

Til: Trøndelag jordskifterett,
ved: dommerne i sak 23-170158RFA-JTRO/JTRD HØGMOVEGEN

Kopi: styremedlemmene i Trevaren Sameie

ANGÅENDE RETTSFORLIKET, PUNKT 1

Undertegnede var/er part i ovenfor nevnte sak, og representerer Trevaren Sameie som styreleder. Som det gikk frem av saken, så hadde ikke sameiet partsevne i saken, men rettsforliket ble for ordens skyld stadfestet av styreleder som en formalitet.

Vi var representerte ved advokat Kvernør i saken, men oppdraget hans ble avsluttet for lenge siden.

Vi har vurdert om det kan bli aktuelt å kjøpe mer advokathjelp, fordi motparten har forsøkt å endre betydningen av rettsforliket, etter at det ble inngått og etter at oppdraget med vår advokat ble avsluttet. Vi har i første omgang valgt å forhøre oss med andre eksperter, bl.a. flere som har erfaring og kompetanse om anleggseiendommer og implementering av rettsforlik.

I lys av det vi har lært i det siste, har vi i Trevaren Sameie drøftet saken. Vi tror p.t. ikke det blir noe behov for sameiet om å inngå nytt oppdrag eller leie inn advokat igjen. Vi regner med at jordskifteretten vil implementere rettsforliket slik det ble inngått.

Denne vurderingen er i hovedsak basert på at det overhodet ikke er noen tvil om hva som ble avtalt, i følge ekspertene vi har vært i kontakt med.

Å oppfordre oss til å søke om å skille fra parkeringskjelleren som en anleggseiendom ved å hevde at vi var forpliktet til det, var imidlertid et "skittent triks". Motparten ved advokat Nergård prøvde å lure oss. Å skille ut parkeringskjelleren som en anleggseiendom ville vært fullstendig ødeleggende, og det ville vært galskap av oss å bidra til noe slikt med å søke om det. Det er skremmende at jordskifteretten aksepterte å være talerør for forslaget, og det vil være naturlig for oss å klage forholdet inn til Tilsynsutvalget for dommere (jeg har ingen kunnskap om hvordan jordskifteretten fungerer, men antar at minst 2 av 3 dommere må være implisert). Anmeldelse av dommerne til politiet/økokrim vil også være naturlig medmindre våre mistanker om korrupsjon og medvirkning til bedrageri svekkes.

Det er ikke noe behov for å opprette en anleggseiendom som del av prosessen med å flytte en eiendomsgrense mellom to grunneiendommer. Dette er elementær kunnskap for alle som jobber med eiendom, i følge ekspertene vi har vært i kontakt med. Det må med andre ord være "ugler i mosen" når jordskifteretten gjorde seg til talerør for forslaget om å opprette anleggseiendom etter at rettsforliket var inngått.

Rettsforlikets ordlyd nevner ikke noe om opprettelse av nye eiendommer (hverken anleggseiendom eller grunneiendom), og selv om det blir hevdet av motparten, så nevner heller ikke rettsforliket noe om ulik grenseplassering på ulike plan.

Punkt 1. i rettsforliket:

Eiendomsgrensen i kjelleren mellom gnr. 288, bnr. 193 og gnr. 288, bnr 61 trekkes i hht inntatt skisse slik at garasjeanlegg inkludert teknisk rom på gnr. 288, bnr. 61 i sin helhet blir liggende på egen grunn.

betyr det samme som:

Eiendomsgrensen mellom gnr. 288, bnr. 193 og gnr. 288, bnr. 61 trekkes i kjelleren i hht inntatt skisse slik at garasjeanlegg inkludert teknisk rom i sin helhet blir liggende på egen grunn på gnr. 288, bnr. 61. (i den grad noen kan ha hatt problemer med å tolke ordlyden i rettsforliket).

--- ---

Det ble hevdet at en anleggseiendom skulle "opprettes som en konsekvens av rettsforliket", men realiteten er at en anleggseiendom som foreslått ville vært "**i strid med** rettsforliket":

- Utelukkende 2 eiendommer er nevnt i rettsforliket, nemlig de eksisterende grunneiendommene gnr. 288 bnr. 193 og gnr. 288 bnr. 61. Rettsforliket definerer hvor eiendomsgrensen mellom disse grunneiendommene skal etableres. Det følger videre av definisjonen på grunneiendom at eiendommene i vertikalplanet strekker seg så langt oppover og nedover som de er praktisk nyttbare. Å skille ut garasjekjelleren som en anleggseiendom vil med andre ord "ødelegge" de eksisterende grunneiendommene, noe som rettsforliket åpenbart ikke gir hjemmel til.

- Rettsforliket er til alt overmål tydelig på at gnr. 288 bnr. 193 skal grense til gnr. 288 bnr. 61 på kjellerplan. Dersom garasjekjelleren skilles ut som en anleggseiendom, vil garasjekjelleren få et nytt/annet bruksnummer. Rettsforliket kan dermed ikke implementeres som avtalt på den måten siden gnr. 288 bnr. 193 på kjellerplan i en slik tenkt situasjon vil grense til en annen eiendom enn den som det er spesifisert at gnr. 288 bnr. 193 skal grense til i hht rettsforliket (nemlig gnr. 288 bnr. 61, som er en grunneiendom). Altså igjen: dersom parkeringskjelleren skilles ut som en anleggseiendom, blir det umulig å implementere rettsforliket slik det ble inngått.

- Rettsforliket er også tydelig på at "garasjeanlegget i sin helhet" skal **ligge på egen grunn**. Altså at "garasjeanlegget i sin helhet" skal ligge på en grunneiendom (gnr. 288 bnr. 61), og **ikke selv være en eiendom**.

--- ---

Advokat Kvernørød gjorde ved inngåelse av rettsforliket alle oppmerksomme på at punkt 1 i rettsforliket ville ha en annen betydning enn det advokat Nergård ga uttrykk for da vi møttes på Oppdal i fjor. Hun bablet i veg om ulike grense plassering på kjellernivå og på bakkenivå, og i ettertid må jeg lure på om hun og motparten oppfattet det advokat Kvernørød informerte om. Rettsforliket ble uansett signert av Håvardslø Eiendom AS som hjemmelshaver til gnr. 288, bnr. 193, og er bindende i følge advokat Nergård.

Konsekvensen er at jordskifteretten som del av implementeringen av rettsforliket skal etablere eiendomsgrensen mellom de to grunneiendommene slik det er avtalt i rettsforliket. Dette er en rutinemessig oppgave, og det skal ikke være nødvendig for oss som parter i saken å leie inn advokat igjen, hverken for å forsvare et inngått rettsforlik eller for å forfølge tvilsomme forhold i jordskifteretten.

Koordinatene til grensen er i rettsforliket er spesifisert med referanse til bygget/parkeringskjelleren som allerede er oppført: det er bare å måle inn punktene og korrigere eiendomsgrensens beliggenhet deretter. Jeg antar dette gjøres ved å oppdatere matrikkelen med nye koordinater.

Siden vi, før permanent skade er skjedd, tilkjennegir at vi er kjent med motpartens forsøk på å lure oss og jordskifterettens medvirkning, har vi tillit til at minst 2 av de 3 dommerne i jordskifteretten nå vil "do the right thing" (det vil være formildende omstendighet på individ nivå) og sørge for å flytte eiendomsgrensen slik at eiendomsgrensen blir plassert i tråd med rettsforliket!

(eiendomsgrensen ligger der den er i dag som en konsekvens av flere lovbrudd; brudd på både Plan- og bygningsloven og Straffeloven)

3. mars 2025

Knut Fostad

E: kfostad@gmail.com