



HAMMERVOLL ◊ PIND

Rosekollen Vel
v/ styrets leder Tore Gulden

Vår referanse: 11031 - AST
Ansvarlig advokat: André Standberg
Dokumentnummer: 58965

E-post: tore.gulden@oslomet.no

Oslo, den 16.09.2019

VILLA X - ROSEKOLLEN VEL, VARSEL OM SØKSMÅL - TVL § 5-2

1. Innledning

Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS v/undertegnede representerer Martine Torp Astin og Beatrice Torp Haugland, eiere av eiendommen «Villa X», gnr. 74, bnr. 4/ Gnr. 81, bnr. 2 i Frogn kommune. Rosekollen Vel forvalter Sjøstuveien, gnr. 74, bnr. 6 og 7 i medhold av vedtekter for Rosekollen Vel vedtatt på årsmøte 20.8.2011. Du tilskrives her i egenskap av å være styrets leder i Vellet.

2. Tvl. § 5-2, jf. § 1-3

Det følger av tvistelovens § 5-2 at den det er aktuelt å reise sak mot, skal varsles skriftlig før sak reises. Varslet skal opplyse om det krav som vil bli fremmet, og grunnlaget for kravet. Varslet skal også oppfordre den annen part til å ta stilling til kravet og grunnlaget.

Den som mottar varslet, skal innen rimelig tid ta stilling til kravet og grunnlaget. Bestrides kravet helt eller delvis, skal grunnlaget for det angis.

Det følger videre av tvistelovens § 1-3 at det kan reises sak for domstolene om rettskrav, for så vidt det foreligger et reelt behov for å få kravet avgjort i forhold til saksøkte. Der det er skapt en rettsuvisshet av en part og det dermed er oppstått et behov for rettsavklaring, vil bestemmelsens krav om rettslig interesse være oppfylt for et fastsettelsessøksmål.

3. Grunnlag for varsel om søksmål

3.1. Rettsuvisshet

Det varsles med dette om at det er aktuelt for våre klienter å reise sak mot Rosekollen Vel for å få fastslått grensen mellom Villa X og Rosekollen Vels eiendommer, fra Brenneneslestien ved Størmers p-plass i nord og til innkjøringen til Rosekollen Vels snuplass i sør.

Den aktuelle grensen er etablert ved avtaler i forbindelse med utparsellering av eiendommene, oppsatte grensegjerder og i jordskiftesaker og rettsforlik frem til 1993. Grensen har vært respektert av partene og vært synlige i marken i alle fall fra etableringen av

OSLO / BERGEN / HALDEN / STAVANGER



Størmers P-plasser i 1963. Grensen er påvist av Frogn kommune i 2005, 2015 og 2019, uten at det fra kommunens side har vært noen tvil om hvor gjeldende grense går. Grensen har også vært tema i forbindelse med Parkers utbygging av sin eiendom nederst i veien.

Under grensepåvisningen som ble gjennomført i august 2019, gjorde Rosekollen Vel, v/ styrets leder og Elisabeth Steenstrup, gjeldende at den etablerte og under befaringen påviste grense var ugyldig, og at grensen mellom eiendommene gikk ca. 90 cm. inne på våre klienters eiendom. Ugyldighetsinnsigelsen er presisert i Rosekollen vels skriv til kommunen forut for grensepåvisningen, der følgende er angitt:

Rosekollen Vels ugyldighetsinnsigelse mot tidligere oppmålinger rekvirert av eier av Villa X (oppmålinger fra 2004/2005 og 2015), og kravet fra Rosekollen Vel om at opprinnelige grenser fra skylddelingen 1911 («professor Størmers gjerde») blir gjenopprettet.

Representantene for Rosekollen Vel har altså gjort gjeldende at det de mener er den opprinnelige grensen fra skylddelingen i 1911 skal gjenoprettes, samt at oppmålingene fra 2004/2005 og 2015 er ugyldige.

3.2. Dokumentasjon

Vi legger til grunn at Rosekollen Vel besitter eldre dokumenter som beskriver eiendommene og etablerte grenser, og som i stor grad er vist til på <https://pal.anderssen.ch/RosekollenVel/>, herunder korrespondanse i forkant av årsmøte i 2019. Det vises her til fremlagt pantebok fra 1911-1913, skylddeling fra 1928, dokumenter og kart fra 1935, skisser fra arkitekt fra 1962, jordskiftesak fra 1993 og dokumentgrunlaget for oppmålingene i 2005, 2015 og 2019. Vi finner her grunn til å presisere følgende for så vidt gjelder den uklarhet som er skapt av Rosekollen Vel i korrespondansen med Frogn kommune:

- Det fremgår av dokumentasjonen at Brenneslestien tidligere gikk inne på det som var Eriksens eiendom og at stien (Brenneslestien) på ett tidspunkt ble stengt av Eriksen. Påstanden i jordskiftesaken i 1993 var som følger:

«Stien over 81/22 gjenåpnes slik den fremgår av tidligere fremlagt dokument».

Eriksens påstand i jordskiftesaken var at:

«...felles grense mellom 81/22, 81/2 og 74/4. Den fremgår av skylddelingen 5. mars 1918, og fra 1935. Den såkalte stien har ikke vært i bruk. Torp og allmennheten har ikke interesse av at den åpnes».

- Løsningen på jordskiftesaken fremgår av rettsforliket:

«Grensa mellom 81/2 og 74/4 på vestsiden og 81/22 på østsiden reguleres slik som merket i marka i dag.»

Reguleringen av grensen skjedde ved at det i den sydlige halvpart av stien, altså inntil det omtvistede området, ble avgitt areal fra Villa X til Eriksen og i den nordlige halvdel av stien ble det avgitt areal fra Eriksen til Villa X (ca. 9,5 kvm).



- Grensen til Villa X mot Eriksen i begynnelsen av stien ved p-plassen, gikk altså lenger øst og ikke lenger vest slik det nå gjøres gjeldende fra Rosekollen Vel sin side. Grensen har uansett aldri gått en meter lenger vest i dette området slik Vellets resonnement om grenseforskyvning baserer seg på.

3.3. Kommunens stadfestelse av grensen

Frogn kommune har stadfestet gjeldende grense mellom eiendommene i 2005, 2015 og senest i august 2019. Kommunens representant, Frank Sandberg, har også forklart hvorfor grensen er korrekt der den er påvist, basert på oppmålingen i 1977/1978, dog med et mindre usikkerhetsavvik på 10-20 cm.

Den stiplede linjen som Rosekollen Vel mente at var den riktige grensen, ble forklart av Frank Sandberg at var blitt markert i kartet basert på inntasting av grensekoordinater uten at alle desimalene var tatt med. Det ble imidlertid på befaringen presisert flere ganger at den heltrukne linjen på kartet var en sikker grense, basert på sakens historiske dokumenter, grensemerker registrert i terrenget og riktige koordinater. Det ble også på befaringen tegnet og forklart at målene på Størmers p-plass, som også baserer seg på gjeldende grenselinje, var korrekte og at p-plassens ytterkant lå i grensen slik dette var forutsatt av arkitekten ved opparbeidelsen av p-plassen.

3.4. Preklusjon av innsigelser om ugyldighet

Fristen for å påklage et forvaltningsvedtak er 3 uker etter at vedtaket foreligger, evt. tre uker etter at klager er blitt kjent med vedtaket. Det fremstår i saken som åpenbart at Rosekollen Vel ikke i 2018/2019 kan påklage et forvaltningsvedtak fra 2005 som Vellet har hatt kjennskap til eller måtte ha kjennskap til på et langt tidligere tidspunkt og senest i 2015. Passiviteten fra Vellets side medfører at Vellet ikke lenger kan gjøre gjeldende at kommunens tidligere vedtak fra grensepåvisningene er ugyldige. Kommunens vedtak blir dermed stående som gyldig uansett hva Vellet anfører.

3.5. Rosekollen vels passivitet har rettsvirkninger

Rosekollen Vel har passivt forholdt seg til de grensene som også øvrige parter har forholdt seg til i alle år. Spesielt vises det her til at Vellet var involvert i rettigheter og vilkår for etablering av Størmers p-plass i 1962, og at det mellom partene fra det tidspunktet er forutsatt at ytterkant p-plasser ligger i grensen mellom Villa X og Rosekollen Vels eiendom. Av årsmøtereferater og korrespondanse i Vellet, fremgår det at det flere ganger er påpekt at det er Vellets oppgave å påse at gjerder og konstruksjoner, som settes opp mot Vellets grunn, holder seg innenfor de respektive eiendomsgrenser. Det vises blant annet til brev av 8.8.2000 fra Pål S Anderssen og Erik Whist.

Når Vellet verken før eller etter år 2000 har reist tvil om grensen mellom eiendommene eller stilt krav om at vippeporten skal tas ned, ei heller reagert på kommunens oppmålinger i 2005 og 2015, må Vellet ved sin passivitet ha akseptert eiendomsgrensen slik man har forholdt seg til denne - i alle fall siden 1962 da det var planlagt oppsetting av garasje på det areal som i dag er Størmers p-plass.



Dersom Vellets krav om at «opprinnelige grenser fra skylddelingen 1911» skal reetableres, vil altså et slikt krav måtte bli å avvise som bortfalt ved passivitet.

3.6. Opptreden i strid med Rosekollen vel sine vedtekter

De anførsler som nå gjøres gjeldende av Rosekollen Vel i saken og som dermed skaper den rettsuvisshet som dette varselet omhandler, samsvarer med det syn som ble gjort gjeldende av Parker, Størmer, Aaby og Schjøtt v/advokat Wiik i saken om brukshevd for Follo tingrett, men som ikke ble opprettholdt etter at kommunens representant hadde forklart sammenhengen og realiteten i saken. Follo tingrett tok heller ikke disse partenes anførsler til følge på materielt grunnlag.

Dersom grensen hadde gått der hvor Parker, Størmer, Aaby og Schjøtt gjorde gjeldende via sin prosessfullmektig i den da pågående rettssaken for Follo tingrett, ville Rosekollen Vel vært riktig rettssubjekt for krav om kjøring på det omstridte området, herunder kjøring inne på Størmer sin p-plass. Et slikt krav har Parker, Størmer, Aaby og Schjøtt, så vidt vi er kjent med, aldri gjort gjeldende overfor Rosekollen Vel. Hvis de hadde gjort gjeldende et slikt krav, kunne Vellet eventuelt rettferdiggjort et krav mot Villa X om at bruken av Rosekollen Vel sin eiendom til p-plass og vippeport, skulle opphøre. Rosekollen Vel ville i så fall hatt en plikt i medhold av sine vedtekter, til å sørge for at bruken av Rosekollen Vels eiendom til annet enn kjørbare adkomstvei, måtte opphøre. Det er imidlertid heller ikke på noe tidspunkt fremsatt et slikt krav, verken ved etableringen av Størmers p-plass i 1962 eller ved etableringen av vippeporten eller senere ved grensepåvisninger.

Av Rosekollen Vel sine vedtekter § 2 om formål fremgår følgende:

Vellet skal ikke behandle eller ta stilling i spørsmål eller tvister mellom grunneiere innenfor vellets område med mindre også fellesinteressene berøres av forholdet.

Rosekollen Vel sine representanter har i sine saksfremlegg og opptreden på befaringen i august 2019, åpenbart tatt stilling til spørsmål og tvister mellom grunneiere, da Rosekollen Vel sine interesser ikke ble ivaretatt av Vellets representanter i saken. Tvert imot skapte Vellets representanter en tvist på befaringen ved å ta parti med Parker, Størmer, Aaby og Schjøtt, og opptrådte på ingen måter objektivt og saklig i sin dialog med Frank Sandberg fra Frogn kommune. Overfor Villa X sine eiere ble det utvist en fiendtlig og uforsonlig holdning til de synspunkter og påvisninger som ble formidlet, mens det overfor Høie, eier av eiendommen på motsatt side av veien, ble gitt bort en halv meter av Vellets eiendom, etter at Frank Sandberg flere ganger hadde understreket at grensen på den siden hadde en feilmargin på opp mot 50 cm. At Vellet representanter ikke krever at det protokolleres at grensen mot Høye, basert på kommunens påvisning er usikker og dermed kan justeres inntil 50 cm., mens det kreves protokollert at grensen på den andre siden er omstridt og på ingen måter skal aksepteres der kommunen påviser den, bevitner en opptreden direkte i strid med vedtektene og i strid med Rosekollen Vel sine interesser.

Vellets representanter har handlet i strid med sine fullmakter, da Rosekollen Vel ikke har fattet et vedtak om å gi bort deler av sin eiendom til Høie og lede Vellet inn i en kostbar rettsprosess mot Villa X. Når opptreden er forsettlig, vil opptreden også være erstatningsbetingende overfor Vellet og de som ellers blir berørt.



Vellet bør i den videre prosessen se seg tjent med å være representert ved andre enn styreleder og Elisabeth Steenstrup.

4. Påstand

I en sak for domstolene vil saksøker nedlegge påstand om at grensen mellom Villa X og Rosekollen vel sin eiendom går der som kommunen har påvist i 2005, 2015 og 2019. Grunnlaget for påstanden fremgår av kommunens dokumenter.

5. Avslutning og frist

Rosekollen vel v/styrets leder oppfordres med dette til å ta stilling til kravet og kravgrunnlaget i saken innen 14 dager fra dags dato.

Dersom kravet bestrides, bes det om en begrunnet redegjørelse for dette med påvisning av evt. bevis og rettsregler som underbygger et slikt eventuelt standpunkt.

Dersom saken ikke blir løst ved at Rosekollen vel aksepterer gjeldende grense og trekker tilbake sitt krav om at det i kommunens kartgrunnlag skal være avmerket at grensen er omstridt, vil søksmål i saken bli tatt ut uten ytterligere varsel.

Det opplyses allerede nå at en rettstvist for domstolene i saken vil bli kostbar for Vellets medlemmer, som ufrivillig blir trukket inn i en rettstvist for domstolene. Vellet har ingen vinning av en slik sak, jf. det som er påpekt i punkt 3.2. over, men Villa X kan ikke forholde seg til at deres grense mot Vellets eiendom bestrides.

Saken er fra Vellets side er i tillegg vesentlig vidløftiggjort og sakskostnadskravet for tingretten mot Vellet antas dermed vil bli på rundt kr 400 000.

Deres tilbakemelding imøteses.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS

FOR ANDRÉ STANDBERG

Advokat MNA

andre.standberg@hammervollpind.no