

ARENDALSADVOKATENE AS  
OVE ANDERSEN OG KRISTOFFER WIBE KOCH

Østregt 2/4, 4836 Arendal – tlf 37 00 21 60 – fax 37 00 21 69

MEDLEMMER AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

---

NOTAT

til

Arendal kommune  
Arendal Havnevesen KF  
Kuviga Eiendom AS

**Flytebrygger Kuviga. Aust-Agder tingretts dom av 12.10.2016, sak 16-041827TVI-AUAG**

1

Jeg vedtok forkynnelse av dom 17.10.2016. Ankefristen er 1 måned og løper altså ut **17.11.2016**. Anke må være sendt senest 17.11.2016.

2

Jeg skal som avtalt gi en vurdering av tingrettens dom og gi mitt syn på om det etter min oppfatning er grunnlag for anke. Min konklusjon nedenfor er at tingrettens dom er uriktig og vil bli omgjort i lagmannsretten. Tingretten har imidlertid vurderinger som etter min mening er nye og etablerer en ny rettstilstand i forhold til utnyttelse av eierløst sjøareal. Jeg vurderer disse synspunktene til tingretten nedenfor.

3

Tingrettens dom er bygget opp slik:

side 2-3:	Kort faktisk fremstilling
side 4-5:	Argumentasjonen (påstandsgrunnlag) fra Fluet
side 6-7:	Argumentasjonen (påstandsgrunnlag) fra kommunen/Kuviga
side 7-14:	Tingrettens begrunnelse for resultatet

4

Tingrettens avgjørelsesgrunner er omfattende og grundige.

”Kortversjonen” synes å være at retten opererer med en ”sektorlinje” basert på grensen mellom eiendommene helt innerst i bukten. Sektorlinjen skal så dele vannspeilet i 2 deler, - én del til Fluet og én del til Kuviga.

Videre synes tingretten å legge til grunn at de respektive eiendommer i kraft av strandretten har en form for disposisjonsrett til "sin" sektor av eierløst vannspeil.

5

Jeg ser det slik at tingretten her innfører noe nytt i forhold til "strandrett" som eiendommer grensende til sjøen har. Strandretten er bl a og viktigst:

- Adkomst (tilflottsrett)
- Bading/friluftsliv
- En viss rett til utfylling ut i sjøen

Men strandretten gir etter den praksis som er ikke rett til utfylling eller anlegg av flytebrygger ut i eierløst sjøareal.

6

Det er imidlertid her tingretten trekker inn sektorlinjen som grense for hvor langt grunneier på land kan disponere ut i eierløst sjøareal.

De dommer tingretten viser til var fremme i partenes argumentasjon i tingretten. Etter min mening gir de liten støtte for tingrettens resultat.

Jeg ser det slik at eksisterende rettspraksis støtter vårt syn,- nemlig at retten til å disponere eierløst sjøareal i Kuviga er avhengig av offentlig godkjent plan og at det for spørsmål om nabos (Fluets) rett blir spørsmål om Fluets blir hindret i en påregnelig utnyttelse av sin eiendom. Det jeg her kort skisserer er etter min mening i tråd med praksis. Tingrettens innføring av en "sektorlinje" innfører en endring i det som hittil har vært gjeldende praksis.

7

Tingretten tillegger det ikke vekt at reguleringen i Kuviga er til offentlig småbåtanlegg i sjø, men knytter dette til avtalen mellom Arendal Havn og Kuviga Eiendom AS (utskriften s 12) som retten oppfatter som "privatrettslig".

Jeg mener det er uriktig av retten ikke å vektlegge reguleringsformålet som er å skaffe småbåteiere båtplass. Dette gjøres av kommunen mange steder. Det er i denne sammenheng etter min mening av mindre interesse at også de 21 leilighetene er sikret båtplasser. Dette er gjort for å muliggjøre pir 3 som gir plass til langt flere enn de 21 og også skaper bedre forhold for pir 1 og 2.

8

Jeg synes det er illustrerende å se på kartet og "sektorlinjen". Slik denne er trukket får Fluets et betydelig større eierløst sjøareal ut for sin eiendom til disposisjon enn Kuviga/kommunen får.

Dette er et bilde på at "sektorlinjen" ikke er egnet som grense for innenforliggende grunneiers disposisjonsrett over vannspeilet.

9

Jeg føyer til at vi etter min mening også må ha for øye at det virker kunstig at det er utarbeidet 2 reguleringsplaner uten at disse synes samarbeidet eller samordnet. Tingretten skriver om dette forhold i utskriften s 13 (om å endre perspektiv).

Svaret på denne problemstillingen var imidlertid at de vedtatte planene gjelder og må legges til grunn i forhold til utnyttelse. Det er blitt 2 planer, kanskje som følge av manglende vilje til å samarbeide.

10

Min konklusjon er at saken fortjener en anke.

Det maner riktignok til "ydmykhet" at man har fått et domsresultat mot seg i det resultatet da kan bli tilsvarende i neste instans.

Risikoen ved anke er imidlertid begrenset til at resultatet blir det samme, men med ytterligere omkostninger i tillegg.

Arendal, den 4. november 2016



Ove Andersen  
Advokat