

Advokatfirmaet Henriksen & Co. Ans v/advokat
Harald Holm Glad

Postboks 114 Vika, 0115 Oslo

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
22/18911 - 12

Saksbeh.:
Kristin Sannes Hansen

Dato:
28.09.2022

Vedrørende leieavtale

Det vises til din e-post av 26.08.22, hvor du opplyser å representere Sørfonden Slipp A/S i denne saken. Du ber i e-posten blant annet Bymiljøetaten (heretter BYM) om å tilkjenne om etaten mener at det finnes hjemmel for kommunen til å gå inn i konflikten, og ta stilling til hele eller deler av tvisten.

Innledning

Oslo kommune eier øya Tistelholmen (Padda) i Oslo. Øya har i en årrekke vært leid ut til Sørfonden Slipp A/S. Leieavtalen som gjelder i dag er fra 1991 (heretter 1991-avtalen) vedlegges (**vedlegg 1**). Som det fremgår av leieavtalens punkt 5 skal bygningene og arealet kun benyttes i forbindelse med drift av småbåthavn og båttopplag samt reparasjoner og service av båter og båtmateriell. Det fremgår videre av leieavtalens punkt 10 at båtvereiere som har båt plass på Tistelholmen forutsettes organisert som egen båtforening med egen avtale med Sørfonden Slipp A/S.

Dagens avtale mellom Padda båtforening og Sørfonden Slipp A/S ble signert i 2007 (heretter 2007-avtalen). Avtalen vedlegges (**vedlegg 2**).

BYM ble ved årsskiftet 2021/2022 kontaktet av Padda Båtforening, hvor båtforeningen fremmet ønske om at BYM skulle megle i sak vedrørende tvist om økte priser for leie av båt plasser på Tistelholmen.

For å klargjøre faktum, tilskrev BYM Sørfonden Slipp A/S, og ba om en redegjørelse for hva som var grunnlaget for prisøkningen, og for hvilke vurderinger som var gjort når det gjaldt om prisøkningen måtte anses for å være i overenstemmelse med bestemmelsene om leiepris i 1991- og 2007-avtalene. Det ble bedt om at eventuell dokumentasjon som underbygde grunnlaget for prisøkningen ble oversendt. BYM mottok 20.05.22 svar fra Sørfonden Slipp A/S, og forutsettes kjent.

I etterkant av dette har både Padda Båtforening og Sørfonden Slipp A/S vært i kontakt med etaten, senest ved din e-post av 07.09.22.

Punkter om prisfastsetting i avtalene mellom partene

Det fremgår følgende av punkt 10 i 1991-avtalen:

«Båteiere som har båt plass på Tistelholmen forutsettes organisert som egen båtforening med egen avtale med Sørfonden Slipp og Motorverksted A/S. Avtalen inklusiv pris for båt plass skal godkjennes av park- og idrettsvesenet.»

I 2007-avtalen fremgår det følgende om prisfastsetting av båt plasser i § 7:

«Leien på nåværende anlagte brygger, baseres på leienivået for sesongen 2003 med tillegg, vedtatt på årsmøte i Padda Båtforening 22.1.2004 som følger: Leien av båt plassen kan økes med 5% årlig til og med sesongen 2011. Deretter justeres leieprisene årlig i henhold til Statistisk Sentralbyrå «Lønnstatistikk-heltids ansatte», baser på forrige års lønnsutvikling, eller tilsvarende statistikk.

Overnevnte kostnadsregulering skal ikke kunne fravikes med mindre det inntreffer utforutsette vesentlige endringer i offentlige påbud og regler som påvirker kostnadene.

Ved endringer av rammevilkårene mellom Slippen og Oslo Kommune, eller vedtatte leiepriser av båt plasser for fremtiden medfører et urimelig høyt eller lavt prisnivå i forhold til kommunale båthavner som det er naturlig å sammenligne seg med, kan dette tas opp til forhandlinger mellom Slippen og Foreningen.

Godkjenning av pris for leie av båt plass

BYM er av den oppfatning av at vårt grunnlag for å involvere oss i denne saken følger av vår leieavtale med din klient. Kommunen eier Tistelholmen, og det er aspekter ved dette leieforholdet som nå nødvendiggjør vårt engasjement i saken.

Sørfonden Slipp A/S har hittil i denne saken gitt uttrykk for at de har en annen oppfatning av avtaleverkets meningsinnhold enn de øvrige involverte, og har i sitt brev av 20.05.22 anført at punkt 10 i leieavtalen med Oslo kommune ikke er relevant for saken. Dette begrunnes med at

formuleringen «Avtalen inklusive pris for båtplass skal godkjennes av park- og idrettsvesenet.» kun gjelder den opprinnelige leieprisen som ble fastsatt i 2007. Det anføres at det ikke har vært meningen at Sørfonden Slipp A/S skal forelegge alle senere prisjusteringer for kommunen.

Dersom denne tolkningen av 1991-avtalen skulle legges til grunn, mener BYM at Sørfonden Slipp A/S likevel er bundet av de vilkårene for øking av leiepriser som fremgår av punkt 7 i 2007-avtalen. De fire vilkårene for prisøkning i punkt 7 var en del av 2007-avtalen, og anses som godkjent av kommunen. Slik BYM ser det, medførte etatens godkjenning av 2007-avtalen en godkjenning av hvordan leieprisen skulle reguleres fremover. Første ledd i punkt 7 oppstiller hovedregelen, og prisjustering her følger årlig statistikk, helt uavhengig av partene. Det er naturlig at denne prisjusteringen ikke har blitt forelagt BYM årlig, da den fulgte et fast system.

De øvrige tre vilkårene for prisjustering i punkt 7; uforutsette vesentlige endringer i offentlige påbud og regler som påvirker kostnadene, ved endring av rammevilkårene mellom Sørfonden Slipp A/S og kommunen og dersom den vedtatte leieprisen medfører et urimelig høyt eller lav prisnivå i forhold til kommunale båthavner det er naturlig å sammenligne seg med, synes ikke å ha blitt aktualisert tidligere.

BYM mener at det uavhengig av hvordan man konkluderer på spørsmålet om *alle* prisøkninger på Tistelholmen skulle godkjennes av etaten, eller om kun endringer som fulgte, alternativt ikke fulgte, punkt 7 i 2007-avtalen skulle godkjennes, fremgår det av vår leieavtale med Sørfonden Slipp A/S at pris for leie av båtplass skal godkjennes av etaten.

Ettersom det er motstrid mellom utleier og leietakers forståelse av leietakers forpliktelser etter leieavtalen, må leieavtalen tolkes.

En normal språklig forståelse av punkt 10 i 1991-avtalen peker etter BYMs syn i retning av at pris for leie av båtplass skal godkjennes av BYM. BYM kan ikke se at Sørfonden Slipp A/S sin forståelse av punkt 10 har forankring i ordlyden. Punkt 10 i 1991-avtalen må også sees i sammenheng med leieavtalens øvrige punkter, hvor det fremgår at også andre elementer ved leieforholdet, som pris for opplagsplass, reklame og utvidelse/forandring av småbåthavn, skal godkjennes av etaten. Det har formodningen mot seg at pris for båtplass kun skulle godkjennes en gang, altså i 2007, men at øvrige godkjenninger fra etaten skulle skje løpende.

Slik BYM ser det, var forutsetningen med å inngå 1991-avtalen for kommunen å sikre tilgang til rimelige båtplasser til Oslos innbyggere, og punkt 10 i avtalen var et av punktene som ble inntatt i avtalen for å ivareta denne intensjonen.

Man må også se 1991-avtalen i en kontekst. Det er relevant å se på hvordan situasjonen var for småbåteiere i Oslo kommune i tiden rundt avtaleinngåelsen i 1991. Småbåtutvalget ble opprettet i 1986, og er kommunens eget fag- og samarbeidsorgan for friluftslivet på vannet. Det fremgår blant annet av Småbåtutvalgets rapport fra 2017 om «Tilrettelegging for småbåter delrapport 2» (se <https://www.oslo.kommune.no/natur-kultur-og-fritid/tur-og->

[friluftsliv/bat/smabatutvalget/#gref](#)) at der andre byer har valgt å privatisere, har Oslo kommune valgt å leie ut egen grunn til båtforeninger for å sikre lave kostnader og reelle muligheter for det store flertallet av osloborgere å nyte et aktivt båtliv. Småbåtutvalget viser i rapporten til at det er bred politisk enighet om dagens modell. Leieprisen for øya fastsatt i 1991-avtalen, sammenholdt med punktet om regulering av leiepris for båt plass i 2007-avtalen synes å reflektere den politiske viljen om å tilby rimelig båt plass til folk flest. Også det faktum at det i 1991-avtalen ble inntatt et krav om kommunens godkjenning av separat avtale mellom båtforeningen og Sørfonden Slipp A/S, samt priser for utleie av både opplagsplass- og båt plass, peker i retning av at kommunen ønsket å ha kontroll over prisfastsettingen på Tistelholmen.

Etterfølgende opptreden både hos båtforeningen og Sørfonden Slipp A/S i årene etter 2007 peker i retning av at BYMs forståelse av avtalene har vært delt av partene inntil nylig. Tvister rundt pris for leie av båt plass på Tistelholmen har etter det opplyste ikke vært tatt opp med BYM tidligere.

Det fremgår av punkt 7 i 2007-avtalen at det er kommunale båthavner som er sammenligningsgrunnlaget for en eventuell prisjustering, ikke kommersielle båthavner. BYM kan ikke se at grunnlaget for prisøkningen som nå er foretatt er hjemlet i avtaleverket Sørfonden Slipp A/S er bundet av.

Sørfonden Slipp A/S er en kommersiell aktør, og har i sakens anledning sammenlignet sine priser med kommersielle aktører på markedet. Leieforholdet med kommunen kan neppe sies å bygge på kommersielle vilkår, og det oppstår en skjevhet i avtaleforholdet ved at leietaker nå ønsker å drive ren kommersiell utleie av båt plasser, mens eier per i dag leier ut ikke-kommersielt begrunnet i tilgjengeliggjøring av rimelig båt plass til alle. Skjevheten vil i det minste medføre en uholdbar usaklig forskjellsbehandling fra kommunens side av småbåteiere som leier båt plass på Tistelholmen, sammenlignet med andre leietakere av båt plasser på kommunal grunn.

Sett fra kommunens ståsted, bortfaller hensikten med leieforholdet, dersom leietaker ikke lenger tilbyr rimelig utleie av båt plasser til Oslos befolkning. Kommunen har da ikke lenger en egeninteresse av å tilby en subsidiert leiepris til leietaker.

BYM er av den oppfatning at punkt 10 i 1991-avtalen oppstiller en plikt for Sørfonden Slipp A/S til å forelegge leiepris for båt plass til godkjenning i etaten, og en manglende etterfølgelse av denneplikten vil medføre at BYM vil vurdere å si opp leieforholdet.

Veien videre

Oppsummert mener BYM at 1991- og 2007-avtalene må tolkes dithen at prisen for leie av båt plass er vårt anliggende. BYM kan ikke se at avtaleverket åpner opp til for å kunne fravike de vilkårene for prisfastsetting som fremgår av punkt 7 i 2007-avtalen. Det er kun disse fire vilkårene for prisregulering som kommunen har godkjent, og dette må leietaker forholde seg til.

Med bakgrunn i det som fremgår over, anmoder BYM Sørfonden Slipp A/S om å fastsette pris for leie av båt plass i henhold til punkt 7 i 2007-avtalen, og at prisen forelegges etaten for godkjenning.

Det bes om at dette brevet besvares snarlig, og senest innen 1. november 2022.

Med vennlig hilsen

Per Vidar Nilsen
assisterende etatsdirektør

Jon Karl Christiansen
avdelingsjef

Kopi til:

Padda Båtforening

Dalheimveien 10

0198

Oslo

Vedlegg

Vedlegg 1 - Leieavtale mellom Oslo kommune og Sørfonden Slipp AS

Vedlegg 2 - Kontrakt mellom Sørfonden Slipp AS og Padda Båtforening

Mottakere:

Advokatfirmaet Henriksen & Co. Ans Postboks 114 Vika, 0115 Oslo
v/advokat Harald Holm Glad