



SUNNMØRE TINGRETT

DOM

Avsagt: Den 19. desember 2019 i Sunnmøre tingrett,
Saksnr.: 19-132521TVI-SUMO
Dommer: Tingrettsdommer Kjetil Gjøen
Saken gjelder: Tvist om eiendomsrett til plass i småbåthavn

Olav Asgeir Giske

Advokat Ingvar Harald Seth

mot

Olaf Staale Johansen
Toril Kristin Rørvik Johansen

Advokat Odd Arne Nilsen
Advokat Odd Arne Nilsen

DOM

Saken gjelder tvist om båtplass.

Framstilling av saken

På 80-tallet ble det etablert flytebrygge med åtte båtplasser utenfor en naustrekke i Giske havn. Aktiv i dette prosjektet var Petter O. Giske, far til saksøker Olav Asgeir Giske. Eier av båtplassene var nausteiere. Bredde på den enkelte båtplass ble utmålt i forhold til bredde på hver nausteiendom innenfor. For Petter O. Giske sin del var det avsatt to båtplasser. Eierne har etablert Giske småbåtlag, som står for forvaltningen av båtplasser og kaianlegg.

Ved kjøpekontrakt av 2. januar 1998 overdro Petter O. Giske gårdsbruket, gnr. 127 bnr. 233 i Giske kommune, til sønnen Jogeir Giske, bror til saksøker Olav Asgeir Giske. I kontraktens punkt 9, under overskriften «Heftelser», ble båtplasser omhandlet slik:

Eigedommen har rett til to båtplassar i havne nedenfor naustet. Den eine av desse rettane skal for ettertida tilhøyre Olav Asgeir Giske og hans livsarvingar eller andre som måtte erverve bruksretten etter han ved avtale

I 2008 kjøpte saksøkte Olaf Staale Johansen naust og båtplass fra Jogeir Giske. Dette skjedde som ledd i bytte av naust, i henhold til kjøpekontrakt av 10. desember er 2008:

Toril og Olav Ståle Johansen eier av nausttomt nr. 12, fjerde tomt fra vest i naustrekke mot sør, i naustområde til Giske småbåtforening, har overdratt naust og båtplass til Jogeir Giske, 6052 Giske for kr. 450 000,-
Jogeir Giske har overdratt naust og båtplass G.nr. 27, og Br.nr. 233 til Toril Kristin Rørvik Johansen for kr. 550 000.
Mellomlegget på kr. 100 000,- overføres kontonr. 3904.10.62987

I 2017 oppsto det uenighet mellom Olav Asgeir Giske og Olaf Staale Johansen i forhold til om han og ektefellen Torill Kristin Rørvik Johansen hadde overtatt en eller to båtplasser ved kjøpekontrakt av 10. desember 2018. Tvisten oppsto i forbindelse med at Olav Asgeir Giske ønsket å selge den ene av disse. Han ble da møtt med innvendinger fra Olaf Staale Johansen, som mener at Olav-Asgeir Giske ikke var eier av båtplassen. Partene har ikke blitt enige, og det foreligger korrespondanse her som retten ikke finner grunn til å gjengi.

Som del av tvisten mener Olav Asgeir Giske at hans båtplass er urettmessig innskrenket til ca. 2,5 meter i bredden, mot tidligere ca. 3,5 meter, ved at Olaf Staale Johansen har tatt seg til rette og flyttet uteliggeren mellom de to plassene. Under hovedforhandlingen ble det enighet om at båtplassen skal være ca. 3,5 meter bred i fall Olav Asgeir Giske får rett til denne, slik bredden var før endringen.

Olav Asgeir Giske, ved advokat Ingvar H. Seth, tok ut stevning ved Sunnmøre tingrett den 9. september 2019. Olaf Staale Johansen og Torill Kristin Rørvik Johansen, begge ved advokat Odd Arne Nilsen, ga tilsvar innen fristen. Hovedforhandling ble holdt 21. november 2019, partene møtte og forklarte seg, det ble ført tre vitner, og ellers gått frem slik rettsboken beskriver det.

Saksøkers påstandsgrunnlag

Det anføres at de saksøkte bare fikk overført en båtplass under byttehandel med Jogeir Giske om naust. Det var kun denne plassen Jogeir Giske hadde å selge. Da Jogeir Giske overtok gårdsbruket etter sin far, fikk han med seg denne ene båtplassen.

Bryggeanlegget ble etablert av eierne av 4 nausteiendommer, og den enkelte nausteiendom fikk lengde for sine båtplasser tilsvarende lengden på tomten mot sjøen. Alle kostnader ble fordelt prosentvis. Olav Asgeir Giske fikk en av de to plassene som faren eide, med bredde ca. 3,5 meter.

Det bestrides at vilkårene for ekstinksjon er oppfylt. Småbåtlaget har hele tiden behandlet Olav Asgeir Giske som eier av sin plass, med plikt til å betale løpende kostnader og årsavgift.

Sakens parter har i årevis hatt plasser ved siden av hverandre. Det kom ingen innsigelser fra de saksøktes side til Olav-Asgeir Giske' s båtplass før han ønsket å avhende plassen.

De bestrides at det er forbud mot at andre enn nausteiere kan disponere båtplass. Brygga og flytebrygga er frittstående og «lever sitt eget liv». Brygga ligger utenfor eiendomsretten til den enkelte nausteier. Konklusjonen er at Olav Asgeir Giske er medeier til brygge med rett til å legge båt der.

Saksøkers påstand

1. Olav Asgeir Giske er eier av båtplass i bryggeanlegget som forvaltes av Giske Småbåtlag slik det fremgår av tegning fremlagt 6 til stevningen. Plassens bredde er ca. 3,5 meter.
2. Saksøker tilkjennes saksomkostninger.

Saksøktes påstandsgrunnlag

Det anføres at enhver rettighet som Olav Asgeir Giske hadde til båtplass og brygge er ekstingvert. De saksøkte (Johansen) kjøpte i 2008 gnr. 127 bnr. 233 i Giske kommune, og ble da eier av naust med tilhørende to båtplasser. Kjøpekontrakten fra 2008 viser at naust og båtplasser ble overtatt.

Det ble aldri opplyst at ene båtplassen skulle unntas fra handelen. Helt frem til 2018 levde de saksøkte i den tro at alle var enige om at de eide naust og to båtplasser.

Det er ikke riktig at saksøker har hatt båt liggende siden 2007. Det er her påvist salgsannonse for båten som viser at den var en 2009 modell.

Saksøker kan under enhver omstendighet ikke ha større rettighet enn det som ble overdratt til han, jf. kjøpekontrakt av 2. januar 1998 pkt. 9 som vier at han bare fikk overdratt «bruksretten». At saksøker har vært med på å betale utgifter, gir han ikke mer omfattende rett.

Bruksretten er avhengig av at naust-eiendommen til enhver tid ønsker å være tilknyttet flytebryggen. Dersom nausteiendommen sier opp den stilltiende avtalen med småbåtlaget, om at flytebrygge kan ligge utenfor saksøktes eiendom, vil det ikke være noe bruksrett. Fordi saksøker hevder at eiendomsretteten til sjøgrunnen avviker fra det normale har han en sterk bevisbyrde jfr. Rt-1979-1099.

Det anføres at dette er en realservitutt som ikke kan skilles fra eiendommene og avhendes alene, jfr. servituttloven § 9 annet ledd og sameieloven § 10 annet ledd.

Saksøktes påstand

De saksøkte frifinnes og tilkjennes sakens omkostninger.

Rettenns vurdering

Det er enighet om at saksøkers far, Peder O. Giske, fra 80-tallet disponerte to båtplasser i Giske småbåthavn, med adgang til flytebrygge og kai mot eget naust. Det er videre på det rene at Peder O. Giske senere overførte den ene av båtplassene til sønnen Olav Asgeir Giske, mens naustet og den andre båtplassen fulgte med gårdsbruket da dette ble overført sønnen Jogeir Giske gjennom kjøpekontrakt av 2. januar 1998. Det er ingen skriftlig avtale som regulerer overføringen til Olav-Asgeir Giske.

Når det gjelder avtale om nautsbytte av 10. desember 2008 disponerte Jogeir Giske derfor bare en av to båtplasser knyttet til det naust som ble overført til Olaf Staale Johansen, senere tinglyst med ektefellen Toril Kristin Rørvik Johansen som hjemmelshaver. Jogeir Giske har i sin partsforklaring redegjort for at han ikke ga opplysninger om at det ble overført to båtplasser forut for salget. Retten forsto også Olaf Staale Johansen slik at dette ikke var omsnakket, men at han uten videre la til grunn at begge båtplassene fulgte med naustet.

Rett til båtplassene er ikke tinglyst. Det første spørsmålet retten må ta stilling til er derfor om det har skjedd en ekstinksjon av Olav Asgeir Giske sin rett til å ha båtplass. Retten mener at det må besvares benektende da grunnvilkåret om aktsom god tro ikke er oppfylt. Dette begrepet er nærmere beskrevet i forarbeider til lov om godtroerverv av løsøre § 1 annet ledd, inntatt i Ot.prp. nr.56 (76–77) side 7, hvor det heter:

Hvorvidt kravet til aktsom god tro er oppfylt, vil måtte avgjøres på grunnlag av forholdene i det enkelte tilfelle. Som utgangspunkt er det her tale om et «objektivt» eller generelt aktsomhetskrav. Det avgjørende er hvilke slutninger og undersøkelser som en normalt utrustet og redelig person i en tilsvarende situasjon ville ha foretatt på grunnlag av de foreliggende fakta. Det kan såleis ikke tas hensyn til at erververen av natur er uforsiktig og lite omtensksom.

Det sentrale her er at den skriftlige avtalen om naustbytte av 10. desember 2008 beskriver overføring av «båtplass», det vil ut fra en helt normal språkforståelse betyr båtplass i entall. Det er sannsynlig at Olav Asgeir Giske i alle fall mot slutten av 2008 hadde båt liggende på sin plass, og også at Olaf Staale Johansen var klar over dette. De to er gamle bekjente, og det hadde vært både enkelt og helt naturlig å avklare om handelen omfattet to båtplasser i forkant av avtaleinngåelsen. Ut fra et normalt krav til aktsomhet i denne situasjonen, slik det siterte beskriver dette, finner retten det klart at kravet til aktsom god tro ikke er oppfylt.

De rettigheter som er forbundet med båt-plassen er derfor ikke ek-stingvert på grunn av manglende tinglysning av denne servitutten.

Den neste problemstillingen er om en står ovenfor en personlig servitut eller en realservitut. Det siste vil her si at Olav Asgeir Giske sin båt-plass er knyttet til nausteiendommen slik at det ikke var adgang til adskillelse, jfr. servituttløven § 9 annet ledd og sameielloven § 10 annet ledd. Etter teori og rettspraksis vil et sentralt tolkningsmoment være om rettigheten er ment å avhjelpe en mangel eller svakhet ved eiendommen. Her mener retten at dette ikke er tilfelle. For det første vil retten vise til at denne båt-plassen hele tiden har vært behandlet som en personlig servitut, først ved at Peder O. Giske skilte ut en plass til personlig bruk for sønnen Olav Asgeir Giske og dernest ved at småbåt-laget aksepterte ham som rettighetshaver på lik linje med de øvrige.

For det andre står en her ovenfor et naust som hadde to båt-plasser, der det vil være uproblematisk at en av plassene disponeres av andre enn nausteier. Det kan derfor vanskelig hevdes at dette innebærer noen svakhet ved nausteiendommen, som fortsatt har en båt-plass tilgjengelig. Og for det tredje mener retten at en her står ovenfor en vanlig og oftest fornuftig organisering av personlige servitutter, det vil si gjennom et småbåt-lag eller lignende som forvalter båt-plasser til sine medlemmer. Oppsummert skiller forholdene seg i vesentlig grad fra Gulating lagmannsretts avgjørelse LG-2005-150278, der lagmannsretten kom til at rett til båt-feste og nausttomt var en realservitut som ikke kunne skilles fra den faste eiendommen.

Det siste spørsmålet partene er uenige om gjelder den juridiske beskrivelsen av den rettighet Olav Asgeir Giske har til båt-plass, som i hans påstand er formulert til å være «eier av båt-plass i bryggeanlegget som forvaltes av Giske Småbåt-lag».

Under hovedforhandlingen ble det problematisert om det er grunneierne eller småbåt-laget som har eiendomsretten til kaianlegget som medlemmene disponerer. Slik saken er reist finner imidlertid retten ingen grunn til å trekke grense mellom lagets og grunneiernes rettigheter i kai, flytebrygge eller andre eiendeler, ut over å nevne at kaianlegget disponeres eksklusivt av småbåt-laget uten at det betales leie for dette.

Tilsvarende disponerer hvert medlem eksklusivt over egen eller egne båtplasser, uten å betale leie, uten tidsbegrensing og uten vedtekts- eller avtalefestet oppsigelsesadgang. Medlemsavgiften og utgiftsdekningen går med til å drifte og vedlikeholde kaianlegget. Dette er i overenstemmelse med opplysninger i Enhetsregisteret, der formålet med småbåtlaget er oppgitt til å vedlikeholde flytebrygge, båtslipp og kaiområde, det vil her si at laget ikke har som formål å leie ut båtplasser. Retten konkluderer derfor med at Olav Asgeir Giske i dag må betraktes som eier av sin båtplass, ved at han har en eksklusiv og tidsubegrenset rett til å bruke denne, med en ideell sameieandel i lagets eiendeler slik disse til enhver tid er. Påstanden tas derfor til følge

Retten oppfatter det slik at partene er enige om at det omstridte båtplassen er beskrevet riktig på tegning vedlagt som bilag 6 til stevningen. Denne tas inn som vedlegg til dommen.

Erstatning for sakskostnader

Olav Asgeir Giske har vunnet saken, og har derfor i samsvar med tvisteloven § 20-1 (1) krav på full erstatning for sine sakskostnader fra motparten. Unntaksregelen i tredje ledd vurderes å ikke være anvendelig. Advokat Ingvar H. Seth har innlevert en kostnadsoppgave på kr. 81 375, der merverdiavgift utgjør kr. 16 275. I tillegg kommer rettsgebyr med kr 5 750. Retten aksepterer dette som nødvendige utgifter i saken.

Dommen er ikke avsagt innen lovens frist. Grunnen er fravær i kombinasjon med stor arbeidsmengde.

DOMSSLUTNING

1. Olav Asgeir Giske er eier av båtplass i bryggeanlegget som forvaltes av Giske Småbåtlag slik det fremgår av tegning som følger som vedlegg til dommen. Plassens bredde er ca.3,5 meter.
2. Olaf Staale Johansen og Toril Kristin Rørvik Johansen skal innen 14 – fjorten – dager erstatte Olav Asgeir Giske sine sakskostnader med kr. 87 125 - åttisjutusenetthundreogfemogtyve -.

Retten hevet

Kjetil GjØen
tingrettsdommer

Veiledning om anke i sivile saker vedlegges.

Veiledning om anke i sivile saker

I sivile saker er det reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 som gjelder for anke. Reglene for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger er litt ulike. Nedenfor finner du mer informasjon og veiledning om reglene.

Ankefrist og gebyr

Fristen for å anke er én måned fra den dagen avgjørelsen ble gjort kjent for deg, hvis ikke retten har fastsatt en annen frist. Disse periodene tas ikke med når fristen beregnes (rettsferie):

- fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag
- fra og med 1. juli til og med 15. august
- fra og med 24. desember til og med 3. januar

Den som anker, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra den domstolen som har behandlet saken.

Hva må ankeerklæringen inneholde?

I ankeerklæringen må du nevne

- hvilken avgjørelse du anker
- hvilken domstol du anker til
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hva du mener er feil med den avgjørelsen som er tatt
- den faktiske og rettslige begrunnelsen for at det foreligger feil
- hvilke nye fakta, bevis eller rettslige begrunnelser du vil legge fram
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det kravet ankesaken gjelder, og hvilket resultat du krever
- grunnlaget for at retten kan behandle anken, dersom det har vært tvil om det
- hvordan du mener at anken skal behandles videre

Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten

Dommer fra tingretten kan ankes til lagmannsretten. Du kan anke en dom hvis du mener det er

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i dommen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Hvis du ønsker å anke, må du sende en skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har behandlet saken. Hvis du fører saken selv uten advokat, kan du møte opp i tingretten og anke muntlig. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater, anker muntlig.

Det er vanligvis en muntlig forhandling i lagmannsretten som avgjør en anke over en dom. I ankebehandlingen skal lagmannsretten konsentrere seg om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet, og som det er knyttet tvil til.

Lagmannsretten kan nekte å behandle en anke hvis den kommer til at det er klart at dommen fra tingretten ikke vil bli endret. I tillegg kan retten nekte å behandle noen krav eller ankegrunner, selv om resten av anken blir behandlet.

Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 125 000 kroner

Hvis anken gjelder en formuesverdi under 125 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

Når lagmannsretten vurderer om den skal gi samtykke, legger den vekt på

- sakens karakter
- partenes behov for å få saken prøvd på nytt
- om det ser ut til å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket, eller ved behandlingen av saken

Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten

En *kjennelse* kan du som hovedregel anke på grunn av

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i kjennelsen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Kjennelser som gjelder saksbehandlingen, og som er tatt på bakgrunn av skjønn, kan bare ankes dersom du mener at skjønnsutøvelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener

- at retten ikke hadde rett til å ta denne typen avgjørelse på det lovgrunnlaget, eller
- at avgjørelsen åpenbart er uforsvarlig eller urimelig

Hvis tingretten har avsagt dom i saken, kan tingrettens avgjørelser om saksbehandlingen ikke ankes særskilt. Da kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Kjennelser og beslutninger anker du til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anken avgjøres normalt ved kjennelse etter skriftlig behandling i lagmannsretten.

Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett

Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Samtykke gis bare når anken gjelder spørsmål som har betydning utover den aktuelle saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling.

Hvis de blir tatt til behandling, er det som regel hvis spørsmålet har betydning utover den aktuelle saken, hvis andre hensyn taler for at anken bør prøves, eller hvis saken reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelser og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.