veirett i 1986/87 frem til Hans Erik Torps mailer til vellet i februar 2015.

Det er ikke registrert en eneste klage over kjøring over snippen, men det har vært en rekke andre klager. Familien har helt siden 1987 vært aktive brukere av Sjøstuveien, og det har etter tusenårsskiftet kommet en del klager fra Torp over vannsig, og at grus fra veien renner inn på eiendommen, forslag fra Torp til vellet om oppgradering av veien, osv. I forbindelse med tvisten om Brenneslestien prøvde Aase Torp meget aktiv å prøve å få Rosekollen Vel ved Kjell Steenstrup med på Torps side i striden, allerede i brev 15.11.1990. Som nevnt over uttalte Aase Torp seg til reguleringsplanen av 1999, men sa intet om veien. Korrespondansen med vellet ved Aaby i 2002 er omtalt over. Aase krevde på sin sønns vegne oppmåling i 2004 uten at vellet som nabo ble varslet, og både Hans Erik og Aase Torp har stilt juridiske spørsmål pr. mail til Elisabeth Steenstrup.

Torp varslet *ikke* Rosekollen Vel da det nye gjerdet med vippeporten ble satt opp i 2001, til tross for at Torp kjente vellet godt i forbindelse med forhandlingene om veirett i 1987 og jordskiftesaken om Brenneslestien tidlig på 1990-tallet. Det gikk altså mer enn 40 år før man kom på ideen med å sette opp et fast gjerde i eiendomsgrensen - et gjerde som ikke synes å ha noen fornuftig hensikt annet enn å dokumentere en eiendomsgrense som ikke er omstridt.

Oppsummering

Tidligere eier Ada Størmer viste ved sitt saksanlegg 1961 at det var ordentlig vei forbi vippeporten, og i alle forlikets detaljer finner man *ingen omtale* av eventuelle problematiske sider ved eiendomsgrensen eller et gjerde.

Tilsvarende finner man ikke noe om eiendomsgrensen/gammelt gjerde i Torps forhandlinger om veirett i Sjøstuveien, eller i familiens mange utspill og aktiviteter. Det er ingen dokumentasjon av hvor det gamle gjerdet sto i perioden 1974 -1987. Hans Erik Torp har selv dokumentert at han ikke husker hvor gjerdet sto. Som fremstillingen over viser, husker også Aase Torp og Martine Torp svært

dårlig. Torps ulike påstander om gjerdet og veien som bevis for sin rett til å sette opp nytt fast gjerde i vippeporten, tåler ikke konfrontasjon med virkeligheten.

Torp har selv understreket at hun ikke har noen økonomisk eller annen legitim interesse i å sette opp et fast gjerde som unødvendig sjenerer forbikjørende. Torps eneste argument er at man ikke ønsker at noen kjører over den lille, ubrukte delen av eiendommen. Dette er ikke et legitimt behov.