



KANDIDAT

596

PRØVE

JUS2003 2 Tingsrett

Emnekode	JUS2003
Vurderingsform	Skriftlig eksamen
Starttid	13.02.2020 08:00
Sluttid	13.02.2020 14:00
Sensurfrist	05.03.2020 22:59
PDF opprettet	26.10.2020 12:14

Seksjon 1

Oppgave	Tittel	Oppgavetype
i	Informasjon	Dokument
i	Praktikum	Dokument
1	Oppgave/Oppgåve 1	Langsvar
2	Oppgave/Oppgåve 2	Langsvar
3	Oppgave/Oppgåve 3	Langsvar

1 Oppgave/Oppgåve 1

Det var enighet mellom partene om at Tore Torsen bygde muren i 1981, og at han bygget den på et areal/i et volum som var gravd ut av ham. Tobeko Twosfay aksepterte også at Tore Torsen måtte sies å være eier av muren og grunnen muren står på. Derfra oppstod det først en tvist mellom Årdal kommune og Firevoll og Sekse om hvem som hadde eiendomsrett på oppsiden – i bakkant – av muren.

Firevoll og Sekse kunne ikke se at de hadde eiendomsrett på oppsiden av muren. Firevoll og Sekse viste til de originale planene for Kleppslia, som de begge satt med i sine private arkiv. Det hadde blitt gjort oppmålingsforretning før Firevoll og Sekse bygget sine hus, men det ble aldri gjennomført ny oppmåling etter at feltet var ferdig. Firevoll og Sekse forholdt seg derfor til de originale planene og forutsetningene.

Årdal kommune mente at kommunen hadde oppgitt sin rett i forbindelse med forliksavtalen med Torsen. Kommunen kunne likevel ikke vise til at det stod noe i forliksavtalen eller andre steder om dette, men mente at dette måtte ha vært underforstått – noe de senere hendelsene indikerte, bl.a. brevet fra vinteren 1981. Firevoll og Sekse avviste dette; de hadde aldri akseptert å bli eiere av arealet; de hadde den gangen lite bruk for det. Kommunens brev var for øvrig ikke adressert til dem, selv om de var satt som mottakere i *kopi*.

Årdal kommune gjorde gjeldende at Firevoll og Sekse må ha blitt eiere av arealet ved hevd. Kommunen viste til at Firevoll og Sekse hadde satt opp gjerde på muren, og i årenes løp gjort noe fylling i bakkant (leca-blokker og pukk, noe hageavfall og noe matjord), og delvis sådd til arealet med litt blomster. Midt mellom husene var det også, i 2010, plantet en hekk vinkelrett på og nederst mot midten av muren, og ved det ble arealet delt mellom dem. Det var ingen tilkomst til arealet fra fellesvegen på oppsiden. Kommunen viste også til, noe som ble avdekket mellom partene, at Firevoll og Sekse hadde gjort utbedringsarbeid – forsterkning – på muren i 1999. Den gangen hadde det vært noe sprekkdannelser i den øverste delen. Sekse hadde kjøpt armeringsjern som var til overs fra smelteverket, og forsterket muren. Firevoll ytet arbeidshjelp, og det var fra baksiden synlig at muren hadde blitt forsterket i den øverste delen, $\frac{3}{4}$ meter fra toppen. Årdal kommune mente at Firevoll og Sekse måtte ha kommet i god tro etter å ha mottatt brevet fra teknisk sjef i kopi.

Firevoll og Sekse avviste at hevdsvilkårene var oppfylt. Deres bruk av arealet ned mot muren hadde aldri avskåret kommunens utnyttelse av den vesle «rest»-parsellen mellom eiendommene, dersom kommunen mot formodning hadde funnet noe å bruke den til. De bekreftet at de hadde satt opp et gjerde på muren (dette hadde Firevoll kjøpt og betalt), men først i 1999. Gjerdet var bare et sikkerhetstiltak; den usikrede muren var direkte farlig når barnebarna var på besøk. Hva angikk utbedringen, så hadde de først bedt Torsen om å gjøre den. Men han hadde to ganger avvist dem, og til slutt sagt: «*Eg vil ikkje ha noko med muren å gjera.*» Etter dette oppfattet de at de kunne gjøre som de ville med muren, samtidig som de også følte seg tvunget til å gjøre noe. Torsen var for øvrig også en del plaget med helsa, og bodde lange perioder i Spania de siste 25 år av sitt liv. Naboforholdene var heller ikke de beste. Ingen ting av dette var uansett relevant, poengterte Firevoll og Sekse. Det måtte nemlig være irrelevant for spørsmålet om hevd hva de hadde gjort på/med muren; ingen påstod at de hadde, eller hadde hevdet, eiendomsrett til *muren*. Ikke under noen omstendigheter var Firevoll og Sekse i god tro. De oppfattet bare sin egen bruk av arealet på baksiden som tålt. Og hevdstiden var heller ikke oppfylt; det var først i 2010 at Firevoll og Sekse delte arealet mellom seg.

Årdal kommune gjorde gjeldende at det her uansett forelå et festnet rettsforhold som nå ikke kunne brytes opp.

Firevoll og Sekse avviste dette. De mente at kommunens argumentasjon bare var innrettet på å minimere egen rolle, for ikke å komme i ansvar for muren. Kommunen mente at dette var å snu saken på hodet.

Oppgave 1: Drøft og ta stilling til hvem som eier arealet på baksiden av muren.

Skriv ditt svar her...

Oppgave 1:

I denne oppgaven står vi overfor flere tvister og krav. Disse vil behandles slik de oppstilles nedenfor.

Den første tvisten står mellom kommunen Årdal og Firevoll og Sekse. I korte trekk dreier tvisten seg om hvem som har eiendomsrett på oppsiden i bakkant av den omtvistede muren.

Overordnede problemstilling er hvem som eier arealet på baksiden av muren.

Eiendomsrett kan erverves på tre måter. Vi skiller her mellom originært erverv, derivativt erverv og ekstinktivt erverv. I denne tvisten foreligger det ingen originært erverv. På 1970-tallet la kommunen ut en rekke tomter til salgs for selvbyggere og disse tomtene på 1970-tallet ble kjøpt av Torsen, Firevoll og Sekse. Det har altså skjedd et derivativt erverv av eiendomsretten til tomtene.

Kommunen har anført at Firevoll og Sekse har ervervet eiendomsretten ved ekstinktivt erverv, herunder hevdsinsittuttet.

Det er her tvist om eiendomsretten mellom muren og tomtene. Det første som skal tas stilling til er tolkning av de ulike dokumentene og tegningene samt partenes uttalelser. I rettspraksis har disse momentene blitt vektlagt for å klargjøre forholdene.

Firevoll og Sekse har vist til de originale planene fra Kleppslia og mente at de på bakgrunn av den originale planen ikke kunne se at de hadde eiendomsrett på oppsiden av muren.

I rettspraksis har det blitt uttalt at gamle plantegninger er av stor betydning da de representerer hvor de ulike eiendomsgrensene går. Det har også blitt lagt vekt på disse tegningene i en interesseavveining dersom det er relativt få kilder å holde seg til for å avgjøre eiendomsgrensen. Dette vil også få betydning i vår sak.

Den opprinnelige tegningen av planområdet fra 1972 må tolkes. Det følger av faktum at det var tenkt en veg mellom nr 4. og nr. 6 og et mindre lekeareal foran nr. 6. Hustomtene med gnr. 4 og 6 eies av Firevoll og Sekse. Mellom disse husene skulle det være en snarvei fra nr. 2 og opp til feltet mot øst hvor det skulles lages en trapp eller vei. Det fremgår ingen stor og lang mur på den opprinnelige tegningen. Det er med andre ord ikke forventet at muren skulle strekke seg gjennom disse områdene og dette taler for at eiere av gnr. 4 og 6 ikke har eiendomsrett opp til muren.

På den andre siden følger det av faktum at det var stor høydeforskjell mellom tomtene noe som talte for at det måtte oppstilles en mur mellom tomtene. Kommunen hadde altså latt være å bygge denne selv ettersom dette var den enkelte selvbyggers ansvar. I så måte vil dette tale for at kommunen hadde relativt lite eierinteresse for eiendomsgrensene på oppsiden av muren da de ikke har forsøkt å oppklare forholdene selv. Det er heller vært opp til den enkelte selvbygger.

Firevoll og Sekse flyttet inn henholdsvis i 1975 og 1976. På dette tidspunktet var det rimelig å ta utgangspunkt i den opprinnelige tegningen fra 1972. Det er trossalt kartet som har vist hvor eiendomsgrensene gikk og de må ha kunnet stole på dette. Tegningen er utarbeidet av plan- og bygningsetaten noe som sier at det må være sikker kilde å stole på. På denne tegningen er det ingenting som sier at nr. 4 og 6. skulle ha eiendomsretten til muren.

Firevoll og Sekse har også vist til at det er foretatt oppmålingsforretning før de selv bygget ut tomtene sine. Etter rettspraksis har oppmålingsforretningen en stor rettskildemessig betydning da dette er ansett for å være en sikker måte for å avklare eiendomsgrenser. Oppmålingsforretningen taler for at Firevoll og Sekse ikke har eiendomsrett til bakkant av muren.

På den andre siden er det ikke alltid oppmålingsforretninger og ulike dokumenter er sikre kilder. I en rekke rettspraksis fra Høyesterett har det blitt uttalt at disse dokumentene ikke kan vektlegges da de er utadert. Dette skyldes blant annet tiden, forholdene og forandringer på terrengforholdene. Disse uttalelsene må få vekt i vår sak.

Det ble ikke gjort en ny oppmålingsforretning etter at partene hadde bygget ut sine tomter. I 1977 da Torsen skulle begynne å planere sin tomt, oppdaget han en grov feil kommunen hadde gjort. De hadde nemlig ikke tatt hensyn til at det på nedsiden gikk en høyspentledning og at det ikke kunne bygges nærmere enn 50 meter. Den grove feilen gjorde at Torsen nå måtte bygge ut sin tomt i strid med den opprinnelige tegningen og terreng forholdene ble totalt forandret. Dette tilsier at dersom Firevoll og Sekse hadde gjort nye undersøkelser ville de ha oppdaget de nye forholdene.

På den andre siden er det ingen rettskildefaktorer som tilsier at det må foretas en aktiv undersøkelse av ulike dokumenter på nytt. Oppmålingsforretninger og skylddelingsdokumenter er blant de dokumentene en erverver av eiendomsretten må kunne stole på.

Det må her legges til grunn at Firevoll og Sekse har opptrådt aktsomt ved å forholde seg til dokumentene.

Kommunen har for sin sak anført at de har oppgitt sin rett i forbindelse med forliksavtalen inngått med Torsen i 1978. Denne må tolkes.

Det følger av faktum at Årdal kommune tilkjente erstatning til Torsen som følge av kommunens feil. I faktum er ikke denne avtalen oppgitt og det er ellers relativt få holdepunkter som skal tilsi at kommunen har oppgitt sin rett. Forliksavtalen ble dessuten inngått med Torsen spesifikt og slik det fremgår har de andre eierne blitt utelatt av denne avtalen. Dette taler for at kommunen ikke har oppgitt sin rett.

Videre har kommunen anført at dette må ha vært underforstått og vist til brevet fra 1981. I dette brevet heter det muren skal ordnes av eierne som et fellesprosjekt med gnr. 4 og 6. Brevet er derimot tvetydig da den sier at "sjølv om kommunen eventuelt framleis skulle vera grunneigar på oppsida". Brevet er misvisende da den gir uttrykk for at kommunen fremdeles er grunneier på oppsiden av muren. Videre heter det at de ikke har eierinteresse, men dette kan ikke vektlegges ettersom de fremdeles er den rettslige eieren. Det kan dermed ikke legges noe vekt på innholdet i brevet og anførselen fører ikke frem.

Tolkningen av de ulike dokumentene har dermed ikke ført frem til en avklaring av hvem som har eiendomsretten til bakkanten av muren. Kommunen har videre gjort gjeldende at Firevoll og Sekse må ha blitt eier av arealet ved ekstinktivt erverv - herunder hevdsinstituttet.

Det følger av hevdsloven av 9. des. 1966 nr. 1 om hevd, herunder forkortet som hevdsI., at det kan vinnes hevd på "eigedom" til "ting", jf. §1(1). Det følger av annet ledd at som "ting" regnes "fast eigedom". Formålet med hevdsloven er å etablere ny rett og eliminere først i tid best i rett prinsippet. Samtidig er det en premiering av eiendomsretten til den som utnytter eiendomsretten sin.

Her er det utvilsomt at det er tale om "eigedom" til muren som regnes som "fast eigedom". Følgelig kommer hevdsloven til anvendelse.

Firevoll og Sekse har avvist at hevdsvilkårene var oppfylt.

For å hevde eiendomsrett er det tre kumulative vilkår som må være oppfylt. Det følger av hevdsI. §2 at den som har en ting "som sin egen" "20 år i samheng", hevder eiendomsrett. Videre følger det av hevdsI. §4 at den som "veit at han ikkje eig tingen", hevder ikke.

Det første rettsspørsmålet er om Firevoll og Sekse har brukt muren som "sin egen".

En alminnelig språklig forståelse av ordlyden tilsier at hevdspretendenten må ha brukt tingen som om han var den rette eier.

I forarbeidene er det uttalt at ordlyden hjemler besittelseskravet og benyttelsesfriheten. Det må gjennom besittelsen ha skjedd et eksklusivt bruk der andre parter utad holdes utenfor å bruke tingen. Benyttelsesfriheten taler for bruk av eiendommen, men det er ikke et krav om aktivt bruk. Benyttelsesfriheten gir også retten til å ikke benytte tingen.

I Rt. 2000 s. 604 gjaldt saken om Kjelsberg hadde ervervet eiendomsrett til et areal som lå utenfor tomtegrensen, men innefor hagegjerdet slik den var plassert. I dommen ble det ansett tilstrekkelig av Høyesterett at Kjelsberg hadde hatt tingen som "sin egen" ved å inngjerde det omtvistede arealet og gjøre den en del av villaen.

I vår sak følger det av faktum at Firevoll og Sekse hadde satt opp gjerde på muren og gjort noe fylling i bakkanten. I Kjelsberg-dommen ble det tilstrekkelig at inngjerding var noe som talte for besittelse av tingen. Overført på vår sak må dette trekke i retning av at Fisevoll og Sekse har hatt tingen som "sin egen".

På den andre siden fremgår det av faktum at Firevoll og Sekse hadde satt opp et gjerde på muren som Firevoll kjøpte og betalte. Dette ble gjort først i 1999. I utgangspunktet vil dette tale for at de har med all formål forsøkt å erverve eiendomsretten, men likevel var inngjerdingen kun et sikkerhetstiltak. Det fremgår av rapporten fra kommunen geolog at det var fare for kollaps. Det var altså ikke hensikten med inngjerding å erverve eiendomsrett til muren.

Videre i saken kommer det frem at Firevoll og Sekse hadde gjort en del fylling i bakkanten som leca-blokker, hageavfall og delvis sådd til arealet med litt blomster. Midt mellom husene var det også plantet en hekk vinkelrett på og nederst mot midten av muren og denne delte arealet i mellom tomtene. Utbedringen og samt estetiske tiltak på muren taler i retning for at partene har forsøkt å bruke tingen "som sin egen".

Hekken som har blitt satt opp og skilt tomtene fra hverandre kan likevel ikke vektlegges noe særlig. Dette må ha blitt gjort med det formål å skille eiendomsgrensene slik at det ikke oppstod tvist på grunn av uklarheter. Samtidig er det ingenting i faktum som tilsier at hekken hindret kommunen i å bruke "rest"-parsellen mellom eiendommene. De hadde ingen eierinteresse eller bruksinteresse på denne parsellen. Kommunens anførsel om at det ikke var tilkomst til arealet fra fellesveien på oppsiden kan dermed ikke føre frem.

I rettspraksis har eksklusiv rådighet blitt et tilleggsvilkår for å ha tingen som "sin egen". I vår sak har det skjedd en rekke utbedringer av muren og foretatt en del estetiske tiltak slik at det skal se fint og omstendelig ut. Dette må få avgjørende vekt i vår sak og i tråd med Kjelsberg-dommen er inngjerding tilstrekkelig for å si at vilkåret er oppfylt.

Etter en samlet vurdering av vilkåret konstateres det at Firevoll og Sekse har hatt tingen som "sin egen". Vilket er oppfylt.

Det neste rettsspørsmålet er om Firevoll og Sekse har hatt tingen i "20 år i sammenheng".

En naturlig språklig forståelse av ordlyden tilsier at det må foreligge kontinuitet.

Forarbeidene har uttalt at bruken av tingen under hevdstiden må være "uskipla og ubrotten".

Hevdstiden begynner å løpe når tingen det hevdes for blir tatt i bruk. I denne tvisten ble muren tatt i bruk av Firevoll og Sekse i 1999 da det ble foretatt utbedringsarbeid av muren. Fram til 2017 da tvisten kommer opp har det dermed gått 18 år. Hevdstiden er dermed ikke oppfylt.

Firevoll og Sakse kan altså ikke ha hevdet eiendomsrett da hevdstiden ikke er oppfylt.

Konklusjon: Hevdsvilkårene er ikke oppfylt og rette eier av det omtvistede arealet er kommunen.

Den videre drøftelsen forutsetter at hevdstiden er oppfylt og det foretas en subsidiær drøftelse.

I vår sak har Firevoll og Sekse anført at de ikke har under noen omstendigheter vært i god tro. Kommunen på sin side mente at Firevoll og Sekse måtte ha kommet i god tro etter å ha mottatt brevet fra teknisk sjef i kopi.

Det neste rettsspørsmålet er om Firevoll og Sakse "veit at han ikkje eig tingen".

En naturlig språklig forståelse av ordlyden tilsier at den hjemler ond tro. Den som vet at han ikke eier tingen, men likevel bruker den som om han var den rette eieren hevder ikke. Videre kan det utledes en streng terskel av ordlyden. Det er et kunnskapskrav til hevdspretendenten og det er ikke tilstrekkelig at han var i tvil om han hadde eiendomsrett eller ikke.

I forarbeidene er det uttalt at hevdspretendenten må ha opptrådt "heiderleg og forsvarleg åt".

I Rt. 1970 s. 1398 uttalte Høyesterett at A hadde ervervet området ved hevd da han hadde sittet med tingen i aktsom god tro under hevdstiden. Hans familie hadde også utnyttet området rundt tjernet så langt de hadde behov. Til tross for at han ble villedet og betalte til feil grunneier av tjernet, ble det av Høyesterett ansett at god tro vilkåret var oppfylt ettersom A forsøkte å ettersøke den rette grunneier og betale ham. Det kunne ikke hvile på As ansvar at han ble villedet.

Det følger av faktum i vår sak at kommunens brev ikke var adressert til Firevoll og Sekse. Det følger av

brevet fra 1981 at denne var adressert til Torsen og brevet ble vedlagt som kopi til de andre eierne av tomtene. Brevet kan dermed ikke vektlegges i den forstand at det skal innbringe Firevoll og Sekse i god tro. Det fremgår heller ikke noe særlig avklarende opplysninger av brevet enn at kommunen ser seg ferdig med saken om å utbygge en mur til i terrenget der nr. 4 sluttet.

På den andre siden fremgår det av faktum at kommunen var grunneiere på oppsiden av muren. Det kommer altså frem at grunneieren av muren var kommunen og dermed er Firevoll og Sekse i utgangspunktet avskåret fra å bruke tingen. Samtidig uttales det at de aldri hadde akseptert å bli eier av arealet da de hadde lite bruk for muren den gangen.

Det er altså vanskelig å utlede om Firevoll og Sekse "veit" at de ikke eide tingen da det er altfor tvilsomme opplysninger i faktum.

I hevdsI. §4 annet punktum hjemles aktsomhetsnormen. Det følger av bestemmelsen at hevdspretendenten som ikke veit at han eier tingen må ha opptrådt "så aktsam som han burde etter tilhøva".

Retts spørsmålet er om Firevoll og Sekse har opptrådt "så aktsam som han burde etter tilhøva".

En naturlig språklig forståelse av ordlyden tilsier at det må foretas en sammenlikning mellom hva en fornuftig og oppriktig person ville ha gjort i samme situasjon under samme omstendigheter mot sakens faktum.

I forarbeidene er det angitt en svært fleksibel regel. Det er ikke krav om aktiv undersøkelse av sakedokumenter. Hvis det derimot ville ha avhjulpet og avklart en del tvistede spørsmål er det likevel ansett for å være hensiktsmessig at en slik undersøkelse foretas.

I denne saken er det opplyst en rekke dokumenter. Det er dokumenter fra opprinnelige plantegninger til forandringer i terrengforholdene. Det følger av faktum at etter Torsens utbygging av sin tomt ikke ble foretatt ny oppmålingsforretning. En stor utbygging som Torsen foretok og samtidig de tydelige forandringene i terrengforholdene der huset ble oppsatt i strid med den opprinnelige plantegningen, taler for at Firevoll og Sekse burde ha foretatt nye undersøkelser. Dette ville avklart forholdene. Dermed trekker dette i retning av at partene ikke har vært aktsom.

På den andre siden har det ikke vært partenes formodning å foreta nye undersøkelser. Det har vært deres forutsetning å kunne stole på oppmålingsforretningen da dette gjøres i tråd med plan- og bygningslovens regler samtidig som dette også følger av matrikkelloven §5 som tilsier at det må foretas oppmålingsforretning før grunneiendommen føres i matrikkelen. Oppmålingsforretningen er noe som skal kunne stoles på og det er nettopp det Firevoll og Sekse har gjort her. Dette taler for aktsom god tro.

Ettersom det begynte å danne seg sprekker på muren ble det nødvendig for partene å foreta utbedring av muren. Først oppsøkte de Torsen som hadde stilt opp muren. Torsen uttalte at han ikke hadde noe med muren å gjøre samtidig som han ikke bodde på område lenger på grunn av helsemessige årsaker. Han hadde bodd i Spania de siste 25 årene og ikke hatt noe med muren å gjøre. På bakgrunn av dette har partene følt seg tvunget til å foreta utbedringer av muren for å avverge eventuelle livsfarlige konsekvenser. De har dermed i god tro foretatt utbedringer.

Kommunen holdt seg dessuten passive ved forandringen av terrengforholdene og hvem som dermed er eier av arealet. Kommunen som den sterke part her burde ha opplyst om forholdene noe de ikke gjorde. Samme utgangspunkt ble lagt til grunn i Rt. 2001 s. 1229 der staten hadde forholdt seg passive til befolkningen bruk av det omtvistede arealet. Dermed taler dette i retning for at partene har opptrådt aktsomt.

Etter en samlet vurdering må de tale for at partenes forutsetning aldri har vært å erverve eiendomsretten til muren. Etterfølgende omstendigheter og partenes atferd har dermed ført dem til aktsom god tro og erverv av eiendomsretten.

Ettersom alle vilkårene for hevd er oppfylt, har partene i utgangspunktet ervervet eiendomsretten til det omtvistede arealet.

Firevoll og Sekse har anført at de ikke har hevdet eiendomsrett og at deres bruk må være ansett som tålt bruk.

Det skal her tas stilling til om bruken av muren er en tålt bruk. Rettsvirkningene av tålt bruk er at

hevdsretten faller bort og at det ikke kan hevdes eiendomsrett til arealet.

Tålt bruk er et tingsrettslig fenomen som er basert på ulovfestet rett utviklet gjennom rettspraksis. Det dreier seg om en bruk som har vært utøvd i lengre perioder uten at rette eier har protest. Det er altså en passivitetsregel der grunneier taper sin rett til tingen ved å forholde seg passiv. I rettspraksis er det uttalt at rette eier ikke har plikt til å protestere mot alle slags bruk og at bruken må være uforholdmessig. Det er videre uttalt at det skal være protest av bruken i tråd med alminnelig folkeskikk der det er plikt til å protestere imot bruken.

I denne er det som redegjort overfor en del bruk av muren fra Firevoll og Seksevoll. De hevder at deres forutsetning ikke var å erverve eiendomsretten til det omtvistede arealet. De beste grunnene taler for dette. Firevoll og Seksevoll har opp gjennom tidene ikke hatt en reell interesse for muren. Slik det også fremgår er det Torsen som i all hovedsak har foretatt utbedring av muren frem til han oppholdt seg i Spania. Etter at han sluttet å bruke muren så Firevoll og Seksevoll seg nødvendig til å foreta stell og pleie slik at muren ikke skulle utgjøre farer med tanke på sprekkdannelsene. Dette taler for tålt bruk.

Kommunen har i over lengre perioder vært klar over at partene har brukt muren. Dette følger av tomteeiernes arbeid på muren. Men, i forbindelse med dette ble det i brevet fra 1981 uttalt tydelig at kommunen ikke hadde eierinteresse i muren og at denne nå skulle ordnes av tomteeierne som et fellesprosjekt. Dette taler for at kommunen hadde avgitt sin eiendomsrett til tomteeierne og at de nå kunne bruke den slik de måtte ønske.

På den andre siden er kommunen fremdeles den rettslige eieren. Det er enighet om at Torsens var den faktiske eieren, men rettslig sett er kommunen fremdeles eier. Dette forholdet sammenholdt med Firevoll og Seksevolls uttalelser om at de aldri hadde ment å erverve eiendomsrett til muren, taler dette for at kommunen burde ha reagert og i så fall varslet partene om at de utøver en bruk som er over det som tåleres og at de dermed står i fare for å erverve eiendomsrett. Dette taler for at det forelå tålt bruk.

I 2010 plantet Firevoll og Sekse hekk som skilte arealet mellom husene og stengte tilkomsten fra fellesveien på oppsiden. Når kommunen velger å holde seg passiv og ikke reagere på oppsettelse av hekken må det erkjennes at det er tale om tålt bruk og ikke erverv av eiendomsrett.

Bruken av det omtvistede arealet har pågått i over lengre perioder med vedlikehold og estetiske tiltak. Det følger av alminnelig folkeskikk at det er et krav om å vise en form for reaksjon for urettmessig bruk. Brevet fra kommunen var heller ikke avklarende og tilsa ingenting om at eiendomsretten tilfalt tomteeierne. På bakgrunn av det har Firevoll og Sekse oppfattet området som kommunens, men likevel utøvd bruk. Da kommunen ikke har protestert må det i forbindelse med den lange tiden være tale om tålt bruk.

Det er dermed tålt bruk som foreligger. Kommunen som den rette eier må anses å ha tålerert bruken da de fremstod som rette eier for Firevoll og Sekse. Rettsvirkningene av tålt bruk er at hevdsretten til Firevoll og Sekse faller bort.

Subsidiær konklusjon: Det foreligger tålt bruk og dermed har ikke Firevoll eller Sekse ervervet eiendomsrett til arealet bak muren gjennom hevdsinstituttet. Den rette eier er kommunen.

Atter subsidiært er det anført av kommunen at det foreligger festnede rettsforhold og det vil være feil å rippe opp i gamle forhold. I drøftelsen videre forutsettes at det ikke foreligger tålt bruk.

Festnet rettsforhold kan sammenliknes med sedvaneretten der en bestemt ting utøves i over lengre perioder og festner seg til å bli vanlig del av rettsinstituttet. Det kan også sammenliknes med alders tids bruk instituttet. Ved anvendelse av dette rettsinstituttet ble det i rettspraksis uttalt at bruken må fortape seg i mørket. Det samme må legges til grunn i vår sak.

Det er utøvd intensiv bruk av det omtvistede arealet. Dette har skjedd i godt over lengre perioder. Det tas utgangspunkt i bruken fra 1999 da Firevoll og Sekse begynte å foreta utbedringsarbeider. I perioden før var det Torsen som var ansvarlig for vedlikeholdet. Fra 1999 til 2017 har det gått 18 år og det er ikke tilstrekkelig for å erkjenne at det foreligger festnede rettsforhold. I faktum er det angitt en rekke tidsperioder, men disse kan det ikke tas utgangspunkt i da den reelle bruken av muren begynte i 1999.

Samtidig foreligger det relativt få holdepunkter i faktum som kan tale for et festnet rettsforhold her. Det er ikke utøvd tilstrekkelig bruk i samsvar med tidsperioden. Dessuten har ikke Fiskevoll og Sekse tatt for seg det omtvistede arealet i den tro at de eier den. De har aldri hatt en reell eierinteresse for dette arealet. Bruken har vært nødvendig for å avverge farer som følge av sprekkdannelsene på veggen.

Samlet sett taler de beste grunnene for at det ikke foreligger et festnet rettsforhold. Det legges

hovedsakelig avgjørende vekt på tidsperioden som er det sterkeste holdepunktet i et slikt rettsforhold.

Atter subsidiær konklusjon: Det foreligger ikke fesnet rettsforhold. Kommunen er eier av det omtvistede arealet.

Knytte håndtegninger til denne oppgaven?

Bruk følgende kode:

0 5 4 9 6 5 0

2 Oppgave/Oppgåve 2

Etter noen videre vurderinger og møter inngikk Firevoll og Sekse en forliksavtale med Årdal kommune. De ville ikke forfølge den interne uenigheten seg imellom. Partene ble enige om at Firevoll og Sekse – uansett hvordan det hadde forholdt seg, jf. ovenfor i punkt 1 – for fremtiden skulle anses som eiere av arealet i bakkant av muren, og at kommunen var forpliktet til å yte et visst økonomisk bidrag dersom Firevoll og Sekse måtte betale noe for utbedring av selve muren.

Twosfay ble ikke informert om de interne drøftelsene mellom Årdal kommune og Firevoll og Sekse. Da han likevel ble kjent med dette, jf. opplysningene ovenfor i punkt 1, og i tillegg ble kjent med forliksavtalen dem imellom, følte han seg «holdt i skyggen».

Twosfay var svært lite fornøyd med situasjonen. Som utlending – han kom som flyktning til Norge fra Eritrea i 2008 – følte han seg nok en gang diskriminert i møte med det norske samfunnet og systemet, og han syntes det var ille at han risikerte å bli sittende med en stor regning for muren.

Twosfay fremsatte derfor, mest i frustrasjon, krav om fjerning av gjerdet på toppen av muren. Han hjemlet sitt krav direkte i eiendomsretten.

Firevoll og Sekse avviste kravet. De viste til reglene om eiendomsrettens utstrekning oppover i luftrommet, og mente – basert på de konkrete forholdene – at Twosfay ikke hadde noen som helst rimelig interesse i å motsette seg et gjerde på toppen av muren. De viste til at toppen av muren lå høyere enn taket på hans enebolig, jf. bildene over, og at den eneste naturlige tilkomsten til toppen av muren uansett var via deres private eiendom. Twosfay hadde ingen ting han skulle «bruke» toppen av muren til, noe Twosfay heller ikke benektet.

Til fordel for sin sak viste Firevoll og Sekse også til at det å fjerne gjerdet ville skape en farlig situasjon. De hadde barnebarna på besøk minst en gang i uken, og det var ikke noen ordentlige lekeplasser i boligfeltet. Sekse hadde like etter at forliksavtalen med kommunen var inngått, kjøpt og satt opp en sandkasse, hvor barna kunne leke. I en interessevurdering måtte dette både telle med og være tungtvegende, mente Firevoll og Sekse.

Firevoll og Sekse gjorde for øvrig *ikke* gjeldende at de siden 1999 hadde ervervet en rettighet til å ha gjerdet stående. Årsaken til dette valget var at de ikke ville risikere å bli ansvarlige for å reparere muren. Twosfay hadde for sin del *ikke* sett denne problemstillinga.

Oppgave 2: Drøft og ta stilling til om Twosfay kan kreve gjerdet fjernet med hjemmel i eiendomsretten. Hevd av bruksrett til å ha gjerdet stående skal ikke behandles.

Skriv ditt svar her...**Oppgave 2:**

I denne oppgaven står vi overfor en tvist mellom Twosfay og Firevoll og Sekse. I korte trekk dreier tvisten seg om eiendomsgrenser i luft og om dette strider mot Twosfays eiendomsgrense. I det tilfellet at gjerdet krenket Twosfays eiendomsrett må den fjernes.

Overordnede problemstilling er om Twosfay kan kreve å få gjerdet fjernet med hjemmel i eiendomsretten.

Rettslige grunnlaget for å løse tvisten følger av ulovfestet rett.

Eiendomsretten beskrives gjerne som retten til å råde rettslig og faktisk over ting eller fast eiendom så langt dette ikke er i strid med mot rettigheter som tilkommer andre eller forbudt ved lov. Eiendomsretten har også en negativ side som eieren kan hindre andre i å disponere og bruke tingen og eiendommen, jf. Falkganger og Falkganger: Tingsrett 6. utgave s. 40-41. Det er en slik tvist vi står overfor det Twosfay ønsker å avgrense eiendommen negativt.

Luft er ikke rettsregulert, men er godt utviklet gjennom rettspraksis. Luft er ikke underlagt eiendomsrett. Det er eiendomsretten til grunnen som innebærer at grunneieren som utgangspunkt har rett til å utnytte luften over egen eiendom. Det utgangspunktet i juridisk teori synes å være enig om at eiendomsretten strekker seg så langt opp som den praktisk har betydning og grunneieren har en reell interesse.

I RG. 1984 s. 742 på s. 745 som gjaldt spørsmålet om en 30m høy tårkran som lå 20m over husstaket krenket grunneiers eiendomsrett i lufta, uttalt at eiendomsretten i lufta strekker seg så langt opp som det er praktisk mulig å utnytte eiendommen på. Det ble videre uttalt at grunneier må være beskyttet mot inntrengere så høyt opp som det er praktisk mulig å trenge seg og forvolde fare, ulempe eller sjenanse.

Overført på vår sak har dommen en begrenset rettskildemessig vekt i tråd med alminnelig juridisk metode. Det må likevel tas utgangspunkt i momentene fra dommen.

I vår sak følger det av faktum at Firevoll og Sekse påstår at Twosfay ikke hadde reell interesse oppover i luftrommet basert på de konkrete forholdene. Det er ingenting i faktum som taler for at Twosfay hadde nåtidige eller fremtidige planer om å utnytte luftrommet til noe som helst. Dette taler for at Twosfay ikke hadde reell interesse oppover i luftrommet og at Firevoll og Seks kan beholde gjerdet.

På den andre siden har Twosfay vist til den ulempen om at han ikke ville bli sittende med en stor regning for muren. Det ville vært urimelig om Twosfay som kjøpte eiendommen skulle sitte igjen med en stor regning for muren. Dette må tilsi at gjerdet krenker hans eiendomsrett og kan kreves fjernet.

Det fremgår av faktum at Twosfay ikke benektet at han ikke skulle bruke toppen av muren til noe. Verken i nåtid eller i fremtiden. Ettersom gjerdet heller ikke utgjorde noe rimelig ulempe eller sjenanse for Twosfay er det rimelig å si at hans eiendomsgrense i lufta ikke er krenket.

Videre følger det av faktum at fjerningen av gjerdet ville imidlertid volde farlige ulemper for Firevoll og Sekse. De hadde barnebarna på besøk minst en gang i uken og det var ikke noen ordentlige lekeplasser i området som barna kunne ferdes ved. Dermed er en naturlig lekeplass i huset og fjerningen av gjerdet ville ha resultert i alvorlige konsekvenser. Det er ikke opplyst hvor gammel barna var, men det må antas at de er små da oppsetting av gjerdet er et absolutt krav for tomteeierne. Dette sammenholdt med Twosfays lite interesse i luftrommet trekker i retning av at gjerdet beholdes.

I Rt. 2011 s. 780, også kjent som Jæren Energi-dommen, var spørsmålet om en rekke vindmøller krenket naboens eiendomsrett i lufta. Høyesterett svarte benektende på dette og uttalte at Helland ikke hadde realistiske planer om å utnytte luftrommet.

I tråd med de nevnte dommene legges det til grunn at Twosfays ikke har en reell interesse i luftrommet og anførselen hans om at han ikke vil sitte igjen med regningen for muren fører ikke frem. Dette har ingenting med luftrommet å gjøre. Dessuten er det ikke påvist reell interesse heller og en oppsatt gjerde er til fordel for begge parter.

Konklusjon: Twosfay kan ikke kreve gjerdet fjernet med hjemmel i eiendomsretten.

Knytte håndtegninger til denne oppgaven?

1 0 4 9 0 5 6

Bruk følgende kode:

3 Oppgave/Oppgåve 3

Etter en del ytterligere skriftveksling og tilspissede synspunkter, som ikke omtales nærmere her, forstod Twosfay, Firevoll og Sekse at de ikke kunne fortsette å søke konflikt. I stedet ble de etter hvert enige om å betrakte muren og gjerdet som et sameie mellom Kleppslia 2, 4 og 6, og hvor Årdal kommune ikke hadde noen rolle. Kommunen sa seg fornøyd med dette. De tre private partene ble likevel ikke enige hverken om sameiebrøken eller utgiftsfordelingen. De aktuelle utgiftene til å utbedre muren, fordelte seg slik:

Riving og gjenoppbygging av **gjerde**: Kr. 90.000.

Delvis riving og gjenoppbygging av **mur** (gjelder øverste halvdel): Kr. 300.000.

Oppgave 3:

a) **Gjør rede for reglene om sameiebrøk og utgiftsfordeling.**

b) **Presenter et rettslig begrunnet forslag til sameiebrøk og utgiftsfordeling i denne saken.**

Skriv ditt svar her...

Oppgave 3:

a. I denne oppgaven står vi overfor en redegjørelse av sameiebrøk og utgiftsfordeling. Oppgaven forstås som en "teorioppgave".

1. Innledning

I denne oppgaven skal det redegjøres for reglene om sameiebrøk og utgiftsfordeling. Innledningsvis er det essensielt å gi noen generelle bemerkninger til stiftelsesgrunnlaget som utgjør ryggraden i partsforholdet og hva sameie er.

Sameie er definer i sameielovens §1. Sameie foreligger når "to eller flere eig noko" sammen på en slik måte at deres andel i sameietingen regnes ette brøktall. Vi må her raskt skille mellom kvantitativ og kvalitativt sameie uten å gjøre noe særlig dybde redegjørelse for dette. Det er altså forskjell på å eie en ting fysisk og eie andeler i en ting. Dette skille kommer til uttrykk allerede i lovens §1.

Sameieloven er en deklarasjonslov og viker mot "avtale eller serlege rettshøve", jf. saml. §1 annet ledd.

Partsforholdet i et sameieforhold anses for å være ryggrad. Det må her ses til stiftelsesgrunnlagene for sameie. Sameie kan stiftes ved avtale, ekstinktivt erverv, herunder hevd og alders tids bruk, jordsameie, originært og derivativt erverv. Dersom partsforholdene ikke fremgår av de nevnte stiftelsesgrunnlagene kommer sameieloven til anvendelse som en supplerende bakgrunnsrett.

Utgiftsfordelingen dreier seg om hvordan sameierne seg i mellom skal fordele utgiftene som forårsakes av sameietingen. Dette har en viss tilknytning til partsforholdet i §2 ettersom uttrykket i §9 "som dei har part til" referer til hva sameierne har avtalt om partsforholdet.

1.1. Avgrensning

I oppgaven videre skal det avgrenses mot alle andre sameierettslige regler som ikke omfatter sameiebrøk eller utgiftsfordeling. Saml. §2 annet ledd vil heller ikke behandles i besvarelsen. Avgrensningen mot annet ledd skyldes tidspresset samtidig som den utgjør ytterkant av hva oppgaven i hovedsak spør etter.

1.3. Fremstillingen videre

I den videre fremstillingen av oppgaven vil besvarelsen forsøke å ta for seg partsforholdet i saml. §2 og §9. Det skal foretas en tolkning av lovbestemmelsene og suppleres med relevant forarbeider uttalelser og rettspraksis der dette er nødvendig for å oppklare ulike poenger.

2. Reglene om sameiebrøk

Som tidligere nevnt må det tas utgangspunkt i stiftelsesgrunnlaget for å avklare hvor stor eierandel hver av medeierne har i sameietingen. Et eksempel fra denne oppgaven vil belyse et poeng:

I tvisten mellom Twosfay, Firevoll og Seksa foreligger det ingen avtale eller andre stiftelsesgrunnlag for å

avklare partsforholdet dem i mellom. Dermed må man falle tilbake på bakgrunnsretten i sameieloven som her er §2.

Hvis vi snur om på eksemplet:

Twosfay, Firevoll og Seksa har avtalt at de skal eie 1/3 av muren og gjerdet. Ettersom det forutsettes at partene har avtalt partsforholdet dem i mellom resulterer dette i at sameieloven viker, jf. §1 annet ledd.

2.1. Rettslige grunnlaget §2.

Rettslige grunnlaget der stiftelsesgrunnlaget er taus om partsforholdene, følger av §2. Det følger av bestemmelsen at når det ikke er grunnlag for "anna", skal sameierne regnes for å ha "like stor part kvar".

Uttrykket "anna" sikter her tilbake til stiftelsesgrunnlaget. Her ser vi at sameieloven også ber oss se tilbake til stiftelsesgrunnlaget. Forutsatt at partene ikke har avtalt noe skal det regnes for å ha "like stor part kvar"

En naturlig språklig forståelse av ordlyden taler for en likedelingsprinsipp. Partene i et sameieforhold skal ha like store andeler i tingen og er dermed likestilte. Dette har også kommet til uttrykk i tingl. §20(2) som sier at rettsserverv som er registrert samtidig, er likestilt.

3. Utgiftsfordeling - §9.

Det følger av §9 at eiendomsskatter, avgifter, trygdekostnader og "liknande faste" eller "naudsynlege utgifter" på tingen skal sameierne i mellom seg fordele alt etter partsforholdet. Dersom vi forutsetter at partene ikke har avtalt noe vil det rå et likefordelingsprinsipp noe som innebærer at utgiftene skal fordeles likt på alle sameierne i mellom seg.

Så er spørsmålet, hva er "liknande faste" utgifter?

En alminnelig språklig forståelse av ordlyden tilsier at den er vag. Det er vanskelig å utlede fra ordlyden hvilke andre utgifter som skal fordeles mellom sameierne. Det som imidlertid fremgår er at disse må være "faste". Det er vanskelig å utlede noe fra en naturlig språklig forståelse av ordlyden.

Uttrykket "eller" taler for at det er alternative krav her og at det heller kan tas utgangspunkt i "naudsynlege utgifter".

En naturlig språklig forståelse av ordlyden tilsier at det er tale om nødvendige utgifter. Ordlyden her er også vag, men sammenliknet med "liknande faste" er det oppstilt en terskel. Utgiftene må være "naudsynlege". Det må altså være tale om nødvendige utgifter av sameietingen.

Videre følger det av annet punktum at det samme gjelder "vanlege utgifter" så lenge alle eierne kan få "like stort gagn av dei".

En forutsetning for "vanlege utgifter" som blant annet vedlikehold, utbedring osv., er at alle sameierne må ha like "stort gagn av dei".

En naturlig språklig forståelse av ordlyden tilsier at de vanlige utgiftene til sameietingen må komme alle sameierne til gode eller nytte. Et eksempel vil avklare dette:

A, B og C eier en hytte i sameie. En dag råtner plankene i hytta og det blir helt nødvendig å foreta vedlikehold. A leier inn arbeidere som utbedrer hytta og skifter planker. Kostnadene blir på kr. 50 000. A betaler dette og sender et regresskrav til B og C. Det forutsettes at alle partene bruker hytta aktivt. B og C er dermed pliktig til å betale regresskravet ettersom vedlikeholdet av hytta er først og fremst nødvendig og at det kommer til "like stort gagn av dei". Alle partene får bruke hytta igjen og får altså stor fordel av at den er utbedret.

Hvis vi derimot endrer på eksemplet og forutsetter at B og C ikke bruker hytta like mye som A. Hvordan skal utgiftsdelingen foretas?

Det følger av bestemmelsen tredje punktum at kostnader utenom dette er fordelt på eierne "etter nytta". Bestemmelsen her hjemler et nytteprinsipp. Formålet med denne regelen er å verne de mindre aktive sameierne fra de mer aktive som bruker tingen aktivt og dermed forårsaker til at denne blir slitt.

Etter det overfornevnte eksemplet vil dermed utgiftsfordelingen skje etter hvem som har nyttet hytta mest. I dette tilfellet ville det vært A som er aktiv bruker av hytta og dermed må A hefte for store deler av

kostnadene.

Den neste problemstillingen §9 foranlediger til er hvordan fordelingen blir når sameietingen oppfører seg som en inntektskilde?

Her tas det utgangspunkt i investering i aksjer. Der tre parter kjøper opp en aksje sammen må vi se hen til hvor mye partene har lagt inn. Det må raskt nevnes at aksjeloven ikke vil behandles eller reglene ikke vil komme til anvendelse i dette tilfellet.

Hvis A investerer 300 000, B 20 000 og C 100 000, er det ikke slik at når aksjene kommer tilbake som gevinst i store summer, skal hver av partene ha like stor andel. Her rår det ingen likefordelingsprinsipp og den part som har investert størst vil også nyte den største parten av gevinsten. Det ville vært urimelig om et likefordelingsprinsipp skulle rå i dette tilfellet for den største investoren i sameieforholdet.

Dessuten følger det av annet ledd at inntektene skal deles etter det de har part til. Bestemmelsen tolkes dithen for å se på partsforholdet.

b) I denne oppgaven står vi overfor en tvist mellom Twosfay, Firevoll og Sekse. Tvisten handler om sameierbrøken og utgiftsfordelingen.

I denne tvisten har partene avtalt at de skal betrakte muren og gjerdet som et sameie hvor Årdal kommune ikke får en rolle. Partene ble ikke enige om sameiebrøken og det fremgår heller ikke av stiftelsesgrunnlaget.

Det følger av saml. §2 at sameierne skal regnes for å ha "like stor part kvar".

Se teorien for ordlydstolkning.

For riving og gjenoppbygging av gjerdet er det følgende kostnader på kr. 90 000. Etersom partene ikke har avtalt noe hefter de 1/3 hver, jf. likefordelingsprinsippet i saml. §2. For riving og gjenoppbygging av murens øverste halvdel er det påfølgende kostnader på kr. 300 000. I tråd med saml. §2 blir fordelingen her at hver av sameierne hefter kr. 100 000 hver.

Når det gjelder utgiftsfordelingen, følger det av saml. §9 første punktum at "liknande faste" utgifter på sameietingen skal partene fordele etter det de har part til.

Rettsspørsmålet er om utgiftene til muren og gjerdet er "naudsynlege utgifter".

En alminnelig språklig forståelse av ordlyden tilsier at det må være nødvendige utgifter.

I vår sak har problemet med sprekkdannelser i muren og oppsetting av gjerdet utvilsom nødvendig utgift. Dersom muren ikke vedlikeholdes av sameierne vil den kunne utgjøre stor fare for allmennheten. Gjerdet er imidlertid ikke en nødvendig utgift for alle sameierne og det kan ikke være rimelig å pålegge Twosfay utgiftene for riving og oppstilling av gjerdet. Han har ingen reell interesse i den.

Det er derimot utvilsomt at utgiftene til utbedring av muren skal fordeles med lik part på hver sameier. Hver part skal altså hefte kr. 100 000 for muren.

Spørsmålet videre er hvordan utgiftene til gjerdet skal fordeles.

Det følger nemlig saml. §9 annet punktum at det samme gjelder "vanlege utgifter og ytingar" så langt alle eieren kan få "like stort gagn av dei". Kostnader utenom dette skal fordeles på eierne "etter nytta".

Det er utvilsomt at gjerdet må være "vanlege utgifter og ytingar".

Det følger imidlertid av annet punktum at det skal skje en utgiftsfordeling så langt alle eierne kan få "like stort gagn av dei". I samsvar med dette hjemler tredje punktum nytteprinsippet. Den som ikke utnytter eller har planer om å utnytte tingen behøver ikke å hefte for den heller.

Rettsspørsmålet er om Twosfay får "like stort gagn av dei" å rive og gjenoppbygge gjerdet.

En naturlig språklig forståelse av ordlyden tilsier at medeierne må få like stor fordel av sameietingen

dersom de skal ta del i de vanlige utgiftene.

I vår sak fremgår det tydelig at Twosfay fremdeles ikke har noen reell interesse i området der gjerdet er ønsket oppsatt. Han har heller ingen fornuftig grunn til å sette opp gjerdet og det foreligger ingen holdepunkter i faktum som taler for at han kommer til å utnytte gjerdet i fremtiden. Dermed foreligger det ingen eierinteresse for dette området og heller ingen utnytting.

Utgiftsfordelingen for gjerdet i tråd med saml. §9 annet og tredje punktum. Fordeling av utgiftene til gjerdet skal dermed skje mellom Firevoll og Sekse da Twosfay ikke har en reell interesse for å utnytte gjerdet nå eller i fremtiden. Det er urimelig å måtte tilkjenne utlikne utgiftene på en part som ikke kommer til å bruke sameietingen noen gang.

Konklusjon: Utgiftene til gjerdet fordeles med lik part på hver av sameierne. Hver sameier hefter kr. 100 000. For utgiftene til gjerdet hefter Firevoll og Sekse kr. 150 000.

Knytte håndtegninger til denne oppgaven?

Bruk følgende kode:

2 7 9 3 6 7 9