



KANDIDAT

**563**

PRØVE

**JUS2003 2 Tingsrett**

Emnekode	JUS2003
Vurderingsform	Skriflig eksamen
Starttid	18.12.2018 08:00
Sluttid	18.12.2018 14:00
Sensurfrist	08.01.2019 23:59
PDF opprettet	28.01.2020 08:34

Twisten står mellom Doser Demolition (heretter DD) og Storby kommune (heretter kommunen) om eiendomsretten til et utfylt landareal.

Twisten reiser flere hovedproblemstillinger, herunder om 1) DD fortsatt har eiendomsretten til massene, 2) om DD har tilført eiendommen slike betydelige verdier at et sameie er blitt stiftet, 3) om kommunen har eiendomsrett til arealet på bakgrunn av strandretten på 8 m, og endelig 4) om DD har hevdet eiendomsrett til det opparbeidede landarealet.

Jeg finner det hensiktsmessig å behandle de ulike problemstillingene hver for seg, og tar først for meg eiendomsretten til massene.

## **Eiendomsretten til massene**

DD anfører at de var eiere av massene da de ble fylt ut - og at de fortsatt er eiere. Kommunen bestrider dette med henvisning til Lov om hendelege eigedomshøve. Anførselen knytter seg til identifikasjon av eiendomsretten når ting med ulike eier har blitt blandet sammen.

Det primære rettsgrunnlaget er Lov om Hendelege Eignedomshøve (hendl.) av 1969 jf. § 1. Loven regulerer eiendomsretten når løsøre - eller fast eiendom med ulike eiere har blitt blandet sammen. Loven er deklarasjonsrett, og vil utfylle en eventuell avtale mellom partene.

DD og Kommunen inngikk en avtale om eierforholdet til de ulike massene i forbindelse med riving av Vågsviken hotell. Avtalen sier eksplisitt at DD skulle ha eiendomsretten til de massene som ble utløst, og det volder på dette punktet heller ingen tvil mellom partene. Imidlertid er det ikke inngått noen avtale som regulerer eiendomsretten til massene der de kombineres med pukk og annen fyllmasse.

Likevel vil ikke loven komme til anvendelse i vårt tilfelle ettersom det ikke har foregått en slik sammenblanding av eiendeler på tvers av eierforhold som nettopp er utgangspunktet for lovens anvendelse. DD hadde eiendomsretten til den pukk og annen fyllmasse fra tidligere. At den rene massen til slutt representerte mer enn halvparten av det totale volumet som ble fylt røkker ikke ved eierforholdene.

**Konklusjonen er at DD får medhold i at de har eiendomsretten til massene.**

## **Sameie**

Videre anfører DD at de har tilført eiendommen slike betydelige verdier at de nå har en sameierett til det utfylte landarealet. Den overordnede problemstillingen er om det er blitt etablert et sameie mellom DD og kommunen ved at DD har tilført verdier tilsvarende 2 000 000kr.

DD og kommunen har ikke inngått noen skriftlig -eller muntlig avtale om eiendomsrett eller sameie. Spørsmålet er om det foreligger et annet rettsstiftende grunnlag for medeiendomsrett i den foreliggende situasjonen.

Det er ikke utelukket at etablering av eierskap til fast eiendom kan skje på grunnlag av partenes atferd og felles forventninger jf. bl.a. HR-2017-2064-A (36). Saken gjaldt spørsmålet om en mann som hadde bekostet og oppført en hytte på en tomt som hans daværende kjæreste eide lå i sameie mellom mannen og kjæresten. HR kom til at han ikke kunne anses som medeier, og la herunder avgjørende vekt på at det ikke forelå tilstrekkelig rettsstiftende grunnlag for sameie i eiendommen i form av avtale, passivitet eller annet.

Av dommen kan man utlede at det er mulig å etablere sameie gjennom konkludent atferd, men at terskelen er høy og man trenger klare holdepunkter jf. grunneierens sterke stilling i norsk rett. Overført til vår sak er det en betydelig differanse i summene - henholdsvis kr. 1 400 000,-. I dommen hadde mannen som anførte sameie dekket utgiftene til hytta på kr. 600 000,-, mens DD i vår sak har opparbeidet arealet slik at verdien nå tilsvarer kr. 2 000 000,-. Videre vil etablering av et sameie innebære en innskrenking av grunneiers eiendomsrett, og det vil være uheldig om en part kan investere store summer på andres eiendommen i den tro at det er tilstrekkelig for å etablere et sameie. På bakgrunn av hensynet til status quo og den private eiendomsretten tilsier dette en hevet terskel for etablering.

Imidlertid skiller faktum i den foreliggende tvisten seg fra faktum i den nevnte dommen på flere områder. I typiske næring -og industriområder jobber man hovedsakelig med større summer enn i det private. Dette hever terskelen for etablering av sameie ved konkludent atferd betrakelig. Hensynet til effektiv utnyttelse av grunnen er likevel et viktig moment i vurderingen, og dette kan trekke i retning for at en part som nedlegger betydelige mengder ressurser og tid i en eiendommen kan bli belønnet i en medeiendomsrett. Kr. 600 000,- for en privat enkeltperson i løpet av ett år for oppføring av hytte kan neppe anses som uvanlig høy sum. Kr. 2 000 000 er isolert sett et høyt beløp å skyte inn iløpet av ett år. Likevel må man sette summen i sammenheng med det industriarbeidet som gjøres. Prosjektet er betrakelig større enn vanlige anleggsarbeid, men summen kan neppe anses å overstige hva slik etablering av nye landareal koster med all opparbeiding. Dette trekker i retning av at sameie neppe kan anses etablert.

Forskjellen er imidlertid at DD hadde fremført van -og kloakk til tomten, satt opp gjerder og besørget vakthold med kameraer og asfaltet arealet allere i 1997. På tvistetidspunktet i 2016 hadde det gått 19 år hvor DD opptrådte som om de var grunneiere til tomten, uten noen som helt form for innblanding - eller forsøk på korrigering - fra Kommunen. Grunneiers passivitet er vektlagt som tyngende i vurderingen av om sameie er stiftet, og det stilles gjennom

rettspraksis også et krav til grunneier om å foreta handlinger for å avklare eierforholdene. DD fikk en offentlig godkjenning fra kommunen, og var således i god tro.

Videre kan passivitet anses som en stilltiende aksept av sameie. Momenter i denne vurdering er bl.a. om grunneier har noen umiddelbar oppfordring til å handle, og hvor lenge det har blitt utvist passivitet jf. Rt. 2015 s. 1157 Som nevnt var det gått 19 år siden DD startet opparbeidingen og utfyllingen av landarealet i sjøen. Dette prosjektet må klart ha vært synlig for Kommunen, på bakgrunn av omfang i størrelse og sum, og på denne måten initiert til en protest fra grunneier. Det er blitt uttrykket i HR at "handleplikten [blir] mer og mer skjøvet over på de øvrige sameierne" ettersom tiden går og prosjektet blir større.

Etter en helhetlig skjønnsvurdering der hensynet til effektiv utnyttelse av grunnen, den gode troen hos DD, og - for oss kjent - en absolutt passivitet i 19 år på et så omfattende og synlig prosjekt, må DD's tilføring av verdier stifte medeiendomsrett.

+ trekk inn hensynet med at det i norsk rett er lang tradisjon for rådighetsinnskrenkninger uten erstatning til formålene i pbl. I denne oppgaven nevner jo formannskapet med henvisning til pbl at de kunne anbefale å godkjenne utfylling av areal til et slikt formål.

(Stikkordsform og til dels rotete drøftelse som resultat av tidsnød).

**Konklusjonen er at DD ihvertfall må ha en medeiendomsrett til det utfylte arealet.**

### **Strandretten**

Kommunen anfører at de har eiendomsrett til det utfylte arealet utenfor eiendomsgrensen i kraft av strandretten. Det forelå enighet mellom kommunen og DD om at denne retten gikk ca 8. meter ut fra land. Jeg forstår faktum dit hen at partene var enige i at strandretten gikk 8 meter ut i land fra den opprinnelige strandprofilen - altså før utbyggingen av landområdet.

Anførselen knytter seg til eiendomsgrensene ut i sjø, og den videre strandretten som følger av eiendomsgrensene. Det rettslige grunnlaget er avtale mellom partene - sammenholdt med analogier fra vassdragsloven, ulovfestet rett og sedvaneoppfatninger.

Vassdragsloven (vdr.) av 1940 ble i 2000 erstattet av Vannressursloven (Vrl.), som regulerer bruk og forvaltning av grunnvann og vassdrag. Grensebestemmelsene ble imidlertid igjen i

vdrl. og loven behandler grensedragning mellom -og ut i vassdrag og innsjøer. Grensene ut i større sjøer og kyster er ikke underlagt lovgivning, men ettersom de samme hensynene gjør seg gjeldende for grensedragning her som i mindre vassdrag finner jeg overføringsverdi i de generelle prinsippene som kommer til uttrykk i reguleringen.

Imidlertid er det ingen bestemmelser i vdrl. som gjør seg gjeldende for grensedragning i det foreliggende tilfellet. Det primære rettsgrunnlaget må dermed hentes i de ulovfestede reglene om grensedragning i sjø og på kysten. Grensedragning i slike tilfeller har vært gjenstand for tvister i Høyesterett flere ganger.

Hovedregelen er at eiere av grunn ned til strandlinjen har eiendomsrett ut i sjøen til marbakken, eller hvis slik ikke kan påvises, til 2 meters dybde ved middels lav vannstand jf. Rt. 2005 s. 1577 Flørø Marina. Saken gjaldt spørsmålet om utstrekningen av eiendomsgrensene i sjøareal. Høyesterett fastsatte hovedregelen, og supplerte dette med et utsagn om strandretten. Følgende tilliger det utenfor denne grense (som nevnt over) dessuten eieren strandrettigheter, som f.eks. utfyllingsrett.

I Rt. 1985 s. 1128 var spørsmålet om grunneierene hadde enerett til plassering av oppdrettsanlegg utenfor sine eiendommer i kraft av strandretten. Høyesterett kom til at grunneieren og de andre med rettigheter til det innenforliggende strandområdet ikke fikk medhold i påstanden om fjerning av mærene. Det ble lagt avgjørende vekt på at rettighetshaverne ikke hadde noen aktuell eller påregnelig utnyttelse av strandeieendommene som kunne bli sjenert av oppdrettsanlegget. Høyesterett oppstilte i overnevnte sak to spørsmål.

Det første spørsmålet (etter oppsettet i overnevnte dom) om grunneiernes strandrett innebærer en enerett.

Strandretten er en rett til uforstyrret å kunne nyte de fordeler som følger av at en eiendom ligger til sjøen. De fordeler som er beskyttet på denne måten er bl.a. adgangen til sjøverts adkomst, sammenholdt med mulighetene for bading og friluftsliv. Også strandeierens rett til visse former for fiske, retten til utfylling i sjøen og et visst vern mot forurensning og ulemper av estetisk art inngår som en del av strandretten jf. Rt. 1985 s. 1128.

Et av momentene som blir vektlagt tyngst i rettspraksis er hvorvidt det rettsstridige blir anlagt innen -eller utenfor den delen av sjøgrunnen som er undergitt privat eiendomsrett. Overført til

vår sak er det klart at 8 meter av sjøgrunnen var underlagt kommunens private eiendomsrett. Videre er det klart at DD utfylte rundt 40 meter utover i sjøen - 32 meter mer enn det som faller under kommunens strandrett. Dette må vektlegges som et viktig moment i kombinasjon med at utfylling av landarealet er blitt godkjent av Byplankontoret.

I annen rekke er spørsmålet om utfylling av landarealet medfører slike ulemper for utøvelsen av kommunens øvrige rettigheter at de av denne grunn kan kreve en eiendomsrett i deler av anlegget.

I overnevnte dom la Høyesterett avgjørende vekt på at fjerntliggende og usikre fremtidsutsikter ikke kan stille seg i veien for at noen andre utnytter muligheter for en lovlig og nyttig næringsvirksomhet. Dette momentet har også klar overføringsbetydning til vår tvist jf. at kommunen hadde vage og uklare planer sammen med nabokommunen Lillevik om å etablere en utskipningskai for tømmer. Da Hope v/ DD kontakter Byplankontoret og fikk beskjed om at utfyllingen av området til landareal ikke ville stride med de vage planene i det hele tatt, kan kommunen neppe høres med at deres planer for strandretten avskjærte andre parters utfyllingsrett.

Det er for øvrig heller ikke fremmed i tingsretten at grunn på eiendommer skifter form og fasong i løpet av årene som går. Kommunen hadde opprinnelig strandrett 8 meter i havet.

Innholdet av strandretten knytter seg til virksomhet på vedkommende eiendom inne på land - og på denne måten fremtrer beføyelsene som et supplement til den landbaserte utnyttelsen av eiendommen. Når eiendommen som opprinnelig grenset ut i sjøen ikke lenger gjør dette som konsekvens av at sjøgrunnen har blitt overflategrunn, må det kunne anses som en rimelig konsekvens at eiendomsgrensene på nytt innskrenker seg til de orinigale eiendomsgrensene på land.

**Konklusjonen er at utfylling av landarealet ikke er i strid med kommunens strandrett.**

### **Hevd**

DD anfører at de har hevdet eiendomsrett til landarealet. Kommunen bestrider dette med henvisning til at leietageren Grimkjell Arvesen (heretter Grimkjell) er i ond tro. Anførlene knytter seg ekstinktivt erverv av eiendomsretten i form av hevd.

Det primære rettsgrunnlaget er Hevdsloven (hevdsl.) av 1961. Det kan vinnes hevd på eiendomsrett til ting jf. hevdsl. § 1 (1), og med "ting" menes også "fast eiendom" jf. § 1 (2) 1.pkt. Fast eiendom er alle de installasjoner som er varig forbundet med grunnen.

Det er tre vilkår for hevd av eiendomsrett. Hevdspretendenten må ha hatt tingen "som sin egen" "20 år i sammenheng" jf. § 2 (1). Videre må han være i aktsom god tro jf. § 4 (1).

Det første spørsmålet er om DD har hatt det opparbeidede landområdet "som sin egen".

Ordlyden tilsier at det er et krav om eksklusiv bruk. Dette innebærer at hevdspretendenten innehar de faktiske og juridiske beføyelsene som ligger i eiendomsretten, herunder at grunneieren både har besittelsesbeskyttelse - og bruksutnyttelsesfrihet. Med andre ord vil det ikke være sviktende i vurderingen av om hevderen har tingen "som sin egen" at han leier, låner -eller pantsetter bort eiendommen. Dette er en del av den positive juridiske rådigheten i eiendomsretten.

På bakgrunn av tolkningen over er det klart at DD har hatt det utfylte landarealet "som sin egen" jf. at de har utøvd faktisk rådighet ved å benytte seg av eiendommen til oppbevaring, lagring og fremført vann -og klokk. Videre har de drevet utleievirksomhet fra 2012, noe som er et eksempel på den positive juridiske rådigheten. Dette trekker i retning av at rådighetsutøvelsen er tilstrekkelig til.

Imidlertid vil en eventuelt tilstrekkelig rådighetsutøvelse bli avfeid dersom den er et resultat av tålt bruk fra grunneier. Den som har tingen til "leige eller annen rett til å sitja med tingen" kan ikke hevde eiendomsrett jf. hevdsl. § 5 (1).

Ordlyden tilsier at du ikke kan hevde mot din egen rett. Hevd - og andre former for ekstinktivt erverv - sikter nettopp til de tilfeller der en hevder trer inn i grunneierens eiendomsrett på grunn av at grunneieren selv ikke benytter seg av tingen selv. På denne måten søker hevdsinstituttet å sikre en effektiv bruk av grunnen uten å gå på bekostning av etablerte rettsforhold jf. status quo-prinsippet. En slik "annan rett" kan være stiftet gjennom avtale eller gjennom vagere grunnlag som er gjenstand for regulær avtaletolkning.

Da Hope v/ DD søkte til Byggesakskontoret om å få utfylle tomten til nytt landareal fastslo de selv at ønsket var å få leie området for 5 år med rett til forlenge. Imidlertid sa ikke Byggesakskontoret mer enn at de forbeholdt seg retten til å komme tilbake igjen med

nærmere fastsetninger i forhold til spørsmålet om et eventuelt leieforhold. På tidspunktet for den første søknaden var det således ikke inngått noen avtale om leie mellom DD og Kommunen.

I 1998 fikk Hope beskjed om at det aldri ble oppført noen leieavtale mellom partene. Endelig krevde Kommunen umiddelbar avvikling og fravikelse fra landarealet i 2016 da det ble klart at det aldri var blitt inngått noen leieavtale mellom partene. Da DD's rådighetsutøvelse ovenfor arealet ikke er begrenset av noen leieavtale mellom partene, må rådighetsutøvelsen dermed anses tilstrekkelig oppfylt.

**Delkonklusjonen er at kravet til rådighetsutøvelse er oppfylt.**

Videre er spørsmålet om rådighetsutøvelsen over arealet er blitt utøvd i "20 år i sammenheng" jf. § 2 (1).

Ordlyden tilsier at det er en høy terskel før vilkåret kan anses oppfylt. Imidlertid fremgår det av langvarig og samstemt rettspraksis at kontinuitetskravet ikke må forstås så strengt. Det sentrale er om hevdspretendenten har holdt "tingen" noenlunde sammenhengende i hevdstid.

Landarealet var ferdig utfyllt i 1997, og på tvistetidspunktet i 2018 hadde området vært underlagt DD's eksklusive bruk i 21 år. Hevdstiden stopper når det reises søksmål mot hevdspretendenten jf. § 6 (1). Kravet om tilstrekkelig rådighetsutøvelse i hevdstid er således oppfylt.

**Delkonklusjonen er at rådigheten er blitt utøvd i tilstrekkelig hevdstid.**

Endelig er det avgjørende om hevdspretendenten har vært i aktsom god tro i full hevdstid jf. § 4 (1). Bestemmelsen deler seg i to, og behandler henholdsvis sontringen mellom ond -og god tro og aktsomhetsvurderingen i to separate vurderinger. Aktsomhetsvurderingen er betinget av at pretendenten er i god tro, og jeg finner det derfor hensiktsmessig først å behandle spørsmålet om god tro.

"Den som veit at han ikkje eig tingen, hevdar ikkje" jf. § 4 (1) 1.pkt. Spørsmålet presisert er om DD "visste at han ikkje eig" arealet.



Ordlyden tilsier at det må dreie seg om faktisk kunnskap. Rykter og vage antakelser kan neppe godtas som tilstrekkelige. Dette bunner ut i at man neppe kan forvente at en hevdspretendent kontinuerlig skal dobbeltsjekke de faktiske eierforholdene.

Hope v/ DD var etter telefonsamtalen med saksbehandleren i Byplankontoret i god tro.

Imidlertid vil han ikke hevde dersom hans gode tro skyldes at han ikke har opptrådt "så aktsamt som han burde etter tilhøva" jf. § 4 (1) 2. pkt.

Ordlyden peker på at vilkåret er dynamisk. Det er med andre ord ikke noe ubetinget vilkår at hevdspretendenten dobbeltsjekker og kontrollerer de faktiske eierforholdene - det er heller ikke mulig i alle tilfelle. Det sentrale i aktsomhetsvurderingen er om det foreligger særlige omstendigheter som gir hevdspretendenten en rimelig grunn til å sjekke eiendomsforholdene. Kravet vil som regel innebære at den bruksberettigede har hatt en forestilling om at bruksutøvelsen er basert på et avtalerettslig grunnlag.

Rettspraksisk har ved vurdering lagt vekt på at et utgangspunkt om at retten ikke har samme innhold som om den hadde hatt et slikt avtalerettslig grunnlag, vil etter min mening innebære et skår i det godtroerervervet hevdsreglene er satt til å eskytte jf. Rt. 2015 s. 120. Formålet med hevdsinstituttet er å skape klarhet og forutsigbarhet i rettighetsforholdene også for senere rettsetterfølgere.

Som nevnt inneholdt den opprinnelige søknaden et ønske om å inngå et leieforhold med kommunen på 5 år. Hope v/ DD mottok en anmodning fra Eierskapsenheten i Storby Kommune om å se bort fra godkjenningen på bakgrunn av at det ikke forelå noen leieavtaler mellom DD og Kommunen, ei heller var det overført noen rådighet over tomten fra Kommunen til selskapet. På dette tidspunktet kan det neppe finnes holdepunkter for at DD var i noen form for god tro om at de faktisk eide det utfylte landarealet.

Hope v/ DD snakket imidlertid med en saksbehandler på byplankontoret i april 1998 for å finne ut av om DD fikk lov å utfylle. Byplankontoret ga da en kontrabeskjed i forhold til tidligere. Saksbehandleren informerte om at man nå vurderte et annet område i nabokommunen for planlagt utbygging, og ga klarsignal til DD til å utfylle området. Denne kontinuerlige vimsingen frem og tilbake hos kommunen kunne være en indikasjon på at Hope burde sjekket faktaene ytterligere jf. at han reagerte på vinglingen selv.

Likevel kan man neppe forvente at daglig leder i DD på nytt skal ringe Byplankontoret for igjen å dobbeltsekke at alt var i orden. Ettersom stevningen ikke ble fremmet før i oktober 2018 - og hevdstiden går 20 år nøyaktig fra og til samme dato - har Hope v/ DD vært i god tro.

**Delkonklusjonen er at DD var i aktsom god tro i full hevdstid.**

Kommunen reiser spørsmål om betydningen av leietager Fiskekar AS sin onde tro. Grimkjell vedkjenner at han husker situasjonen og er klar over at den er uavklart da det var han som var saksbehandler. Dette kan tale for at Grimkjell burde sagt ifra om dette.

Imidlertid retter vilkåret om aktsom god tro seg til ansvarssubjektet - hevdspretendenten - og ikke til de andre fysiske -eller juridiske personene som må komme inn på eiendommen som hevdes i forbindelse med leieforhold osv. Dette har bakgrunn i at regelen i (1) om aktsom god tro ikke er noen identifikasjonsregel.

Identifikasjonsregelen som finnes i (2) kommer heller ikke til anvendelse i den foreliggende tvisten ettersom man neppe kan påstå at Fiskekar AS "styrer med [landarealet]" for DD. Det er jo heller omvendt da DD er utleier.

**Konklusjonen er at DD har ervervet eiendomsrett til det utfylte landarealet ved hevd.**