



Frogn kommune
Postboks 10
1441 Drøbak

Oslo, 21. august 2019
Ref: M9507618/1/137610-001/sj18
Ansvarlig advokat:
Ronny Lund

Kommunens referanse 17/02109 og 19/01328

Vedrørende oppmålingen i Sjøstuveien tirsdag 27. august 2019

Advokatfirmaet Wiersholm representerer Georg Størmer, Ian Hartvik Parker, Lisbeth Wavik, Bernt Aaby, Jorunn Katrine Bernhoft Osa Aaby, Birgit Schjøtt og Eivind Schjøtt (omtales heretter samlet som "våre klienter").

Våre klienter er for tiden involvert i en rettssak for lagmannsretten om omfanget av deres veiretter i Sjøstuveien. Saken har sin bakgrunn i stevning av 27. april 2018 fra Beatrice Torp og Martine Torp Astin, eiere av gnr. 74 bnr. 4 og gnr. 81 bnr. 2 (omtalt sammen som "Villa X") i Frogn kommune. Søstrene Torp mener våre klienter krenker deres eiendomsrett ved å benytte Sjøstuveiens fulle bredde forbi Villa X, slik våre klienter og deres rettsforgjengere har gjort siden veien ble anlagt i 1928/1929.

Våre klienter mener prinsipalt at det omtvistede veistykket er Rosekollen Vels eiendom og dermed omfattet av deres tinglyste veiretter. Subsidiært mener de å ha vunnet hevd til området ved bruk i god tro i hevdstid.

Vi er informert av våre klienter om det vil finne sted oppmålingsforretning tirsdag 27. august kl. 11.00. Forretningen gjelder grensen mellom 74/4, 81/2 og 74/6 Rosekollen vel, og grensen mellom 74/6 og 74/20. Vi er videre informert om at Rosekollen Vel krever nordøstgrensen til 74/6 fra 1911 blir reetablert (se under).

Våre klienter er medlemmer av veilaget Rosekollen vel, der Bernt Aaby også er styremedlem. Parker/Wavik, Aaby og Schjøtt er også sameiere i det tingsrettslige sameiet Rosekollen Vel, som eier 74/6 og 74/7. Bernt Aaby og Ian Parker var for øvrig tilstede under kommunens Frank Sandbergs forundersøkelse 25.07.2019.

Årsaken til at Wiersholm nå involverer seg i oppmålingen, er at Villa X' gamle gjerdet fra 1908, som omkranset eiendommens ved dens grenser etter utskillelsen, er gjenfunnet i terrenget. Ettersom Sjøstuveien ble anlagt langs dette gjerdet, blir det gamle gjerdet viktig for å fastlegge eiendomsgrensene og den historiske bruken av Sjøstuveien.

Villa X ble etablert da professor Carl Størmer kjøpte gnr. 81 bnr. 2 i 1906, samt gnr. 74 bnr. 4 og gnr. 74 bnr. 5 i 1908. Selger var Hr. L. Winderen. Skylddelingsforretning til eiendommen viser blant annet nedsatte jernbolter dannet grunnlaget for daværende eiendomsgrenser og at eiendommen ble inngjerdet i tråd med dette.

Eiendommene gnr. 74 bnr. 6 og bnr. 7 ble utskilt i 1911 og overdratt til Rosekollen Vel 12. mars 1962 (tinglysningsdato). Det fremgår av skylddelingen av 1911 at "*Parsellens nordgrense går fra sjøen langs professor Størmers gjerde i en lengde av 124 meter til en bæk*". Det samme fremgår av grunnbokblad for gnr. 74 bnr. 6, samt av stevningen fra søstrene Torp:

"Eiendommen [Villa X] ble ved sin opprettelse inngjerdet langs sin grense mot Sjøstuveien, med et tradisjonelt Drøbaksgjerde kalt rundstålstangsgjerde. Eksistensen av dette gjerdet langs hele Eiendommens grense mot Sjøstuveien, fremkommer av kart/arkitekttegning i bilag 2 med påtegningen «nåværende gjerde»

...

Rester etter rundstålstengene ble påvist under den ovennevnte oppmålingsforretningen i 2005."

Det gamle gjerdet til professor Carl Størmer som omtales er altså gjenfunnet i terrenget. Dette lå nærmere husene på Villa X' eiendom enn det dagens gjerde gjør. Gjerderestene samsvarer for øvrig også stiplede linje på kommunens dokumentet "74/4, 81/2 Grensepåvisning 1:1000.". Dokumentet fulgte med kommunens brev 11.07.2005, som gjaldt resultatet av oppmålingen av Villa X i 2004/2005. Sameiet Rosekollen Vel, eiere av 74/6, var ikke innkalt til oppmålingen, og ble først informert i 2017.

Slik vi har forstått kommunens (Alf Wilberg) e-poster av 8. oktober 2018 til advokatene som deltok i tingrettsbehandlingen, valgte kommunen *ikke* å følge de påviste grensemerkene fra 1906/1908/1911 ved grensepåvisningen i 2004/2005. I stedet har man uten nærmere begrunnelse valgt et grensemerke fra jordskiftesak 4/1991 (JSK4) som utgangspunkt for grensen mot Sjøstuveien. Jordskiftesaken gjaldt imidlertid den såkalte Brenneslestien, ikke Villa Xs grense mot Sjøstuveien/Rosekollen Vel. Eventuelle nye grenser mellom Villa X og naboen Eriksen i jordskiftesaken kan ikke flytte Villa Xs grense mot Sjøstuveien/Rosekollen Vel.

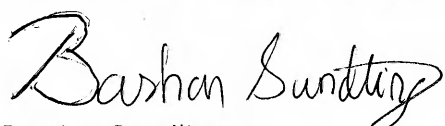
Dagens gjerde langs Sjøstuveien ble satt opp en gang etter kommunens brev om oppmålingsresultatene fra 11.07.2005, mens det allerede i 2001 ble satt opp en port («vippeporten»), som på oppmålingstidspunktet var svingbar fra sitt feste i gjerdet rundt den oppmurte parkeringsplassen nærmest Brenneslestien. Punktet på ytterenden av vippeporten var så vidt vi kan se ikke et oppmålingspunkt ved grensepåvisningen i 2004/2005.

Uavhengig av om eiendomsgrensen mellom Villa X og Rosekollen Vel kan ha blitt forflyttet i nyere tid, er det ikke tvilsomt at eiendomsgrensen mellom 74/4, 81/2 og 74/6 tidligere gikk langs professor Carl Størmer gjerde.

Vi ber om at plasseringen av det gamle gjerdet – og eiendomsgrensen dette representerer/representerte – **påvises og dokumenteres** på oppmålingen 27. august 2019.

Videre ber vi om at vi blir inkludert i all fremtidig korrespondanse om saken.

Med vennlig hilsen
for Advokatfirmaet Wiersholm AS



Bastian Sundling
basu@wiersholm.no