

Forslag til vedtektsendring

SAK: 6.1

Oslo 24.02.20

TIL ÅRSMØTET I SOLBUKTA BÅTFORENING

På årsmøtet i 2019 ble jeg oppfordret til å komme med en skriftlig forklaring på noen forhold i dagens vedtekter som jeg mener er uklare og som kan føre til feilaktig tolkning og håndhevelse av disse.

Jeg har innhentet opplysninger om noen av forholdene fra styret, og skrevet et notat 25.06.2019 som er vedlagt. Styret har ikke gitt noen uttalelse om innholdet i dette skrivet, men bedt meg om å legge det fram på årsmøtet.

I hovedsak er disse forholdene uklarheter om organisasjonsformen Foreninger/Lag og de juridiske sidene ved denne. Når det gjelder lovverk, er det lover i forbindelse med regnskapsloven og lov om avhending/salg av fysiske innretninger/gjenstander/bygg eller grunneiendom jeg refererer til. Hovedprinsippet for en slik organisasjonsform er at Foreningen eller Laget i fellesskap er juridisk eier av den fysiske innretningen. Den er registrert i Enhetsregisteret og er pålagt å føre regnskap for driften. Medlemmene er leietakere og betaler årlig leieavgift for disposisjonsrett til plassene på båtbyggen, som har blitt tildelt etter ansiennitetsprinsippet. Medlemmer med fast plass har betalt et engangs leieinnskudd som betales tilbake når man ikke lenger ønsker å leie plass, eller avslutter medlemskapet. Ledige plasser skal tilbys medlemmer som står på venteliste for fast plass eller bytte av plass. Medlemskapet er personlig og er en betingelse for å kunne disponere en plass i anlegget. Årsmøtet er øverste myndighet i Foreningen.

I mitt notat av 25.06.2019 har jeg gitt en nærmere utdypning av de forholdene jeg mener har vært behandlet feil av styret, og som en konsekvens av dette fremsetter jeg følgende forslag om revidering av de aktuelle punktene i Vedtektene for Solbukta Båtforening:

§1- Organisasjonsform og formål

Solbukta Båtforening er registrert i Enhetsregisteret som Lag/Forening og er eier av innretningen / båtbyggen som er forankret i sjøen tilknyttet grunneiendommen g.nr. 51 b.nr. 496. Foreningens formål er å sikre havneplass for båter tilhørende medlemmene.

§2- Medlemskap og båt plasser

Medlemskapet er personlig og er betinget av at man er eier av en grunneiendom i Solbuktaområdet innenfor et nærmere begrenset område fastsatt av Årsmøtet (dette området må beskrives nærmere og godkjennes)

Som medlem av foreningen har man mulighet til å leie disposisjonsrett til en båt plass i bryggeanlegget. Styret administrerer fordeling og tildeling av båt plasser etter retningslinjer fastsatt i vedtektene.

Disposisjonsrett til faste båt plasser er betinget av at det innbetales et engangs leieinnskudd til foreningen. Det utstedes et skriftlig innskuddsbevis til leietaker. Medlemmer som ikke har fast båt plass og ønsker å søke om dette, eller medlemmer som ønsker å bytte til en annen plass, er oppført på en venteliste ordnet etter ansiennitet. Ventelisten skal foreligge skriftlig, også på foreningens hjemmeside.

Medlemskapet opprettholdes så lenge bestemmelser om innbetaling av kontingent og leiepriser overholdes. Medlemskapet og disposisjonsrett kan ikke overføres til andre personer (med unntak av personlige arvinger i rett opp eller nedstigende linje). Medlemskapet opphører hvis man selger eller avhender sin grunneiendom i området, og dermed ikke lenger fyller betingelsene for medlemskap.

Båt plasser som fristilles ved oppsigelse pga. fraflytting eller andre årsaker, skal tilbys eksisterende medlemmer som står venteliste som nevnt over. Det samme gjelder ved utvidelse av båt bryggen.

Oppsigelse av medlemskap sendes som skriftlig melding til Styret innen forfall av kontingenten inneværende år. Søknad om nytt medlemskap fremmes skriftlig og behandles av styret.

Det er tre grunneiere av g.nr.51 b.nr.496 hvor båt bryggen er forankret, som har disposisjonsrett til tre faste plasser i anlegget.

§3, §4, §5, §6, §7, §8 og §9 forblir uendret.

I § 10 endres ordet innskudd til leieinnskudd på 4 steder (i pkt. 2 og 5). Punkt 5 endres til :

Dersom et medlem ønsker å melde seg ut av foreningen eller medlemskapet opphører pga. avhending av sin grunneiendom i området, vil tilbakebetaling av leieinnskuddet bli gjort på det tidspunktet ny leietaker betaler inn leieinnskuddet for tildelt fast båt plass.

I § 11 endres linje 3 i pkt. 2 første setning til :

Hvis båt plassen ikke skal benyttes for sesongen, skal medlemmet melde fra skriftlig om dette til Styret før årsmøtet.

Resten av punkt 2 endres ikke, men det foreslås et tilllegg av følgende:

Dersom plassen ikke blir leiet ut, er eksisterende leietaker ansvarlig for innbetaling av kontingent og leieavgift for sesongen.

Punkt 3 endres til :

Dersom et medlem ønsker å bytte plass, meldes dette skriftlig til styret som registrerer dette på foreningens venteliste for medlemmer som ønsker å bytte til eller bli tildelt ny plass.

Punkt 11 endres til :

Parkering på fylkesveien ved nedkjøring til bryggen er forbudt.

Dette forslaget om revidering er en klargjøring og presisering av teksten i Vedtektene. Det er ingen endring av prinsippene for eierforhold og drift av Foreninger eller Lag.

Med vennlig hilsen

Øystein R. Lund

Vedlegg : Skriv av 25.06.2019 til Styret i Solbukta Båtforening

TIL STYRET I SOLBUKTA BÅTFORENING

1. Ut fra de opplysningene jeg har mottatt, mener jeg at det ved overdragelser av medlemskap og båtplasser i Solbukta Båtforening er feil anvendelse av lover og bestemmelser for Foreninger og Lag generelt og av Vedtekter for Foreningen. Hovedgrunnen til påstanden er at det i omsetning/salg av fast eiendom i lokalområdet, blir overdratt/solgt medlemskap og båtplasser som en fysisk del av eiendommen. Så vidt jeg vet har ingen eiendommer i området tinglyst rett til medlemskap og fast båtplass i sine skjøter. Båtplasser er ingen selveierseksjon og medlemskap er heller ikke et objekt som kan selges på det åpne markedet. Båtbryggen er Solbukta Båtforenings juridiske eiendom og medlemskap blir administrert av styret og gitt på grunnlag av skriftlig søknad. Det er en generell rett ifølge vedtektenes §2 at personer som har tilknytning til lokalområdet og ønsker å være medlem, kan opptas i foreningen. Denne rettigheten er så vidt jeg vet ikke notert eller tinglyst i skjøtet til noen enkelteiendommer i området. Det er en generell rett for alle. Jeg vil understreke at dette bekrefter at medlemskap er personlig. Det er kun tre grunneiere som ifølge §2 i vedtektene, har rett til fast båtplass. Det er eierne av g.nr. 51 b.nr. 496
2. Ifølge opplysningene jeg fikk, er Solbukta Båtforening registrert i Enhetsregisteret under kategorien forening, lag, innretning som juridisk eier av det fysiske båtbryggeanlegget som er knyttet til g.nr.51 b.nr.496. Foreningen består pr.dato av 67 personlige medlemmer, hvorav 48 disponerer fast båtplass med innskudd varierende med størrelsen på plassen. 19 medlemmer står på venteliste for å få tildelt plass på bryggen. Et ukjent antall står også på venteliste for å bytte plass. Ifølge vedtektene, tildeles fast båtplass kun ved at et medlem med fast båtplass forlater båtforeningen eller ved økt antall båtplasser.
En selvskreven konsekvens av dette, er at de medlemmene som står på ventelistene skal tilbys fast båtplass først, i prioritert rekkefølge, når et fast medlem forlater foreningen enten fordi hun/han selger sin eiendom i området, eller ikke ønsker å være

medlem lenger. Innskuddet som er innbetalt for disposisjonsrett til båtplassen må tilbakebetales til medlemmet. Nytt innskudd må innbetales av det medlemmet som blir tildelt båtplassen. Dette er en helt vanlig prosedyre for transaksjoner av andeler i Lag og Foreninger.

3. Som konklusjon vil jeg si at prosedyren som etter det jeg vet, har blitt fulgt ved salg av enkelte eiendommer i lokalområdet, har blitt gjort på feil juridisk grunnlag. Jeg har ingen informasjon om styret har annen dokumentasjon som kan underbygge denne prosedyren, og ber derfor om opplysning om dette er tilfelle. I tillegg mener jeg også at andre medlemmer som står på venteliste for båtplass, må informeres om denne saken. Jeg mener det er juridisk grunnlag for innføre den ovenfornevnte prosedyren nå, eller eventuelt innkalle til et ekstraordinært møte. Hvis det skal ha noen hensikt å stå på en venteliste, må det være en reell mulighet til å kunne bli tilbudt en plass. Jeg er klar over at det er mulighet for at bryggeanlegget kan bli utvidet, men det er vel ingen garanti for det. I mellomtiden synes jeg det er riktig at medlemmer som står på listen skal bli orientert, slik at de får anledning til å uttale seg og sikre at de ikke blir forbigått på feil grunnlag. Uansett mener jeg det er behov for en klargjøring av regler og vedtekter for fremtiden. Det er flere uklarheter i vedtektene som etter min mening må rettes opp eller redigeres, men dette kan tas opp på det ordinære årsmøte, da det ikke har vesentlig betydning for overdragelser av båtplasser eller oppsigelse og opptak av nye medlemmer.

Vennlig hilsen

Øystein R. Lund

