

**Sak:** 19-034784REN-JKRI Åvik

**Dato:** 01.09.2020.

## **Forslag til jordskifteavgjørelse (§ 6-21)**

Bakgrunnen for saken - sett ut fra kravet samt informasjon på møtet i januar 2020 - «startet» da det sittende styret valgte å trekke seg 1. juni 2018. Det ble valgt nytt styre 15. juni 2018, men det ser ut til at dette styret fikk liten arbeidsro fram til 05.03.2019 da det ble holdt nytt ordinært årsmøte. Basert på fremlagt dokumentasjon og stemmegivning på årsmøtet, har dette ført til to grupperinger i Åvik Vel.

### **Sakens kjerne**

Partene er enige om at antall fastboende i Åvik i dag er 26 personer. I den videre diskusjonen legges det til grunn at disse 26 personene har stemmerett. Dette er basert på dokumentasjon som er sendt inn i e-post fra Alec Svendsen 21.09.2019 (dok. 206) - som er en signert bekreftelse på hva de er enige om. Etter opptelling har 16 fastboende positivt skrevet «for». 10 personer har ikke signert, og jordskifteretten regner disse som «mot». I 2018 var det registrert 30 fastboende i Åvik. Dersom fire av disse legges til i «mot»-gruppen, blir det likevel overvekt i «for»-gruppen. Det var selvsagt også ikke-fastboende som stemte, men her velger vi å ha fokus på de fastboende.

Statuttene som var gjeldende da årsmøtet ble avholdt 05.03.2019, var vedtatt på årsmøtet 4. mai 2006. I disse er det listet opp at endring av statuttene krever 2/3-flertall. Dette må tolkes slik at øvrig avstemming dermed kun krever vanlig flertall for å være gyldig vedtatt. Dette er i tråd med vedtekter for de fleste lag og foreninger i dag.

Medlemmene i Åvik Vel har brukt mye tid å diskutere følgende:

1. Endring i rekkefølge av sakene på årsmøtet.
2. Er det nye styret korrekt valgt?
3. Hvem har stemmerett?
4. Dagens vedtekter.

### **Endring av rekkefølge av sakene på årsmøtet**

Det er ingenting i veien for å endre på rekkefølgen av saker som er kommet inn. Det som er viktig er at sakene som skal behandles, er kommet inn til rett tid og gjort kjent for medlemmene.

Når møtet er erklært lovlig satt, viser ordstyreren til saklisten (saksliste, dagsorden, agenda) som er satt opp for møtet (den framgår som regel av innkallingen), og spør om noen har merknader. Unntaksvis er det merknader som for eksempel ønske om endret rekkefølge, hvilket møteleder vurderer og fremmer forslag om at medlemmene vedtar, om nødvendig ved avstemming. Til slutt erklærer ordstyrer at saklisten (med eller uten endring i rekkefølgen for behandling) anses som godkjent. Opplistingen som er gjort for hva årsmøtet skal inneholde, er satt opp som en logisk rekkefølge av saker og er en liste for hva som må være med på årsmøtet.

Slik jordskifteretten ser det, har det vært flertall på årsmøtet for å endre på rekkefølgen av dagsordenen slik at denne endringen er lovlig også når kun de fastboende har stemt.

### **Valg av styre**

I pkt. 4 har statuttene en liste på valg av medlemmer til styret, og det er årsmøtet som velger styret. Det er stilt spørsmål om dagens styre er lovlig valgt etter hvordan valget ble gjennomført på årsmøtet 05.03.2019. Et styre kan sitte så lenge det er valgt av årsmøtet/generalforsamlingen. Et styre som det blir stilt mistillit til, må ved avstemming på årsmøtet eller ekstraordinært årsmøte, gå av dersom årsmøtet kommer til at det stemmes for mistillit. Det er få lover for velforeninger o.l., men jordskifteretten viser til hvordan det er praktisert i borettslag jf. borettslagsloven.

### **§ 8-3. Tenestetid. Avsetjing**

*(3) Ein styremedlem kan avsetjast av den som har valt styremedlemmen.*

Brukes kun de fastboende som stemmegivere, var det likevel flertall på årsmøtet for at styret som satt pr. 05.03.2019, ikke hadde tillitt og måtte trekke seg. Det ble deretter stemt for et nytt styre som jf. bekreftelsen i dok. 206, har et flertall blant de fastboende. Etter jordskifterettens syn er dagens styre lovlig valgt ved flertall, basert både på fastboende eller fastboende og fritidsboende.

### **Foreløpig oppsummering av de to første spørsmålene**

Jordskifteretten ser det er ulike syn på hva som er grunnen til at mistilliten har oppstått. I slike valg må ikke valget begrunnes, men kun svare om det er tillitt til det sittende styre eller ikke. I denne saken fikk det sittende styret mistillit av flertallet uavhengig om den fremlagte informasjonen var korrekt eller ukorrekt. Det er kommet inn usaklig informasjon som går på personkarakteristikk, noe som ødelegger for den saklige diskusjonen. Den store uenigheten som er utløst vedrørende moloen, ble satt på spissen unødvendig tidlig i prosessen. Det ble fremsatt påstander om å bygge ut flest mulige båtplasser og å bygge ut et begrenset antall båtplasser. Det som på forhånd burde klarlegges er «hva er det påregnelig at kommunen vil akseptere av utbygging av området, hva tenker øvrige eiere i moloen, har vi råd til å utvikle



det selv, m.m.». Dersom konklusjonen hadde vært at kommunen ga tillatelse til å legge ut kun 15 båtplasser, ville trolig begge fraksjonene være enige om å bygge ut alt. Dersom det ble tillatt å utvikle 50 plasser, burde det kanskje diskuteres hvor mye som skulle bygges ut.

Det har kommet mye kritikk for at enkelte jobbet for å utvikle området mest mulig. Sett utenfra var dette en fornuftig tilnærming med først å vurdere hvilke muligheter eiendommen har, for deretter å bestemme hva som er ønskelig. Det har vært mye fokus på at styret hadde «feil drivkraft» for å utvikle båthavna mest mulig. De som har egeninteresse eller brenner for utvikling av området, vil trolig også få mest mulig potensial ut av eiendommen. Som nevnt over er det bra å vite hva som er til disposisjon slik at det kan tas valg basert på eiendommens potensial. Det at potensialet for eksempel gir mulighet til utbygging av mange båtplasser, betyr ikke at det må reguleres eller bygges ut til mange båtplasser. Jordskifteretten ser også at det som oppfattes som «feil drivkraft» kan gi mistillit, noe som trolig er del av årsaken i Åvik. Om det var berettiget mistillit eller ikke, skal ikke avgjøres i denne saken.

### Medlemskap og vedtekter

Med utgangspunkt i 26 fastboende i Åvik, har 16 fastboende signert på at de godkjenner de nye vedtektene som brukes i dag. 10 fastboende er uenige i måten de nye vedtektene behandler hvem som har stemmerett. Jf. statuttene pkt. 7, kan statuttene kun endres med 2/3-flertall. Statistisk sett har de 16 fastboende som har stemt for endring, ikke 2/3-flertall blant de fastboende. Dersom de øvrige som stemte blir tatt med, vil de få nok flertall til at vedtektene kan endres.

Det er sendt inn alternative vedtekter fra de 10 fastboende som i hovedtrekk skiller seg fra dagens vedtekter i følgende punkt:

1. Alle med tilhørighet i Åvik kan være medlemmer på lik linje, men kun de fastboende har stemmerett.
2. Når vedtektene som er skissert rundt båtplassene og moloen leses, er skillet i hovedsak at dagens styre legger til rette for medlemmenes behov mens forslaget fra rekvirentene er for allmennhetens behov. Dette gir de to grupperingene en ulik definisjon på behovet. Sistnevnte har i sin begrunnelse tatt utgangspunkt i at grunnlaget for at de fikk kjøpt moloen fra Kystverket i sin tid, var at det gikk til allmenntilgode formål.

Det kan stilles spørsmål om det i dette tilfellet er forskjell på medlemmenes behov og allmennhetens interesse. De som referer til medlemmene, regner alle som bor eller har hytte i Åvik som medlemmer. De som vil tilrettelegge for allmennheten, har som utgangspunkt at de fastboende er medlemmer. Når de refererer til allmennheten i Åvik, vil dette i hovedsak være de som har hytter, i tillegg til de fastboende i Åvik. Hvem av allmennheten det skal tas hensyn til når interessene blir ulike, er det et flertall som må avgjøre.

16 av 26 fastboende har godtatt vedtektene som Åvik Vel styrer etter i 2020. I disse vedtektene er det ikke skille mellom fastboende og ikke-fastboende. Alle er medlemmer og har stemmerett. 10 av 26 har forslag om vedtekter som kun gir de fastboende stemmerett, men alle kan være medlemmer, noe som til dels var praktisert tidligere. Den innsendte



medlemsliste 25.09.2018 fra daværende styre ved Øystein Eriksen, viser til denne praksisen. Det var registrert 30 fastboende og 21 hytteboere som hadde betalt medlemskapet på dette tidspunkt. Det er fra det tidligere styret opplyst at de anser feriehus og hytter som støttemedlemmer. Regnskapet for 2018, vedlagt som dok. 106 i denne saken, som er et referat årsmøtet avholdt 05.03.2019, viser at kontingenten på kr. 250 er betalt inn av 55 personer, slik at ytterligere 4 personer meldte seg inn i løpet av året. Jf. regnskapet er kontingenten lik for alle. Det skilles ikke på støttemedlemmers og fastmedlemmers kontingent. Det vanlige er at det differensieres på disse medlemskapene for å vise skillet mellom at det ene medlemskapet har noe det andre medlemskapet ikke har. Denne praksisen sammen med statuttene som ikke har begrensninger i medlemskap, gjør at det ikke har kommet klart fram at ikke-fastboende ikke har stemmerett, men det kan godt være dette har kommet klart fram på årsmøtene.

På møtet avholdt 24.01.2020 ble det fra rekvirentene opplyst at det viktigste for dem var at de fastboende ikke mistet kontrollen over Åvik Vel. De var i mindretall og kunne bli overkjørt av de ikke-fastboende. Det ble derfor skissert et forslag der de fastboende kunne gis flere stemmer pr. medlem, og det kom forslag etter møtet om å gi de fastboende veto-mulighet i saker som har stor betydning for Åvik. Det siste forslaget ble stemt over på årsmøtet avholdt i august 2020, men fikk kun 2 stemmer. Det er opplyst at gruppa på 10 fastboende valgte å ikke stille på dette møtet. Det var et mindretall som mente at det var viktig at de fastboende ikke ble et mindretall i Åvik Vel. Flertallet av de fastboende ser ut til å mene at det ikke skal skilles mellom fastboende og ikke-fastboende og mener at slik har det vært/eller ønsker at det skal være framover.

### **Oppsummert**

Det er nok ingen tvil om at Åvik Vel i sin opprinnelige form kun hadde medlemmer som var fastboende. Det er heller ikke tvil om at utviklingen har vært slik at hyttene/ikke-fastboende har fått være med i større grad etterhvert. Basert på det som er sendt inn, er det heller ikke tvil om at et flertall av dagens fastboende ønsker endringer og har stemt for vedtekter som likestiller alle medlemmene. Statuttene fra 2006 gir ingen føringer om at Åvik Vel kun er for de fastboende selv om det er praktisert slik. For å sikre at alle dagens fastboende blir hørt, blir følgende spørsmål stilt. Spørsmålet/høringen går kun til de fastboende og gjelder kun om stemmerett i Åvik Vel:

1. Det er ønskelig at medlemmer av Åvik Vel (uavhengig om de er fastboende eller ikke) har én stemme pr. medlem.
2. Det er ønskelig at kun medlemmer som er fastboende i Åvik skal ha stemmerett, eller at de fastboende får flere stemmer pr. medlem slik at de har stemmemessig flertall i Åvik Vel. For øvrig kan alle tilknyttet Åvik være medlemmer.

Basert på opplysninger som er sendt inn, har flertallet bestemt at de ønsker å ha det som beskrevet i pkt. 1 og vedtektene som Åvik Vel styres etter i dag.

**Fastboende som mener de vil ha det slik som nå, trenger ikke gi tilbakemelding.**

**Fastboende som mener at det kun er de fastboende som har/skal ha stemmerett eller skal ha stemmeflertall i Åvik Vel jf. pkt. 2, må gi tilbakemelding om dette.**

Dersom det blir flertall for nr. pkt. 2, (13 eller flere når det beregnes 26 fastboende), må vi anta at de fastboende ikke er blitt hørt i den tidligere prosessen, og at det må vurderes om det som har skjedd er en overkjøring av de fastboende. Dersom det ikke er flertall for pkt. 2, vil dagens vedtekter bli stående som vedtekter som flertallet av de fastboende ønsker. Vedtektene som Åvik Vel har i dag, er bygd opp etter vedtekter som er vanlige i lag og foreninger, og jordskifteretten ser ingen grunn til å endre innholdet dersom flertallet er enige i dette. Forslaget fra mindretallet er i hovedtrekk skissert over og vil bli sendt på høring dersom det er flertall for pkt. 2.

Hyttefolket/ikke-fastboende blir ikke regnet som parter i denne runden ettersom disse rettigheter er gitt med utgangspunkt i hva de fastboende har ment.

Høringsfristen settes til **21.09.2020** og må sendes til Marnar jordskifterett i ordinær post eller i e-post: [marnar.jordskifterett@domstol.no](mailto:marnar.jordskifterett@domstol.no) (ikke direkte til sakens dommer).



fastboende		registrert fastboende		registrert fastboende		Endre Rekkefølge		støtter	
		2018		2019		sak årsmøte		styret	
	Kirsten Midling Thorsen	x							
	Jorunn Wårøy ✓	x		x					
	Kristian Wårøy ✓	x		x					
	Ellen Børufsen ✓	x		x					
	Leif Larsen	x		x		x	x	x	x
	Helge Wårøy 2,	x		x					
	Siv Bianca Wårøy	x		x		x	x	x	x
	Wenke Elin Hansen	x		x		x	x	x	x
	Jørgen Wulf	x		x		x	x	x	x
	John Sundvall	x		x		x	x	x	x
	Merete Åvik	x		x		x	x	x	x
	Tommy Wårøy	x		x		x	x	x	x
	Berit M Eriksen ✓	x		x					
	Magnus M. Jenssen ✓	x		x					
	Cecilie Førstund	x		x		x	x	x	x
	Ingunn Eikenes Karlisen	x		x		x	x	x	x
	Alec P. Svendsen	x		x		x	x	x	x
	Egil Reidar Reme	x		x		x	x	x	x
	Birger Ariansen 2,	x							
	Tor Ludvig Wårøy ✓	x		x					
	Sigrun Homme ✓	x		x					
	Alf Hansen	x							
	Kari Grete Berntsen	x		x		x	x	x	x
	Erna Grostøl Hansen	x		x		x	x	x	x
	Kristoffer Midling Jenssen ✓	x		x					
	Jan Ekern ✓	x		x					
	Vibeke Heramb	x		x		x	x	x	x
	Theis Johannessen	x		x		x	x	x	x
	Martha Sørensen	x		x		x	x	x	x
	Astrid Wårøy 2,	x							
		30	26	16	16	16	16	16	16