

Professor dr. juris  
**THOR FALKANGER**  
Nordisk Institutt for Sjørett  
Universitetet i Oslo

Oslo, 25. april 2017

Postadresse:  
Postboks 6706 St. Olavs plass  
0130 Oslo  
Besøksadresse:  
Karl Johans gt. 47

Telefon : 22 85 97 43  
Sentralbord: 22 85 93 00  
Telefax : 22 85 97 50  
E-post: thor.falkanger@jus.uio.no

Advokat Svein Aaling  
Pb. 1938 Vika  
0125 Oslo

## Lille-Oust velforening – båtplassforpliktelse

*me. yger* / Jeg henviser til min uttalelse av 9. november 2016 og vedlegg til din e-post til meg av 10. ds. med endel tilleggsinformasjon, som gjør det naturlig for meg å gi en samlet vurdering av de forpliktelser Vel-foreningen måtte ha under kontrakt av 20. mai 1983.

Ved denne kontrakt ble en tidligere vaktmesterbolig solgt av Velforeningen til Aslaug Thorsen. Det var et ordinært markedsmessig salg, som skjedde gjennom megler.

I kontraktens § 14 heter det:

"Selger vil stille båtplass for landstedets båt til disposisjon for kjøper, fortrinnsvis på Jaktodden, så lenge vellet har slike rettigheter her, alternativt på andre områder som vellet disponerer."

På salgstidspunktet disponerte Vellet to båtplasser ved et bryggeanlegg på Jaktodden. Selve grunnlaget for disposisjonsretten kjenner jeg ikke, men det er opplyst at Vellet på denne tid betalte for to båtplasser i dette anlegget – én var for Vellets gjester, og den annen ble stillet til disposisjon for Aslaug Thorsen til oppfyllelse av forpliktelsen etter kontraktens § 14.

Siden den tid er bryggeanlegget på Jaktodden oppgradert av grunneieren, og den årlige avgift er øket ganske kraftig – hvilket er blitt akseptert og betalt av Vellet. Grunnlaget for dette kjenner jeg ikke. Jeg har notert at i 1988 var kostnadene kr

2.000 pr. plass og år, og antar at de var lavere i 1983. I dag er det blitt 10 års leiekontrakter med depositum kr 11.250 og en årlig avgift pr. plass på kr 7.478.

Til i dag har Vellet betalt for én plass til fordel først for Aslaug Thorsen og fra 15 år tilbake for den som hun da overdrog eiendommen til.

Det er reist flere spørsmål vedrørende Vellets båt plassforpliktelser, som hensiktsmessig kan behandles i denne rekkefølge:

*1. Gjaldt forpliktelsen bare for Aslaug Thorsens eiertid?*

Jeg har ikke hele kontrakten og må derfor basere meg på en tolkning av § 14 om at *selger* vil stille båt plass til disposisjon for *kjøper*. Streng ordfortolkning kan tilsa at det er *Aslaug Thorsen* som er tilsagt en rettighet – ikke den som til enhver tid måtte være eier av den gamle vaktmesterbolig. Det er imidlertid et kjent fenomen at kontrakter vedrørende fast eiendom har brukt – og fortsatt bruker – selger/kjøper-terminologi der det egentlig dreier seg om rettigheter/plikter som hviler på en eiendom (på den som til enhver tid er eier). Ved salg av en eiendom som den vi her har for øye, vil en tilknyttet båt plass være av så vidt stor betydning, at jeg vil mene at en domstol vil konkludere med at dersom dette bare skulle ha vært en rett for Aslaug Thorsen i den tid hun var eier, måtte man ha uttrykt seg klarere.

*2. Hva er betydningen av "så lenge vellet har slike rettigheter her [dvs. på Jaktodden]"?*

Bestemmelsen er åpenbart basert på at Vellet ikke er eier av, men har disposisjonsrett over en båt plass på Jaktodden. Er disposisjonsretten tidsbegrenset, er forpliktelsen overfor kjøperen klarligvis borte når disposisjonsretten opphører.

Disposisjonsgrunnlaget i 1983 er som nevnt ukjent for meg, og jeg vet heller ikke om det er samme grunnlag det bygges på i dag, eller om det underveis er skjedd noe som kan karakteriseres som opphør og etablering av et nytt grunnlag. Det jeg imidlertid må konstatere, er at Vellet synes å ha opptrådt som om dagens situasjon er i samsvar med grunnlaget i 1983.

*3. Kan kontrakten forstås slik at Vellets forpliktelse er begrenset til å stille plass til disposisjon, men ikke til å dekke utgiftene?*

At plass stilles til disposisjon, kan i seg selv være et betydelig gode, men jeg vil men at dersom intensjonen var at utgiftene skulle bæres av kjøperen, måtte det ha kommet klarere til uttrykk i form av en passende reservasjon i § 14. Det avgjørende er imidlertid at her har Vellet reservasjonsløst dekket utgiftene fra

! |  
Feil opplyst 2013

dag én og gjennom mer enn 30 år. Denne holdning vil utvilsomt bli oppfattet slik at Vellet har ansett seg forpliktet til å dekke utgiftene.

*4. Kan Vellet her påberope seg bristende forutsetninger, evt. avtalel. § 36?*

En avtale kan under særlige omstendigheter faller bort eller bli modifisert i kraft av læren om bristende forutsetninger eller i henhold til reglene i avtalel. § 36.

Her er det omkostningsstigningen som i tilfelle måtte begrunne inngrep i det som er avtalt.

Utgangspunktet vil naturligvis være: Hva kunne man fornuftigvis forvente av fremtidige utgifter da avtalen ble inngått i 1983? Uten kjennskap til disposisjonsgrunnlaget må jeg nøye meg med å bemerke at en justering av en årlig utgift i 1983 på kr 2.000 i samsvar med konsumprisindeksen tilsier kr 5.258 i 2016. Fakt, ble ikke betalt i 1983 men i 1988

Her kan jeg – med alle forbehold om faktum – ikke annet enn å uttrykke en skepsis overfor en anførsel om kontraktsjustering.

Med vennlig hilsen

Professor dr. juris  
**THOR FALKANGER**  
Nordisk Institutt for Sjørett  
Universitetet i Oslo

Oslo, 9. november 2016

Postadresse:  
Postboks 6706 St. Olavs plass  
0130 Oslo  
Besøksadresse:  
Karl Johans gt. 47

Telefon : 22 85 97 43  
Sentralbord: 22 85 93 00  
Telefax : 22 85 97 50  
E-post: thor.falkanger@jus.uio.no

Advokat Svein Aaling  
Pb. 1938 Vika  
0125 Oslo

### **Lille-Oust velforening – båt plassforpliktelse**

Jeg henviser til e-post av 25. f.m. med bilag, med anmodning om vurdering av Velforeningens forpliktelser under kontrakt av 20. mai 1983.

Jeg forstår det slik at Velforeningen eide en fritidseiendom som ved den nevnte kontrakt av 1983 ble solgt til Aslaug Thorsen. De nærmere omstendigheter ved salget er ukjent for meg, således vet jeg ikke hvorfor eiendommen ble solgt og intet om forholdet mellom selger og kjøper: Var det en strengt forretningsmessig transaksjon? At det her ble brukt megler, tyder på et bekreftende svar.

I kontraktens § 14 heter det:

«Selger vil stille båt plass for landstedets båt til disposisjon for kjøper, fortrinnsvis på Jaktodden, så lenge vellet har slike rettigheter her, alternativt på andre områder som vellet disponerer.»

På salgstiden disponerte Vellet to båt plasser ved et bryggeanlegg på Jaktodden. Selve grunnlaget for disponeringen er noe uklart for meg – hadde man kjøpt og betalt for to båt plasser på annen manns grunn, eller var det helst en leieavtale (på evig tid?) der årlige avgifter dekket grunneiers investeringer og løpende vedlikehold? I alle fall: Den ene plass var for Vellets gjester, og den annen var for kjøperen i henhold til den siterte § 14.

Videre forstår jeg det slik at eieren av båtanlegget har oppjustert det, og de årlige avgifter er blitt høynet vesentlig – også for Vellets to plasser, hvilket Vellet har avfunnet seg med.

Jeg legger til grunn at Vellet ikke disponerer andre områder, slik at spørsmålet i dag gjelder de to båtplasser som Vellet disponerer på Jaktodden. Hvis Vellet ikke disponerte andre områder i 1983, er det nærliggende å lese bestemmelsen slik at Vellet sikret seg muligheten av å flytte båtplassen til annet sted. For Jaktodden er plikten betinget gjennom ordene «sålenge vellet har slike rettigheter her» - og det kan foranledige spørsmål om det er samme rett i dag som i 1983, og dermed er vi tilbake til grunnlaget for den disposisjonsrett Vellet hadde i 1983. Er dette en varig disposisjonsrett, har jeg, i alle fall ut fra de foreliggende opplysninger, vanskeligheter med å inntolke at det her har dreiet seg om en rett utelukkende for første kjøper av fritidseiendommen (i motsetning til nåværende eier).

Her er også reist spørsmål om hvorvidt kontrakten av 1983 gav rett til vederlagsfri bruk av båtplassen. Kontrakten gir ingen antydning om at det skal betales vederlag fra kjøpers side, og den etterfølgende adferd: at Vellet har betalt de årlige avgifter (uten reservasjon?), gir en bekreftelse av at kontrakten gjelder vederlagsfri bruk.

Ovenstående er mine umiddelbare tanker. Jeg drøfter gjerne saksforholdet nærmere, især dersom ytterligere faktum kan fremlegges.

Med vennlig hilsen



# Vurdering av rett til båt plass

Att. Thor Falkanger

Lille-Oust vel er en velforening blant eierne av fritidseiendommer på den østre delen av Oustøya i Bærum kommune. Foreningen eide frem til 80-tallet en eiendom (en vaktmesterbolig), som ble solgt i 1983 som en fritidseiendom. Salget var et alminnelig salg i markedet, og kontrakten inneholdt følgende punkt om båt plass:

«Selger vil stille båt plass for landstedets båt til disposisjon for kjøper, fortrinnsvis på Jaktodden, så lenge vellet har slike rettigheter her, alternativt på andre områder som vellet disponerer»

Se for øvrig vedlagte kopi av kontrakten. Vellet hadde tidligere betalt båt plass for vaktmesteren, som på begynnelsen av 80-tallet beløp seg til kr 450 pr. år. Tilbudet om medfølgende båt plass var åpenbart for å gjøre eiendommen mer attraktiv i markedet.

Vellet eier/disponerer i utgangspunktet tre brygger/bryggefester på sin del av øya, men ingen av dem med plass til, eller godkjent for småbåter. En gruppe av vellets medlemmer leide i sin tid (fra ca. 1980) bryggefeste gjennom en tidsbegrenset leieavtale på en nærliggende odde utenfor Lille-Oust sitt område («Jaktodden»), og etablerte et bryggeanlegg der. Alle kostnader ble fordelt på brukerne. Betalingen dekket leie av bryggefeste og kostnader til selve bryggeanlegget, men vedlikeholdet ble utført på dugnad av brukerne, og den årlige prisen var derfor beskjeden.

Det er uklart hvor den opprinnelige plassen som vellet betalt for lå, men hvertfall fra 1983 betalte vellet for to plasser i dette anlegget; en gjesteplass for alle vellets medlemmer og en plass for ovennevnte eiendom, som oppfyllelse av ovennevnte kontraktsforpliktelse.. I 1988 var kostnaden for brukerne her kr 2 000 pr. plass pr. år.

Senere har grunneieren på Jaktodden selv etablert et nytt bryggeanlegg på samme sted istedenfor det bryggeanlegget brukerne i sin tid anla, og grunneieren eier nå det oppgraderte bryggeanlegget og leier ut båt plasser enkeltvis for 10 år av gangen, for en vesentlig høyere kostnad (depositum på kr 11 250 og p.t. kr 7 478 i leie pr. år).

Spørsmålet om den solgte eiendommens rett til vederlagsfri bryggeplass og vellets forpliktelse har flere ganger vært reist på generalforsamlingen, men vellet har hittil ansett at de er forpliktet til å stille en bryggeplass til disposisjon vederlagsfritt. Vellet har derfor frem til nå fortsatt å betale for en bryggeplass for ovennevnte eiendom på nevnte Jaktodden.

På årsmøtet i 2016 ble det vedtatt av generalforsamlingen å stoppe betalingen for denne bryggeplassen, og samtidig innhente en juridisk vurdering/betenkning om spørsmålet. Det er bakgrunnen for denne henvendelsen til deg.

Spørsmålet kan dels være om dette er en plikt vellet har for «evig og alltid», eller om det f.eks. kan tolkes som en personlig rettighet for kjøperen den gangen (eiendommen er senere solgt til nye eiere, for ca. 15 år siden).

Det er også reist spørsmål om kontrakten overhode gir grunneieren rett til vederlagsfri plass, eller om vellets plikter er begrenset til å anvisе/skaffe tilveie en båt plass, mens grunneieren selv må bære eventuelle kostnader ved å benytte plassen. Her kan det være et moment at vellet allerede har betalt for plassen i ca. 30 år.

Det kan også reises spørsmål om den økte prisen (fra 450 til 7 478 + depositum), bl.a. som følge av tiltagende mangel på bryggeplasser, kan anføres som bristende forutsetninger for avtalen fra 1983, slik at rettighetshaver i dag må finne seg i å betale hele eller deler av kostnadene selv.

Ta gjerne kontakt ved ønske om ytterligere informasjon.

Oslo, 20. oktober 2016  
for styret i Lille Oust vel  
Svein Aalling

Er dette riktig?  
Anner en del  
av dette?



Ikke riktig  
helt riktig  
budst skanning