



KANDIDAT

581

PRØVE

JUS2003 2 Tingsrett

Emnekode	JUS2003
Vurderingsform	Skriftlig eksamen
Starttid	14.04.2023 07:00
Sluttid	14.04.2023 13:00
Sensurfrist	05.05.2023 21:59
PDF opprettet	27.04.2023 07:34

Seksjon 1

Oppgave	Tittel	Oppgavetype
i	Informasjon	Informasjon eller ressurser

Seksjon 2

Oppgave	Tittel	Oppgavetype
1	Eksamensoppgave / Eksamensoppgåve	Langsvar

Karen & Stian Ekker og Finn & Mathilde Sørnbø var grensenaboer i et boligfelt i landlige omgivelser sør i landet. Boligfeltet ble etablert i løpet av 1990-tallet. Sørnbø-paret og deres to hunder flyttet inn tidlig på våren 2019. Ekker-paret flyttet inn med tre barn høsten 2021.

Sørnbø etablerte forholdsvis kort tid etter innflytting en hundegård på grensen mot Ekker. Her tilbragte hundene store deler av døgnet. Ekker var ikke overdrevet fornøyd med dette, da hundene fra tid til annen bjeffet om natten. Dette gikk særlig ut over Karen som fra før hadde epilepsi. Ett av barna var i ekstra krevende å ta seg av på grunn av en funksjonsnedsettelse. Ettersom hennes nattesøvn nå ble ekstra forstyrret av hundebjeff på toppen av det krevende arbeidet med tre barn, hadde epilepsianfallene begynt å komme oftere og kraftigere. Karen og Stian hadde flere ganger bedt Sørnbø om å ta inn hundene. Som hjemmeværende mor prøvde Karen å ta igjen litt søvn på dagtid også, men heller ikke det var mulig helt uten hundebjeff. Både Finn og Mathilde var yrkesaktive og mente at det var best for hundene å være ute mens de var på arbeid, og lot dem derfor være i hundegården. Mens de var hjemme, hendte det også at særlig Finn lot hundene løpe fritt rundt på eiendommen. Da løp hundene ikke sjeldent over til Ekkers eiendom, gravde i blomsterbed og etterlot ekskrementer. Dette krevde Karen en slutt på. Finn, som elsket hundene sine veldig høyt, ønsket ikke å holde dem mer i bånd og bur enn strengt nødvendig. Siden Finn hadde studert juss på Universitetet i Agder visste han om grannegjerdelova. Han viste til den og sa at Karen gjerne måtte sette opp et gjerde mellom eiendommene hvis de ønsket å stenge folk og fe ute – sånn var det vanlig å gjøre det der Finn kom fra, kunne han fortelle. Det kunne nok også føre til støydemping med tanke på bjeffing. Den slags hundehold som særlig Finn bedrev, mente Stian og Karen var ulovlig og krevde at det tok slutt umiddelbart.

Sørnbøs eiendom lå ca. 1 meter lavere i terrenget enn Ekkers. På Ekkers eiendom gikk det en skråning med fall på ca. 1:1,5 ned til grensen mot Sørnbøs eiendom. På toppen av skråningen – 1,5 meter fra eiendommen til Sørnbø – stod det et eiketre fra før etablering av boligområdet. De tidligere eierne hadde valgt å la det stå fordi de syntes det var så fint med et eiketre i nabolaget. Da Sørnbø-paret flyttet inn la de merke til at treet skygget for solen slik at bare deler av terrassen fikk sol på seg når Sørnbø hadde anledning til å bruke terrassen, nemlig etter arbeidstid. Dette var frustrerende, men Sørnbø-paret lot saken ligge etter noen forsiktige spørsmål fra Mathilde om ikke Stian kunne beskjære treet. Mathilde var lei av å rake sammen løv og greiner som falt fra treet inn på hennes eiendom. Mathilde fikk en lengre utgreiing om hule eiketrær og de nærmere 1500 insekts- og sopparter som trivdes i hule eiketrær. Til og med flaggermus kunne man finne bosatt i hule eiketrær, fortalte Stian. Mathilde som ikke ønsket et lengre foredrag som saken enn strengt nødvendig, unnløt å påpeke at det forholdsvis unge og slanke eiketreet (40 cm i diameter og 5,5 meter høyt) ikke var hult, og derfor ikke omfattet av vernereglene som gjaldt for hule eiketrær i kommunen. De gjaldt bare for eiketrær med diameter på minst 65 cm. Mathilde kjente reglene godt, da hun jobbet i kommunens avdeling for landbruk, skogbruk og miljø. Riktignok hadde hun sett noen fugler i treet og kanskje hadde noen av dem hadde hatt et reir der fra tid til annen, men hun tok ingen diskusjon om dette. Treet ble ikke beskåret.

En dag i juli 2022 kom Sørnbø hjem fra ferie og så til sin store forskrekkelse at det var snekret opp en trehytte i eiketreet mot grensen deres. For å få strøm til hytten hadde Stian fått en strømkabel trukket fra fordelingsskapet ute i gaten til trehyttens tilknytningsskap. Strømkabelen er nedgravd, delvis inne på Sørnbøs eiendom. På grunn av grunnforholdene var dette det mest fornuftige alternativet, hadde installatøren forklart. Trehytten gjorde at solen uteble fullstendig fra terrassen til

Sørbø-paret. Mathilde og Finn antok at trehytten var snekret opp av barn med svært begrenset tømrer-kompetanse, da de fant den forferdelig å se på. Finn tok raskt for seg Stian og ba han rive ned «den vederstyggeligheten» som var reist i eiketreet. Stian som selv hadde bygget hytten var stolt av arbeidet sitt og hisset seg opp over kritikken. Han kunne fortelle at hytten var satt sammen av treplanker som hadde levd et tidligere liv på andre bygg, det var ombrukte (eller «gjenbrukte») planker. Fra planke til planke varierte fargene, malingen var gammel og delvis flasset av eller slitt vekk. Kanskje så det ikke så lekkert ut, kunne Stian alltid innrømme, men det var veldig miljøvennlig med ombruk av byggemateriale. Stian hadde selv møysommelig trukket ut eldre spiker fra plankene. Finn mente at verdien på hans eiendom nå hadde sunket i og med at han knapt hadde sol på terrassen og i stedet hadde fått dette kråkereiret av en trehytte midt i glaningen. Stian som nå hadde fått nok av Finn sa at trehytten tvert imot økte verdien av den rønnen av en villa Finn bodde i. Finn mente at trehytten passet svært dårlig inn i nabolaget, som ellers bestod av villamessig bebyggelse i duse farger. Hele nabolaget ble skjemet av trehytten, ifølge Finn, farlig var det også. Fordi treet stod på toppen av en skråning, kunne regnet skylle vekk massen og sammen med kraftig vind ville få hele treet til å velte. Sjansen for dette hadde nå økt med den skjeve vektbelastningen trehytten medførte. Stian svarte at han ikke kunne gjøre noe med hytten nå. Barna hadde det utrolig gøy der oppe og hytten hadde gjort barna hans veldig populære i nabolaget. Nå kom alle barna i nabolaget for å leke med hans barn! Barna koste seg med god utsikt fra hytten og kunne se rett inn i stuevindue til flere av naboene, blant annet Sørbøs stuevindu. Hundene som hadde sin hundegård like i nærheten av trehytten, ble hisset opp av barnas voldsomme lek. Det var rop og skråll fra trehytten, hopping fra treet ned i et større oppblåsbart basseng og hopping på en trampoline i umiddelbar nærhet til hytten. Hytten så ikke særlig trygg ut, mente Finn og Mathilde. Om ikke hele treet falt ned, så kom iallfall trehytten til å falle ned, mente de. Den ville i så fall falle inn på deres eiendom og skade både hundegården og hundene deres. Karen og Stian fnøs av dette, de ville aldri la barna sine leke i en utrygg trehytte så høyt over bakken. At det svalet litt i grenene når det var mange barn som herjet der oppe, var bare naturlig og ikke noe å være redd for. Finn og Mathilde som ønsket seg noenlunde ro og sol på terrassen, krevde både strømkabel, hytte og tre fjernet.

Ekker ble overrasket over kravet, og Stian ble hissig: «Ikke bare skal dere sjikanere meg for mitt snekkerarbeid, men nå skal dere også tvinge meg til å hugge ned mitt eneste tre! Krenkelsene tar aldri slutt. Dette er en smålig hevn fordi vi høyst betimelig krevde en slutt på hundebjeff og besøk med leveringer i våre blomsterbed.» Ekker mente Sørbø fikk bygge seg et gjerde som vern mot disse plagene. Stian minnet Finn på at han jo var ekspert på grannegjerdelova. Ev. kunne Sørbø etablere en høy hekk. Det hele var et ikke-problem, slik Ekker så saken.

Drøft og avgjør de privatrettslige tvistene.

1 Eksamensoppgave / Eksamensoppgåve

Drøft og avgjør de privatrettslige tvistene.

Skriv ditt svar her

1. Kan Ekker kreve opphør av hundeaktiviteten til Sørbø?

Partene i denne tvisten er Karen og Stian Ekker (heretter "Ekker") og Finn og Mathilde Sørbø (heretter "Sørbø").

Ekker anfører at hundeholdet til Sørbø er ulovelig og krever at det tar slutt umiddelbart. Sørbø motsetter seg dette.

Den overordnende problemsstillingen er om hundeaktiviteten til Sørbø er lovlig.

Utgangspunktet for hvilke rettigheter den enkelte har, og dermed hva som er lovlig, følger av stiftelsesgrunnlaget, jf. den deklarasjonstingsrettslige lovgivningen.

Det er på det rene at det ikke foreligger noe stiftelsesgrunnlag i denne sak som regulerer forholdet. En må derfor se hen til bakgrunnsretten.

"Lov om rettshøve mellom grannar" av 1961 (heretter "gl") regulerer forholdet mellom "granneeigedom" jf. gl. § 2 (1). Det er på det rene at det i denne sak er snakk om "nabo", i det Ekker og Sørbø grenser til hverandre. Anvendelsesområdet er dessuten ment å forstås vidt, slik at det avgjørende er om eiendommen blir påvirket av tiltaket slik at de hensyn som er ment å vernes gjøres gjeldende, jf. NUT 1957:3 Rådsegn 5. Den rettslige bakgrunnsretten er således naboloven.

Etter gl. § 2 (1) må "Ingen" gjøre "noko", som er "urimeleg eller uturvande" til "skade eller ulempe" på "granneeigedom".

Det er klart at hundeaktiviteten fra Sørbø er å gjøre "noko", jf. gl. § 2 (1).

Det første spørsmålet er om hundeaktiviteten er til "skade eller ulempe" jf. § 2 (1).

En alminnelig språklig forståelse av ordlyden gir uttrykk for at tiltaket påfører den andre negative virkninger. Ordlyden "ulempe" vil tilså kunne omfatte enhver negativ opplevelse. Dette er i samsvar med forarbeidene som uttrykker at begrepet omfatter forstås vidt til å omfatte både psykiske, fysiske og estetiske ulemper. Videre tar begrepet "skade" sikte på de rent fysiske ødeleggelser.

Det er på det rene at hundeaktiviteten medfører både skader og ulemper for Ekker. Hundene medfører støy som påvirker nattesøvn, samt at de påfører fysiske skader ved å grave i blomsterbedene og etterlate ekskrementer hos Ekker.

Vilkåret om at hundeaktiviteten medfører "skade eller ulempe" er oppfylt, jf. gl. § 2 (1).

Delkonklusjon: vilkåret om at det må foreligge skade eller ulempe er oppfylt.

Det andre spørsmålet er om ulempene er "urimeleg eller uturvande" jf. gl. § 2 (1).

En alminnelig språklig forståelse av ordlyden gir uttrykk for at ulempene må være kvalifiserte, hvor ulemper av bagatellmessige faller utenfor vernet. Med andre ord danner kvalifiseringen av ulempene den såkalte tålegrensen for hva en naboeiendom må akseptere og ikke.

Spørsmålet er om ulempene er "uturvande" jf. gl. § 2 (1).

En alminnelig språklig forståelse av ordlyden gir uttrykk for at ulempene kunne vært unngått, jf. "unødvendig". Forarbeidende eksemplifiserer med de tilfeller hvor formålet er uhensiktmessig, slik at de ikke har noe "vitug for seg" jf. NUT 1957:3, typisk sjikanehensikt.

I vurderingen skal det legges vekt på hva som er "teknisk og økonomisk mogeleg" for begrense ulempene, jf. §

En alminnelig språklig forståelse av ordlyden tilsier at dersom det er alternativer for tiltaket vil, vil ulempene anses som "uturvande", jf. gl. § 2 (1). Bestemmelsen begrenses av tiltak som en med rimelighet kan forvente, idet hva som er teknisk og økonomisk i praksis vil være meget mangt.

Formålet med hundene kan ikke sies å ha et uhensiktmessig formål. Sørbø var en hundeelsker og det å ha hund er i seg bærer ikke preg av å være sjikane og eller uhensiktmessig. Formålet må dermed kunne sies å være fornuftig. Dette taler for at ulempene ikke er "uturvande" jf. gl. § 2 (1).

Sørbø anfører at Ekker kunne sette opp et gjerde mellom eiendommene og viste til grannegjerdelova (Lov av 1961, § 7). Det å sette opp et gjerde vil kunne stenge folk og fe ute, samt at det kunne virke støydempende knyttet til bjeffingen. Det at det foreligger tiltak som vil begrense ulempene og som er teknisk og økonomisk mulig, taler for at ulempene er "uturvande", jf. gl. § 2 (1) og (2).

Sørbø lot hundene være løse enkelte tilfeller jobb. Dette medførte over til Ekker hvor de gravde i blomsterbedd og etterlot ekstrementer. Det må kunne argumenteres for at det er rimelige "teknisk og økonomisk" tiltak for å unngå dette. Sørbø har en hundegård, hvor det må antas at hundene kan bevege seg nokså fritt. Skadene på Ekkers eiendom kunne vært unngått ved at hundene ble holdt i bånd, og ikke sluppet fri. Dette taler for at skadene er "uturvande" jf. gl. § 2 (1) og (2).

Det skal også tas hensyn til "naturmangfoldet" på staden, jf. gl. § 2 (2). Ordlyden taler for hensynet til det biologiske mangfold. Tilsvarende vil ødeleggelse i blomsterbeddene og etterlatelsen av ekstrementer tale for å påvirke naturmangfoldet negativt. Hensynet til naturmangfoldet tilsier at skadene er "uturvande" jf. § 2 (1) og (2).

Etter dette legges det vekt på at formålet med hundene, og dermed ulempene av dette, har et hensiktmessig formål. Med dette følger at *ulempene* som følge av hundebjeffingen ikke anses som "uturvande", jf. gl. § 2 (1).

På den andre siden legges det grunn at de *fysiske ødeleggelsene* som hundene påfører Ekker med blomsterbed og ekskrementer er "uturvande" jf. § 2 (1). Det legges avgjørende vekt på at det finnes rimelige tekniske og økonomiske muligheter for begrense disse skadene, som å holde hundene på egen eiendom. Hensynet til naturmangfoldet støtter også en slik retning.

Skadene hundeholdet medfører er "uturvande" jf. gl. § 2 (1).

Delkonklusjon: skadene er unødvendige.

Videre blir spørsmålet om støyulempene er "urimeleg" jf. § 2 (1).

En alminnelig språklig forståelse av ordlyden gir uttrykk for en høy terskel, ved at en nabo må tåle endel ulemper, jf. "urimeleg". I forlengelsen av dette må ulempene fremstå som vesentlige. Ordlyden åpner for en konkret interesseavveining.

I vurderingen skal det legges vekt på det som er "venteleg etter tilhøva på staden" jf. gl. § 2 (3).

En alminnelig språklig forståelse av ordlyden gir uttrykk for en sammenligning av visse forventninger. Videre gir åpner ordlyden opp for at utvikling i en viss grad kan tas i betraktning. Det er lagt til grunn at dersom dette er tilfelle er terskel svært høy for at ulempene er urimelige, jf. Rt. 2006 s. 486 avsnitt 95. Videre gir ordlyden "staden" uttrykk for at det området som helhet som er utgangspunktet for vurderingen.

Spørsmålet er om de støyulempene er "venteleg" i det området Ekker befinner seg, jf. § 2 (3).

Ekker bor på et boligfelt. Det at det er støy fra hunder i et boligfelt, må kunne sies å være noe en kan forvente ved å bosette seg der. Det bor ofte et antall i et boligfelt, hvilket også tilsier mange ulike interesser. Hunder er for svært mange av interesse, og man må i et boligfelt kunne forvente at denne interessen foreligger. Det følger blant annet av Gardemoen at man "bærer denne risikoen" for ulemper ut fra hvor man velger å bosette seg. Dommen omhandlet anleggelsen av Gardemoen, og hvorvidt dette for naboene overskred tålegrensen. Dette taler for at ulempene ikke er urimelig, jf. gl. § 2 (1).

Videre er boligfeltet i landlige omgivelser. Det at boligfeltet befinner seg i landlig taler enda i retning av at støyulempene er å forvente sammenlignet med et boligfelt mer i byen. Det må med andre ord sies at hundehold er mer egnet landelig, og dermed å forvente i et landlig boligfelt. Dette taler for at ulempene ikke er "urimeleg" jf. gl. § 2 (1).

Videre etablerte Sørbø seg på i boligfeltet tidlig våren 2019. Ekker flyttet inn høsten 2021. Hundegården ble etablert kort tid etter innflytting. Uten holdepunkter for hvilke tidspunkt dette var, legges det til grunn at hundegården var ferdig etablert før Ekker etablerte seg høsten 2021. Det at hundegården allerede var etablert i det Ekker valgte frivillig å etablere seg på boligfeltet, taler for at ulempene var "venteleg", jf. gl. § 2 (3).

Fra dette utgangspunkt taler det for at ulempene ikke er "urimeleg", jf. gl. § 2 (1).

Det skal videre legges vekt på ulempene er "verre" enn det som "fylgja av vanlege bruks- eller driftmåtar på slike stader" jf. gl. § 2 (3).

En alminnelig språklig forståelse av ordlyden gir uttrykk for en sammenligning av hva som er vanlig i det området man befinner seg i.

Det kan ikke sies å være uvanlig å drive et hundehold med tilhørende hundegård i et boligfelt som de kan bruke til sin frihet. Hundegårder har gode formål for seg, både for hunden sin del og i hensyn til andre rundt ved at de er innesperrtet.

Det legges etter til grunn at ulempene er "venteleg og vaneleg", slik at ulempene ikke kan anses som "urimelige", jf. gl. § 2 (1).

Delkonklusjon: ulempene er venteleg og vanlig.

Momentene i bestemmelsen er ikke ment uttømmende. Det skal likevel mye til for å anse ulempene urimelig fra dette utgangspunkt, jf. Rt. 2006 s. 486.

Hundeholdet til Sørbø fører til at nattesøvnen til Ekker blir forstyrret, i det hundene bjeffet en tid til annen. Fra Lastebildommen, som i midlertidig gjaldt en innholdet i en servitutt, uttrykte Høyesterett at en forstyrret nattesøvn som følge av lastebildrift og støy fra denne ikke kunne anses som rimelig. Dette medførte at driften ble ilagt begrensninger på kjøringen. Til inntekt kan det tas at nattesøvnen står i en særstilling, hvor det taler mot at ulempene er urimelige, jf. gl. § 2 (1).

På en annen side var Karen som i størst grad berørt av dette. Hun var hjemmeværende, slik at hun hadde anledning til å sove på dagen, og dermed ikke like hardt utsatt. I midlertidig får argumentet mindre vekt, i det en ikke skal måtte kreve å snu om på døgnet fordi naboen har et hundehold. Det er verken ventelig eller vanlig å måtte gjøre, jf. gl. § 2 (3).

Bjeffingen om natten medførte også at Karen Ekker fikk flere epilepsi anfall. Av både teori og praksis har helse fått en større plass, og vektlegges stadig tyngre enn tidligere. Det at hundeholdet og støyet fra disse påvirker helsn generelt negativt, både med søvn og epilepsi, taler for at hundeholdet er "urimeleg", jf. gl. § 2 (1).

På en annen side er hensynet til hundene, at de trenger sitt "utspring" og det å holde de ute er av gode grunner. De er dyr av natur som liker å være aktive og frie, slik at de også skal kunne få være kontrollert ute om natten. Dette taler for at ulempene ikke er "urimelig", jf. gl. § 2 (1).

Ekker hadde flere ganger bedt Sørbø ta inn hundene. Det at Sørbø var klar over forholdet, med de flere advarsler, taler for at ulempene er "urimelig", jf. gl. § 2 (1). Flere advarsel indikerer at ulempene er av ikke ubetydelig karakter for Ekker.

Ekker uttrykker også misnøye ved at hundene bjeffer om dagen. Sørbø var begge yrkesaktive, og valgte hundene være ute om dagen. Det at Ekker er hjemmeværende og opplever bjeffing om dagen må kunne forventes. Det at hunder er ute i hundegården om dagen, og den bjeffing dette medfører, må kan ikke sies å være "urimelig", jf. gl. § 2 (1).

Det legges etter dette til grunn at bjeffingen om natten er ulemper som er "urimelig" jf. gl. § 2 (1). Det legges avgjørende vekt på hensynet til helse vektlegges i større grad, og at det er enkle tiltak for redusere disse ulempene, jf. gl. § 2 (2).

Etter gl. § 10 (1) har Ekker krav på "retting", i den grad tålegrensen ikke er overskredet lengre. Det vil si at bjeffingen om natten må opphøre.

Kravet om at hundeholdet må opphøre umiddelbart, får ikke medhold. Det er tilstrekkelig at hundeholdet med bjeffing opphører om natten, jf. gl. § 2 (1).

Konklusjon: Ekker kan ikke kreve hundeholde opphørt, men begrense det til den grad tålegrensen ikke er overskredet.

2. Omfattes eiketreet av vernereglene som gjaldt for hule eiketrær i kommunen?**3. Kan Finn og Mathilde Sørbø kreve stømkabelen fjernet?**

Partene i denne tvisten er Sørbø og Ekker.

Sørbø krever at strømkabelen fjernes. Ekker motsetter seg dette.

Den overordnende problemsstillingen er om Sørbør kan kreve størmkabelen fjernet.

Eiendomsretten innebærer den faktiske og juridiske rådighet over eiendommen, i den utstrekning dette ikke strider mot lov og mot andres rettigheter. Dette innebærer en negativ side som innebærer at man i kraft av eiendomsretten kan kreve at andre skal avstå fra å utnytte seg av deres eiendom.

Det må derfor fastlegges hvilke grenser eiendomsretten strekker i denne sak, herunder for Sørbør.

Strømkabelen er nedgravd. En må derfor se til hvor eiendomsgrensen nedad går.

Eiendomsgrensene nedad følger av langvarig og samstemt rettspraksis, og dermed på et ulovfestet grunnlag.

Det er gjennom rettspraksis etablert en såkalt interesselære for eiendomsgrensen nedad. I dette ligger at eiendomsgrensene i utgangspunktet går så langt ned som grunneieren/overflateeieren ønsker har interesse i utnytte undergrunnen.

I Tyskertunneldommen ble denne interesselæren fremhevet. En tunnel anlagt av tyskerne som gikk over to eiendommer, ble i senere tid tatt i bruk av A. B forlangte at han kunne avstå A fra bruke B sin del av undergrunnen etter grensene på overflaten. B fikk medhold i dette. Tilsvarende er det er klart at Sørbø viser interesse i undergrunnen på deres eiendom i det de krever den fjernet, og således har de rett til dette.

Delkonklusjon: Sørbør kan kreve strømkabelen fjernet.

I midlertidig kunne denne forståelsen tilsi at eiendomsgrensene strakte seg uendelig og alltid tilkom grunneieren.

Sett i lys av tingsrettens formål som er å unytte eiendom på en best mulig måte til enhver tid, har det gjennom rettspraksis blitt lagt til grunn at eiendomsgrensene ikke strekker til de "dypereleggende dybder" (116m), samt utviklet et krav om at grunneier må ha "påregnelige og klare planer" om å utnytte undergrunnen i møte med andre, Rugsund. Dersom ikke dette var tilfelle vil det være de beste grunner å tildele område til noen som har disse eier-interessene.

Faktumet er taust hvorvidt Sørbø har sannsynlige, rasjonelle og klare planer om å utnytte undergrunnen. Det inviteres dermed ikke opp til en slik drøftelse.

Det må også kunne legges til grunn at en strømkabel ikke er gravd veldig dypt ned, slik at en interesse for utnyttelse må uansett anses tilkomme grunneieren Sørbø. Uten konkrete holdepunkter, får argumentet mindre vekt.

Det legges til grunn at de kan kreve strømkabelen fjernet i kraft av eiendomsretten.

Konklusjon: Sørbø kan kreve strømkabelen fjernet.

4. Kan Sørbø kreve hytten fjernet?

Partene i denne tvisten er Sørbø og Ekker.

Sørbø krever hytten i eiketreet fjernet. Ekker motsetter seg dette.

Den overordnede problemstillingen er om Sørbø kan kreve hytten fjernet.

Det foreligger ingen avtale som regulerer forholdet, jf. gl. § 1. Det må derfor ses til den deklarasjoniske bakgrunnsretten.

Det vil henvises løpende til oppgave 1 for grundigere tolkninger.

Det fremgår av gl. § 2 (1) at dersom "noko" er "urimeleg eller uturvande" til "skade eller ulempe" for den andre, er dette ulovlig.

Det første spørsmålet er om hytten medfører "skade eller ulempe" jf. § 2 (1).

Det er på det rene at hytten medfører "ulempe" for Sørbø, i det den begrenser solforholdene, fremstår som "forferdelig å se på" samt at Sørbø uttrykte at hytten var farlig. Det er klart at psykiske, ulemper av estetisk art og at noe anses som "farlig" omfattes, jf. gl. § 2 (1) annet pkt.

Det andre spørsmålet er om ulempene er "urimeleg eller uturvande" jf. gl. § 2 (1).

Ekker anfører at kravet fra Sørbø er en smålig hevn etter deres krav om hundeholdet.

Spørsmålet er om ulempene er "uturvande" jf. § 2 (1).

Bestemmelsen tar sikte på de rene sjikanehensiktene. Det at Ekker anfører at kravet er fremmet av sjikanehensikt, har i denne vurderingen liten betydning. Det er om hensikten ulempene springer ut fra som er relevant. I denne sak er dermed om formålet til hytten som har en sjikanehensikt eller fremstår som uhensiktsmessig som er relevant.

Formålet med hytten forstås fra faktum å gi barna noe å leke i og med. Det kan ikke sies å bære preg av noe sjikane, tvert om anses som et formål som har noe "vitug" for seg.

Det er heller ingen andre tekniske og økonomiske tiltak som vil kunne begrense ulempene, jf. § 2 (2).

Ulempene anses dermed ikke som "uturvande" jf. gl. § 2 (1).

Det andre spørsmålet er om ulempene fremstår som "urimeleg" jf. gl. § 2 (1). Det er den kumulative effekten som er gjenstand for urimelighetsvurderingen, jf. rettspraksis. Det må foretas en konkret interesseavveining av de ulemper hytten medfører opp mot grunneierens behov. Der ulempene er større enn nytten, anses det alltid urimelig, jf. forarbeidende.

Spørsmålet er om de foreliggende ulemper er større enn nytten med å ha hytten plassert i eiketreet, jf. gl. § 2 (1).

Det fremgår av faktum at Sørbø beskrev hytten som "den vederstyggeligheten", og uttrykte misnøye over dens utseende. Dette er heller ikke bestridt av Ekker. Argumentet forsterkes med at boligfeltet bar preg av villamessigbebyggelse. Dersom boligfeltet er påheftet en villaklausul, noe som riktig nok ikke kommer tydelig frem, kan beboere etablert seg med en forventning om en viss karakter i området. Det at hytten ikke samsvarer med dette taler for at ulempene er "urimeleg", jf. gl. § 2 (1).

På en annen side skal det legges vekt på hva som er teknisk og økonomisk mulig for å begrense ulempene. Det fremgår at hytten ble bygd med "gjenbrukte" planker, som dermed varierte med farger og flass-grad. Et malestrøk i duse farger, som de andre boligene hadde, vil kunne i stor grad tilfredsstillende hyttens utseende i større grad med villemessig bebyggelse. Dette må anses som et rimelig krav som er teknisk og økonomisk mulig. Dette taler for at ulempene ikke er "urimeleg" jf. gl. § 2 (2) jf. (1).

Hyttens materiale bestod av gjenbrukte planker. Gjenbruk av planker må kunne sies å være et tiltak som fremmer "naturmangfaldet" og det bærekraftige samfunnet som sådan. Dette i retning av ulempene ikke er "urimeleg" , jf. gl. § 2 (2) jf. (1).

Det at det blir bygget en trehytte i et landelig boligfelt, må kunne sies å være "venteleg", jf. gl. § 2 (3). En trehytte er mer egnet og naturlig i et landelig boligfelt enn i boligfelt i byen. Av faktum fremgår det at ikke bare var de tre barna til Ekker som benyttet hytten, men også andre barn. Dette tilsier at boligfeltet bærer preg av småbarnsfamilier. Barn leker og det medfører naturligvis støy. Dette i retning av at ulempene ikke er "urimeleg", jf. gl. § 2 (3) jf. (1).

På en annen side har barna utsikt fra hytten ned i stuevinduet til flere av naboene, dette også Sørbø sitt. Enhver bolig skal kunne ha sin private sone, uten direkte innsyn. Hytten er oppført i ettertid, og det kunne heller ikke anses "venteleg" eller "vaneleg" å få krenket den private sone i et boligfelt, ved at man ved en trehytte skal ha tilsyn inn i en annens bolig. En annen sak er i midlertidig hvor stor interesse dette er for barna. Dette likevel i retning av ulempene er "urimeleg", gl. § 2 (3) jf. (1).

Det var som nevnt ikke bare Ekker sine barn som brukte hytten. Det var flere, og de utførte flere aktiviteter som hopping fra treet ned i et basseng, og lek på en trampoline i nærheten. Alle aktivitetene kan anses som å ha sitt årsak i oppføring av hytten, idet denne ble veldig populær. Det at naboeiendommen således blir en "møteplass" eller lekeplass for barna for feltet taler for at ulempene ikke er "venteleg", som også kan oppleves som "verre" enn det "vanlege" jf. gl. § 2 (3). Det fører til økt støy, sammenlignet om det bare var Ekkers barn som utnyttet hytten. Dette taler for at ulempene er "urimeleg", jf. gl. § 2 (1).

Sørbø mister all sin mulighet for sol da de har anledning til å nyte den på terrassen som følge av hytten. Sørbø ble etablert først, og da var det ingen hytte i treet. Det er nærliggende å tro at solforholdene er av betydning ved etablering og dermed ikke "venteleg" jf. gl. § 2 (3) jf. (1). Dette i retning av at ulempene er "urimeleg" jf. gl. § 2 (1).

Ulempene vil kunne begrenses til dagtid, i det brukerne av hytte er barn. I forlengelsen av dette vil plagene begrenses ytterligere i det det må antas at barna er i skole eller barnehage på dagtid. Det er med andre ord snakk om en begrenset bruk et tidsrom på døgnet. Uten klare holdepunkter må en trehytte anses best egnet på sommerhalvåret. Dette taler for at ulempene ikke er "urimeleg" jf. gl. § 2 (1). Momentet får noe mindre vekt i det faktum ikke har klare holdepunkter om brukens omfang, jf. gl. § 2 (1).

Sørbø eiendom ligger et lavere terreng enn Ekker med ett fall på 1:1,5. Hytten medfører en betydelig større risiko for dem, i det den er plassert på eiketre på toppen av en skråning. Regn og vind vil kunne føre til at massene flytter på seg, og utgjør en reell fare. Dette taler for at ulempene er "urimeleg" jf. gl. § 2 (1).

På en annen side ville ikke Ekker ha latt barna sine leke i en hytte som ikke var trygg, og dette må også innebære at det er tatt forbehold eller en vurdering av om massen i skråningen er trygg. Dette taler for at ulempene ikke er "urimeleg", jf. gl. § 2 (1). Ekker har også ansvaret for "turvande føregjerder mot utrasning" ved bygging, jf. gl. § 5.

Endelig legges det avgjørende vekt at Sørbø får direkte innsyn gjennom stuevinduet, og det faktum at hytten medfører at Sørbø knapt har sol på terrassen. Ulempene legges dermed til grunn som "urimeleg", jf. gl. § 2 (1).

Det kan i denne sammenheng vises til at "bygging" som kan "verta til skade eller ulempe på granneeigedom" skal varsles i "rimeleg tid", jf. gl. § 6 (1). Hytten ble bygd mens Sørbø var fraværende, og de har heller ikke mottatt noen nabovarsel.

Sørbø kan få medhold, hytten kan kreves fjernet, jf. gl. § 2 (1).

Konklusjon: Sørbø kan kreve hytten fjernet.

5. Kan Sørbø kreve treet fjernet?

Partene i denne tvisten er Sørbø og Ekker.

Sørbø krever treet fjernet. Ekker motsetter seg dette.

Den overordnende problemsstillingen er om Sørbø kan kreve treet fjernet.

Problemsstillingen reiser spørsmål om tålegrensen i naboforhold, og det vises til tidligere drøftelse bestemmelsene jf. oppgave 1.

Det er klart at treet omfattes av gl. § 2 (1) i det "ingen må ha" noe som er til "ulempe eller skade" på naboeiendommen.

Spørsmålet er om treet medfører "skade eller ulempe" for Sørbø, jf. § gl. § 2 (1).

Det fremgår av faktum at treet reduserte solforholdene på terrassen. Videre falt det løv og greiner over på deres eiendom. Det er klart at psykiske og estetiske ulemper omfattes av begrepet "ulempe" som forstås vidt sammenholdt med vilkårene "urimeleg og uturvande" jf. gl. § 2 (1).

Spørsmålet er så om ulempene er "urimeleg eller uturvande" jf. gl. § 2 (1).

Det må kunne legges til grunn at hensikten med treet ikke har et uhensiktsmessig formål. Tvert om satte tidligere eiere pris på eiketreet.

Det er ikke holdepunkter for å si at det er noe som er "teknisk og økonomisk mogleg" for å redusere ulempene.

Det legges til grunn at ulempene ikke er "uturvande", jf. gl. § 2 (1) og (2).

Spørsmålet blir om ulempene er "urimeleg", jf. gl. § 2 (1).

Hensynet til naturmangfoldet tilsier at treet bør stå. Det er opplyst i faktum at eiketreet stod før etableringen av boligfeltet på 1990-tallet, og at der fremsto som forholdvis ungt og slankt. Innsekts og dyrelivet likte seg der. Dersom treet hadde vært gammelt og dermed mistet noe av sin effekt til mangfoldet, ville dette tale for at ulempene er "urimeleg", jf. gl. § 2 (1).

Treet befant seg før etableringen av boligområdet, og det må derfor kunne antas Sørbø etablerte seg vell vitende om både treet og hvilken påvirkning dette hadde på solforholdene. Dette måtte med andre ord anses som "venteleg etter tilhøva" jf. gl. § 2 (3).

På en annen side fremgår det at treet medførte at greiner og løv falt inn på eiendommen til Sørbø. Det at et tre på en annens eiendom enn sin egen skal gi mer arbeid, kan ikke anses som "venteleg", jf. gl. § 2 (3).

Likevel befinner boligfeltet seg landlelig, og det faktum at trær har grener og løv er ikke uvanlig. De har valgt å bosette seg i et landlelig boligfelt, og uten klare holdepunkter for dette må det være nærliggende å anta at det i større grad er trær rundt dem. Dette taler for at ulempene ikke er "urimeleg", jf. gl. § 2 (1).

Treet er plassert 1.5 meter fra eiendommen til Sørbø. I tillegg ligger Sørbø sin eiendom lavere i terrenget på et fall på 1:1,5 fra Ekker. Det faktumet at treet ikke er lenger enn 5,5 meter høyt, vil for Sørbø kunne oppleves som mye hvertfall ca. 1 meter høyere i det de ligger lavere i terrenget. Det at treet bare 1,5 meter fra dem utgjør en høyde på 6,5 taler for at ulempene er "urimeleg", jf. gl. § 2 (1).

Ekker anfører at det er hans dette var hans eneste tre på eiendommen. Det å bevare og ha naturen tett på seg taler for at ulempen ikke er "urimeleg" jf. gl. § 2 (1).

Det må etter en helhetsvurdering legges til grunn at ulempene eiketreet medfører, ikke er "urimeleg", jf. gl. § 2 (1). Det legges vekt på at nytten av treet anses større enn ulempene, i det Sørbø etablerte seg vel viten ved treet stående og det må ut ifra dette over en høy terskel. Treets ulemper er ikke verre enn det "vanleg" og må anses "venteleg" for dem, jf. gl. § 2 (3) jf. gl. § 2 (1).

Sørbø kan ikke kreve treet fjernet. Anførselen avfeies.

Konklusjon: Sørbø kan ikke kreve treet fjernet.

Sørbø kan etter dette kreve hytten og strømkabelen fjernet, men ikke treet.

Ord: 4295