

ADVOKATFIRMAET

**KJÆR**

Aust-Agder tingrett  
Postboks 128

4801 ARENDAL

Vår ref.: 150033/22839 JB/eks

Dato: 8. mars 2016

**STEVNING**

**TIL**

**AUST-AGDER TINGRETT**

oo0oo

**SAKSØKERE:** 1. Fluett Brygge AS v/styrets leder  
Juskestredet 4, 4876 Grimstad

2. Juskestedet AS v/styrets leder  
Juskestredet 4, 4876 Grimstad

**PROSESSFULLMEKTIG:** Advokat Jakob Bakka  
Advokatfirmaet Kjær DA  
Postboks 153  
4662 Kristiansand

**SAKSØKT:** 1. Arendal Havnevesen KF v/styrets leder  
Havnekontoret, 4810 Eydehavn

2. Kuviga Eiendom AS v/styrets leder  
Postboks 1593 Stoa, 4857 Arendal

**PROSESSFULLMEKTIG:** Advokat Ove Andersen  
Arendalsadvokatene AS  
Østregate 2/4  
4836 Arendal

**SAKEN GJELDER:** Tvist om strandrettigheter – rettigheter til utbygging av pir for småbåthavn

Saksøkerne, Fluet Brygge AS og Juskestedet AS, er eiere av henholdsvis gnr 507 bnr 557 og gnr 507 bnr 668 i Arendal. Eiendommene ligger til sjøen i Kuviga i Tromøysund. Eiendommene grenser til hverandre. Eiendommene har en samlet strandlinje på ca 116 m.

Kuviga Eiendom AS er eier av gnr 507 bnr 351 og gnr 507 bnr 540 i Arendal. Også denne ligger til sjøen i Kuviga og grenser til 507/557.

Arendal Havnevesen KF er eier av gnr 507 bnr 669. Også denne har strandlinje i Kuviga og grenser til 507/351 og 507/540.

Ut fra Kuviga er det regulert småbåthavn. Den ene av piren, pir nr 3, er regulert med landfeste i grenseområdet mellom 507/669 og 507/540. Piren strekker seg ut i sjøareal foran 507/557 og 507/668.

Arendal Havnevesen KF har avtale med Kuviga Eiendom AS om utbygging av småbåthavn ut fra 507/669 og 507/540.

Det har oppstått tvist om utbygging av pir 3 i småbåthavna krenker strandrettighetene til eier av 507/557 og 507/668. Det ble først anlagt sak for Aust-Agder jordskifterett som ved kjennelse datert 01.09.2014 kom til at det ikke var hjemmel i jordskifteloven for å kreve grensegang for denne type mulige rettighetsforhold og at det heller ikke var hjemmel til sak om rettsutgreiing siden det verken er sambruk, sameie eller er pretendert slike forhold i tvisteområdet.

Fluet Brygge AS og Juskestedet AS fremmer derfor nå sak for tingretten med påstand om at Kuviga Eiendom AS og Arendal Havnevesen KF er uberettiget til å bygge ut pir 3 i henhold til byggetillatelse samt påstand om grense for, og utstrekning av, strandretten for eiendommene til Fluet Brygge AS og Juskestedet AS.

\*\*\*

Eiendommene til saksøkerne omfattes av reguleringsplan for Fluet – 507/350, 557, 668, 2126 m.fl. som ble vedtatt av Arendal bystyre den 25.08.2011 med senere endringer. På landsiden er eiendommene regulert til boligbebyggelse med en relativt omfattende utfylling i sjøen, mens sjøområdene i stor utstrekning er regulert til småbåthavn. Det fremlegges som bevis;

**Bilag 1:** Kopi av reguleringsplan for Fluet, sist endret 04.05.2012

**Bilag 2:** Kopi av planbestemmelser for reguleringsplan Fluet med siste endringer 30.10.2013

**Bilag 3:** Kopi av planbeskrivelse datert 07.02.2008

**Bilag 4:** Kopi av saksfremlegg med saksprotokoll for bystyrets vedtak  
25.08.2011

Naboeiendommene i Kuviga tilhørende Kuviga Eiendom AS og Arendal Havnevesen KF er omfattet av reguleringsplan for Kuviga som ble vedtatt av Arendal bystyre den 27.01.2011. Det fremlegges som bevis;

**Bilag 5:** Kopi av reguleringsplan for Kuviga vedtatt 27.01.2011

**Bilag 6:** Kopi av saksfremlegg med saksprotokoll for bystyrets vedtak  
27.01.2011

Det fremgår av reguleringsplanen at sjøarealet umiddelbart utenfor 507/540 ble regulert til spesialområde – privat småbåthavn – sjøareal, mens øvrig sjøareal er regulert til offentlig småbåthavn.

I ettertid er det gjort flere endringer i reguleringsplanen for Kuviga. Det som er av betydning for denne sak er at det sjøareal som opprinnelig var regulert til privat småbåthavn er omregulert – først til byggeområde for småbåtanlegg i sjø og vassdrag og dernest til området for bruk og vern av sjø og vassdragsområde med tilhørende strandsone – småbåthavn. Det fremlegges som bevis;

**Bilag 7:** Kopi av reguleringsplan – mindre endring vedtatt administrativt  
13.03.2013

**Bilag 8:** Kopi av vedtak med mindre endringer i reguleringsplan for Kuviga  
datert 13.03.2013 med saksfremlegg

**Bilag 9:** Kopi av mindre reguleringsendring Kuviga med tilhørende  
reguleringsbestemmelser vedtatt av kommuneplanutvalget 25.06.2014.

**Bilag 10:** Saksfremlegg og saksprotokoll for kommuneplanutvalgets vedtak  
25.06.2014

Det fremgår av saksfremlegg for vedtak 13.03.2013 at endring fra privat småbåthavn til offentlig område for småbåtanlegg ble gjort som en konsekvens av at Arendal Havnevesen KF og Kuviga Eiendom AS har inngått avtale om at drift og vedlikehold av båtplasser i dette området skal håndteres av havnevesenet.

Avtalen mellom Kuviga Eiendom AS og Arendal Havnevesen KF fremlegges som bevis;

**Bilag 11:** Kopi av avtale datert 19.10.2012 med to kartbilag

**Bilag 12:** Kopi av tillegg til avtale datert 19.10.2012

**Bilag 13:** Kopi av tillegg til avtale datert 06.02.2014

Det fremgår av avtalen at 21 båtplasser i pir nr 3 skal avsettes til eksklusiv bruk for eiere av leiligheter i leilighetsbygget som Kuviga Eiendom AS skal bygge.

Med grunnlag i denne avtale, og reguleringsplanen, har Arendal Havnevesen KF som tiltakshaver søkt om tillatelse for etablering av flytebryggeanlegg på 507/669. Det fremlegges som bevis;

**Bilag 14:** Kopi av søknad om tillatelse for etablering av flytebryggeanlegg datert 15.05.2014 med kartbilag/situasjonskart og dispensasjonssøknad

Arendal kommune ga 26.06.2014 tillatelse til tiltaket. Det fremlegges som bevis;

**Bilag 15:** Kopi av tillatelse datert 26.06.2014

Arendal kommune som bygningsmyndighet har kun behandlet byggesaken etter det offentligrettslige regelverk i plan- og bygningsloven. De privatrettslige forhold – om tiltaket krenker strandrettighetene til Fluets Brygge AS og Juskestedet AS - verken skal eller kan behandles og avgjøres av bygningsmyndighetene.

\*\*\*

Både 507/540, 507/557, 507/668 og 507/669 er utskilt fra 507/351. Det fremlegges som bevis

**Bilag 16:** Kopi av utskrift fra Eiendomsregisteret vedrørende 507/540

**Bilag 17:** Kopi av utskrift fra Eiendomsregisteret vedrørende 507/557

**Bilag 18:** Kopi av utskrift fra Eiendomsregisteret vedrørende 507/668

**Bilag 19:** Kopi av utskrift fra Eiendomsregisteret vedrørende 507/669

Det er eiendomsgrensen mellom 507/540 og 507/557 som er av rettslig interesse i denne sak, og konduktørforretninger for fradeling av disse to eiendommer fremlegges som bevis

**Bilag 20:** Kopi av konduktørforretning av 19.11.1936 vedrørende 507/540

**Bilag 21:** Kopi av konduktørforretning av 19.07.1937 vedrørende 507/557

Sett i forhold til gamle kart fremgår det av konduktørforretningene at det allerede i 1936/1937 var skjedd en relativt omfattende utfylling av indre del av Kuviga. I henhold til rettspraksis er det imidlertid strandlinjen før eventuell utfylling som er avgjørende for mellomgrenser i sjø, jf Rt-1878-782 og Rt-1926-760.

Den opprinnelige landkonktur synes å fremgå av Arendalskart fra 1894, og utsnitt av dette, samt et litt senere kart fra samme område, fremlegges som bevis

**Bilag 22:** Utsnitt fra Arendalskart 1894

**Bilag 23:** Utsnitt av kart fra før 1936

\*\*\*

Fluet Brygge AS og Juskestedet AS vil gjøre gjeldende at utbygging av pir 3 i henhold til rammetillatelse fra Arendal kommune krenker strandretten – retten til utfylling og utbygging fra egen strandlinje - til saksøkernes eiendom. Sjøområdet utenfor 507/557 og 507/668 er regulert til privat småbåthavn, og reguleringsplanen forutsetter en relativt omfattende utfylling i sjø. Det er derfor påregnelig med utnyttelse i form av utbygging av for eksempel flytebryggeanlegg i sjøområdet i sektoren som omfattes av strandretten i forlengelse av eiendomsretten i sjø.

Med bruk av det geometriske prinsipp etter analogi av vassdragsloven § 4, og basert på opprinnelig strandlinje før utfylling, vil grensen mellom eiendommene kunne gå inn i fyllingene foran 507/540. Saksøkerne begrenser imidlertid kravet til å få fastsatt grenselinjen ut i sjøen, og videre sektorlinje i forlengelsen av denne, basert på strandlinjen slik den var da eiendommene ble utskilt i 1936-1937 og med de utfyllingene som var skjedd frem til da. Dette gir en grense for eiendomsrett og sektorlinje for strandrett som skjærer inn i utbyggingsområdet for småbåthavn.

Det anføres at strandretten er en særrettighet som ligger til den innenforliggende eiendom.

Det bestrides at regulering til offentlig småbåthavn fratrar saksøkerne sin rettsbeskyttelse for egen strandrett. Utbygging av småbåthavn for fritidsbåter faller utenfor havnelovens virkeområde, og det er dessuten ikke en oppgave for offentlig havnevirksomhet å drive småbåthavn for fritidsbåter.

Det gjøres derfor gjeldende at eier av 507/557 og 507/668 har fortrinnsrett til å bygge ut til småbåthavn innenfor de regulerte områder, og avgrenset mot sektorlinjen som går i forlengelse av eiendomsgrense i sjøen mellom 507/557 og 507/540.

Forlengelsen av eiendomsgrense i sjøen og i det området i reguleringsplanen for Kuviga som er omfattet av saksøkernes strandrett er skissert inn på situasjonskart som fremlegges som bevis

**Bilag 24:** Kopi av situasjonskart med skissert område for strandrett

Dette er en foreløpig skisse, og det tas forbehold om å justere grenselinje og område i den utstrekning nærmere karttekniske undersøkelser skulle vise at det er grunnlag for å gjøre endringer.

\*\*\*

Prosessvarsel i henhold til tvistelovens § 5-2 er foretatt. Det fremlegges som bevis

**Bilag 25:** Kopi av brev av 05.03.2015 fra undertegnede til Kuviga Eiendom AS og til Arendal Havnevesen KF

**Bilag 26:** Kopi av brev av 24.09.2015 fra advokat Ove Andersen til undertegnede

Tvisten gjelder formuesverdi som åpenbart langt overstiger kr 125.000. Begge parter har vært representert ved advokat, og saken fremmes derfor til tingretten uten forliksrådbehandling, jf tvistelovens § 6-2 andre ledd.

Fraværdsdom kreves i lovens tilfelle.

Med forbehold om ytterligere anførsler og bevis, nedlegges slik

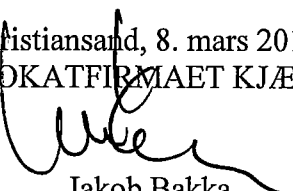
**P å s t a n d :**

1. Arendal Havnevesen KF og Kuviga Eiendom AS er uberettiget til å bygge ut småbåthavn innenfor området som omfattes av strandrett for gnr 507 bnr 557 og gnr 507 bnr 668 som markert på kart i bilag 24 til stevningen.
2. Arendal Havnevesen KF og Kuviga Eiendom AS erstatter Fluets Brygge AS og Juskestedet AS sine sakskostnader.

\*\*\*

Stevning med bilag i fem eksemplarer, hvorav to sendes til Aust-Agder tingrett og tre til advokat Ove Andersen.

Kristiansand, 8. mars 2016  
ADVOKATFIRMAET KJÆR DA



Jakob Bakka  
advokat  
[bakka@advkjaer.no](mailto:bakka@advkjaer.no)

Kopi: Fluets Brygge AS og Juskestedet AS, Juskestredet 4, 4876 Grimstad