



Frostating lagmannsrett - Dom - LF-2009-17543

Instans	Frostating lagmannsrett – Dom
Dato	2009-09-22
Publisert	LF-2009-17543
Stikkord	Tingsrett. Flytebrygge for fritidsbåter. Krav om fjerning.
Sammendrag	Statens Havnevesen bygde mot slutten av 1960-tallet fiskerihavn i Midsund kommune. Stedets småbåtlag anla senere en flytebrygge i havneområdet, til bruk for fritidsbåter. Lagmannsretten kom til at flytebryggen, etter flytting i 2004, lå innenfor et område hvor staten i 1967 hadde ervervet «uinnskrenket og stedsevarig bruksrett», og at statens tillatelse var tilstrekkelig for etableringen av småbåtlagets anlegg. Det var således ikke nødvendig med grunneierens samtykke.
Saksgang	Romsdal tingrett TROMS-2008-98531 – Frostating lagmannsrett LF-2009-17543. (09-017543ASD-FROS). Anke til Høyesterett nektet fremmet, HR-2009-2370-U.
Parter	Ugelvik Småbåtlag (Advokat Sverre Larhammer) mot Bjarne Palmar Raknes og Åse Kjellaug Raknes (Advokat Egil Williams Wold).
Forfatter	Lagdommer Ole Johan Lund, lagdommer Hans O. Kveli, lagdommer Hans Christian Hoff.

Innholdsfortegnelse

Frostating lagmannsrett - Dom - LF-2009-17543.....	1
Innholdsfortegnelse.....	2

Saken gjelder krav om fjerning av flytebryggeanlegg for fritidsbåter og krav om leiegodtgjørelse til anlegget er fjernet.

Eierne av gnr. 56 bnr. 1 i Midsund kommune, en eiendom som nå eies av Åse Kjellaug og Bjarne Palmar Raknes (Raknes), inngikk 30. desember 1967 avtale med Statens Havnevesen om etablering av fiskerihavn ved Notaholmen i Midsund. Prosjektet bestod i bygging av to moloer, veg og en mindre kai samt mudring, alt finansiert med offentlige midler.

Lokalbefolkningens behov for fortøyningsplasser for fritidsbåter, og også fiskebåter, førte i 1984 til en avtale mellom Raknes og Ugelvik Småbåtlag (Småbåtlaget) om landfeste for flytebrygge for vel 30 båter. Kystverket ikke hadde innsigelser mot flytebryggens plassering.

I 1997 tok Småbåtlaget initiativ til reguleringsarbeid for havneområdet. Etter flere offentlige ettersyn egengodkjente Midsund kommunestyre 14. september 2000 reguleringsplan hvoretter havnen ble delt i en ytre fiskerihavn og en indre småbåthavn.

Da Raknes og Småbåtlaget ved periodens utløp ikke kom til enighet om forlengelse av avtalen fra 1984, flyttet Småbåtlaget med Kystverkets samtykke, flytebryggen inn i fiskerihavnen i 2004. Raknes mente imidlertid at siden de fortsatt var eiere til land- og sjøgrunn i dette område, trengtes også deres samtykke til den nye plasseringen.

Forhandlinger førte ikke fram. Etter forgjeves forliksmekling ble saken ved Raknes' stevning av 15. juni 2007 brakt inn for Romsdal tingrett. Småbåtlaget tok til motmæle i tilsvaret av 31. august 2007, prinsipielt med avvsningspåstand da man mente at tvisten hørte under voldgift.

Romsdal tingrett tok ved kjennelse av 25. januar 2008 avvsningskravet til følge. Etter anke fra Raknes opphevet Frostating lagmannsrett ved kjennelse av 7. mai 2008 avvsningskjennelsen, og saksforberedelsen fortsatt i tingretten. Hovedforhandling fant sted 6. november 2008 og tingretten avsa 28. november 2008 dom med slik domsslutning:

1. Ugelvik Småbåtlag ved styrets leder pålegges å fjerne flytebrygge med forankring og landfeste fra eiendommen gnr. 56 bnr. 1.
2. Ugelvik Småbåtlag ved styrets leder dømmes til å betale leie til grunneier med kr 500 pr. båtplass per år, regnet fra 24.11.2004 til anlegget er fjernet.
3. I sakskostnader betaler Ugelvik Småbåtlag ved styrets leder til Åse Kjellaug Raknes og Bjarne Palmar Raknes, kr 120.000, etthundreogtjuetusenkroner –, innen 2 – to – uker fra forkynnelse av dommen.

Småbåtlaget har 2. januar 2009 anket til Frostating lagmannsrett og Raknes har i tilsvaret av 27. januar 2009 tatt til motmæle. Ankeforhandling fant sted i Molde og Midsund 31. august til 1. september 2009. Om bevisførselen vises det til rettsboken.

Saken har rettslig og i det alt vesentlige også faktisk framstått i samme skikkelse for lagmannsretten som for tingretten.

Ugelvik Småbåtlag har i det vesentlige anført:

Grunneiererklæringen fra 1967 innebar omfattende bruksrett for staten, av karakter nær opp til full avståelse av eiendomsrett. Så vel opprinnelig mudring foretatt av Statens Havnevesen, som en mindre tilleggsudring foretatt av Småbåtlaget i 1984, har skjedd i henhold til grunneiererklæringen. Det var alene landfestet for flytebryggen som gjorde det nødvendig med Raknes' grunneiersamtykke i 1984.

Flyttingen av flytebrygga 10 meter nordover skjedde i 2004 og medførte at det nå ikke lenger er tørt land mellom mudringsskråningens avslutning og vegen. Det er derfor ikke lenger behov for grunneierens samtykke til den beliggenhet flytebryggen med landgang og landfortøyningsfeste har. Retten til å samtykke eller nekte tilligger eksklusivt Kystverket. Nåværende beliggenhet er godkjent av Kystverket og Midsund kommune. Ingen av disse har krevd flytebryggen fjernet.

Tingretten tar feil i synet på mudringsskråningens beliggenhet og dermed mudringsfeltets utstrekning. Det er ingen sammenheng mellom mudringsfeltet og skillet mellom fiskerihavn og småbåthavn i reguleringsplanen. Kommunen fant ikke fram til mudringsfeltets grense basert på tinglyst kartskisse, som for øvrig ikke angir ytterpunktene for statens bruksrettigheter.

Fortøyningsfestene i sjøbunnen i Notaholmleira er anlagt med grunneiernes samtykke i 1984. Siden disse festene ikke er nevnt i avtalen om landfeste samme år, må det legges til grunn at grunneieren da ga en permanent tillatelse til etablering av disse.

Ugelvik Småbåtlag har nedlagt slik påstand:

1. Ugelvik Småbåtlag frifinnes.
2. Ugelvik Småbåtlag tilkjennes sakens omkostninger for tingrett og lagmannsrett.

Åse Kjellaug og Bjarne Palmar Raknes har i det vesentlige anført:

Bygging av småbåthavn forutsetter tillatelse fra Kystverket, vedkommende kommune og grunneier. Etter utløpet av avtalen fra 1984 foreligger det ingen grunneiertillatelse til flytebryggen i Ugelvik havn.

Kommunens reguleringsplan fulgte i skillet mellom fiskerihavn og småbåthavn grensen for mudringsfeltet i kartvedlegget til grunneiererklæringen. Kommunens tillatelse forutsetter at flytebryggen skal ligge i småbåthavnområdet, hvor Raknes har grunneierrådigheten fullt ut i behold.

Etter flyttingen ligger flytebryggen fortsatt utenfor området som etter grunneiererklæringen ga staten bruksrettigheter. Det eksisterer fortsatt et belte mellom vegen og mudringsområdet der Raknes har sine fulle grunneierrettigheter i behold. Småbåtlagets ulovlige anlegg hindrer grunneieren fra kommersiell utnyttelse av egen eiendom slik den er forutsatt i avtale med selskapet Notaholmen Båtlag ANS.

Formålet med grunneiererklæringen var etablering av fiskerihavn og må tolkes ut fra dette formål. Erklæringen ga staten bruksrett til veggrunn med bredde inntil 5 meter samt belte på 4 meter på hver side, til annet enn vegformål. Nåværende veg er kun 2,5 meter. Annen utnyttelse av det «tiloversblitte» areal krever grunneiers samtykke. Uansett vil det mellom sjøen og vegen være igjen en landstripe som ikke er underlagt statens bruksrett. Fortøynings- og ilandstigningsinnretninger anlagt der krever Raknes' samtykke.

Kystverkets tidsbegrensede tillatelse til Småbåtlaget, som forutsatte grunneiers samtykke, utløp i slutten av 2007. En uklar «betenkning» fra Kystverket datert 16. november 2006 endrer ikke denne omstendighet. Tillatelsen er ikke senere forlenget.

Uansett savner de forankringspunkter nåværende flytebrygge har i sjøen hjemmel.

Åse Kjellaug og Bjarne Palmar Raknes har nedlagt slik påstand:

1. Anken over tingrettens dom slutningens pkt. 1 og 2 forkastes.
2. Åse Kjellaug og Bjarne Palmar Raknes tilkjennes fulle saksomkostninger for tingrett og lagmannsrett.

Lagmannsretten har kommet til at anken må føre fram og bemerker:

Grunneiererklæringen av 30. desember 1967 ga staten ved Statens Havnevesen, nå Kystverket, bruksrettigheter til land- og sjøarealer for havneanlegget. Erklæringen har en utforming som da var standard for slike utbyggingsprosjekter. Følgende av betydning er under ankeforhandlingen dokumentert fra erklæringen:

3. Jeg gir veirett over min eiendom fra Havnevesenets grunnarealer og anlegg til nærmeste vei. Havnevesenet eller den det bemyndiger har rett til å stikke ut, anlegge, bruke og vedlikeholde veien som kan ha inntil 5 meters kjørebredde.
6. Statens Havnevesen (ved Havnedirektøren) gis en uinnskrenket og stedsevarig bruksrett til den grunn med tilhørende sjøgrunn som er nødvendig til anlegget og dets senere bruk og utnyttelse.
 - 6a. Grunn til molo over Notaholmleira begrenses av linjer på begge sider av moloen i en avstand av 4 m. fra moloskråningens fot.
 - 6b. Grunn til moloen ut fra Notaholmleira begrenses på utsiden av moloen av en linje i en avstand av 4 m. fra moloskråningens fot, på innsiden av moloen av mudringsfeltet og den nordlige grenselinje nevnt under pkt. 8. Havnedirektøren kan gi tillatelse til privat sjøhusbebyggelse og lignende i moloskråningen.
 - 6c. Grunn til veg over Notaholmen begrenset av linjer i 4 m. avstand fra vegkant på begge sider. Grunn til mudringsfelt som vist på kartskissen.

Spørsmålet om mudringsfeltets utstrekning har stått entralt under ankeforhandlingen. Det er på det rene at Havnedirektoratet ved tinglysning av grunneiererklæringen i mars 1968, vedla kart som forutsatt. For lagmannsretten er dokumentert et kart med påtegning: «Verdien av avståelsene overstiger ikke Kr. 500,-.

Havnedirektoratet, Oslo den 23. febr. 1968» signert «for Havnedirektøren» og signert av Joh. W. Scheen. Dette anføres av Raknes å være kartet det er vist til i punkt 6c.

På nevnte kart over havnebasenget med veg, kai og moloer, er avmerket med skarpe rette linjer et område tekstet «Mudring til – 3.5 m eller fjell». På innsiden av linjene er fargelagt et sammenhengende felt, ca. en cm bredt, uten skarp indre avgrensning. Tingretten antok at feltet kunne være en illustrasjon av «mudringsfoten», i praksis mudringsskråningen. Etter bevisførselen legger lagmannsretten til grunn en annen oppfatning.

Sett i forhold til inntegnet kai viser de rette linjene bare den del av sjøgrunnen hvor mudringsdybden skulle være minus 3,5 meter, eller til «fjell» om dette stakk høyere. De rette linjene markerer således overgangen til en utenforliggende mudringsskråning. En slik forståelse følger også av Statens Havnevesens kart av 12. august 1967, som også er dokumentert. Her vises skråningene mot vest, altså mot veggen og kaien, ført helt inn til land.

Lest i sammenheng finner lagmannsretten det utvilsomt at grunneiererklæringen etter sitt formål, ordlyden og partenes felles forutsetninger ga Statens Havnevesen rett til mudring i området slik kartet fra 1967 viser.

Veggen ble anlagt med 2,5 meters kjørebredde og på slik måte at vegfundamentet i dag flukter med sjøkanten og dermed i praksis mudringsområdet. Dette utelukker at det mellom veggen og sjøen ligger igjen en land- og sjøstripe hvor Raknes har fulle grunneierrettigheter i behold.

Flytebryggens nåværende beliggenhet er fastlagt ved oppmåling foretatt av oppmålingsselskapet Karlsen & Kvile as. Dokumentasjon av målingsresultatet sett i sammenheng med øvrig bevisførsel viser etter lagmannsrettens vurdering at flytebryggen med landgang og landfeste, ligger i den del av havnen hvor staten etter grunneiererklæringen har «uinnskrenket og stedsevarig bruksrett til grunn med sjøgrunn til anlegget og dets senere bruk og utnyttelse».

Kystverket og kommunen har ikke hatt innsigelser mot flytebryggens nåværende beliggenhet, men førstnevnte har gjennom årene gitt uttrykk for varierende oppfatning om behovet også for grunneierens samtykke. Havnen ble som nevnt bygget som fiskerihavn, et formål som i dag synes mindre aktuelt med reduksjonen i antallet lokale yrkesfiskere. Bruksretten staten ervervet i 1967, som medførte millioninvesteringer, var «uinnskrenket og stedsevarig» hva tvisteområdet gjelder. Selv om behovet for fritidsbåthavn den gang var et helt annet enn nå, måtte partene forutse at havnen med tid og utvikling kunne få en endret utnyttelse. Dette hensyn synes etter lagmannsrettens vurdering også klart ivaretatt ved formuleringen «senere bruk og utnyttelse».

Flytebryggen og landfestet ligger nå innenfor den del av havnen hvor statens evigvarende bruksrett er «uinnskrenket». Dette må etter lagmannsrettens syn forstås slik at grunneiers tillatelse ikke er nødvendig for flytebryggeanlegget slik det nå ligger. Denne oppfatning synes også Kystverket å dele, jf. etatens brev av 16. november 2006 til Midsund kommune, og seniorkonsulent Torill Hestholm Myklebusts vitneforklaring. At Kystverket gjennom årene har gitt uttrykk for en skiftende oppfatning, kan ikke ses å være av betydning for saken.

Flytebryggen ble ved sin opprinnelige beliggenhet også forankret med «anker» nedgravd i sjøbunnen i den del av havnen som kalles Notaholmleira, som ikke er mudret. Etter hva lagmannsretten forstår dreier det seg om to eller tre fester som ligger skjult i sjøgrunnen. Det er uklart hvor langt utenfor statens bruksområde fortøyningene strekker seg.

Leieavtalen mellom Raknes og Småbåtlaget av 21. november 1984 nevner ikke disse festene, men kun landfestet som Raknes fikk kompensert med en gratis båtplass. Sterkest oppfordring til å ta avtalemessig forbehold om forankringene i sjøbunnen, mener lagmannsretten at Raknes hadde. Når så ikke ble gjort, må dette oppfattes som en grunneiers permanente godkjenning. Et annet resultat ville uansett ikke nå gitt Raknes rett til å kreve flytebryggen fjernet, bare sjøbunnforankringene.

Det følger av forannevnte at Raknes krav om leie heller ikke kan føre fram.

Ugelvik Småbåtlag har vunnet saken og har krevd sakskostnader for begge instanser erstattet. Kravet blir å ta til følge, jf. reglene i tvisteloven § 20-2 første jf. annet ledd, idet ingen av unntakene i tredje ledd er funnet oppfylt.

Advokat Larhammer har oppgitt et tidsforbruk fram til anken på 81,5 timer. Det er da gjort fradrag for tid medgått i anledning avvisningskravet som ble prøvd av lagmannsretten under saksbehandlingen. Arbeid etter anken har utgjør 11 timer og ytterligere 11 timer til ankeforhandlingen. Samlet salær eks. merverdiavgift er 140 000 kroner. Reiseomkostninger er oppgitt til 699 kroner. Totalt utgjør kravet 175 873,75 kroner inkl.

merverdiavgift. Ankegebyr er avglemt, men må medtas. Dette utgjør 23 220 kroner. Samlet krav blir følgelig 199 093,75. Omkostningene har vært nødvendige, jf. tvisteloven § 20-5, og oppgaven legges til grunn.

Dommen er enstemmig.

Slutning:

- 1. Ugelvik Småbåtlag frifinnes.*
- 2. Åse Kjellaug Raknes og Bjarne Palmar Raknes dømmes in solidum til å betale Ugelvik Småbåtlag sakskostnader for tingretten og lagmannsretten med 199.093,75 – etthundreogtittitusenogtittitre 75/100 – kroner innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.*