

Pål Mitsem

Fra: Pål Mitsem <mitsem@mitsem.no>
Sendt: tirsdag 12. mai 2020 12.55
Til: 'lars.dolven@lyse.net'; 'jacob@aaarsheim-as.no'; 'einar.o.iversen@lyse.net';
'aart@ognasveis.no'; 'morten.falck@teekay.com'; 'alf_frugaard@yahoo.co.uk';
'inger_salt3@hotmail.com'; 'leifik@broadpark.no'; 'herbjorn@obed.no';
'elivaule@lyse.net'; 'magnarasheim@hotmail.com'; 'lillemy012@live.no';
'oedl@online.no'; 'grethe.revheim@gmail.com'; 'gunnar@dalvin.no'
Kopi: 'erik.hirth@stavanger.kommune.no'
Emne: MINDREVERDIG KVERNLØSNING PÅ HYTTENE

Gode folk,

KVERNTOALETT KONTRA WC

Er kverntoalett like godt som vanlig WC? Mange mener visst det. Jeg selv har vært i tvil, men har vært mer enn villig til å bli overbevist om at det var hippsom happ. Jeg har dog i skjerm brev av 8. mars 2020 til Jakob Aarsheim m.fl. presisert at jeg ikke ser meg bundet av det jeg undertegnet på i mitt hjem et par dager før om tilslutning til Lauvik VA SA på grunn av sviktende forutsetninger, og da særlig at hyttene ikke får vanlig WC. Når man undertegner på noe under forutsetninger som motparten er kjent med, og trekker tilbake sin underskrift før noen har fått anledning til å innrette seg på underskriften, følger det av vanlig norsk sivilrett, slik jeg kjenner den, at man ikke er bundet av sin underskrift.

Det jeg ba om i mitt skjerm brev av 8. mai 2020 var bare å bli invitert til å se et slikt anlegg i praksis. Det samme ba jeg om i skjerm brev av 11. mai 2020 til Erik Hirth, med kopi til flere. Jeg har i dag (12. mai 2020) fått svar fra Erik Hirth om konsekvensene av ikke å stå ved påmeldingen (og påmelding på et senere tidspunkt). Det siste får det være opp til eventuell ny eier å ta standpunkt til, hvis og når det blir aktuelt.

Jeg konstaterer at heller ikke Erik Hirth har vært villig til å invitere meg til en befaring slik at jeg selv kunne konstatere at kverntoalett er like godt som vanlig WC.

Derfor har jeg i dag sjekket i Lovdata om det foreligger noen rettspraksis om dette, og det gjør det! Under søkeordet «kloakkpumpe» finner man (i alle fall) 50 avgjørelser og uttalelser, Den mest interessante er kanskje Hålogaland Lagmannsretts avgjørelse av 4. juli 2000 i sak LH-19909-298, der salget av en boligeiendom ble opphevet etter krav fra kjøper, i det vesentlige fordi selger ikke hadde opplyst at eiendommen hadde et kloakkpumpeanlegg. Det ble hevningsgrunn.

MULIG FORSKJELL MELLOM VÅR HYTTE OG DE ØVRIGE

For meg er det ikke nødvendig å gi noen ordrik begrunnelse for å trekke hytta for utlegg på minst 300.000 kroner for å få et anlegg som er mindreverdig i forhold til vanlig WC. Jeg har vel

i alle fall 10 ganger i skjermbrev til dere vist til at det ikke er noen forskjell mellom V&A på hytta og V&A på Randaberg.

Våre hyttenaboer må formodentlig trekke pusten dypt, hvis de vil trekke seg. Jeg tror likevel da har rett til det, ikke bare på grunn av toalett løsningen, men fordi de pøser ut kr. 300.000 hver på vesentlig verdireduksjon av sin hytte og åpner for en større verdireduksjon!

Jeg er ikke i tvil om at de øvrige hytteeiere også har hevningsgrunn. Jeg tenker ikke da først og fremst på at de pøser ut 300.000 kroner hver på en kloakkpumpeløsning som er mindreverdig i forhold til et minirensanlegg av typen Biovac (eller andre typer på markedet). Jeg har tidligere begrunnet at dette er hevningsgrunn, men bare for den og de som faktisk har trodd at de ville få vanlig WC og derfor hever sin deltakelse i anlegget.

Jeg tenker ikke bare på utgiften med 300.000 kroner for et mindreverdig anlegg, i stedet for ca. 50.000,- kroner pr. hytte i forhold til en fullverdig WC-løsning for hytter som vil samarbeide. Jeg tenker mer på det forhold at hytteeiernes bekostning av rørledninger fra bommen til hyttefeltet åpner opp for et uvisst antall nye hytter nær Høgsfjorden, og den verdireduksjon det vil medføre for samtlige hytter på det som het Olatangen-feltet. Det fremgikk av min samtale med Lars Dolven primo mai, som en slags representant for hytteeierne, at han og øvrige hytteeiere ikke har noen tanker på hva det kan føre til i forhold til hjemmelshavers langsiktige pretensjoner.

Jeg har aldri ønsket å delta i møter med andre hytteeiere for å diskutere hytteeiernes interesser i forhold til hjemmelshaver, med hjemmelshaver til stede. Det er flott at dere har fått et godt forhold til hjemmelshaver og hverandre. Skal dette også fortsette når hele grunneiendommen ved Høgsfjorden er overdratt til Rasmus Tangen, eller til Molboland Invest AS, for maksimal markedsføring og utnyttelse av naturressursene som i sin tid ble tilbudt og markedsført som eksklusive ressurser som bare 7, og senere 13 hytter skulle få dele og utnytte i fellesskap? Vil Molboland Invest AS føle seg bundet av at flere hytteeiere har fått lov å opparbeide grunnstykker som i areal og inndeling adskiller seg vesentlig fra det som gjelder vanlige punktsteder? Den som lever får se!

I forbindelse med molbobegrepet må jeg minne om at det særegne med dem ikke er at de var dumme, men at de var så sørgelig overbevist om at de alltid gjorde det som var klokt. Det kan man jo tenke på når mitt forslag om en enkel og billig Wallax-løsning i 2006 med toalettkverner til ca. 20.000 kroner pr. hytte ble avvist, mens det nå - 15 år senere - hagler med komplimenter til komiteen som i realiteten har foreslått det samme, med lange og sårbare ledninger og en utgift på kr. 300.000 pr. hytte (minst!), og en mindreverdig WC-løsning.

Jeg skjønner jo at det ikke blir lettere å markedsføre vår egen eiendom hvis det blir strid på feltet. Vi får vise til at vår hytte ligger litt for seg selv, med flott utsikt og kort sti til strand og båtfeste.

Jeg vil jo likevel håpe at nye eiere blir tatt inn i fellesskapet, med eller uten hjemmelshaver.

Med vennlig hilsen

Pal Mitsem

H.r.advokat og konsul emeritus, statsautorisert translatør