

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 beskjedent.

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