



KRISTIANSAND REVISJONSDISTRIKT IKS

Kristiansand Søgne Songdalen Vennesla

Kristiansand 25.03.14

Sak 12/2014

Til Kontrollutvalget i Kristiansand kommune

Grensesak Gnr 3 Bnr 40/69 og Gnr 3 Bnr 101 - Flekkerøy

1. Innledning

Kontrollutvalget i Kristiansand kommune har mottatt henvendelse fra Tore E. Olsen og Glenn S. Olsen angående grensesak i Nystrand på Flekkerøy.

I brevet til kontrollutvalget datert 14.10.2013, hevder Olsen i hovedsak følgende;

- Kommunens oppmålingsvesen har utformet nytt kart over Olsens eiendom Gnr. 3 Bnr. 69 i Nystrand på Flekkerøy. Forholdet er påtalt til Oppmålingsvesenet da kartet ikke er i samsvar med skylddelingen datert 25.10.1958 og skjøte datert 23.01.1959.
- Olsen anfører at det er utført grov uforstand og tjenesteforsømmelse i saken, ved at grunneiere ikke har vært tilstede når kartet ble utformet. Det synes som grensemerkene er tatt «rett ut av luften» og forventer derfor en reaksjon fra Kontrollutvalget.
- I første omgang bes de to falske og ukjente grensemerkene fjernes fra alle kart og registre uten kostnad for Olsen.

2. Dokumenter i saken;

I Revisjonens gjennomgang av saken er følgende rettslige dokumenter lagt til grunn;

- Jordskifterettsbok nr. 1 for Kristiansand domssokn i Marnar jordskiftesokn av 21.04.1958 – Saken gjelder; Tvist om grensen for Sigurd Olsens sjøbod, brygge og båtplass
- Skylddelingsforretning av 25.10.1958
- Skjøte av 23.januar 1959
- Målebrev fra Kristiansand oppmålingsvesen av 21.januar 1982 med påfølgende kart
- Tinglysingsutdrag av Rettsbok fra Marnar Jordskifterett sak 36/1998 og Agder jordskifteoverrett sak nr. 17/2001 med påfølgende kartarkivnr. 5099
- Kart utarbeidet av Oppmålingsvesenet 07.08.2013
- I tillegg har Revisjonen mottatt diverse brevveksling mellom Oppmålingsvesenet og Tore E. Olsen

Postadr.: Serviceboks 417,
4604 Kristiansand
Kontoradr.: Tollbodgt 6
Org.nr.: 987 183 918

Hovedkontor Kristiansand Søgne
Telefon: 38 07 27 00 Tlf 38 05 55 43
Telefaks: 38 07 27 20
e-post: post.revisjonen@kristiansand.kommune.no

Songdalen Vennesla
Tlf 38 18 33 33 Tlf 38 13 72 18

«Grensen mot bnr 69 er godkjent av Tore Olsen 27.2.1971. Bnr 101 var tidligere en uskyldsatt parsell under G.nr 3 og B.nr 7.»

Vedlagt ligger det et kart (M12958) – hvor det er påskrevet «Grense mellom 3/69 Tore Olsen og Emly Jacob 3/7 går langs skibbuveggen (buas østvegg). Godkjent 27.2 1971 - påført navn Oskar Olsen og Tore Olsen.

I målebrevet står grensebeskrivelsen slik;

«Mot bnr 69 etter kant brygge (7.04) og vegg skibbu (7.10 m). Mot bnr 7 – 1,42 m til hjørne skibbu og etter vegg skibbu ut i sjøen. Grensene ut i sjøen går så langt ut privat eiendomsrett gjelder (2 m under middels høy vannstand).

Den 21.10.1999 settes Marnar jordskifterett. Jordskifteretten uttaler;

«Tvisten gjelder grensene for eiendom og rettigheter 3/40 og 3/69 har til sjøbod, brygge og båtplass i Nystrand. De rettigheter Tore Olsen i dag har i stranda, har sitt utgangspunkt i den rettighet som ble beskrevet i utskiftingsforretningen av 1889. Rettighetene er beskrevet under pkt 23, «Søbod og baadplads»

Jordskifteretten uttaler videre;

«...Jordskifteretten kan ikke se at det i beskrivelsen av rettighetene ligger elementer som skulle tilsi at den ene rettigheten skulle ha særrettigheter frem for den andre, eller at noen av rettighetene skulle ha større tyngde ved at de også omfattet grunneierretten el. Den eneste forskjellen er at det til rettigheten til A (nåværende 3/40, 69) hørte en ferdig oppsatt brygge. Den fremlagte kartskissen dok 15.6 understreker hvordan rettighetene i Nystrand var utlagt. Dette dokumentet er del av kartskisse som sammen med de to andre ligger blant saksdokumentene fra utskiftningen av 1889. Iflg kartskissen har Ole Olsen først sjøbod, så brygge. Båtplassen er ikke anmerket, men en må gå utfra at den ligger på innsiden av bryggen».

Jordskifteretten skriver videre;

«I grensegangssak nr 3/1955 ved Marnar jordskifterett ble det i 1958 avsagt en voldgiftskjennelse som fastslo grensene for en uskyldsatt stedsevarende bruksrett til sjøbod, brygge og båtplass i Nystranden. Det medfølgende grensekartet viser at bryggen nå var plassert ut for sjøboden, og ikke forskjøvet i forhold til denne som kartskissen av 1889 viser. Om det er sjøboden som er flyttet i forhold til bryggen, eller omvendt, er ikke godt å vite, men resultatet var i alle fall at bryggen var en forlengelse av sjøboden».

«Etter jordskifterettens mening kan ikke Tore Olsen både pårope seg å eie rettigheter utenfor sjøboden, 3/69, samtidig som han påroper seg å eie den bryggeplassen som han iflg kartskissen og gamle fotografier tolker å ligge lengre vest. Det er ingen dokumentasjon som tilsier at han eller hans forgjengere har skaffet seg et slikt tilleggsareal. Det er derimot mer naturlig at de rettigheter som ble beskrevet i 1889 er blitt tilpasset en hensiktsmessig bruk av området, slik at sjøboden og bryggen er blitt en del av et naturlig hele. 3/69 er utlagt til full eiendom og Tore Olsen har som eier av 3/40 bruksrett til den brygga som er bygget utenfor eiendommen».

Angående båtplass skriver jordskifteretten;

«Når det gjelder spørsmålet om plasseringen av båtplassen Tore Olsen har iflg utskiftningen av 1889 og senere dokumenter, er begge parter enige om at den ligger på innsiden (vestsiden) av bryggen. Tvisten gjelder omfanget av båtplassen og i hvilken grad Tore Olsen kan fortøye store båter vinkelrett på brygga, slik at han etter Tom Tønnessens mening hindrer utnyttelse av stranden og sjøarealet innenfor.

Etter jordskifterettens mening var bruken av området i tiden etter utskiftningen et resultat av utøvelsen av ulike yrker. Både fiskere og loser fikk etter hvert bruk for større båter, og ikke minst fiskere hadde bruk for mer enn en skøyte. Lostjenesten er for lengst overtatt av det offentlige og yrkesfiskerne har fått enda større båter som krever mer plass enn det som generelt kan ytes i Nystranda. Dagens bruk av området er mer knyttet til lystbåter og presset på strandområdene tilsier at samtlige aktører tilpasser seg sine opprinnelige rettigheter slik at området kan utnyttes optimalt».

«Selv om bildene viser at skøytene som har vært plassert i Nystranda i en viss tidsperiode har ligget i retning øst-vest, er både sjøboden og brygga til Tore Olsen plassert i retningen nord-sør. Jordskifteretten finner ingen grunn til at dette ikke også skal være tilfelle med den tilhørende båtplassen. På den måten vil sjøarealet kunne utnyttes effektivt og adgangen til strandområdene innenfor vil ikke bli sperret».

«Retten er imidlertid kommet til at det ikke har vært satt begrensninger for størrelsen på båtplassen ut over det som de lokale forhold tilsier. Jordskifteretten har derfor kommet til at den retten til båtplass Tore Olsen som eier av 3/40 har på 3/7, ligger på innsiden av hans brygge og parallelt med denne. Båtplassen strekker seg fra nordenden av brygga, pkt 2, og sydover langs brygga».

Jordskifteretten kommer etter dette til følgende slutning;

«Tore Olsens brygge går ut i sjøen i forlengelsen av grensen for sjøboden. I tillegg til dette båtplass parallelt med bryggen i hele dens lengde».

Den 21.08.2001 settes jordskifteretten på nytt. Basert på lagmannsrettens (dom av 22.12.2000) henvisning til at en nærmere regulering av fortøyningsforholdene eventuelt må skje ved bruksordning (Se lagmannsrettens dom s. 8 flg.) og jordskiftelovens § 2.c.2, har jordskifteretten utarbeidet forslag til bruksordning av sjøbunnen. Bruksordningen bygger på tidligere fastsatte rettsforhold, avtale mellom partene og senest dom avsagt av jordskifteretten og lagmannsretten.

«Jordskifteretten finner at det fremlagte forslaget dekker Tore Olsen krav på fortøyning inne i bukta. Han har selv utformet brygga, og ut fra formen på denne har han etter planforslaget en bredde på ca. 5.5 m. Dette gir plass til en båt på 23 fot pluss en til to småbåter. Tore Olsen har dessuten båtplass på utsiden av sin brygge, selv om denne plassen er mer værutsatt».

Jordskifteretten trekker følgende slutning, angående bruksordning;

- I området mellom brygga til 3/40, 69 og bruksrettsgrense 5, skal båtene fortøyes på en slik måte at de ikke overskrider de utlagte bruksrettsgrenser.
- Dersom det benyttes akterfeste til bøyer el, skal disse plasseres på en slik måte at de ikke forhindrer en hensiktsmessig adkomst til de enkelte båtplasser.
- Det skal ikke fortøyes båter i området som er av en slik størrelse at den på noen måte forhindrer de andre bruksrettshaverne, eller grunneieren, å utnytte sine rettigheter.

Den 26.04.2002 ble jordskifteoverrett satt i rådhuset i Mandal. Saken gjelder anke over jordskiftesak nr 36/1998 – Marnar jordskifterett. Jordskifteoverretten skriver;

«...Når en ser på den form som bnr 69 har valgt på utforming av sin brygge med den «knekk» ytterst ute, har han selv valgt å redusere det vannarealet han disponerer over mellom sin brygge og bruksrettsgrensen mot bnr 12. Jordskifteoverretten er enig med ankemotpartene i at dette ikke må gå utover naborettighetene. Ser en på det vannarealet rettighetene til bnr 69 beslaglegger, brygge og åpent vannareal til sammen, kan ikke jordskifteoverretten se at bnr 69 har kommet dårlig ut i den bruksordning som er vedtatt av jordskifteretten, snarere det motsatte.

Jordskifteretten uttaler videre;

«I denne saken er det ikke krevd at eiendomsgrenser ut i sjøen skal fastsettes. Den ankende part har imidlertid hevdet at eiendomsgrensene må få betydning for hvordan bruksrettsgrensene kan og skal trekkes. Jordskifteoverretten mener imidlertid at det gjennom en bruksordning ikke er noe til hinder for at bruksrettsgrenser trekkes noe annerledes enn eiendomsgrensene. Etter det som er kommet frem ved sakens behandling, har b.nr 69 eiendomsrett til sin sjøbodtomt med vanlige rettigheter utenfor i sjøen. Slik jordskifteoverretten ser det ville det ikke vært vesentlig forskjell på den eiendomsgrense som skulle gjelde for bnr 69 ut i sjøen og den bruksgrense som er trukket av jordskifteretten».

«Det er fra den ankende part side hevdet at bnr 69's bruk av båtplassen med større båter skulle tilsi at han hadde ervervet seg rett til større plass enn de andre rettighetshaverne i område. Overretten mener som nevnt i avsnittet overfor at det er eiendommen på land som er avgjørende for rettighetens størrelse. Det at det i perioder har vært fortøyd større båter ved hans brygge, gir ikke noen utvida rettigheter slik overretten bedømmer det».

Vedlagt ankebehandlingen i Jordskifteretten ligger det vedlagt et jordskiftekart fra Marnar Jordskifterett – kartarkivnr. 5099

Den 27.08.13 avholder Oppmålingsvesenet oppmålingsforretning for å klarlegge grensen mellom Gnr 3, bnr 69 og Gnr 3 og Bnr 101 – rekvirert av Tore Olsen.

5. Revisjonens vurdering

Revisjonen har hatt møte både med Tore Olsen, Glenn Olsen og Oppmålingsvesenet v/Robert Hedland. Revisjonen har i tillegg brukt adskillig tid på å gå igjennom diverse skriftlig dokumentasjon, herunder rettsavgjørelser.

Oppmålingsvesenet avholdt oppmålingsforretning 6.09.2013. Under oppmålingsforretningen har det blant annet oppstått uenighet om videre grenseforløp utover i sjøen fra punkt markert nr. 17 i forretningen. Punktet er også vist som punkt nr. 3 i jordskiftebok av 17.04.1958 fra Marnar jordskiftesokn.

I brevet til kontrollutvalget datert 14.10.2013, hevder Olsen i hovedsak følgende;

- Kommunens oppmålingsvesen har utformet nytt kart over Olsens eiendom Gnr. 3 Bnr. 69 i Nystrand på Flekkerøy. Forholdet er påtalt til oppmålingsvesenet da kartet ikke er i samsvar med skylddelingen datert 25.10.1958 og skjøte datert 23.01.1959.
- Olsen anfører at det er utført grov uforstand og tjenesteforsømmelse i saken, ved at grunneiere ikke har vært tilstede når kartet ble utformet. Det synes som grensemerkene er tatt «rett ut av luften»; derfor forventes en reaksjon fra Kontrollutvalget.
- I første omgang bes de to falske og ukjente grensemerkene fjernes fra alle kart og registre uten kostnad for Olsen.

Ad spørsmål nr. 1) – Samsvarer kartet med skylddelingen datert 25.10.1958 og skjøte datert 23.01.1959?

Revisjonen har gått gjennom Skylddelingen datert 25.10.1958 og skjøte datert 23.01.1959. I tillegg har Revisjonen som vist under pkt. 5, gått gjennom kart utarbeidet av Marnar jordskifterett sak 36/1998 og Agder jordskifteoverrett sak 17/2001. Saken ble påbegynt 02.10.1999 og avsluttet 26.04.2002. Revisjonen har her primært sett på opptegnet grense pkt. 2 og pkt. 3 (i kart av 17.04.1958) grense mot Gnr 3/101 (pkt. 15 til 20 i kart av 05.09.2013)

Revisjonen kan ikke se at det er vesentlig forskjell mellom de opptegnede kart som her nevnes, herunder Skylddeling fra 1958 og skjøte fra 1959. Det er etter Revisjonens mening viktig å få med seg grensebeskrivelsen som Marnar jordskiftesokn trekker den 21.04.1958. Saken gjelder «tvist om grensen for Sigurd Olsens sjøbod, brygge og båtplass». Her skrives det om **grense 2**; «merkene 2 og 3 – tar til i grense 1's endepkt. og går s. i rett linje 0.98 m til kors i jordfast stein (2), 6.17 m til kors i sydøstre hjørnestolpe av sjøboden og deretter i samme retning 7 m».

Etter Revisjonens oppfatning går da grenselinjen fra pkt. 3 (kart fra 17.04.1958) i rett linje ca. 7 meter (målekart 12958 viser 7,04 m) utover brygge/sjø og ikke 45 graders vinkel fra pkt. 3, slik Olsen hevder.

I dommen fra 21.04.1958 slås det fast at Tore Olsen har en bruksrett til nausttomt hvor bnr. 7 er grunneier. For denne rettigheten ble det holdt en skylddeling den 25.10.1958 og det foreligger et skjøte fra 23. januar som gir daværende eier, Sigurd Olsen, full eiendomsrett over nausttomta og utenforliggende rettigheter bnr 69. Hverken skylddelingsforretningen eller skjøte markerer grenselinjen utover bryggen/sjøen.

Marnar jordskifterett skriver i sin slutning i sak 36/1998 at «Tore Olsens brygge går ut i sjøen i forlengelsen av grensen for sjøboden». Kart vedlagt sak 36/1998 viser også grense opptegnet mot gnr. 3/101 lik kart fra 17.04.1958.

Agder jordskifteoverrett skriver i sak 17/2001 at «Slik jordskifteoverretten ser det ville det ikke være vesentlig forskjell på den eiendomsgrense som skulle gjelde for bnr 69 ut i sjøen og den bruksrettsgrense som er trukket av jordskifteretten».

Revisjonen mener etter dette at retten ved flere anledninger har trukket eiendomsgrensen tilnærmet lik beskrivelsen i jordskifteboka fra 21.04.1958. Det ytterste røde punktet i kart av 07.08.13 foretatt av Oppmålingsvesenet, samsvarer da etter Revisjonens vurdering med de rettslige dokumenter i saken.

Revisjonen har brukt mye ressurser på å klarlegge betydningen av det innerste røde punktet på kart av 07.08.13. Revisjonen finner det sannsynliggjort at det er et skjæringspunkt mellom tidligere kystkontur og grenselinja. Tore Olsen bygde på brygga si (fra «knekk» på kartet), men det er noe uklart for Revisjonen på hvilket tidspunkt dette skjedde. Siste brev fra bygningskontrollen, hvor de ber Olsen fylle ut byggeskjema og byggemelde arbeidet på vanlig måte, er datert 11.05.1992. Revisjonen har ikke funnet flere dokumenter i saken som er datert etter dette tidspunktet. Revisjonen har imidlertid ikke fulgt dette videre da man ikke kan se at det røde markeringspunktet har videre betydning for de problemstillingene som omfattes av Kontrollutvalgets bestilling.

6. Konklusjon

Etter en grundig gjennomgang av saken kan Revisjonen ikke se at det foreligger vesentlige forskjeller mellom de rettslige dokument i saken og den oppmålingsforretning Oppmålingsvesenet foretok 06.09.13. Etter Revisjonens skjønn kan det da heller ikke anses å foreligge grov uforstand og tjenesteforsømmelse i forbindelse med Oppmålingsvesenets behandling av saken.

Revisjonen kan etter sin gjennomgang ikke se at det er grunnlag for å kreve at de røde punktene (på brygge/i sjøen) på kart av 07.08.13 skal fjernes administrativt. Revisjonen legger til grunn at i den grad partene mener at grensebeskrivelsen skal endres, så må det skje gjennom en sivilrettslig prosess mellom partene.



Tor Ole Holbek
Revisjonssjef



Anne Marie Varen
Forvaltningsrevisor cand.jur

Vedlegg: 5

- 1) Kartskisse 1704.1958
- 2) Kartskisse 24.07.1970
- 3) Kartskisse nr. 12958
- 4) Kartarkiv nr. 5099
- 5) Kartskisse 07.08.13
- 6) Kartskisse 05.09.13