



**TILSVAR
og
stevning i motsøksmål
til
Oslo tingrett**

Oslo, 16. september 2024

Sak nr.: 24-075273TVI-TOSL/07

Saksøker: Sørfonden Slipp AS
Dalheimveien 10
0198 Oslo

Prosessfullmektig: Advokat Harald Holm Glad
Advokatfirmaet Henriksen & Co ANS
Postboks 1443 Vika
0115 Oslo

Saksøkt: Padda Båtforening
Dalheimveien 10
0198 Oslo

Prosessfullmektig: Advokat Christian Arnkværn
Advokatfirma Vectio AS
Postboks 6888 St. Olavsplass
0130 Oslo

Saken gjelder: Krav om fastsettelse av leiepris for plass i båthavn

1. INNLEDNING

Det vises til stevning fra Sørfonden Slipp AS datert 10. mai 2024 hvor det er fremsatt krav om fastsettelsesdom for pris på leie av båtplass. Undertegnede melder seg som prosessfullmektig for saksøkte.

Stevningen ble forkynt for Padda Båtforening 18. juni 2024. Det ble satt en frist for tilsvaer til den 24. juni 2024, og det ble sendt inn et foreløpig tilsvaer innen fristen. Tingretten har i brev av 26. august 2024 satt en frist til 16. september for inngivelse av prosesskrift fra saksøkte. Dette prosesskriftet er inngitt innen fristen. På grunn av formen på tilsvaret datert den 18. juni gis dette prosesskriftet tittelen «tilsvaer», og vil bli gitt et tilsvaers form.

Saksøkte vil også fremme et motkrav.

2. SAKENS FAKTISKE SIDE

2.1. Innledning

Det vises til stevningen, og tilsvar av 21. juni 2024, om sakens faktiske side. Saksøkte vil i det følgende ta inn nødvendige korrigeringer og tilføyelser.

2.2. Om saken

Saksøkte ser det slik at saken i det vesentlige dels dreier seg om forståelsen av leiekontrakten saksøker har inngått med Oslo kommune om leie av et areal med diverse utsyr og bygg på Tistelholmen («Padda») i Indre Oslofjord. Kontrakten er vedlagt stevningen som bilag 5. Dels dreier saken seg om hvorvidt det er inngått bindende avtale mellom saksøker og saksøkte om en leiepris som angitt i stevningen. Ifølge stevningen er det anledning til å avtale en slik pris etter avtalen som gjelder mellom saksøker og saksøkte, og som er vedlagt som bilag 1 til stevningen.

Det er riktig at Padda båtforening («Båtforeningen», eller «saksøkte») har bestridt at det er anledning for saksøker til å øke prisene slik det fremkommer i stevningen. Innbetalt beløp som overstiger beløpet båtforeningen mener saksøker maksimalt kan kreve, kreves tilbakebetalt.

2.2.1. Avtale med saksøker.

Det bestrides at det er inngått noen avtale med saksøker om aksept av en økningen av leieprisen utover hva kommunen tilrår. Den fremlagte dokumentasjonen i stevningen viser ingen konkrete holdepunkter for at det er inngått en avtale. Dokumentasjonen viser heller ikke samlet sett at det er inngått en avtale.

Dokumentasjonen viser at styret mente en tolkning av bestemmelsen i avtalen mellom partene (§7 i avtalen) ga saksøker anledning til å øke prisene, men bekrefter ikke at det forelå en avtale om dette. Det vises til stevningens bilag 14, møtereferat fra styremøte hos saksøkte 31. august 2021. Neste møtereferat er vedlagt stevningen som bilag 15, og viser at det skal avholdes et ekstraordinært årsmøte (generalforsamling). Dette viser både at det ikke er inngått noen avtale og at styret ikke er legitimert til å akseptere en slik prisøkning uten forankring i årsmøte.

Uansett har verken styret eller årsmøte anledningen til å avtale priser i strid med reguleringsbestemmelsene i utleieavtalen mellom Oslo kommune og saksøker.

2.2.2. Avtalen mellom saksøker og Oslo kommune

Leieavtalen datert 25. september 1991, som nevnt vedlagt stevningen som bilag 5, er mellom saksøker og Oslo kommune ved Park- og idrettsvesenet, nå Bymiljøetaten. Leiekontrakten inneholder flere sterke begrensninger i både i bruken av leieobjektet, og avtalefriheten, for saksøker.

Leieobjektet kan kun benyttes til det formålet som er beskrevet i § 5 i avtalen, som er «...drift av småbåthavn og båtopplag samt reparasjoner og service av båter og båtmateriell».

I § 8 begrenses muligheten til utleie/fremleie til kun å gjelde utleie av båt plass og opplagsplass til enkeltpersoner.

I § 9 bestemmes det at pris for opplagsplass «skal godkjennes» av Bymiljøetaten, og videre i § 10 at både avtalen som forutsettes inngått med saksøkte, og «pris for båtplass», «skal godkjennes» av Bymiljøetaten.

Dette innebærer en klar innskrenkning i muligheten for saksøker (og saksøkte) til å inngå avtale om pris på leie av båtplass og båtopplag.

Formålet med begrensningen, og en naturlig tolkning av avtalen, kommer frem i Bymiljøetatens brev til saksøker datert 28. september 2022, vedlagt stevningen som bilag 34.

I brevet kommer det frem at formålet med bestemmelsene det er vist til over var å «sikre tilgang til rimelige båtplasser til Oslos innbyggere» og videre at avtalen mellom saksøker og saksøkte fra 2007 ikke kan gå foran avtalen mellom kommunen og saksøker.

2.3. Oppsummering

Konsekvensen av ovenstående er at all korrespondanse mellom partene i stevningen knyttet til eventuell prisøkning etter § 7 i avtalen dem imellom, ikke er relevant så lenge kommunen ikke har godkjent prisene som det nå kreves fastsettelsesdom for.

3. MOTSØKSMÅL

Det fremkommer klart av avtalen mellom Bymiljøetaten og saksøker at prisen for leie av båtopplag og båtplass skal godkjennes av kommunen. Det vises til det som allerede er skrevet her om dette.

Dette innebærer at det ikke er rettslig grunnlag for verken å fastsette en høyere pris enn det som er godkjent av kommunen, eller å innkreve et beløp som er høyere enn det som er godkjent av kommunen.

For å unngå videre tvist om prisfastsettelsen nå, kreves det fastsettelsesdom både for tolkningen av avtalen mellom saksøker og kommunen knyttet til hvilken pris som kan kreves av saksøktes medlemmer, og for tilbakebetaling av det beløpet som allerede er innkrevet og som går utover den pris kommunen har godkjent.

4. SAKENS RETTSLIGE SIDE

Det anføres at det ikke er inngått noen avtale mellom saksøker og saksøkte om å øke prisen. Korrespondansen det er vist til i stevningen mellom saksøkte og styret hos saksøkte er ikke tilstrekkelig til å fastslå at det er inngått en avtale. Styret hos saksøkte har kun gitt uttrykk for sitt syn på de forskjellige elementer som kan tilsi at det er grunnlag for prisøkning knyttet til avtalen mellom partene i § 7, uten at dette kan oppfattes som et dispositivt utsagn.

For det tilfelle at korrespondansen viser at det er inngått en avtale, var styret ikke legitimert til å inngå en bindende avtale om en så stor prisøkning på vegne av sine medlemmer. En slik avtale ville være av så stor betydning for foreningens medlemmer at styret ikke kunne inngå denne uten et samtykke fra foreningens medlemmer i årsmøtet. Saksøker må ha forstått at dette var en sak av så stor betydning for foreningens medlemmer at samtykke først måtte innhentes fra medlemmene.

Uansett følger det av leieavtalen mellom saksøker og kommunen at saksøker ikke kunne avtale en pris for leie av båtplass eller båttopplag uten at denne prisen var godkjent av kommunen. Den prisen som fremkommer i påstanden i stevningen er ikke godkjent av kommunen.

Avtalen mellom saksøker og saksøkte av 19. april 2007 er et resultat av et krav fra kommunen inntatt i avtalen mellom saksøker og Bymiljøetaten § 10. Dette innebærer at avtalen mellom partene i stevningen ikke kan gi hjemmel til å avtale en pris som er i strid med de begrensninger kommunen har pålagt. Dersom en slik begrensning ikke gjøres gjeldende vil formålet med utleieavtalen av Tistelholmen undergraves.

Som en følge av dette er det heller ikke rettslig grunnlag for å innkreve en høyere pris enn det som er godkjent av kommunen. Forskjellen mellom den prisen som er innkrevet fra foreningens medlemmer av saksøker og det som er godkjent av kommunen må derfor tilbakebetales av saksøker.

5. BEVIS, VITNER, M.V.

Som stedfortreder møter styreleder Axel Borchgrevink etter fullmakt, jf. tvl. § 2–5.

Som vitner vil tidligere styreleder Bjørn Engen møte som vitne. Han vil forklare seg om kommunikasjonen mellom partene i forbindelse med prisøkningen fra saksøker.

6. PROSESSUELT

Det følger av avtalen mellom partene § 10 at tvist mellom partene først skal megles av kommunen, og dersom dette ikke fører frem skal tvisten avgjøres ved voldgift.

6.1. Mekling

Slik saksøkte ser det er det ikke gjennomført noen reell mekling mellom partene slik avtalen krever. Partene synes imidlertid å stå så langt fra hverandre at det virker lite formålstjenlig nå å kreve at det gjennomføres mekling der megler er en vesentlig del av tvisten.

6.2. Voldgift

Tvist mellom partene som ikke er løst ved mekling skal reises for en voldgiftsdomstol.

Ettersom saken nå rent faktisk er til behandling ved Oslo tingrett vil saksøkte ikke motsette seg at saken fortsetter der.

6.3. Rettsmekling

Selv om megling mellom parten slik som beskrevet over anses utjenlig for å oppnå formålet, vil saksøkte ikke motsette seg tilbudet fra retten om rettsmekling. Retten er uavhengig av partene på en annen måte noe som gjør at det kan være mulighet for å avgjøre tvisten ved rettsmekling.

6.4. Fagkyndige meddommere.

Saksøkte kan ikke se at det er nødvendig med fagkyndige meddommere. Saken reiser ingen spesielle juridiske eller faktiske spørsmål som gjør det nødvendig med fagkyndige meddommere for å oppnå en forsvarlig behandling i retten.

7. PÅSTAND

I søksmålet fra Sørfonden Slipp AS nedlegges på vegne av Padda Båtforening slik

påstand:

1. Padda Båtforening frifinnes.
2. Sørfonden Slipp AS betaler Padda Båtforenings sakskostnader for tingretten.

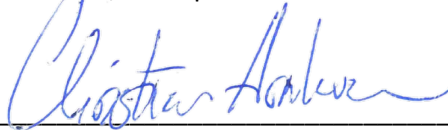
I motsøksmålet nedlegges på vegne av Padda Båtforening slik

påstand:

1. Sørfonden Slipp AS kan ikke kreve høyere pris enn det som er godkjent av Oslo kommune ved Bymiljøetaten.
2. Det beløp som Sørfonden Slipp AS har innkrevet, og som overstiger den pris som godkjennes av Oslo kommune ved Bymiljøetaten, tilbakebetales Padda Båtforenings medlemmer.
3. Sørfonden Slipp AS betaler Padda Båtforenings sakskostnader for tingretten.

Dette tilsvaret er lastet opp i Aktørportalen.

Oslo, 16. september 2024



Christian Arnkværn
advokat