

Til: Medlemmene i Oppegård Vel
Fra: Styret i Oppegård Vel
Dato: 19.11.2020

Oppegård Vels krav om veirett til Sætreskogparken fra Myraparkveien

I regi av Oppegård Vel er det lagt ned betydelige beløp, og frivillig arbeid som strekker seg over en femårs-periode, for å etablere en park på "vanntårntomten". For å vedlikeholde og videreutvikle området, forutsetter det at velet kan kjøre opp til området fra Myraparkveien. Nærmeste nabo/Myraparkveien 19C har hele tiden lagt hindringer i veien for tiltakene og velets mulighet til å kjøre opp fellesadkomsten. Styret i Oppegård Vel har derfor tatt initiativ til få tinglyst retten til: Gangadkomst for allmennheten fra Myraparkveien frem til gnr./bnr. 244/212 (Sætreskogparken), inkludert ferdsel med motorvogn for Oppegård Vel til periodisk vedlikehold og arbeid i Sætreskogparken, samt også for funksjonshemmede.

For at bruken av veien skal begrenses til dette, vil Oppegård Vel sette opp en låsbar bom ved inngangen til parken.

Veien eies i dag av Nordre Follo kommune (3/5-deler) og nærmeste nabo til parken, (gnr./bnr. 244/255) som eier 2/5-deler. Kommunen støtter velets krav, men naboen har bestridt at det foreligger en veirett, og ønsker ikke noen nærmere dialog om dette, til tross for gjentatte oppfordringer.

Oppegård Vel har i det lengste forsøkt å finne en løsning på saken gjennom dialog, og det er gjort flere avklaringer; Nordre Follo kommune har etter egne vurderinger av saken, også konkludert med at det foreligger en veirett. Videre har den andre naboen i enden av denne veien, (gnr./bnr. 244/919), samtykket til at det formaliseres en vegrett.

Oppegård Vel ser derfor ikke annet alternativ enn å innlede en rettslig prosess for jordskifteretten for å fastsette veiretten og omfanget av denne.

Det bør nevnes at andre naboer har bidratt med tilsyn, trygghet og daglig åpning og stenging av utsiktsplattformen, noe velstyret er svært takknemlige for.

For å gi velmedlemmene en oversikt over forløpet til denne beslutningen, har vi laget følgende resymé.

1. Veien finnes på kart fra 1917 og den omtales i kommunale dokumenter som "vellets vei". Slik velet skrev i brev til Fylkesmannen i 2017, synes det som om Oppegård kommune har "gitt bort" velets veirett til eierne av Parkveien 19c. (og d), en eller annen gang etter 1972. Oppegård vel har imidlertid ingen dokumentasjon på, eller kjennskap til, at velet har gitt fra seg veiretten til Sætreskogparken.
2. Etter at velet så seg nødt til å ta kontakt med Fylkesmannen, fikk velet klart inntrykk av (i brev fra Oppegård kommune av 30.05.2017) at kommunen ville bidra til å finne en løsning som gjør det mulig å vedlikeholde parken i fremtiden.
3. 07.12.2017 hadde velet møte med kommunens juridiske avdeling hvor vi la fram dokumentasjon på den historiske bruken av adkomstveien. Kommune påtok seg å bistå ifm. tinglysing av veiretten.

4. Etter gjentatte purringer mottok Oppegård vel 15.12.2019 (altså to år senere), forslag til en avtale mellom Oppegård kommune, naboene i 19c (og d) og velet. I avtaleutkastet forventer kommunens jurist at velet skal frasi seg alle krav om rettighet til kjøreadkomst, noe velet ikke aksepterte.
5. Velet søkte deretter juridisk bistand hos Advokatfirmaet Grette. Deres advokater konkludere den 20. januar 2020, med at velet ikke har «alminnelig» rett til bruk av veien, slik naboene har, men rett til kjøreadkomst ved nødvendig drift og vedlikehold (samt også for funksjonshemmede).
6. Grettes betenkning og forslag til ny avtaletekst, ble sendt kommunens jurist og naboene i 19c (og d), sammen med et brev der Oppegård Vel inviterte til en dialog med både kommunens jurist og naboene.
7. Kommunes jurist svarte i e-post at han var uenig i Grettes konklusjon og skrev videre:
 - a. "Vi vurderer det slik at de ovennevnte forholdene ikke gir anledning til å tinglyse en klausul om rett til kjøreadkomst til det regulerte friområdet, Sætreskogparken. Det ville føre til en situasjon med kjøring inn på regulert friområde, som ville være i strid med någjeldende reguleringsplan."
 - b. Kommunens jurist avslutter med: «Det kan imidlertid ikke ses at det foreligge grunnlag for et møte mellom de berørte parter i saken." Naboen i 19c ønsket heller ingen dialog.
8. Denne tolkingen har etter vår mening ikke rot i virkeligheten, da kommunens jurist blander sammen reguleringsbestemmelser for parken med en privatrettslig veirett.
9. Siden nærmeste nabo (19c) har lagt mange hindringer i veien for opparbeidelsen av parken, er det nødvendig å få en tinglyst rett til kjøring i forbindelse med utvikling, drift og vedlikehold i parken.
10. Oppegård kommune ba i sin tid Oppegård Vel om å gi tillatelse til å utbedre adkomsten slik at 19c (og d) kunne deles, noe velet bekreftet i brev til kommunen 17.01.1996. Oppegård Vel er overrasket over at kommunens jurist ikke har noen forståelse for å rette opp feil Oppegård kommune synes å ha begått tidligere. I stedet opplever velet at kommunens jurist nærmest opptrer som 19c sin advokat og legger ytterligere hindringer i vegen for økt bruk av parken.
11. I søknadene til stiftelsene som har bidratt med betydelige beløp til utviklingen av parken, har Oppegård Vel forpliktet seg til vedlikehold av det som er opparbeidet i Sætreskogparken. Dette medvirker kommunens jurist til å hindre! Sparebankstiftelsen DnB har nylig tildelt velet kr 150 000 til bl.a. å etablere belysning langs hovedstien, for å øke tryggheten for alle som ferdes der på kveldstid. Dette kan ikke realiseres uten at kjøretøy benyttes.
12. Oppegård Vel ba derfor om en dialog med ledelsen i den nyetablerte Nordre Follo kommune med sikte på å løse denne saken, slik at velet slipper å vurdere om en skal gå videre med saken. Vi mente at dette ikke kunne være ønskelig for noen av

partene. Det er ikke noe Oppegård Vel ønsker mer enn å fortsette å utvikle Sætreskogparken til beste for barn og voksne i lokalområdet vårt.

13. Nordre Follo kommune valgte da å be advokatfirmaet Føyen Torkildsen om å foreta en vurdering av advokatfirmaet Grettes notat og den foreliggende dokumentasjonen. Føyen Torkildsens konklusjon var:
 - a. «Vi har gjennomgått notatet fra Grette med vedlegg, og er enige i konklusjonen.
 - b. Basert på den skriftlige dokumentasjonen er det grunnlag for å konkludere med at Oppegård Vel har adkomstrett over 244/82 og 244/255 til sin parkeiendom 244/212. Etter avtalegrunnlaget er adkomstretten i utgangspunktet begrenset til gangadkomst, men med rett til kjøreadkomst for nødvendig vedlikehold. Som Grette påpeker, er adkomstretten til 244/212 også stiftet ved brukshevd.»
14. På grunnlag av denne vurderingen uttaler Nordre Follo kommune følgende:
 - a. «Som tidligere nevnt har vi innhentet ekstern vurdering av saken. Slik det fremgår av vurderingen er det grunnlag for å konkludere med, i likhet med advokatfirmaet Grette, at Oppegård Vel har adkomstrett til parkeiendommen gnr/bnr 244/212. Videre vises til at dersom eier av gnr/bnr 244/255 fortsatt bestrider adkomstretten, er dette å anse som et anliggende mellom Oppegård Vel og eier av gnr/bnr 244/255.»
15. Forslag til avtale om veirett ble sendt til de to naboene i hhv. Myraparkveien 19d og 19c.
 - a. Naboene i Myraparkveien 19d svarer slik: "Vi signerer på denne, ingen problem!"
 - b. Naboene i 19c svarer slik: "Vi anser saken som avklart etter grundige vurderinger og konkluderende mailer fra Nordre Follo Kommune (v/Tore Birkeland) datert 25. og 27. mars 2020. Fra vår side er denne saken avsluttet, og vi ser derfor ingen grunn til ytterligere dialog med Oppegård Vel. Nordre Follo kommune er gjort oppmerksomme på at deres siste vurdering av saken er gjort uten at saken er belyst fra begge sider."
16. Nordre Follo kommune hadde deretter møte med naboene i Myraparkveien 19c hvor de fastholder sin konklusjon om velets rett til kjøreadkomst ved nødvendig drift og vedlikehold (samt også for funksjonshemmede). – men skriver følgende i mail: "På bakgrunn av at kommunen er hjemmelshaver til mange veier i samme kategori, og av hensyn til likhetsprinsippet, ønsker vi ikke å undertegne på noen avtale i denne forbindelse. Private veier som er i kommunalt eierskap stilles til rådighet og disposisjon for de som i henhold til reguleringsplan, avtale eller andre forhold er naturlige brukere av dem."
17. Styret i Oppegård Vel besluttet den 22.10.2020 å bringe saken inn for jordskifteretten. Som et siste forsøk på å unngå en rettsak, ber styret Advokatfirmaet Grette om å utarbeide et varsel om krav for jordskifteretten. Dette ble sendt den 17.11.2020 til både kommunen og naboene som har bruksrett til veien. I varselet

legges det ned påstand og krav om en veirett i tråd med beskrivelsene i Grettes notat av 10. februar 2020.

For ytterligere informasjon henvises til brev fra Advokatfirmaet Grette AS 17.11.20 – Varsel om sak for jordskifteretten Sætreskogparken.

/Prosjektgruppen for Sætreskogparken