

Knut Fostad (hjemmelshaver til Gnr 288, Bnr 61, Snr 9 i Oppdal kommune)
4 Palm Blvd
Missouri City
Texas 77459
U.S.A.
E: kfostad@gmail.com

Oppdal kommune
Inge Krokanns veg 2
7340 Oppdal

Kommentar til tilbakemelding fra Håvardslø Eiendom AS på nabovarsel relatert til Søknad om mindre endring av reguleringsplan (områdereguleringsplan for Oppdal sentrum, område BKB7)

Nabovarsel om planlagt søknad om mindre endring av reguleringsplanen ble sendt 25 juli 2025. Varselet ble sendt til 22 mottakere. Se vedlagt liste.

Etter nabovarslingen i hht kravene i PBL, ble det mottatt 1 tilbakemelding innen fristen. Tilbakemeldingen fra Håvardslø Eiendom AS lyder:

Henviser til denne søknad og stiller oss helt negativ til søknaden. Kan ikke se det er noe behov for å endre reguleringsplanen og kan heller ikke se at kommunen har hjemmel til å endre reguleringsplanen med den konsekvens at grensen mellom to eiendommer flyttes. For Håvardslø Eiendom AS Morten Eli

Når det gjelder flytting av grensen, så kommenteres det at det er forskjell mellom grensen i plankartet og eiendomsgrensen. Det søknaden gjelder, er endring av plankartet. Det betyr ikke at eiendomsgrensen nødvendigvis blir flyttet, da det er en egen prosess. Siden reguleringsplanen (inkludert plankartet) er rettslig bindende, er imidlertid endring av plankartet en nødvendig forutsetning for å senere kunne endre eiendomsgrensen og oppnå en lovmedholdig situasjon i området. Vi regner med at dersom det blir nødvendig, kan dette oppnås via sak i jordskifteretten.

Det kan imidlertid ikke herske noen tvil om at Oppdal kommune er relevant planmyndighet eller at Oppdal kommune har myndighet til å endre reguleringsplanen. Det vises til Plan- og bygningsloven.

Det må videre kommenteres at holdningen som Morten Eli gir til kjenne på vegne av Håvardslø Eiendom AS, er stikk i strid med det Morten Eli og advokat Nergård ga uttrykk for da vi møttes i Trøndelag tingrett i fjor (sak nr 24-032397TVI-TTRO/TTRD):

Håvardslø Eiendom har i hovedsak gjort gjeldende:

Om hovedkravet:

Det er ikke sannsynliggjort et hovedkrav. Fostad som seksjonseier kan ikke kreve retting for mangler som gjelder sameiets fellesareal. Det er ingen mangel som gir grunnlag for erstatning eller prisavslag. Dette er uansett reklamert for sent.

Avhendingsloven § 4-19 tredje ledd kommer ikke til anvendelse. Håvardslø Eiendom har ikke vært grov uaktsom.

Rettingskravet står for jordskifteretten. I denne saken er det Håvardslø eiendom som har krevd sak for å rette opp feilen knyttet til at eiendomsgrensa går gjennom garasjekjelleren. Håvardslø Eiendom ønsker og vil rette opp i dette. De begynte med det så snart de ble klar over det. Når dette blir rettet, vil det ikke lenger foreligge feil ved eiendommen. Det er ikke stilt krav for å rydde opp i dette forholdet, verken knyttet til adkomsten eller penger.

Når man ble klar over det – ønsker å rette opp i dette. Det er ikke holdt tilbake informasjon.

Retten la **avgjørende vekt** på disse utsagnene fra Håvardslø Eiendom AS ved avgjørelse av den aktuelle saken:

Det er uklart for retten når Håvardslø Eiendom ble kjent med at garasjen lå utenfor eiendomsgrensa til gbnr. 288/61. Selv om det er fremlagt dokumentasjon på at det har blitt gjort feil under byggetrinn 1, mener retten at dette ikke kan føre til at det er grunnlag for en midlertidig sikring. Retten legger avgjørende vekt på at Håvardslø Eiendom i dag har startet prosessen med å ordne opp, og at en midlertidig sikring derfor ikke er nødvendig for å sikre hovedkravet.

Som det går frem av sitatet over, har Håvardslø Eiendom AS tidligere vært veldig tydelige på at de ønsker å flytte eiendomsgrensen, og “ordne opp” i den uheldige situasjonen som har oppstått som konsekvens av flere historiske lovbrudd.

Dette var også tydelig da de krevde sak for jordskifteretten:

ADNOR

ADVOKAT

Trøndelag jordskifterett

I kontorfellesskap Adv. Kjell Heggvol

Medlemmer av Den Norske
Advokatforening

Deres ref:

Vår ref: 20197/ TH/ D115275
Ansvarlig adv.: Heidi Nergård

Trondheim, 1. november 2023

Krav om sak

til

Trøndelag jordskifterett

Rekvirent: Håvardli Eiendom AS, org. nr. 999545254 (gnr. 61, bnr. 193)
Nordre Industrivei 54,
7540 Oppdal

Prosessfullmektig: Adnor Advokat AS
v/ advokat Heidi Nergård
Postboks 281 Sentrum, 7402 Trondheim

Part: Trewaren Sameie v/styrets leder, org. nr. 923573267 (gnr. 288, bnr. 61)
c/o Snøhetta Regnskap Oppdal AS
Postboks 97,
7341 Oppdal

Prosessfullmektig: Advokat Frode Kvernød
Stasjonsveien 11,
7290 Støren

* * *

Saken gjelder: Krav om rettsutgreiing, utforming av ny eiendom og fastsettelse av
bruksrettsregler for eiendommer i Oppdal kommune.

TRONDHEIM
Dronningens gt. 9
Pb. 281 Sentrum,
7402 Trondheim

Tlf. +47 - 73 99 09 00
Faks +47 - 73 99 09 01
Aksjeselskap
Org. nr.: 906309869 MVA



KYRKSETERØRA
Hollaveien 2 C
7200 Kyrksæterøra

Tlf. +47 - 72 45 16 03

Felles e-post: advokat@adnor.no
Hjemmeside: adnor.no

Prosessuelt

Det vises til at det behov for å foreta grensejustering, da deler infrastrukturen tilhørende gnr 288, bnr. 61 ligger på rekvirentens eiendom, gnr. 299, bnr. 193.

Selv om Håvardslø Eiendom AS nå tilsynelatende plutselig har endret holdning, og ikke lenger er interessert i å bidra til å "ordne opp" og få eiendomsgrensen flyttet, slik de har vært tydelige på tidligere, så kan ikke det stoppe Oppdal kommune som planmyndighet fra å bidra til å starte en prosess som kan legge grunnlaget for å oppnå en lovmedholdig situasjon i fremtiden.

Det bemerkes at Håvardslø Eiendom AS ikke har gitt noen begrunnelse, hverken for hvorfor de har endret holdning eller for sin holdning mot å ta de første nødvendige steg for å etablere lovmedholdig situasjon i fremtiden. Håvardslø Eiendom AS har heller ikke presentert noen alternative tilnærminger.

Undertegnede mener derfor at en slik "vil ikke" kommentar ikke kan tillegges noen avgjørende vekt, eller at det er noe som kan eller bør gjøres for å imøtekomme en slik tilbakemelding, som undertegnede oppfatter som lite konstruktiv.

Med vennlig hilsen



Knut Fostad

Vedlegg: Kjennelsen fra Trøndelag tingrett i sin helhet