

Rosekollen Vel, styreleder Tore Gulden, Rosekollen 14, 1444 Drøbak

Advokatfirmaet Hammervold Pind AS

v/advokat André Standberg

andre.standberg@hammervollpind.no

Drøbak 30.09.19

SVAR PÅ BREV MED VARSEL OM SØKSMÅL FRA EIER AV VILLA X MOT ROSEKOLLEN VEL

Vi viser til advokat Standbergs brev 16. september 2019 til undertegnede styreleder i Rosekollen Vel. Vi legger til grunn at styret i Rosekollen Vel ikke har mandat til å ta beslutning for Rosekollen Vel i denne saken. Styret har derfor innkalt til ekstraordinært årsmøte søndag 6. oktober for å kunne få årsmøtets vedtak i spørsmålet om godkjenning eller ikke godkjenning av oppmålte grenser.

1. Torp har ingen rettslig interesse i et fastsettelsessøksmål på nåværende tidspunkt

Oppmålingen av Villa Xs grense mot Sjøstuveien og Rosekollen Vels grense i Sjøstuveien mot Høye var rekvirert av Hans Erik Torp og advokat Standberg i mars 2019 (Frogn kommunes sak 19/01320). Rosekollen Vel har i skrivende stund ikke fått protokollen fra oppmålingen 2019. Vellet har heller ikke fått skriftlige svar på noen av de spørsmål som er stilt kommunen i sak 17/02109, og heller ikke svar på de spørsmål og kommentarer som ble stilt kommunen som oppfølging av oppmålingen 27. august 2019.

Vi forstår søksmålsvarselet dithen at man ønsker at Rosekollen Vel som part i oppmålingssaken 2019 skal unnlate å benytte sin rett til å få Frogn kommunes begrunnede svar på de spørsmål som er stilt i oppmålingssaken 2019 og sak 17/02109. Sak 17/02109 oppsto fordi Rosekollen Vel ble oppmerksom på at vellets eiendom ikke lå inne i kommunens eiendomsregister (matrikkelen), til tross for at eiendommen og eierforholdet har vært korrekt registrert i grunnboken. Frogn kommune v/ Alf Wilberg har bedt vellet om å dokumentere sine grenser før eiendommen kan legges inn i matrikkelen, og har stilt Frogn kommunes arkiv til vellets disposisjon på forespørsel, herunder skylddelingene fra 1911 og arbeidsdokumentene fra oppmålingen 2004/2005.

Rosekollen Vel har gjort gjeldende at oppmålingen i 2004/2005 måtte være ugyldig, formelt sett fordi Rosekollen Vel som nabo ikke var innkalt til eller orientert om oppmålingen, materielt sett fordi oppmålingen 2004/2005 benyttet resultatene fra jordskiftesak 4/1991. Jordskiftesaken gjaldt Brenneslestien, ikke grensen mot Sjøstuveien. Rosekollens gnr. 74, bnr. 6 og 7 var heller ikke part i jordskiftesaken. Søksmålsvarselet 16.09.2019 refererer jordskiftesaken, men unnlater helt å begrunne hvorfor man mener at en avgjørelse i en sak som gjelder andre parter og en annen grense skal få virkning for grensen mellom Rosekollen Vel og Villa X.

Grensepåvisningen i 2015 baserte seg på tidligere oppmålinger, og videreførte dermed potensielle tidligere feil. I tillegg gjorde kommunens Frank Sandberg under oppmålingen 2019 rede for uregelmessigheter fra kommunens landmåler Anders Johansson i 2015/2016. Videre viser protokollen fra oppmålingen 2015 et noe annet utgangspunkt for grensen mellom Villa X og Rosekollens gnr. 74, bnr. 6 ved den krappe svingen i Sjøstuveien.

Frogn kommune må forholde seg til forvaltningsloven og matrikkellovens saksbehandlingsregler og er pliktig å svare på spørsmål fra Rosekollen Vel i sak 17/02109 og de spørsmål som er en oppfølging av oppmålingen 27. august 2019.

Styret i Rosekollen Vel vil anbefale overfor det ekstraordinære årsmøtet i Rosekollen Vel å godta den grense som Frogn kommune dokumenterer er riktig. Styret vil dermed kunne frafalle kravet om reetablering av «professor Størmers gjerde» (kfr. Skylddeling 1911) som gyldig nord(nordvest)grense for Rosekollen Vel.

Så lenge det mangler formell avklaring fra Frogn kommune i spørsmålet om gyldigheten av oppmålingen 2004/2005, jfr. Frogn kommunes sak 17/02109, og de uklarheter som kom opp under oppmålingen 2019, legger vi til grunn at Torp må mangle tilstrekkelig rettslig interesse i et søksmål. Tvisteloven § 1-3 lyder:

Den som reiser saken, må påvise et reelt behov for å få kravet avgjort i forhold til saksøkte. Dette avgjøres ut fra en samlet vurdering av kravets aktualitet og partenes tilknytning til det.

Mens forvaltningssakene i Frogn kommune pågår, og i påvente av vellets avgjørelse om frafall av krav om reetablering av grense, er det åpenbart at Torp ikke har et "reelt behov" for et fastsettelsessøksmål jf. tvl. § 1-3. Et slikt søksmål vil først få aktualitet dersom vellet ved årsmøtevedtak, etter å ha fått svar fra kommunen, opprettholder sitt grensekrav. Torp må eventuelt gjøre rede for hvorfor de ikke kan avvende kommunen, når de har ventet såpass på å få gjennomført den oppmåling som Hans Erik Torp/advokat Standberg rekvirerte. Rosekollen Vel vil påstå avvisning av ethvert søksmål vedrørende vellets grenser dersom søksmålsvarselet blir en realitet før forvaltningssakene er avgjort.

2. Ugyldighet – ikke passivitetsvirkninger

Det fremgår av søksmålsvarselet at advokat Standberg har gjort seg kjent med vellets korrespondanse med Frogn kommune som ligger på <https://pal.anderssen.ch/RosekollenVel/index.html>. Bakgrunnen for at styret i Rosekollen Vel fant å kunne følge opp kommunens eiendomsinformasjon og grensegjerdet fra 1906/1911, var at Torp i stevning 2018 hadde opplyst at rester av det gamle grensegjerdet var påvist under oppmålingen i 2004/2005, og at det også var blitt funnet rester av det gamle grensegjerdet, innenfor Torps nye gjerde. Oppmålingen 2004/2005 fremsto som både formelt og materielt ugyldig, og kommunen har til nå ikke gitt noen skriftlig forklaring som kan avkrefte dette. Forvaltningsloven § 35 som regulerer ugyldighet inneholder ingen frister eller foreldelsesregler for å kunne påberope seg ugyldighet i forvaltningssaker.

Klagereglene i forvaltningsloven § 28 flg. gjelder for såkalte enkeltvedtak og for de som er parter i en forvaltningssak. Rosekollen Vel var ikke innkalt i oppmålingen 2004/2005 og var følgelig ikke part i noen sak der forvaltningslovens frister (§ 29) kommer til anvendelse.

Grense-påvisningen i 2015 var en ren videreføring av oppmålingen 2004/2005 som etter Rosekollen Vels oppfatning er ugyldig. Det foreligger ikke noe selvstendig forvaltningsvedtak som kan påklages. Protokollen fra 2015 inneholder dessuten mindre avvik fra oppmålingen 2004/2005, og grensen som lå inne i kommunens matrikkel under oppmålingen i august 2019 har ytterligere avvik fra oppmålingen 2004/2005.

Årsmøtet i Rosekollen Vel 2005 uttrykte bekymring for Torps planer om å sette opp et gjerde langs Sjøstuveien, men hadde på det tidspunkt ikke tilgang på dokumentasjon av gamle grenser fordi det gamle grensegjerdet var tatt ned av Torp selv, senest i 1988. Rosekollen Vel v/ Elisabeth Steenstrup reagerte imidlertid umiddelbart på Hans Erik Torps henvendelser i februar 2015 om å sette opp et fast gjerde i stedet for den lett svingbare vippeporten som hadde stått fra 2001 (fremlagt som bilag 1 til Rosekollen Vels prosesskriv 25.09.2018 i sak 18-068846TVI-FOLL der advokat Standberg representerte de samme parter som i søksmålsvarselet). Torp har *ikke* fulgt opp den løsningen som Torp skisserte i februar 2015, men i stedet valgt å låse vippeporten og å saksøke de fire berørte naboene gjennom sak 18-068846TVI-FOLL.

Rosekollen Vel fastholder etter dette at et eventuelt søksmål på de grunnlag som skisseres i søksmålsvarselet 16.09.2019 må avvises på grunn av manglende rettslig interesse.

Med vennlig hilsen

for Rosekollen Vel

Tore Gulden

(Styreleder)