

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

**Oslo, 15. mars 2019**  
Postadresse:  
Postboks 6706 St. Olavs plass  
0130 Oslo  
Besøksadresse:  
Karl Johans gt. 47

Telefon : 22 85 97 43  
Sentralbord: 22 85 93 00  
Mobil: 91 53 64 06  
E-post: thor.falkanger@jus.uio.no

Lille-Oust Vels styre  
v/Tove Wangensteen

## Bryggerettigheter m.v.

Jeg viser til e-post av 28. f.m. vedrørende rettigheter til brygge i Hesthagebukten.

I alle korthet: Jeg oppfatter bakgrunnen for dagens tvistigheter slik: Lille-Outs vel, som ivaretar fritidshuseieres interesser (i hvilket område er ukjent for meg, jf. tingretten s. 12), fikk i 1935 i henhold til avtale med to grunneiere rett til å anlegge sti i grensen mellom de to eiendommer ned til Hesthagebukten, hvor vellet også fikk rett til å oppføre en brygge (på de samme grunneieres eiendom?).

Om bryggen sier lagmannsretten i avgjørelsen av 1. juli 2017:

*«Lagmannsretten er enig med tingretten når det i dommen side 12 finnes 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.»*

Lagmannsretten sier også at

*«det er 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.»*

Endelig nevner jeg at lagmannsretten uttaler at det er «fellesskapet av beboere v/velforeningen som eier brygga», og at «velmedlemmene skal kunne benytte vellets bryggeanlegg er uansett en helt naturlig konsekvens av at vellet ivaretar medlemmenes fellesinteresser».

Om ferdselsretten/stien ned til bryggen sier lagmannsretten:

*«Heller ikke er det tvilsomt at de [velmedlemmene] har rett til å bruke gangveien/stien til brygga slik tingretten har lagt til grunn.»*

Rent prosessuelt har vi fått en litt eiendommelig situasjon:

I ting- og lagmannsrettssaken har den egentlige rettighetshaver – velforeningen – ikke vært part, men avgjørelsen gjelder reelt sett de rettigheter foreningen har. Strengt tatt kan det derfor sies at vi nå har en rettskraftig avgjørelse for at grunneierne ikke kan motsette seg Ivarsens bruk av sti og brygge. Omvendt: Hadde Ivarsen tapt fordi retten mente at rett til sti/brygge var falt bort e.l., ville velforeningen ikke vært avskåret fra å gå til søksmål og få dom for at vellets rettigheter består.

Reelt sett er det imidlertid klart at vi i forhold til de grunneierne som var parter i saken, har fått en endelig avgjørelse. Dermed blir det som man i dag må ta standpunkt til, er avgjørelsens nærmere konsekvenser, jf. tingsretten s. 14-15 om «hvilke rammer som gjelder». Og den drøftelsen avspeiler den viktige forskjell mellom de konkrete parters og velforeningens interesser. At Ivarsen ble nektet anlegg av flytebrygge m.v., er forståelig, også når man ser hen til den fleksibilitet som vi i mange tilfeller har sett ved tolkning av eldre avtaler i lys av det som «tida og tilhøva» tilsier. I forhold til velforeningen er det all grunn til å fremheve det som sies s. 15:

*«Retten konklusjon er etter dette at dersom de saksøkte, i egenskap av medlemmer av velforeningen, ønsker modernisering av fellesbryggen i form av flytebrygge eller lignende arrangementer, må det skje gjennom velforeningen ... Retten har ikke tatt standpunkt til hvilke mindre tiltak som medlemmene selv kan foreta i medhold av retten til bruk, og hvilke tiltak som forutsettes foretatt gjennom velforeningen. Retten forutsetter at en slik grenseoppgang i første omgang må foretas av velforeningen.»*

Hvor langt velforeningen her kan gå, vil bl.a. bero på de lokale forhold: Hvilke motstridende interesser er det for et tiltak som velforeningen ønsker? Jeg nøyer meg med å si at velforeningen må kunne anbringe stige og i rimelig utstrekning legge ut bøyer som sikrer akterfortøyning, står for meg som en helt naturlig del av et alminnelig bryggeanlegg. Skulle således stige anbragt av velforeningen bli fjernet av grunneierne, vil jeg oppfatte det som ulovlig selvtekt.

Jeg drøfter gjerne sakskomplekset nærmere om så ønskes.