



## BORGARTING LAGMANNSRETT

### BESLUTNING OG KJENNELSE

---

**Avsagt:** 01.07.2016 i Borgarting lagmannsrett,

**Saksnr.:** 16-063212ASD-BORG/02

**Dommere:**

Lagdommer

Lagdommer

Lagdommer

Dag Arne Ruud

Halvor Aas

Bjørn E. Engstrøm

---

Ankende part

Ankende part

Ankende part

Ankende part

Nils Erik Skaar

Øivind Ragnar Lie

Eva Skaar

John Erik Nilsson Skaar

Advokat Bjørn Eriksen

Advokat Bjørn Eriksen

Advokat Bjørn Eriksen

Advokat Bjørn Eriksen

Ankematpart

Ankematpart

Nina Ivarsen

Jan Ivarsen

Advokat Tore Lunde

Advokat Tore Lunde

Twisten gjelder rett til brygge/båtplass.

Spørsmålet i saken er om Jan og Nina Ivarsen, som eiere av gnr. 44 bnr. 48 i Bærum kommune, har rett til brygge/båtplass ved brygge som ligger i skillet mellom Øivind Ragnar Lies eiendom gnr. 44 bnr. 50 (Lie) og John Erik Nilsson Skaar, Eva Skaar og Nils Erik Skaars eiendom gnr. 44 bnr. 315 (Skaar), og eventuelt hvilket omfang bruksretten har.

Lie og Skaar tok 6. juli 2015 ut stevning for å få fastslått at Ivarsen ikke har noen rett til selv å bygge brygge på det aktuelle stedet. Påstanden ble utvidet og nærmere presisert under behandlingen av saken for tingretten slik det fremgår av tingrettens dom på side 9.

Asker og Bærum tingrett avsa 15. januar 2016 dom med slik slutning:

1. Jan Ivarsen og Nina Ivarsen har som eiere av gnr 44 bnr 48 i Bærum rett til ilandstigning på og ombordstigning fra den landfaste fellesbryggen i Hesthagebukten. Retten er ikke eksklusiv og har ikke prioritet i forhold til andres bruk. Retten kan overføres til senere eiere av eiendommen
2. Jan Ivarsen og Nina Ivarsen har som eiere av gnr 44 bnr 48 i Bærum rett til fortøyning i den landfaste fellesbryggen. Retten kan overføres til senere eiere av eiendommen. De har ikke rett til å forankre en flytebrygge eller lignende innretning i bryggen.
3. Jan Ivarsen og Nina Ivarsen har ikke rett til å foreta utbedring og vedlikehold av den landfaste fellesbryggen uten i samråd med Lille Oust Vel.
4. Jan Ivarsen og Nina Ivarsen har som eiere av gnr 44 bnr 48 i Bærum rett til gangvei og ferdsel mellom bryggen og Børs vei, på vei/sti som i dag ligger på/mellom gnr 44 bnr 50 og gnr 44 bnr 315 i Bærum. Retten kan overføres til senere eiere gnr 44 bnr 48.
5. Saksomkostninger tilkjennes ikke.

Øivind Ragnar Lie, John Erik Nilsson Skaar, Eva Skaar og Nils Erik Skaar har anket tingrettens dom, slutningens punkt 1, punkt 2 med unntak for siste setning, punkt 4 og punkt 5. Anken er angitt å gjelde bevisbedømmelsen og rettsanvendelsen.

Saken kom inn til lagmannsretten 15. april 2016. Lagmannsretten varslet i brev 19. april 2016 at det ble vurdert å nekte anken fremmet etter tvisteloven § 29-13 andre ledd, og det ble satt frist til 29. april 2016 for uttalelse til dette. Etter fristutsettelse avga de ankende parter uttalelse i prosesskriv 13. mai 2016. Partene har deretter inngitt ytterligere ett prosesskriv hver.

De ankende parter, **Øivind Ragnar Lie, John Erik Nilsson Skaar, Eva Skaar og Nils Erik Skaar** har i hovedsak anført at tingretten uriktig har lagt til grunn at velmedlemmene har rett til å benytte fellesbrygga etter bestemmelser i skjøte fra 1899 og at det ikke ble gitt noen permanent tillatelse til å ha brygge liggende i 1935 da fellesbrygge ble bygget. Deres syn er derfor at Nina og Jan Ivarsen ikke har noen rett til fellesbrygga.

De har også anført at de – selv om anken ikke fører frem – skal ha dekket sakskostnadene da tingrettens resultat medfører at de i realiteten har fått medhold i det vesentlige.

De har nedlagt slik påstand:

1. Nina og Jan Ivarsen, og senere suksessorer til eiendommen gnr. 44 bnr. 48 i Bærum kommune har ikke:
  - a. Rett til ilandstigning på Lille Oust over den landfaste delen av bryggen i grenseområdet mellom gnr. 44 bnr. 50 og gnr. 44 bnr. 315.
  - b. Rett til fortøyning av fritidsbåt i den gamle landfaste bryggen beliggende på gnr. 44 bnr. 315/gnr. 44 bnr. 50, herunder rett til å forankre en mindre flytebrygge/landgang eller lignende innretning som er nødvendig for adekvat ilandstigning og fortøyning.
  - c. Rett til å foreta løpende utbedring og vedlikehold av ilandstigningsbrygge og landfast brygge, og tilkomst i den forbindelse.
  - d. Rett til gangvei og ferdsel til og fra strandlinje og ilandstigningsbrygge, på sti/vei beliggende mellom gnr. 44 bnr. 50 og gnr. 44/315, til Børsveien.
2. De saksøkte tilpliktes solidarisk å erstatte saksøkernes saksomkostninger for tingretten, med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.

De saksøkte tilpliktes solidarisk å erstatte saksøkernes saksomkostninger for lagmannsretten, med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.

Ankemotparten, **Nina og Jan Ivarsen**, har i hovedsak anført:

Tingrettens dom bygger på riktig rettsanvendelse og bevisbedømmelse og er riktig i resultatet.

Tingrettens resultat innebærer at de har fått medhold i det vesentlige og at de derfor har krav på å få tilkjent saksomkostnader også for tingretten.

Det er nedlagt slik påstand:

1. Anken forkastes.
2. Ankede parter dømmes i solidarisk ansvar å erstatte Nina og Jan Ivarsens saksomkostninger for tingrett og lagmannsrett.

**Lagmannsretten** finner det klart at anken ikke vil føre frem og at den skal nektes fremmet etter tvisteloven § 29-13 andre ledd.

Innledningsvis bemerkes at ankende parter påstand i anken til dels omfatter forhold som de har fått medhold i av tingretten. Det fremgår av tingrettens domsslutning at Nina og Jan Ivarsen ikke har rett til å forankre flytebrygge i den landfaste fellesbrygga og at de heller ikke har rett til å foreta løpende vedlikehold den landfaste brygga uten i samråd med vellet.

Lagmannsretten oppfatter anken dit hen at de ankende parter mener Ivarsen ikke har noen rett til å bruke fellesbrygga, og heller ikke rett til bruke stien/gangveien som går dit.

Tingretten ga en grundig saksfremstilling og redegjørelse for rettighetsforholdene slik de er nedfelt i tinglyste og utinglyste dokumenter fra opprinnelig utparsellering i 1899.

Lagmannsretten kan ikke se at det er feil i denne saksfremstillingen. Slik lagmannsretten oppfatter anken, er det heller ikke anført. De ankende parter er først og fremst uenig i hvordan dokumentene skal tolkes, og hvilken rettslig betydning de har.

Tingretten la til grunn at Ivarsen ikke har noen egen eksklusiv rett til båt plass eller bryggeplass på de ankende parter eiendommer. Ivarsen har ikke anket, og dette spørsmålet må anses rettskraftig avgjort ved tingrettens dom.

De sentrale spørsmålene i ankesaken er hvorvidt velforeningen har rett til å ha fellesbrygga liggende i Hesthagebukten i grensen mellom de ankende parter eiendommer, om Ivarsen har rett til å benytte fellesbrygga og veien/stien ned dit, og i så fall hvilket omfang bruksretten har.

Det er uomtvistet at fellesbrygge på det aktuelle stedet ble bygget senest i 1935 av velforeningen etter samtykke fra grunneierne. Lagmannsretten er enig med tingretten når det i dommen på side 12 finnes bevist at "...velforeningen satt opp en fellesbrygge i 1935, til fri benyttelse av medlemmer og gjester" og at "[d]agens brygge må rettslig sett anses som den samme bryggen, selv om det i løpet av disse årene har skjedd betydelige reparasjoner". At bryggen skal ha blitt utbedret/gjenoppbygget i 1960, har etter lagmannsrettens syn ikke noen selvstendig betydning. At grunneierne eventuelt ble forespurt og samtykket til gjenoppbygging i 1960, er heller ikke avgjørende. Det avgjørende er at velforeningen i alle fall fra 1935 har hatt rett til å ha brygge liggende på stedet.

Lagmannsretten er enig med tingretten i at det "...i vår sak (er) tilstrekkelig å konkludere med at det er felleskapet av beboere v/velforeningen som eier brygga og som dermed både har ansvar for den og kan disponere over den..." (dommen side 12). Videre er lagmannsretten enig med tingretten i at medlemmenes rett til å bruke fellesanlegg som vellet eier eller disponerer, kan utledes av de gjenværende rettigheter etter 1905-servitutten. At velmedlemmene skal kunne benytte vellets bryggeanlegg er uansett en helt naturlig konsekvens av at vellet ivaretar medlemmenes fellesinteresser. Det er ikke noen

holdepunkter i saken for at Ivarsen skal ha mindre rettigheter til å benytte vellets anlegg og installasjoner enn andre velmedlemmer.

I prosesskriv 13. mai 2016 har de ankende parter erkjent at velforeningen eier "selve bygningsmassen (selve bryggen)", men har gitt uttrykk for at dette er noe annet enn at tillatelsen til å ha den liggende er permanent. Hensett til tiden som har gått etter bryggen ble bygget, er det overveiende sannsynlig at retten var ment å være varig. Det er også den mest nærliggende forståelsen av en rett til å anlegge en permanent installasjon. Uansett er det ikke noe som tilsier at vellets rett til å ha brygga liggende på noe tidspunkt er bragt til opphør og det kan ikke være tvilsomt at den i dag består.

Lagmannsretten finner det klart at Ivarsen har rett til å bruke fellesbrygga i samme utstrekning som andre velmedlemmer, noe som er bærende for tingrettens domsslutning. At det omfatter ilandstigning, ombordstigning og fortøyning til den landfaste fellesbrygga, kan lagmannsretten ikke se er tvilsomt. Heller ikke er det tvilsomt at de har rett til å bruke gangveien/stien til brygga slik tingretten har lagt til grunn.

Det er anket over sakskostnadene og anført at de ankende parter skal tilkjennes sakskostnader selv om anken ikke fører frem. Slik anken er utformet, er det nærliggende å anse sakskostnadsanken som en separat anke etter tvisteloven § 20-9 tredje ledd når de materielle spørsmålene nektes fremmet, og dette spørsmålet avgjøres derfor ved kjennelse. Lagmannsretten finner det klart at heller ikke anken over sakskostnadsavgjørelsen kan føre frem. Tingrettens sakskostnadsavgjørelse bygger på en korrekt rettsanvendelse og lagmannsretten kan heller ikke se at det hefter andre feil ved avgjørelsen. Lagmannsretten slutter seg for øvrig til tingrettens begrunnelse.

Som følge av at anken nektes fremmet, kommer ikke ankemotpartenes krav om endring i tingrettens kostnadsavgjørelse til behandling. De har ikke anket selvstendig.

Når anken nektes fremmet har ankemotparten vunnet ankesaken etter tvisteloven § 20-2 første og annet ledd, jf. Tore Schei m.fl.: Tvisteloven, kommentarutgave (2. utgave) sidene 701-702. Ankemotparten har påstått seg tilkjent 7 000 kroner i sakskostnader, med tillegg av mva. Lagmannsretten finner kostnadene nødvendige og rimelige og legger kravet til grunn, jf. tvisteloven § 20-5 første ledd.

Beslutningen og kjennelsen er enstemmige.

### **B e s l u t n i n g :**

1. Anken over tingrettens dom, slutningens punkt 1, punkt 2 med unntak for siste setning og punkt 4 nektes fremmet.
2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Øivind Ragnar Lie, John Erik Nilsson Skaar, Eva Skaar og Nils Erik Skaar i fellesskap 8 750 – åttetusensyvihundreogfemti – kroner til Jan og Nina Ivarsen innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av beslutningen.

### **S l u t n i n g i k j e n n e l s e :**

1. Anken over tingrettens dom, slutningens punkt 5, forkastes.

Dag Arne Ruud

Halvor Aas

Bjørn Engstrøm

Dokument i samsvar med undertegnet original.  
Astrid Bardal, signert elektronisk.