



## AGDER JORDSKIFTEOVERRETT

Fylkeshuset, 3706 Skien

Telefon 35 58 42 00 - Telefax 35 53 22 37 - Bankgiro 7874 06 32875

E-post: postmottak-jso@jsv-te.stat.no

Adv. Asle Wennesland  
Postboks 148  
4891 GRIMSTAD

INNKOMMET

28 JUN 2004

Deres ref:

Vår ref: (bes oppgitt ved svar)  
431/2004 lhr/-

Dato:

28.06.2004

### SAK NR. 6/2003 – STRØMSBU I ARENDAL KOMMUNE

Vedlagt følger rettsbok med jordskifteoverrettens forslag til vedtak.

Det vises til jordskiftelovens § 17a, 2. ledd:

*Når vedtaket går ut på verdsetjing eller regulering, skal dei partane som vedtaket gjeld, få høve til å uttale seg om spørsmålet. Retten skal deretter utarbeide eit framlegg som skal leggjast skriftleg fram for partane. Partane skal ha ein frist som ikkje skal vere kortare enn to veker for å kome med merknader, og skal gjevast høve til å uttale seg om dei merknadene som har kome inn. Etter dette skal vedtak fattast så snart som råd. Dersom partane er samde om det og retten samtykkjer, kan retten i einskilde høve gjere vedtak om verdsetjing og regulering utan slik handsaming som følgjer av andre og tredje punktum. I kombinerte saker etter § 6 kan vedtak om bonitering, verdsetjing og skifteplan utstå til hovudforhandlinga for skjønnet dersom partane er samde om det.*

Det gis en frist til 6. august 2004 for å komme med merknader til jordskifteoverrettens framlegg til vedtak.

Med hilsen

Linnea Rønholt  
overingeniør

Vedlegg: Rettsbok, sidene 1-15.  
Kartskisse.



**RETTSBOK**  
**FOR**  
**AGDER JORDSKIFTEOVERRET**

Den 23. april 2004 ble jordskifteoverrett satt i Tinghuset i Arendal kommune.

- Rettens formann: Jordskifteoverdommer Reidar Flaatten.  
Jordskiftemeddommere: Anne Berit Nedrebø, Tvedestrand.  
Marit Pedersen, Gjeving.  
Gregert Gliddi, Tvedestrand.  
Aasulv Løvdal, Gjeving.
- Protokollfører: Overingeniør Linnea Rønholt.
- Sak nr.: 6/2003 – Strømsbu i Arendal kommune.
- Ankende part: Stein Are Andersen, eier av gnr. 432/53.  
Prosessfullmektig: Advokat Asle Wennesland, Grimstad.
- Ankemotparter: Håkon T. Pedersen, medfester av gnr. 432/393.  
Prosessfullmektig: Advokat Odd Holck-Steen, Arendal.
- Helge Albrechtsen, eier av gnr. 432/466  
Prosessfullmektig: Advokat Ove Andersen, Arendal
- Sissel Karin Myklebust Bærheim, eier av gnr. 432/15.  
Marit Lundstrøm, fester av gnr. 432/23.  
Jon Anders Knudsen, medeier av gnr. 432/45.  
Lisbeth Knudsen, medeier av gnr. 432/45.

Astri Sofie Hanssen, medfester av gnr. 432/393.  
Solveig Bratthammer, medfester av gnr. 432/393.  
Hans Pedersen, medfester av gnr. 432/393.

Alle eiendommene ligger i Arendal kommune.

Saken gjelder: Anke i sak nr. 16/2002 – Strømsbu ved Aust-Agder jordskifterett.

Til stede: Stein Are Andersen, Steinar Andersen (far til Stein Are Andersen), Helge Albrechtsen, Håkon T. Pedersen også med fullmakt fra Solveig Bratthammer (dok. nr. 17), Hans Pedersen, Sven Erik Hansen med fullmakt fra Astri Sofie Hanssen (dok. nr. 18), Jon Anders Knudsen også med fullmakt fra Sissel Karin Myklebust Bærheim (dok. nr. 16), Marit Lundstrøm, og advokatene Asle Wennesland, Ove Andersen og Odd Holck-Steen.

Lovlig innkalt, men ikke møtt: Lisbeth Knudsen.

De oppnevnte jordskiftemeddommerne, unntatt Aasulv Løvdal, har tidligere tjenestegjort som jordskiftemeddommere og har avgitt nødvendig forsikring. Aasulv Løvdal skrev under på den foreskrevne forsikring som lyder slik:

*Forsikring:*

*Jeg forsikrer at jeg i denne og i alle framtidige jordskiftesaker med troskap og redelighet vil oppfylle de plikter som påhviler meg som jordskiftemeddommer.*

Forsikringen er lagt ved sakens dokumenter som dok. nr. 15.

På forespørsel fra jordskifteoverdommeren var det ingen som hadde merknader til rettens sammensetning eller til innkallingen, og retten ble erklært for lovlig satt.

Rettens formann la fram:

- Dok. nr. 1: Ankeerklæring til Agder jordskifteoverrett fra Elsa Andersens bo v/Steinar Andersen representert v/advokat Asle Wennesland, datert 30.04.2003.
- Dok. nr. 2: Aust-Agder jordskifterett kvitterer for mottatt ankeerklæring, til advokat Asle Wennesland, datert 06.05.2003.
- Dok. nr. 3: Aust-Agder jordskifterett forkynner anken for partene rekommandert, datert 06.05.2003.
- Dok. nr. 4: Brev fra advokat Pål Christensen til Aust-Agder jordskifterett vedr. forlengelse av tilsvarsfristen, datert 03.06.2003.
- Dok. nr. 5: Brev fra advokat Ove Andersen til Aust-Agder jordskifterett vedr. ytterligere forlengelse av tilsvarsfristen, datert 10.06.2003.

- Dok. nr. 6: Svar fra Aust-Agder jordskifterett til advokat Ove Andersen med ny tilsvarsfrist, datert 11.06.2003.
- Dok. nr. 7: Tilsvar fra advokat Ove Andersen sendt til Aust-Agder jordskifterett, datert 25.06.2003.
- Dok. nr. 8: Oversendelse av anketilsvar fra advokat Ove Andersen og melding om oversendelse til Agder jordskifteoverrett, sendt parter og prosessfullmektiger fra Aust-Agder jordskifterett, datert 27.06.2003.
- Dok. nr. 9: Oversendelsesbrev fra Aust-Agder jordskifterett til Agder jordskifteoverrett, datert 27.06.2003.
- Dok. nr. 10: Prosesskrift fra advokat Ove Andersen med 2 bilag, datert 08.07.2003.
- Dok. nr. 11: Oppnevning og innkalling av meddommere og varameddommere, datert 11.03.2004.
- Dok. nr. 12: Forkynning av innkalling sendt parter uten advokat, og advokat Wennesland, advokat Andersen og advokat Holck-Steen, datert 11.03.2004.
- Dok. nr. 13: Prosesskrift fra advokat Asle Wennesland, datert 31.03.2004.
- Dok. nr. 14: Prosesskrift fra advokat Odd Holck-Steen, datert 02.04.2004.

Det ble overlatt til partene å gjennomgå de dokumenter de mente var nødvendig for å belyse saken.

Rettens formann leste jordskiftelovens (jskl.) §§ 67, 71, 75 og 76, og forklarte hvordan jordskifteoverretten arbeider. Partene ble gjort kjent med det ansvaret de har når de forklarer seg for retten og ble formant.

**Ankende part Stein Are Andersen, v/advokat Asle Wennesland**, fikk ordet og redegjorde for anken. Han la ned slik

***påstand:***

*Prinsipalt:*

*Sjøarealene i skifteområdet fordeles slik at eksisterende retter blir opprettholdt, og at restarealene disponeres av gnr. 432 bnr. 466.*

*Subsidiært:*

*Sjøarealene i skifteområdet fordeles likt mellom gnr. 432, bnr. 53, bnr. 393, bnr. 466, og bnr. 15, på et punkt i bukten, ca 7 meter ut fra bryggekant.*

**Ankemotpart Helge Albrechtsen, v/advokat Ove Andersen**, fikk ordet og redegjorde for sitt syn på anken. Han la fram:

Dok. nr. 19: Korrespondanse mellom jordskifteretten og adv. Holck-Steen og adv. Andersen ang. jordskiftekravet. (brev av 11.07.02, 12.07.02, håndskrevet notat av 24.06.03 og brev av 20.06.03.)

Han la ned slik

**påstand:**

1. *Aust-Agder jordskifteretts avgjørelse (bruksordning) i sak 16/2002 oppheves.*
2. *Saken avvises fra jordskifteretten.*
3. *Helge Albrechtsen tilkjennes saksomkostninger.*

**Ankematpart Håkon T. Pedersen, v/advokat Odd Holck-Steen**, fikk ordet og gjorde rede for sitt syn på anken. Han la fram:

Dok. nr. 20: Kopi av side 4 i jordskiftet avsluttet i 1997, skisse ang. trekking av grenselinje ut i sjø og en skisse som viser en løsning på fortøyningsproblemene på Strømsbu.

Han ba om å få legge ned påstand senere i møtet.

**Ankematpart Marit Lundstrøm** fikk ordet og redegjorde for sitt syn på anken. Hun la ikke ned noen spesifisert påstand.

**Ankematpart Hans Pedersen** fikk ordet og redegjorde for sitt syn på anken. Han la ikke ned noen spesifisert påstand.

**Astri Sofie Hanssen v/Sven Erik Hanssen**, fikk ordet og redegjorde for sitt syn på anken. Han la ikke ned noen spesifisert påstand.

**Ankematpart Jon Anders Knudsen** fikk ordet og redegjorde for sitt syn på anken. Han la ikke ned noen spesifisert påstand.

**Steinar Andersen** fikk ordet.

Etter dette tok retten en pause, og avtalte å møtes på Strømsbu for befaring.

Retten og partene møttes på Strømsbu kl. 13.15 for befaring. Retten fikk her se hvordan båt-plassene var anordnet i dag og fikk forklart problemene på stedet. Under befaringen fikk partene anledning til å forklare seg og foreta de påvisninger de måtte ønske. Rettens formann spurte partene om det var mulig å inngå forlik i saken, men det førte ikke fram.

Retten og partene dro så tilbake til Tinghuset. Marit Lundstrøm og Hans Pedersen var ikke med tilbake.

**Ankende part Stein Are Andersen, v/advokat Asle Wennesland, fikk ordet for prosedyre. Han fastholdt sin tidligere nedlagte påstand.**

**Ankemotpart Helge Albrechtsen, v/advokat Ove Andersen, fikk ordet for prosedyre. Han fastholdt sin tidligere nedlagte påstand.**

**Ankemotpart Håkon T. Pedersen, v/advokat Odd Holck-Steen, fikk ordet for prosedyre. Han la ned slik**

***påstand:***

1. *Sjøarealet i tvisteområdet fordeles slik at gnr. 432 bnr. 393 får bruksrett til 3,0 meter bryggeplass med tilhørende vannareal. (Målt slik som i pkt. 3 i jordskifterettens avgjørelse.)*
2. *Håkon Pedersen tilkjennes saksomkostninger for begge instanser.*

Det ble gitt anledning til replikk og duplikk.

Rettsmøtet med partene ble deretter hevet. Retten fortsatte møtet med drøftelse av saken.

**Jordskifteoverretten** drøftet fremming av overjordskiftet og skal få bemerke: Retten mener anken gjelder spørsmål som etter jskl. § 61 kan bringes inn for jordskifteoverretten. Retten gjorde enstemmig slikt

***vedtak:***

*Overjordskiftet fremmes.*

Retten fortsatte drøftelsene og tok foreløpige avgjørelser i saken. Kostnadene med dette møtet blir gjort opp på avslutningsmøtet. Saken ble utsatt til et senere avslutningsmøte.

Retten hevet.

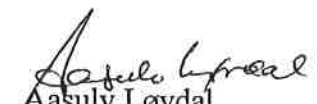
Arendal, 23. april 2004.

  
Anne Berit Nedrebø

  
Reidar Flaatten

  
Marit Pedersen

  
Gregert Gliddi

  
Aasulv Løvdal

Den 25. juni 2004 ble jordskifteoverrett satt på kommunehuset i Tvedestrand. Rettens sammensetning er den samme som ved forrige møte og retten var habil som før. Ingen av partene er innkalt til dette møtet.

Partene i det etterfølgende vedtak er de samme som ved oppstart av ankesaken, og det vises til første side i rettsboken.

Rettens formann la fram:

Dok. nr. 21: Omkostningsoppgave fra adv. Ove Andersen, datert 27.04.04.

Dok. nr. 22: Omkostningsoppgave fra adv. Odd Holck-Steen, datert 26.04.04.

Dok. nr. 23: Kommentarer til omkostningsoppgave fra adv. Ove Andersen ved adv. Odd Holck-Steen, datert 26.04.04.

Dok. nr. 24: Omkostningsoppgave fra adv. Asle Wennesland, datert 29.04.04.

Dok. nr. 25: Kommentarer til omkostningsoppgave fra adv. Asle Wennesland ved adv. Odd Holck-Steen, datert 30.04.04.

Jordskifteoverretten drøftet saken ferdig og fattet enstemmig slikt

**vedtak:**

**Ankende part Stein Are Andersen, v/advokat Asle Wennesland**, gjorde i hovedsak gjeldene: Brygga til Andersen har i dag den samme utformingen som den fikk i 1957. Det var vanlig å bruke båten i forbindelse med arbeid, så brygga og båtplassen har derfor vært mye brukt. Den ankende parts bestefar hadde en båt på 24 fot, så det kan ikke hevdes at båten ved brygga hans er større enn det som ble brukt tidligere.

Ved overenskomsten som ble inngått 22. mai 1997 var det meningen at det skulle være plass til alle, inkludert Albrechtsen. Etter at den nye brygga ble bygd, viser det seg likevel at det ikke er plass nok. Når Andersen og Pedersen har båter ved brygga, kommer ikke Pedersen inn til sin bryggeplass. Jordskifterettens bruksordning førte til at Andersen fikk for dårlig akterfeste for båten sin, da han ble pålagt å fjerne sin eksisterende "vippe". Det er stor båttrafikk på sjøen utenfor bryggeplassene, noe som gir mye og store bølger mot båtene. I tillegg er det værhardt når høststormene kommer inn. Dette gjør at det er svært viktig å ha gode akterfester, og da blir det urimelig å kreve at Andersen fjerner sin vippe mot Lundstrøm.

I overenskomsten fra 1997 står det at det ikke skal legges hindringer i vannspeilet. Dette er ikke overholdt, da det er lagt ut to utliggere langs brygga. Disse krever også et visst areal. Jordskifteretten har ikke fastsatt noe eget areal for slike utliggere.

På jordskifterettens kart er Andersens eiendom betegnet som en bruksrett. Realiteten er at det opprinnelig ble overskjøtet et grunnstykke i 1869. Man fikk en grunnseddel på et definert areal og betalte i flere år en leie. Dette ble så frikjøpt. Det påstås derfor at dette er en eietomt som er ervervet ved kjøp. Uansett må bryggeplassen være hevdet, etter å ha vært brukt i så lang tid. Det bes om at retten tar stilling til dette.

Vassdragslovens § 4 regulerer hvordan grensene skal trekkes ut i sjøen og hvordan man skal disponere sjøarealet. Eiendomsretten går til 2 meters dyp eller marbakken. I det aktuelle området er det relativt dypt, slik at Lundstrøms eiendomsgrense går til ca. 2 meter ut fra brygga. Tilflottsretten er grunneiers rett til å komme inn til sin egen brygge. Lundstrøms båtslipp brukes sjelden (2-3 ganger i sesongen) og hun har en lang strandlinje. Etter vassdragslovens regler følger ikke eiendomsgrensen i en bukt samme retning ut i sjøen, men må vinkles. Dermed er det ikke opplagt at eiendomsgrensen mellom Lundstrøm og Andersen fortsetter i samme retning ut i sjøen som den går på land. Trolig må denne vinkles mot sør.

Albrechtsen har kjøpt en eiendom hvor det tidligere er blitt fradelt bryggeplasser til de nåværende eiere Andersen og Pedersen. Dette må Albrechtsen innrette seg etter. Dersom jordskifteoverretten mener at det ikke er plass til alle brukerne langs brygga, må den sist ankomne fjernes. Alternativt må jordskifteoverretten utvide bryggeplassen mot bnr. 23, Lundstrøm. Dette er det anledning til etter jordskifteloven, eventuelt mot et vederlag. Jordskifteoverretten har derfor kompetanse til å endre den bruksordningen som jordskifteretten vedtok. Jordskifteoverretten må finne den mest hensiktsmessige løsningen.

Det er ikke anket over at jordskifteretten tok saken til behandling i 2002, selv om den var behandlet samme sted i 1997.

Når det gjelder de påløpte kostnadene Albrechtsen påtok seg i følge overenskomsten fra 1997, er det ingen grunn til å endre på dette nå.

**Ankemotpart Helge Albrechtsen, v/advokat Ove Andersen**, gjorde i hovedsak gjeldene: Den faktiske situasjonen ved brygga i dag, er omtrent slik jordskifteretten vedtok i 2003. Derfor er det vanskelig å forstå hva som er problemet. I jordskifterettens bruksordning fra 2003, pkt. 4, går det fram at Andersens vippe mot Lundstrøm skal fjernes og at det i stedet kan anlegges en utligger mot Pedersens båtplass. Med dette burde Andersens båtplass med akterfeste være ordnet.

Jordskifteretten tok først bruksordningssaken til behandling i 1997, hvor partene inngikk en overenskomst om hvordan båtplassene skulle utformes. Med dette var saken rettskraftig avgjort og det var en feil at jordskifteretten på nytt fremmet bruksordningssak for de samme



båtplassene. Rekvirent Håkon Pedersen fikk ved brev forklart av jordskiftedommeren at dette var en sak som allerede var avgjort, og avviste kravet. Etter dette ble saken likevel fremmet og tatt til behandling. Dette var en feil og jordskifteoverretten må av eget tiltak oppheve og avvise saken fra jordskifteretten.

Det som advokat Wennesland hevder angående at bnr. 466 har solgt bryggeplasser slik at det ikke lenger er plass til den opprinnelige eiendommen, er ikke riktig. Andersens båtplass er utvilsomt ingen grunneiendomsrett, men en servitutt. Den rettigheten man har følger utgangsdokumentet. Albrechtsen har selv klare adkomstdokumenter. Dersom det har betydning, må jordskifteoverretten ta prejudisiell avgjørelse om dette er en rettighet eller en eiendomsrett.

I jordskifterettens rettsbok fra 2003 beskriver jordskifteretten bryggeforholdene, som er endret over lang tid. Retten sier at den utbyggingen bnr. 466 har gjort ikke er hovedårsaken til de vanskelige forholdene. Derimot er det behovet for større båter og det at det er kommet en ny eier i tillegg til de som har vært der i lang tid, som er årsaken. Dette er en korrekt beskrivelse av forholdene.

Albrechtsen kommer dårligere ut etter jordskifterettens siste avgjørelse i forhold til overenskomsten som ble inngått under behandlingen i 1997. Det må være denne overenskomsten som skal være det gjeldende adkomstdokumentet i dag. Jordskifteoverretten må ikke basere en bruksordning på grenser i sjøen, da dette ikke er fastsatt. Det må i så fall tas en prejudisiell avgjørelse om dette. Det er ikke anlagt noen tvist om eiendomsgrensene i sjøen, slik at jordskifteoverretten har ikke anledning til å avsi dom angående dette.

Omkostningene med eventuelle tiltak må fordeles etter nytten. Dersom jordskifterettens bruksordning stadfestes, må den ankende part dekke kostnadene. Kommer jordskifteoverretten til at saken må avvises uten realitetsbehandling, må omkostningene belastes Andersen og Pedersen.

**Ankemotpart Håkon T. Pedersen, v/advokat Odd Holck-Steen**, gjorde i hovedsak gjeldende: Rettighetene nå er slik de ble bestemt i overenskomsten fra 1997. Man vet ikke hvordan grensene går ut i sjøen. Da ordningen viste seg å ikke fungere, ble det krevd ny jordskiftesak. Selv om jordskifteretten først var av den oppfatning at den ikke kunne behandle saken, kom retten senere til at den kunne behandle saken. Dette var en praktisk løsning på problemene.

Problemet ved brygga er at det er for trangt. Pedersen er for egen del fornøyd med jordskifterettens avgjørelse. Det er Andersen som får problemet veltet over på seg. Man må

gjøre plass til alle, eller en må bort. Dersom jordskifteoverretten kommer til at det er en som må bort, må det i så fall være Albrechtsen. Det at han har etablert seg med stor brygge og utligger, har ingen betydning i denne sammenhengen. Arealet han har kjøpt, er kun et fjellparti som går rett ned i vannet. De øvrige eierne anså dette som ubrukelig som båt plass. De andre brukerne av brygga har brukt båt plassene i over 100 år. Det er i tilfelle hevdet rettigheter i området.

Vassdragslovens regler sier at grensen i en bukt må vinkles. Dersom grensen mellom Andersen og Lundstrøm vinkles over mot Lundstrøm, ville det også bli plass til Andersens båt. En slik ordning ville heller ikke skape problemer for Lundstrøm, da Andersen må pålegges å medvirke til at slippen kan brukes. Dette ville få liten betydning for Lundstrøm, men stor betydning for de øvrige rettighetshaverne. Lundstrøm kan heller ikke kreve at eiendommen hennes skal være uberørt av en bruksordning, hun må også finne seg i å bli omfattet av dette.

Pedersen har i flere år vært utelukket fra brygga. Dette må det tas hensyn til ved fordelingene av saksomkostningene.

**Ankemotpart Marit Lundstrøm**, gjorde hovedsakelig gjeldende: Båt slippen hun har på eiendommen, benyttes ofte. Det kan derfor ikke aksepteres at det blir lagt båter foran slippen. Selv om jordskifteretten bestemte at Andersen skulle medvirke til at slippen kunne brukes, er ikke dette en god nok løsning. Hun ville ikke på samme måte som tidligere ha fri adgang til slippen, da det måtte avtales med Andersen hver gang slippen skulle brukes.

**Ankemotpart Hans Pedersen**, gjorde hovedsakelig gjeldende: Eiendommen hans har hatt båt plass ved brygga i over 100 år. Etter at Albrechtsen kjøpte resteiendommen, har det blitt for trangt i området. Da er det den sist ankomne som må vike for de andre. Støtter for øvrig Wenneslands og Holck-Steens anførsler.

**Ankemotpart Astri Sofie Hansen, v/Sven Erik Hansen**, ga uttrykk for at han støtter det Holck-Steen har anført.

**Ankemotpartene Jon Anders Knudsen og Sissel Karin Myklebust Bærheim, v/Jon Anders Knudsen**, ga hovedsakelig uttrykk for at de er fornøyd med bryggeplassen slik den er i dag og mener at jordskifterettens avgjørelse må stadfestes. De kan ikke godta at båt plassene dreies ytterligere mot deres eiendommer.

**Jordskifteoverretten skal få bemerke:**

Aust-Agder jordskifterett fremmet i 1997 jordskiftesak etter jordskiftelovens § 2, bokstav c, pkt. 2. Dette punktet lyder slik:

*Jordskifte kan gå ut på å:*

*c) gi regler om bruken der det er sambruk mellom eiedomar.*

Denne saken, sak 16/1995, ble krevd av eieren av gnr. 432/466, Helge Bjørn Albrechtsen, som hadde vanskeligheter med å få utnyttet sin eiendom ved sjøen til båt plass. Saken endte med en overenskomst som er vedlagt sakens dokumenter som dok. nr. 17 og som er gjengitt i rettsboka. Saken ble avsluttet 1997.

Ved denne overenskomsten ble det enighet om at båt plassen til bnr. 393, Hans Pedersen mfl., skulle ha en bredde på 2,70 m og bnr. 53, Steinar Andersen (nåværende eier Stein Are Andersen) en plass med noe tilsvarende effektiv bredde. Bnr. 466, Helge Bjørn Albrechtsen, fikk i overenskomsten båt plass på restarealet.

I forliket var det videre enighet om at Helge Bjørn Albrechtsen skulle forestå utbygging av brygge og bekoste det hele. Dette arbeidet ble satt i gang og utført.

I juni 2002 begjærte Håkon Pedersen nytt jordskifte. I kravet pekes det på at det er uenighet om hvordan overenskomsten fra 1997 skal forstås, og for å få til en løsning som kan fungere i praksis, må en få fastslått de enkeltes grenselinjer ut i sjøen.

I jordskifterettens rettsbok fra 5.11.2002, sak 16/2002, heter det at saken gjelder "*Håkon Pedersen v/advokat Odd Holck-Steen har den 28. juni 2002 krevd sak for fastsettelse av grenser ut i sjøen*". Det er grensene ut i sjøen som er fokuset når saken senere i samme møtet utvides til å gjelde bnr. 23, eier Marit Lundstrøm.

I rettsmøte den 27.03.2003 fatter jordskifteretten vedtak om fremme av saken, og i rettsboka står det følgende på side 6:

*"Sak 16/1995 ved Aust-Agder jordskifterett tok sikte på å løse problemer i tilknytning til rettigheter i strandsonen i en bukt under gården Strømsbu. Ett av disse problemene var adkomst sjøveien for rettigheter tilliggende gnr. 432, bnr. 393.*

*Etter at sak 16/1995 ble avsluttet, har det skjedd en utbygging/utvikling av strandområdet. Jordskifteretten er usikker på om det er dette som er årsak til problemet, men uansett årsak er situasjonen for eieren av bnr. 393 slik at han er avskåret fra å*

*komme inn til – eller ut fra sin gamle plass sjøveien. Dette medfører naturlig nok at båt-plassen i praksis er ubrukelig.*

*Partene ønsker ut fra dette – og det er enighet om – at punkt 2 i overenskomsten, dok. nr. 17 i sak 16/1995 går ut, og at jordskifteretten utarbeider utfyllende regler som avhjelper bruken av båt-plassen tilhørende gnr. 432, bnr. 393. Dette betyr at noen av de øvrige rettighetshaverne i området også må innrette seg på dette.*

*Forutsetningen i sak 16/1995 og i herværende sak må være at samtlige eiere/rettighetshavere i området må kunne benytte sine rettigheter i strandsonen i samsvar med adkomst-dokumenter, lover, rettspraksis m.m.*

*Jordskifteretten har vurdert saken i forhold til jordskiftelovens § 3a for den enkelte eiendom.*

*Slutning:*

*Saken fremmes med hjemmel i jordskiftelovens § 2c punkt 1.”*

Etter jordskifteoverrettens mening er saksbehandlingen hos jordskifteretten noe uklar. Saken er krevd som grensegangssak for grenser ut i sjøen, men saken er fremmet som jordskiftesak/bruksordningssak. Det er feil av jordskifteretten og ikke forklare og kommentere hvorfor saken er fremmet som noe annet enn det den er krevd som. Jordskifteoverretten velger imidlertid å behandle sakens realiteter, bl.a. av prosessøkonomiske grunner.

Ankemotpart Helge Albrechtsen har påstått saken avvist fra jordskifteretten med grunnlag i jskl. § 4, hvor det står at det som har vært under jordskiftebehandling ikke kan tas opp til ny jordskiftebehandling før det er gått 10 år. Her er det bare 5 år mellom avslutningen av sak 16/1995 og kravet for sak 16/2002 kom inn. Albrechtsen, v/advokat Andersen, har også dokumentert et brev fra jordskiftedommer Olav D. Nygård, datert 11.07.2002, hvor han skriver at slik saken nå står hører den inn under tingretten, evt. påtalemyndighet. Selv om dette brevet er datert etter at kravet er innkommet, er det ikke tatt med i sakens dokumenter og problemstillingen rundt 10-årsfristen for ny jordskiftesak er ikke drøftet av jordskifteretten. Dette burde vært gjort.

Det er ikke ankende part som gjør denne påstanden gjeldene, så jordskiftet er ikke påanket på dette punktet, men jordskifteoverretten må behandle spørsmålet ut fra reglene i tvistemålsloven (tvml.) §§ 383 og 384. Etter disse reglene skal en anke-domstol av eget tiltak la disse reglene få virkning. § 384, 2. ledd, pkt. 4, gjelder saker som allerede er rettskraftig avgjort.

disse reglene få virkning. § 384, 2. ledd, pkt. 4, gjelder saker som allerede er rettskraftig avgjort.

Etter reglene i tvml. §§ 383 og 384 og i jskl. § 4 må retten vurdere om saksgjenstanden er den samme i de 2 sakene. I en jordskiftesak blir spørsmålet da om de materielle forhold rundt saken var de samme for saken fra 1995 og den fra 2002. Jordskifteoverretten har kommet til at saken ikke skal avvises etter jskl. § 4. Dette fordi de materielle forholdene ved bryggen og fortøyningsforholdene er så endret fra 1995 til 2002 ved de tiltak som er utført, at en må kunne se på dette som en ny materiell situasjon. Kravet fra Helge Bjørn Albrechtsen om å avvise saken fra jordskifteretten tas ikke tilfølge.

I tillegg til det som er nevnt ovenfor, kommer at jordskifteretten i sin rettsbok på side 6 har skrevet følgende:

*Partene ønsker ut fra dette – og det er enighet om – at punkt 2 i overenskomsten, dok. 17 i sak 16/1995 går ut, og at jordskifteretten utarbeider utfyllende regler som avhjelper bruken av båt-plassen tilhørende gnr. 432, bnr. 393. Dette betyr at noen av de øvrige rettighetshaverne i området også må innrette seg på dette.*

En ny jordskiftebehandling i 2002 må ta hensyn til det rettskraftige jordskiftet som foreligger fra 1997. Det er dette dokumentet, med forliket, som nå beskriver rettsforholdene på stedet.

Det er ved ankebehandlingen fra Stein Are Andersens side gjort klart at han mener at den rettigheten han har ved sjøen er en eiendomstomt med oppgitte mål. Fra Albrechtsens side hevdes det at han kun har en rettighet. Jordskifteoverretten kan ikke se at det for denne sakens løsning betyr noe om dette er en eiendomsrett eller det er en bruksrett. Retten tar derfor ikke standpunkt til dette.

Når det gjelder eiendomsgrensene ut i sjøen som jordskiftekravet egentlig dreide seg om, har jordskifteretten protokollert to erklæringer som er vedlagt sakens dokumenter, en fra Elsa Andersen, v/Steinar Andersen (far til nåværende eier av bnr. 53, Stein Are Andersen), og en fra Marit Lundstrøm (eier av bnr. 23). De er enige om at grensen dem imellom følger beliggenhet og retning på Andersens vippe slik den ligger i dag. Under ankebehandlingen ble grensene ut i sjøen gjort til et poeng. Saken er ikke prosedert og framlagt for overretten på en slik måte at dette kan avgjøres rettslig. Jordskifteoverretten finner forøvrig heller ikke at det er strengt nødvendig for denne sakens løsning.

Aust-Agder jordskifterett har beskrevet en bruksordning i 6 punkter. Rettighetene for bnr. 466 og 393 er beskrevet i detalj. Båt-plassen til bnr. 53 er mer diffust beskrevet og her er det tydelig at det blir trangt i forhold til slippen til bnr. 23. I pkt 5 står det at bnr. 53 skal

medvirke til at bruken av slippen på bnr. 23 skal kunne brukes som før. Den ankende part, bnr. 53, har hevdet at det å fjerne eksisterende vippe er et stort problem. Ved det mister denne båtplassen sin akterfortøyning på sydsiden av båten, og i forhold til vær og båttrafikk er dette meget viktig.

Jordskifteoverretten ser at det kan være et problem med manglende akterfortøyning og mener en må finne den best mulige løsningen etter de forutsetninger som ligger i terrenget og ut fra de rettigheter den enkelte har.

Etter jordskifteoverrettens oppfatning er det den ankende part som kommer i "klemma" ved den ordningen som jordskifteretten har foreskrevet. Han ligger ytterst, og blir den som får dårligst plass. Slik jordskifteretten har beskrevet båtplassen til bnr. 53, blir den delvis liggende på/over sjøgrunn til bnr. 23. Bruksordningen må endres slik at denne plassen som har eksistert i mer enn 100 år, ikke skal bli skadelidende ved at det kommer en ny grunneier som ønsker å legge sin båt på dette stedet.

Den slippen som ligger på bnr. 23 kommer i konflikt med utnyttelsen av plassen langs brygga til bnr. 53, 393 og 466. Jordskifteoverretten har vært og målt dybder ut for slippen og har funnet at 2,5 m ut fra brygga til Andersen, er det 2 m dypt. I sjø går den private eiendomsrett til 2 m dybde eller til marbakken. I dette tilfellet mener jordskifteoverretten at grensa går ved 2 m dybde. Dette er en prejudisiell avgjørelse og den legges til grunn for den videre behandling av bruksordningen.

Utenfor det private eiendomsområdet i sjøen er det regler om at en eiendom har tilflottsrett. Eiendommen bnr. 23 har i denne sammenhengen en lang strandlinje og ellers på eiendommen berøres ikke denne tilflottsretten. Jordskifteoverretten kan ikke se at den tilflott som benyttes ved bruk av slippen, kan være rettsbeskyttet på en slik måte at den skal kunne utøves uten noe som helst samarbeid med andre.

I jskl. § 17 a, 2. ledd, heter det:

*Når vedtaket går ut på verdsetjing eller regulering, skal dei partane som vedtaket gjeld, få høve til å uttale seg om spørsmålet. Retten skal deretter utarbeide eit framlegg som skal leggjast skriftleg fram for partane. Partane skal ha ein frist som ikkje skal vere kortare enn to veker for å kome med merknader, og skal gjevast høve til å uttale seg om dei merknadene som har kome inn. Etter dette skal vedtak fattast så snart som råd. Dersom partane er samde om det og retten samtykkjer, kan retten i einsskilde høve gjere vedtak om verdsetjing og regulering utan slik handsaming som følgjer av andre og tredje punktum.*

Følgende ordning av båtplasser er et forslag som sendes til partene til uttalelse i henhold til jskl. § 17 a:

Bruksrettsgrense nr. 2, som er fastsatt av jordskifteretten, beholdes. Fra denne og sydover får bnr. 466 en båtplass som er 3,00 m i bruttbredde parallelt med bruksrettsgrense 2. Det som skal anlegges av utliggere eller vipper må holde seg innenfor denne bredden. Tilsvarende får bnr. 393 båtplass syd for bnr. 466 med en bredde på 3 m og deretter bnr. 53 syd for bnr. 393, med en bredd på ca 3,00 m. Den eksisterende vippe til bnr. 53 kuttet slik at den stikker 2,50 m ut fra bryggekannten.

Ved en slik ordning får alle de 3 rettighetshavere like store båtplasser. Båten til bnr. 53 kan fortøyres i siden via endepunktet på vippe. Dette kan om nødvendig suppleres med en utlagt "blåse" for akterfortøyning. En slik blåse legges eventuelt syd for tilflotten til slippen, slik at selve "blåsa" ikke ligger i vegen for bruken av slippen.

Det punktet som vippe kuttet ved, tilsvarer så godt som samme sted som grensen for hvor langt den private eiendomsrett går ut i sjøen, 2 m dybde. Andersens båt vil da ligge ut på "fritt vann" og problemet med bruken av slippen til bnr. 23 er da minimalisert. Det er da kun tilflottsretten til slippen som er berørt. De gangene denne slippen skal brukes gjennom året, må det skje ved et samarbeid mellom bnr. 23 og 53 (om nødvendig).

Den vippe som bnr. 23 har i dag må muligens forskyves noe, slik at den ikke står i vegen for innføringen av båter mot slippen. Bnr. 466 pålegges kostnadene med endring av vippe (en tilsvarende konstruksjon) hos bnr. 23, dersom dette kreves av eieren av bnr. 23 innen ett år etter denne saken er rettskraftig. Dette er i tråd med kostnadsfordeling for bryggetiltaka for øvrig.

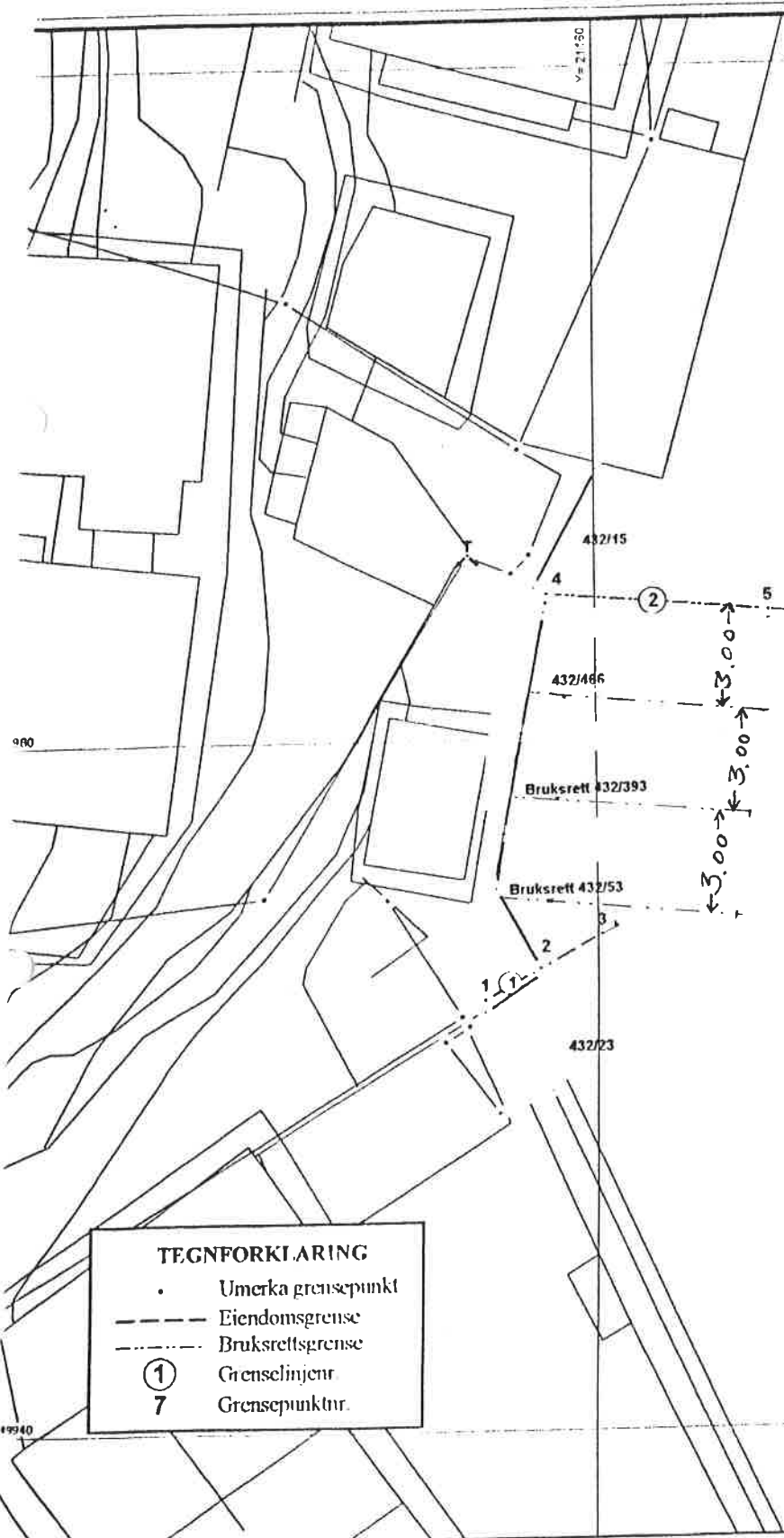
Jordskifteoverretten har vurdert de enkelte eiendommene i forhold til jskl. § 3, bokstav a. Rettens oppfatning er at ingen av partene lider tap ved det forslaget til vedtak som sendes ut. For bnr. 23 er det tilflottsretten i forhold til slippen som blir noe berørt. Som jordskifteoverretten tidligere har nevnt, er ikke denne retten slik rettslig beskyttet at dette inngrepet medfører at eiendommen lider tap i forhold til jskl. § 3, bokstav a. Bnr. 466 har fått redusert sin båtplass i forhold til overenskomsten fra 1997. Slik jordskifteoverretten forstår overenskomsten forutsetter den bruk av sjøgrunn tilhørende bnr. 23. Dette er det ikke hjemmel for, og derfor er overenskomsten etter jordskifteoverrettens oppfatning ikke gjennomførbar med hensyn til båtenes plassering. Ut fra dette finner jordskifteoverretten at bnr. 466 ikke lider tap sett i forhold til jskl. § 3, bokstav a.

I jordskifterettens rettsbok på side 3 er det nevnt at det var lansert en tanke om felles flytebrygge. Dette er ikke videreført ved behandlingen for jordskifteretten og det er heller ikke nevnt som noen mulighet ved ankebehandlingen.

# AUST - AGDER JORDSKIFTERETT

Jordskiftekart over  
**STRØMSBU**  
i ARENDAL kommune

SAK NR. 16/2002  
Avsluttet 28.03.2003  
Kartarkivnr. 1601  
Blad I av I  
Berørte par. - 432  
Teknisk sakbehandler -  
Avd. ing. Jan Valborgland



*Skisse som viser  
jordskifteoverrettens  
forslag av 25.06.04*

## TEGNFORKLARING

- Umerka grensepunkt
- Eiendomsgrense
- - - - Bruksrettsgrense
- ① Grenselinjer
- 7 Grensepunktnr.

