

Indre Fosen kommune
Rådhusveien 13
7100 RISSA

e-post: postmottak@indrefosen.kommune.no

Trondheim, 30.01.2020

Vår ref.: 381330/ 29225
E-post: oo@bjerkan-stav.no
Deres ref.:

JORDSKIFTESAK 17-051695RFA-JSTE VANVIKAN – VIDERE SAKSGANG

Vedlagt oversendes brev datert 21. januar d.å. fra advokat Steinar Sørvig – bilag 1.

1 Grense parkeringsplass

Jordskifteretten har som kjent fremmet et forslag til grense over parkeringsplassen. Forslaget er inntegnet på jordskifterettens kart datert 2.07.2019. Kartet er tidligere oversendt kommunen, men fremlegges likevel som bilag 2.

Grensen slik den er foreslått av jordskifteretten, er et kompromiss mellom partenes grensepåstand. Denne grensen har ingen praktisk interesse, men har kun betydning for å få beregnet erstatningsoppgjøret etter overskjønnet og som gjelder landarealet mellom vegen og tidligere sjøgrunn før utfylling til parkeringsplass.

Selv om det nok kan stilles spørsmål ved riktigheten av jordskifterettens forslag til grense, bør forslaget etter min vurdering kunne aksepteres – og da som grunnlag for beregning av erstatningsoppgjøret. Det er tale om et relativt beskjedent beløp. I og med at grensen i fremtiden ikke vil eksistere som grense ved at hele parkeringsplassen eies av kommunen, kan det vanskelig forsvares rent prosessøkonomisk å fortsette denne grensesaken.

Etter min vurdering bør det under henvisning til ovenstående fremsettes et konkret tilbud til Wanvik om erstatningsoppgjør basert på overskjønnet og jordskifterettens forslag til grense over parkeringsplassen.

2. Hjemmelsforhold/eierforhold til parsell sørøst for gnr 314/38

Denne teigen har ulike betegnelser på forskjellige kart. Basert på de grenser som fremgår av ekspropriasjonssak på 1960- tallet, kan det synes som den østligste delen av parsellen (blå skravur på bilag 1) tilhører Wanvik og består av oppfylt sjøgrunn. Også her er det tale om

Besøksadresse: Ferjemannsveien 10, 7042 Trondheim, Norway
Postadresse: Pb 8809 Nedre Elvehavn, 7481 Trondheim, Norway
Organisasjonsnummer: 912 879 461 MVA
Tel: 73 80 22 80

Bankkonto: 8426 10 26359 Klientkonto: 8426 10 29439
Hjemmeside: www.bjerkan-stav.no E-post: firmapost@bjerkan-stav.no
Tilknyttet det landsdekkende advokatsamarbeidet Advocatia - www.advocatia.no

beskjedne verdier som neppe forsvarer noen omfattende prosess. Min vurdering er derfor at det også her fremmes et konkret tilbud ovenfor Wanvik med sikte på en minnelig løsning.

3. Grense festeparseller

Etter at jordskifteretten nå har foretatt innmåling av grensepunkter for de to festeparsellene, jf jordskifterettens kart av 24.06.2019, kan det neppe herske særlig tvil om selve grensene. Med utgangspunkt i disse grensene, har jordskifteretten beregnet eksakt areal på de to festeparsellene – et areal som viser seg å være betydelig mindre enn det areal som fremkommer av festekontraktene.

Av advokat Sørvigs brev av 21. januar fremgår at

«Tvisten gjelder størrelsen på matrikkelenhetene, hvoretter grunneier gjør gjeldende at størrelsen på leiearealene er rettsgyldig avtalt og fremgår av skylddelingsforretningene for de to parsellene, og at en oppmåling av disse lojalt skal følge avtalen mellom partene og ha som resultat det samme arealet som det som fremgår av skylddelingsforretningene».

Det kan etter dette se ut som tvisten fra Wanviks side gjelder hvilket areal som skal legges til grunn for beregning av festeavgift og i mindre grad *hvor grensene* skal trekkes. Spørsmålet om hvilket areal som skal legges til grunn for beregning av festeavgift, er imidlertid et spørsmål som ligger utenfor jordskifterettens kompetanse å ta stilling til.

Når det gjelder grensene for festeparsellene, er det min vurdering at disse nå bør avklares rettslig ved dom. Hvilke konsekvenser en slik dom da skal ha for kommunens syn når det gjelder fremtidig festeavgift, må deretter undergis en egen vurdering.

Jordskifteretten har bedt om en tilbakemelding på brevet fra advokat Sørvig innen 10.2. Før slik tilbakemelding gis, er det ønskelig med et møte med kommunen – fortrinnsvis på vårt kontor i Trondheim - for å avklare de forhold som er nevnt ovenfor. I og med at det er satt en noe kort frist, vil det være uproblematisk å få utsettelse med denne dersom det skulle være nødvendig.

Jeg ber om at kommunen tar kontakt for avtale om møte.

Med hilsen
Bjerkav Stav Advokatfirma AS



Ola Oldren
advokat

ADVOKATENE HUSTAD OG SØRVIG AS

Ivar Hustad (H) MNA Stein Aage Sørvig MNA

Nord-trøndelag Jordskifterett
Pb 2627
7713 STEINKJER

Namsos 21. januar 2020

Vår ref. 5116/Grensegang til fastsettelse av
grenser for leieareal og
parkeringsplas.doc/SAS
Deres ref. 17-051695RFA-JSTE Vanvikan

GRENSEGANG TIL FASTSETTELSE AV GRENSER FOR LEIEAREAL OG PARKERINGSPLASS I VANVIKAN

Jeg viser til brev fra advokat Ola Olderen til Nord-Trøndelag jordskifterett datert 27. november 2019 og JSR brev til meg datert 7. januar 2020 med frist til dags dato for bemerkninger.

1.

Jeg oppfatter henvendelsen fra advokat Olderen slik at han mener at det ikke lenger er behov for å fastsette grenser for parsellen som er benyttet til parkeringsplass sør for Langnesvegen, ettersom det ved skjønn er fastsatt at kommunen skal overta et område som etter kommunens oppfatning bare grenser mot kommunens grunn.

Dette er ikke riktig, ettersom parsellen grenser mot gnr 114 bnr 109/gnr 114 bnr 122 som begge er festet omter eid av grunneier Anne Kristin Wanvik. Det er i det minste behov for å fastsette grenser mot øvrige matrikkelførte enheter.

Det er heller ikke kommet noe konkret forlikstilbud fra kommunens side som Wanvik kan ta stilling til og som kunne beveget saken nærmere en avvikling med en eventuell forenklet behandling.

2.

Det er ikke avklart hjemmelsforhold til tilgrensende teig som er benyttet til parkeringsplass på gnr 314 bnr 122. Det er ikke fremkommet noe konkret forlikstilbud fra kommunens side som Wanvik kan ta stilling til og som kunne begrunnet en forenklet behandling.

ADVOKATENE HUSTAD OG SØRVIG AS

3.

Det foreligger klart tvist om grensene for leieparsellene 114/109 og 114/122, ettersom kommunens standpunkt fremgår av grenser innmålt på kart utarbeidet av JSR datert 24. juni 2019 med grunnlag i det annullerte målebrevet som ble utarbeidet av Leksvik kommune.

Tvisten gjelder størrelsen på matrikkelenhetene, hvoretter grunneier gjør gjeldende at størrelsen på leiearealene er rettsgyldig avtalt og fremgår av skylddelingsforretningene for de to parsellene, og at en oppmåling av disse lojalt skal følge avtalen mellom partene og ha som resultat det samme arealet som det som fremgår av skylddelingsforretningene. Dette er ikke tilfelle for det målebrevet som ble utarbeidet av Leksvik kommune og som senere er annullert.

Kommunen har forfektet dette omtvistede synet i snart 10 år, og grunneier har avvist det samme i like lang tid, se vedlagte korrespondanse som viser tvisten :

Bilag 1 : Brev fra Leksvik kommune til Anne Kristin Wanvik datert 24. mars 2010

Bilag 2 : Brev fra Advokat Stein Aage Sørvig til Leksvik kommune 6. juli 2010

Når kommunen har kommet så langt som til å rekvirere jordskiftesak for å avklare grensene, er det denne sides oppfatning at jordskiftesaken må gjennomføres inntil grenser og hjemmelsforhold er avklart på de omtvistede teigene i Vanvikan sentrum.

Det presiseres at det er kommunen som er ekspropriant og er ansvarlig for å besørge oppmåling av arealet som skal avstås.

Saken kan for alle tilfelle avvikles ved at partene blir enige om alle tvistepunktene og anviser for JSR hvor grenselinjene er avtalt og følgelig et rettsfastsettende vedtak. Dette forutsetter som nevnt et konkret tilbud som grunneier kan ta stilling til.

ADVOKATENE HUSTAD OG SØRVIG AS

Med hilsen



Stein Aage Sørvig



Leksvik kommune
Kultur, landbruk og teknikk

Anne Kristin og Isak Wanvik
Bjørgan Gård
7125 VANVIKAN

Deres ref.

Vår ref.
8881/2010/1718/114/2/2NHI

Dato
24.03.2010

AD NYLENDET - SJØBERGET

Det vises til forberedende møte den 12. mars i regi av Nord-Trøndelag Jordskifterett. Bakgrunn var at kommunen hadde krevd grensegang over eiendommene Nylende gnr. 114, bnr. 109, og Sjøberget gnr. 114, bnr. 122. Eiendommene var som kjent tidligere oppmålt av Rissa kommune. Dessverre ble prosessen og resultatet av oppmålinga ikke akseptert av dere.

Skyldelinger og festeavtaler:

Nylende:	Arealet i flg. Skyldeling og festekontrakt	16,68 dekar.
Sjøberget:	Areal, jfr. Målebrev og festekontrakt	3,4 dekar.
Sum		20,08 dekar.

Deres grunnlag for festeavgift kr. 6,30 m² x 20.000 m²
Kommunen faktureres for årlig festeavgift kr. 126.000,-.

Veggrunn:

I festekontrakten for Nylende står: "Gjennom tomteområdet "Nylende", ca 195 m går en 6 m bred reguleringsvei og en veiarm 5 m bred med lengde 44 m. For disse veier er det kjøpt veggrunn".

I kontrakten for Sjøberget: "For de veier, som etter reguleringsplanen går over eiendommen er det kjøpt veggrunn".

Rådmannen har den oppfatning at det ikke foreligger uenighet omkring dette forholdet. Beregnet, kjøpt vegareal:

Nylende:	195 m x 6 m	1170 m ²
	44 m x 5 m	220 m ²

Sjøberget:	6 m x 40 m	240 m ²
------------	------------	--------------------

Sum kjøpt vegareal: 1630 m²

Kommunen betaler til Dere festeavgift for areal som er kjøpt.



Postadresse

7120 Leksvik

Besøksadresse

Telefon 74855100

Telefaks 74855141

E-post post@leksvik.kommune.no

Internett www.leksvik.kommune.no

Bankgiro 4241 07 00446

Rådmannen ber Dere korrigere for dette, og redusere festeavgifta med kr. 10.269,-, knyttet til dette forholdet.

Lagnesvegen:

Erverv av veggrunn:

Lagnesvegen, for den del av vegen som går over Deres eiendommer, er oppmålt til 3.152,17 m². Da 1.630 m² er kjøpt utgjør "restvegareal" 1.522,2 m².

Dette arealet er veggrofter, vegfyllinger m.m.

Kommunen ønsker å kjøpe dette arealet, da rådmannen er av den oppfatning at denne arealkategori ikke bør festes.

Leksvik kommune tilbyr Dere kr. 20,- / m² for dette restarealet knyttet til veg.
Avrundet til kr. 30.500,-.

Rest festeareal i hht. kontrakter vil etter dette bli å redusere med 3.152 m², dersom kommunen får kjøpt "rest"vegareal.

Oppmålt areal:

Bakgrunn for at eiendommene gbnr. 114 /109 og 122 ble oppmålt var enighet mellom kommunen og Dere som grunneiere, at det ville være nødvendig å ha klarhet i eiendommenes størrelse ved evt. innløsning. Kommunen forventet at boligeierne ville kjøpe sine tomter, og så fram til å få kjøpt "restarealene" slik at festeforholdet kunne avvikles.

Rådmannen er av den oppfatning at det er feil ved de arealene som er beregnet i skyldelinga over Nylende, og målebrevet for Sjøberget. Den østre grensa for Sjøberget er oppgitt til 98 m, og kommer etter dette ut i sjøen. Vi mener at den allmenne oppfatning er at festearealet på Nylende/Sjøberget er om lag 16 dekar.

Om en søker i matrikkelen for Sjøberget og Nylende, så er det en og samme eiendom.

Med denne bakgrunn vil rådmannen mene at ved avvikling av festeforholdet i Vanvikan så må faktisk areal legges til grunn.

Godtgjørelse for innkreving av festeavgift:

I møte den 12. mars ble det fra Deres side framsatt krav om kompensasjon for at Dere sjøl måtte stå for innkreving av festeavgift, i fall festeforholdet med kommunen ble avviklet. Dette vil rådmannen avvise, da dere som selvstendige næringsdrivende, må sjå på dette som del av Deres næringsvirksomhet.

Strandretten:

Om festeforholdet med Dere blir avsluttet, vil Dere få tilbake strandretten. Å verdsette denne i kroner vil være vanskelig, da den kanskje først og fremst har en følelsesmessig verdi.

Foreløpig konklusjon:

Rådmannen er av den oppfatning at vi bør ha et nytt møte, da det må legges premisser for hva som skal godtgjøres ved en avvikling av festeforholdet på Langnesjordet.

Skal ordlyden i kontraktene, eller faktisk areal legges til grunn, er et sentralt spørsmål i denne saken.

Før kommunen kommer med et konkret tilbud til Dere, må disse forholdene avklares.

E Myking
Rådman

ADVOKATENE HUSTAD OG SØRVIG AS

Ivar Hustad (H) MNA Stein Aage Sørvig MNA Kirsten R. Hustad MNA

Leksvik kommune
v/ ordføreren
7120 Leksvik

Namsos 6. juli 2010

Vår ref. 2532/28968.doc/SAS

JORDSKIFTESAK I VANVIKAN – MINE KLIENTER ANNE KRISTIN OG ISAK WANVIK

Jeg viser til kommunens brev av 24. mars 2010. Jeg beklager den lange behandlingstiden, men saken fremstår som uklar og det forhandles etter denne sides oppfatning noe uryddig fra kommunens side. Dette innebærer at forhandlingsposisjonene er krevende å forholde seg til.

Veggrunn :

Avståelse av vegareal fremgår av selve utgangsdokumentet for leieavtalen. Vegareal skal selvsagt ikke fratrekkes på nytt, dette er gjort av de personer som har inngått avtalen.

Langnesvegen :

Arealet er innenfor grunnleiekontraktene, og det er kommunen selv som har disponert grunnen til veg. Det er derfor uaktuelt å la innløse dette arealet uavhengig av eller til annen pris enn det øvrige arealet under grunnleiekontraktene.

Oppmålt areal :

Det bestrides at den almenne oppfatning er at leiearealet på Nylende/Sjøberget er 16 dekar. Arealet på disse to parsellene som er leid av kommunen fremgår av leiekontraktene og skylddelingsforretningene for parsellene og utgjør til sammen 20,08 DA.

For Anne Kristin og Isak Wanvik er det ikke lenger aktuelt avvikle festekontrakten fortidig med kommunen. Etter grunneiernes oppfatning vises det liten eller ingen vilje fra kommunens side til å forhandle om rettmessige krav etter kontraktene og det synes ikke å være mulig å komme i mål med forhandlinger.

Vedlagt følger prosesskriv til Nord Trøndelag jordskifterett herfra i dag, hvor jeg ber retten ta stilling til om jordskiftesaken kan fremmes.

ADVOKATENE HUSTAD OG SØRVIG AS

Innsigelser til reguleringsplan for Vanvikan sentrum, utfylling av stranda på gnr 114 bnr 2 i Leksvik for parkeringsplasser :

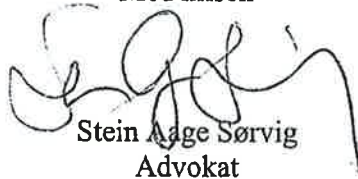
Gjennom media er mine klienter gjort oppmerksom på at det er igangsatt arbeide med reguleringsplan på deres eiendom for parkeringsplasser i Vanvikan sentrum. Det bes opplyst hva som er årsaken til at kommunen, til tross for at det faktisk verserer forhandlinger om rådighet over det samme arealet, ikke kontakter grunneier for en orientering om planarbeidet.

Kommunen gjøres oppmerksom på at sjøarealene i tilfelle må eksproprieres. Leksvik kommune har ikke slik rådighet over strandretten på gnr 114 bnr 2 i Leksvik at kommunen på en varig måte kan utnytte sjøarealene til offentlig- eller næringsformål.

For grunneier oppstår i tilfelle tapt strandrett, herunder tap av naustrett og laksevald.

Det er sendt innsigelse til ansvarlig prosjekterende i dag.

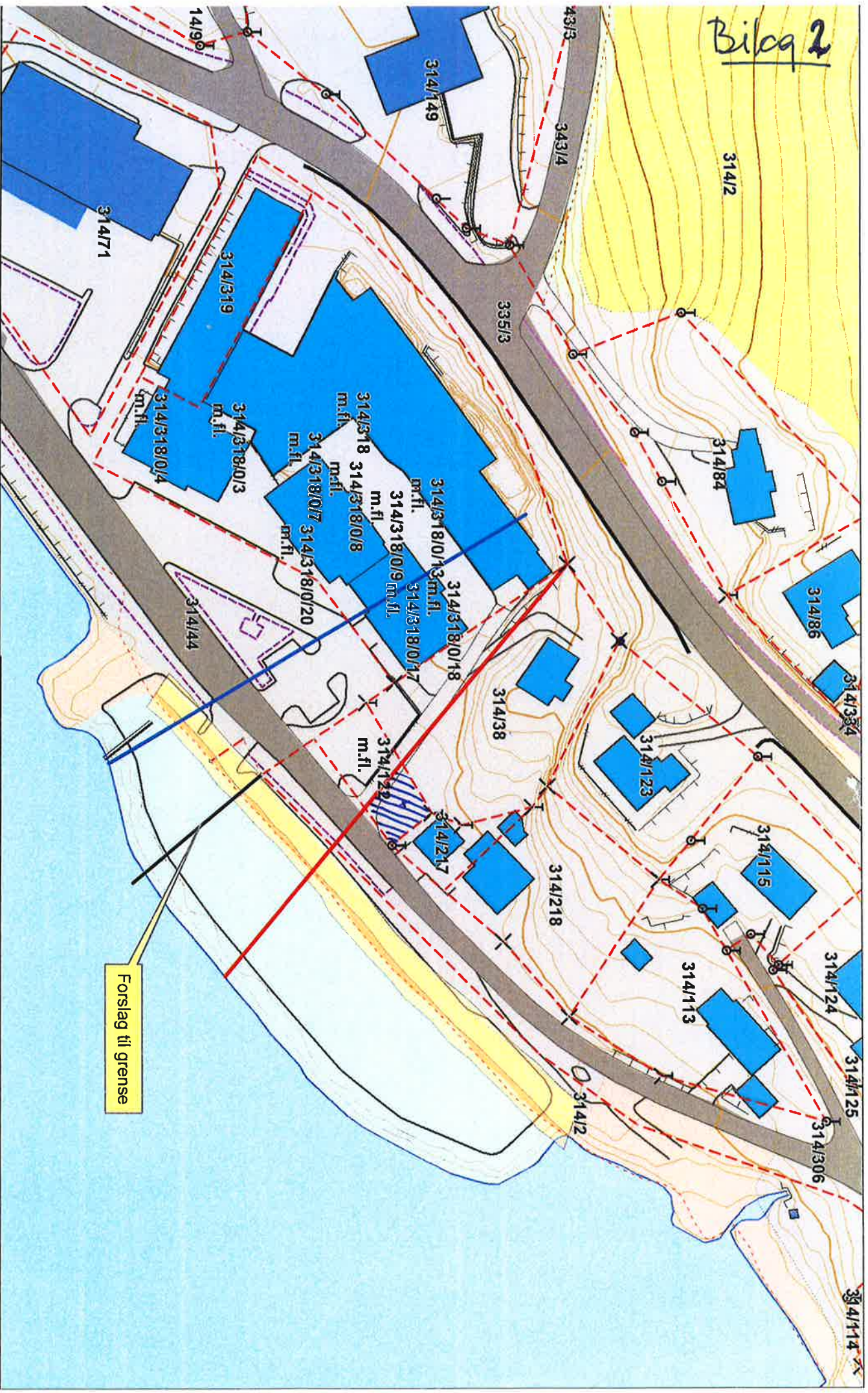
Med hilsen



Stein Aage Sørvig
Advokat

Kopi til klient

Bilgı 2



NORD-TRØNDELAG JORDSKIFTERETT

Påstandskart med forslag til minnelig løsning

VANVIKAN

i Indre Fosen kommune

SAK NR. 17-051695RFA-JSTE

Datert 2.07.2019

Blad 1 av 1

Teknisk utreder -

Overingeniør Elin Larsdatter Brønstad

