



KANDIDAT

567

PRØVE

JUS2003 2 Tingsrett

Emnekode	JUS2003
Vurderingsform	Skriftlig eksamen
Starttid	14.02.2022 08:00
Sluttid	14.02.2022 14:00
Sensurfrist	07.03.2022 22:59
PDF opprettet	10.03.2022 09:30

Seksjon 1

Oppgave	Tittel	Oppgavetype
i	Informasjon	Informasjon eller ressurser
1	Oppgave 1	Langsvar

1 Oppgave 1

Gården Havsyn lå flott til på et platå langs kysten av Sør-Vestlandet, og var eid av Peder Ås. Fra gården gikk det en bratt skråning ned til stranden. Der lå det en annen eiendom – kalt Blæsten – som hadde sitt eget matrikkelnummer. Opprinnelig var Blæsten utskilt fra Havsyn og solgt ved tinglyst skjøte til Lars Holm i 1990, som tomt til et lite kiosk- og butikkutsalgsalg for spaserende langs stranda. Om adkomst til Blæsten het det i de tinglyste overdragelsesdokumentene:

«Den utskilte eiendommen skal ha rett til adkomst fra fylkesveien over Havsyn.»

Lars Holm satte umiddelbart opp et utsalgshus på Blæsten, og i den forbindelse anla han en enkel, hullete grusvei gjennom et brakkland som lå mellom to av Havsyns beiteområder. Skråningen ned mot Blæsten var så bratt at det umulig kunne anlegges vei der, så grusveien endte ytterst på platået. Derfra hadde Holm lagt trappetrinn ned til Blæsten. I byggeperioden ble veien brukt til å frakte inn materialer, men var senere lite brukt, da Holm ganske raskt måtte gi opp utsalgsvirkomheten. Etter 1995 satte ikke Holm sine ben på Blæsten, men noen ganger hvert år kjørte han til enden av veien for å betrakte utsikten, før han snudde og kjørte hjem.

I mars 2020 ble Havsyn solgt ved tinglyst skjøte fra Peder Ås til Golden Resorts. De ville bygge et hotellanlegg med svømmebasseng og tennisbaner, alt i gammel og ærverdig stil, med brostein, grusganger og -veier. Salget hadde gått i en fei. Ledelsen i Golden Resorts hadde måttet konsentrere seg om koronanedstengningen, og hadde bare undersøkt at Havsyn var fri for låneheftelser, men ellers ikke rukket å undersøke andre forhold i tinglytingsregisteret. Det lille utsalgshuset på Blæsten hadde forfalt, og ledelsen i Golden Resorts hadde derfor uten videre trodd at Havsyn også omfattet Blæsten.

I januar 2022 ble Blæsten solgt ved tinglyst skjøte fra Lars Holm til Marte Kirkerud med familie, som ønsket å gjøre eiendommen om til permanent bolig. Kommunen opplyste at byggetillatelse for bolig ville bli gitt, så lenge Marte kunne dokumentere å ha tilfredsstillende biladkomst frem til skråningen, jf. plan- og bygningsloven § 27-4.

Marte og mannen hadde hver sin bil, og det samme hadde deres tvillingdøtre. For å være på den sikre siden, planla Marte å anlegge parkeringsplass ved enden av veien, en plass som ikke bare skulle være stor nok for de fire bilene, men også for gjester, håndverkere og andre som skulle til Blæsten. Samtidig ville hun rette av veien, og asfaltere både veien og parkeringsplassen for å slippe mye bilvask. Kommunen opplyste at Marte også ville få offentlig tillatelse til disse tiltakene.

I februar 2022 så endelig Golden Resorts en ende på koronatilstanden, og bestemte seg for å realisere sine planer for Havsyn. Stor var forbauselsen da ledelsen oppdaget at Marte var eier av Blæsten. Særlig var de bekymret over planene for adkomsten. Den planlagte parkeringsplassen for Blæsten ville medføre noen justeringer av Golden Resorts egne planer, og asfalteringen ville skjemme et ellers rustikt inntrykk av anlegget. Golden Resorts sendte derfor brev til Marte Kirkerud med anførsel om at servitutten ikke hjemlet tiltakene. Veiretten som sådan ble ikke bestridt, men selskapet krevde at planene om parkeringsplass måtte skrinlegges. Det samme gjaldt asfaltering, da Marte for en liten ekstrakostnad kunne gruslegge på samme måte som tenkt i anlegget ellers. Marte fastholdt at hun som innehaver av den tinglyste adkomstretten hadde rett til å gjennomføre tiltakene. Partene ble enige om å få det rettslig avgjort om, og i hvilken grad, Marte hadde rett til å gjennomføre sine planer.

Men når det likevel kom til rettssak, ville Golden Resorts også kreve eiendomsretten til Blæsten, idet eiendommen som sådan overhodet ikke var brukt siden 1995. Holms eiendomsrett hadde følgelig opphørt før Marte kjøpte Blæsten, hevdet Golden Resorts. Marte bestred Golden Resorts krav om at eiendomsretten til Blæsten var falt tilbake til Havsyn. Uansett ville ikke dette hjelpe for Golden Resorts planlagte anlegg, for veiretten som sådan ville fortsatt være i behold for henne, hevdet hun.

Martes fetter Anton Kirkerud eide nabogården til Havsyn, og fikk høre om Golden Resorts krav mot Marte. Mot Havsyn hadde Anton en rekke bjørketrær, som skygget litt for hans havutsikt, og

som han lenge hadde lurt på å felle til bjørkeved. Trærne ville imidlertid tjene som viktig skygge og le for de planlagte fasilitetene hos Golden Resorts, samtidig som de ville ta opp en ikke ubetydelig mengde overvann fra anleggene. I forbindelse med planleggingen, hadde Golden Resorts derfor bedt Anton om å la trærne stå, men han hadde ikke sagt noe fra eller til. Men nå bestemte han seg. Skulle Golden Resorts oppføre seg den måten, ville han felle bjørketrærne først som sist, og ga beskjed til selskapet.

Da fellingen ville skape betydelige ulemper for Golden Resorts, protesterte selskapet umiddelbart, og krevde fellingen stoppet i medhold av naboloven. Anton svarte at han som grunneier kunne felle hvilke trær han ville på egen eiendom, og at Golden Resorts planer ikke kunne endre på det.

Drøft og avgjør de rettsspørsmål oppgaven reiser

Skriv ditt svar her

Twist 1: Golden Resorts (heretter GR) mot Marte Kirkerud.

Spørsmål 1

GR gjør gjeldende at veiretten verken hjemler adgang til å anlegge parkeringsplass ved enden av veien, eller å asfaltere veien.

Marte motsetter seg dette, og gjør på sin side gjeldende at hun i tråd med veiretten kan foreta disse tiltakene.

Den overordnede problemstillingen er om servitutten gir adgang for Marte til å bygge parkeringsplass ved enden av veien, samt asfaltering.

Servituttløva av 1968 (servl) kommer til anvendelse da tvisten gjelder "særrettar over framand fast eigedom til einskilde slag bruk eller anna utnyttingsrådevelde" jf. servl. §1.

Servl er imidlertid deklarasjonisk jf. servl. §1 annet ledd. Om Marte har adgang til bygging av parkeringsplass og asfaltering, må således ta utgangspunkt i en tolkning av stiftelsesgrunnlaget for veiretten, som i herværende sak utgjør de tinglyste overdragelsesdokumentene fra 1990.

Om servitutten kan anses å hjemle adgang for Marte til bygging av parkeringsplass samt asfaltering må ta utgangspunkt i overdragelsesdokumentenes ordlyd, og hvordan den fremtrer etter alminnelig språkbruk.

Av dokumentene fremgår at Blæstad skulle ha "rett til adkomst fra fylkesveien over Havsyn". Ordlyden er vag, men synes etter naturlig språkforståelse å gi anvisning på at Blæstad skal ha en alminnelig rett til adkomst uansett hva formålet med adkomsten er. Ordlyden kan således ikke hevdes å stenge for at Marte må ha adgang til å bygge parkeringsplass eller asfaltere ettersom dette er nødvendig for hennes boligformål på eiendommen.

I lys av ordlydens vage karakter, må det ses hen til om øvrige tolkningsmomenter kan kaste lys over forståelsen av overdragelsesdokumentene. Et slikt moment er partenes forutsetninger og behov på stiftelsestidspunktet for servitutten. Blæstad skulle nyttes til kiosk og salgsvirksomhet, som tilsier at også veien skulle nyttes i samsvar med dette formål. Dette formålet kan således tas til inntekt for at veien ikke kan nyttes i forbindelse med boligformål.

På den andre siden kan formålet med adkomstretten også ha vært at den som til enhver tid er eier av Blæstad skal ha en tilfredsstillende adkomst til eiendommen generelt, uavhengig av hva eiendommen nyttes til. At ordlyden i overdragelsesdokumentene ikke knytter adkomstretten til bestemte formål - som kiosk og salgsvirksomheten - , underbygger en slik forståelse. I lys av et slikt formål, må det kunne hevdes at Marte må kunne bygge parkeringsplass og asfaltere da dette er sentrale forutsetninger for at hun skal ha en tilfredsstillende adkomst til Blæstad.

Den etterfølgende bruken er et annet moment som kan være egnet til å kaste lys over hvordan overdragelsesdokumentene må forstås. At veien i begynnelsen ble nytted av Lars til å frakte materialer til kiosk- og salgsvirksomheten, kan tilsa at det ikke kan være adgang til å asfaltere og bygge parkeringsplass til boligformål.

På den andre siden er bruken av en meget beskjedne art, og er således i liten grad egnet til å kaste lys over forståelsen av adkomstretten i herværende sak.

I lys av drøftelsene ovenfor synes det å være uklart om adkomstretten hjemler adgang for Marte til bygging av parkeringsplass og asfaltering. Overdragelsesdokumentene må dermed utfylles med den deklarasjoniske servitutlovas bestemmelser.

Av servl. §2 fremgår at verken servitutthaver eller grunneier må råde over den tjenende eiendom slik at det "urimeleg eller uturvande" er til "skade eller ulempe" for den andre.

Bestemmelsen innebærer krav om at partene skal "fara sømeleg åt og ikkje stengja eller meikna kvarandre i utrengsmål" jf. NUT 1960:1 s. 13.

I rettspraksis sies det at bestemmelsen er "basert på det grunnsynet at eier og rettighetshaver skal ta rimelig hensyn til hverandre" jf. HR-2020-2186-A, som gjaldt spørsmål om innholdet av en hevdet veirett.

Når det gjelder kravet til "skade eller ulempe", gir dette etter alminnelig språkbruk en anvisning på at bruken medfører negative konsekvenser for motparten. Slike negative konsekvenser kan tenkes å være fysisk eller psykisk skade, eller ulemper i forbindelse med støy, lukt eller frykt sml. gl. §2.

En slik forståelse må også være riktig i henhold til forarbeidene, hvor det gis anvisning på at servl. §2 må forstås på tilsvarende måte som de lignende bestemmelsene i gl. §2 og saml. §3 jf. NUT 1960: 1 s. 46.

I vår sak opplyses det om at Martes planer ville lede til at GR måtte foreta en "justering" av sine egne planer om hotellbyggingen. Asfalteringen ville også lede til at hotellets eldre og ærverdige preg ville svekkes.

Det er på det rene at disse negative konsekvensene for GR ikke er å betrakte som noen "skade" jf. servl. §2.

Det kan også synes tvilsomt om disse konsekvensene kan oppfattes som "ulempe" i servl. §2 sin forstand. Imidlertid kan ikke terskelen for å anse noe som en ulempe være høy, da kriteriene til "uturvande" og "urimeleg" uansett blir det avgjørende for vurderingen av om den påståtte ulempen er strid med servl. §2. Etter dette må det kunne antas at den negative konsekvensen for GR som Martes planer medfører, er å regne som "ulempe" jf. servl. §2.

Det springende punkt er om ulempen GR utsettes for kan karakteriseres som "urimeleg" eller "uturvande" jf. servl. §2.

Først vurderes om ulempen er "uturvande" jf. servl. §2.

Ordlyden til «uturvande» gir anvisning på at verken grunneier eller rettshaver kan råde over tjenende eiendom på en måte som leder til unødig eller uforholdsmessig skade eller ulempe for den andre.

Henvisningen i NUT 1960:1 s.13 til de likelydende bestemmelser i gl. §2 og saml., §2 må innebære at forarbeidsuttalelser og praksis i forbindelse med disse, også kan være veiledende også ved tolkningen av «uturvande» etter servl. §2.

Dette får den følge at en skade eller ulempe først og fremst må anses som "uturvande" i tilfeller det utøves en bruk i ren sjikanehensikt, samt der bruken ikke har noe aktverdig formål jf. NUT. 1957:3 s.27 (gl). I andre tilfeller blir spørsmålet i stor grad om det er teknisk eller økonomisk mulig å få redusert skaden eller ulempen, sml. gl. §2 annet ledd.

I vår sak er det på det rene at Martes planlagte bruk av adkomstretten slett ikke synes å ha noen sjikanehensikt eller ufornuftig formål.

Når det gjelder parkeringsplassen er det videre ingen opplysninger som tilsier at det er teknisk eller økonomisk mulig for Marte å anlegge denne på en måte som ikke vil være til sjenanse for GR.

Når det gjelder asfalteringen, fremgår imidlertid at Marte for en liten kostnad kunne gruslegge på samme måten som var tenkt i anlegget ellers. Dette er heller ikke bestridt av Marte. Det synes således å være økonomisk og teknisk mulig for Marte å asfaltere veien på en måte som vil hindre at hotellet fratras sitt gamle og ærverdige preg. Dette må trekke i retning av at Martes asfaltering, og ulempen denne påfører GR er "uturvande" jf. servl. §2.

Ulempen GR gjør gjeldende som følge av asfalteringen knytter seg imidlertid utelukkende til estetikk. Høyesterettspraksis viser at terskelen for at estetiske ulemper kan anses som "uturvande" er meget høy. I Rt-1975-1048, som gjaldt om en kiosk var i strid med gl. §2, sies det at kiosken "estetisk sett kunne vært mer vellykket", men at dette "ikke [kunne] medføre at den kan stemples som en uturvande [...] ulempe" -s. 1066.

Overført til vår sak må det således være på det rene at det ikke i særlig grad kan vektlegges at Martes asfaltering av veien ikke er i tråd med GR sitt hotell sin gamle og ærverdige stil. Det synes for øvrig ikke ut som at veien i seg selv vil ha et sjenerende utseende. I lys av den høye terskelen som er lagt for estetiske ulemper i høyesterettspraksis, må det i herværende sak legges til grunn at ulempen i forbindelse med at veien ikke er i tråd med hotellets gamle og ærverdige preg, ikke kan karakteriseres som "uturvande" jf. servl. §2 første ledd.

Spørsmålet blir dermed om ulempen GR utsettes for som følge av Martes planer kan hevdes å være "urimeleg" jf. servl. §2.

Ordlyden synes å fremstå som noe vag, samtidig som den klart gir anvisning på at grunneier og servitutthavers tålegrense i forbindelse med skade og ulempe fra den annens bruk, er høy. Bruk som leder til alminnelig skade eller ulempe, vil det tilsynelatende ikke kunne kreves opphør av.

Av forarbeidene fremgår at det er tale om en konkret helhetsvurdering, hvor en må foreta en avveining av servitutthavers og grunneiers interesser jf. ot.prp.nr.8 (1967-1968) s. 62. Dette legges også til grunn i HR-2020-2186-A, som gjaldt spørsmål om innholdet av en hevdet veirett.

Servl. §2 annet ledd byr på tre momenter som skal vektlegges i helhetsvurderingen. Disse er «føremålet med retten», om bruken «er i samsvarer med tida og tilhøva», og «hva som høver til fremje naturmangfaldet på staden».

Momentene suppleres av ot.prp.nr.8 (1967-1968) s. 62, hvor det sies at en også skal ta «omsyn til tyngsla for motparten anten det er rettshavaran eller eigar av tolereigdommen».

I den nevnte HR-2020-2186-A, presiseres det at det at ulempene ikke skal vurderes mot tålegrensen hver for seg, men at det skal foretas en «totalvurdering» jf. avsnitt 54.

Når det gjelder momentet «føremålet med retten» tilsier dette at partenes forutsetninger ved stiftelsen av bruksretten må tillegges vekt.

Som sagt synes det å ha vært et formål med adkomstretten at eieren av Blæstad skulle ha rett til adkomst i forbindelse med kiosk- og salgsvirksomhet. I lys av at alle kundene kom fra stranden, synes heller ikke Holm å ha hatt noe behov for å kunne la andre benytte seg av veien, som videre innebærer at det ikke var noe behov for verken god vei eller parkeringsplass for kundene. "Føremålet med retten" må etter dette kunne tas til inntekt for at Marte ikke kan ha adgang til å asfaltere veien eller lage parkeringsplass, og at ulempen dette påfører GR må anses som "urimeleg" jf. servl. §2.

Momentet «tiden og tilhøva» åpner imidlertid opp for at formålet med bruksretten ikke trenger å være avgjørende, dersom bruken «er i tråd med dagsaktuelle bruksmåter» jf. HR-2020-2186-A. Tiden og tilhøva synes imidlertid i begrenset grad å bidra til klargjøring i herværende sak.

Avgjørende er som sagt også "tyngsla" for partene jf. de siterte forarbeidsuttalelsene. Rt-1937-355 er illustrerende for vektleggingen av dette momentet. I dommen understrekes det at bruk som for servitutthaveren representerer en «vital interesse», ofte må anses å ligge innenfor tålegrensen etter servl. §2, i alle fall dersom den bare medfører bagatellmessige ulemper for eier av tjenende eiendom.

I vår sak er det på det rene at asfalteringen og parkeringsplassen representerer en vital interesse for Marte. Mangel på asfaltering vil lede til at bilen blir skitten hver gang Marte ferdes frem og tilbake fra eiendommen. Parkeringsplassen er videre en nødvendig forutsetning for at Marte kan få besøk av familie, gjester, og håndverkere til omgjøringen av boligen.

På den andre siden vil disse tiltakene heller ikke påføre GR noen nevneverdig ulempe. At asfalteringen ikke er estetisk hensiktsmessig for hotellet, vil vanskelig tenkes å være noe som får stor betydning for hotellets kunder. Videre vil parkeringsplassen bare lede til at GR må "justere" sine planer, som innebærer at de altså ikke i noen grad vil være til hinder for byggingen av hotellet. Disse forhold trekker sterkt i retning av at verken avfalteringen eller parkeringsplassen kan anses å påføre GR "urimeleg" ulempe jf. servl. §2.

Til tross for at formålet nok tilsier at Martes tiltak ligger utenfor servitutts rammer, må det legges avgjørende vekt på at Martes tiltak er av stor nytte for henne, samtidig som de påfører GR lite omfattende ulemper.

Etter dette er det altså på det rene at ulempen GR utsettes for som følge av Martes planer ikke kan hevdes å være "urimeleg" jf. servl. §2.

Ulempen GR utsettes for som følge av asfalteringen og parkeringsplassen er altså verken "uturvande eller urimeleg", og ligger således innen det Marte må kunne foreta seg etter servl. §2.

Konklusjonen er at servitutten gir adgang for Marte til å bygge parkeringsplass ved enden av veien, samt asfaltering.

Spørsmål 2

GR hevder at de har eiendomsretten til Blæsten som følge av at eiendommen ikke er brukt siden 1955.

Marte motsetter seg dette,

Den overordnede problemstillingen er hvem som har eiendomsretten til Blæsten.

Det er på det rene at det ikke foreligger noen avtale mellom eiendommene Blæstad og Havsyn om overføring av eiendomsretten til Blæstad.

I norsk rett åpnes det imidlertid opp for at man i særlige tilfeller kan anta at eiendomsretten er opphørt på ulovfestet grunnlag jf. NUT 1961:1 s.6 (hevdslovas forarbeider).

Dette er også lagt til grunn i rettspraksis, hvor den sentrale dommen er Rt-2015-1157. Det sies i dommen at det "avgjørende er om saksforholdet er slik at det kan være grunn til å tillegge rette eiers unnløtelse av å foreta seg noe rettsvirkning" jf. avsnitt 33.

Spørsmålet i herværende sak blir følgelig om saksforholdet i vår sak er slik at det kan være grunn til å tillegge Lars Holm unnløtelse av å foreta seg noe med Blæstad rettsvirkning.

I Rt-2015-1157 legges det opp til en høy terskel for å kunne si at dette har vært tilfellet. Det kreves "sterke grunner". I vurderingen vil relevante momenter være "partenes adferd og hvilket inntrykk denne skapte eller var egnet til å skape", "god tro", "de respektives oppfordring til å handle", "tiden som har gått", "preget av en festnet tilstand og foretatte investeringer".

I vår sak er det på den ene siden klart at Holm hadde latt Blæstad ligge i meget lang tid. Tidsmomentet isolert kan således tilsi at det er grunn til å tillegge Lars sin unnløtelse av å foreta seg noe med Blæstad rettsvirkning.

På den andre siden er den klare hovedregel i norsk rett at passivitet i seg selv ikke er tilstrekkelig til å begrunne tap av eiendomsrett. Dette må ses i lys av at en eier har utnyttelsesfrihet, som også innebærer frihet til å ikke benytte seg av eiendomsretten. Dette svekker altså den selvstendige betydningen av det overnevnte argument betraktelig.

Videre må det i vår sak legges avgjørende vekt på at Peder Ås (tidligere eier av havsyn) selv ikke utøvde noen rådighet over Blæstad i perioden Lars ikke gjorde det selv. Peders atferd har således ikke gitt Lars noen oppfordring til å handle og oppklare eierforholdene, da det ikke er utøvd noen rådighet over området i det hele tatt. Lars kan således ikke bebreides for å ikke ha foretatt seg noe med eiendommen. Disse forhold må trekke sterkt i retning av at Lars sin unnløtelse av å foreta seg noe med Blæstad ikke kan tillegges rettsvirkning.

En forutsetning for at Lars, i lys av hans passivitet, kan anses å ha overført eiendomsretten tilbake til Peder Ås, må videre være at Peder selv oppfatter seg selv som eier av Blæstad. Dette foreligger det imidlertid ingen opplysninger om, som trekker videre i retning av at Lars sin unnløtelse av å foreta seg noe med Blæstad ikke kan tillegges rettsvirkning.

Etter en helhetsvurdering må det være på det rene at Lars sin passivitet ikke kan anses egnet til å begrunne et rettstap for han. Avgjørende i denne forbindelse er at Lars ikke kan anses å ha hatt noen oppfordring til å oppklare eierforholdene med Peder, og at det dessuten ikke foreligger opplysninger som tilsier at Peder har oppfattet seg selv som eier av Blæstad. Det er altså på det rene at det ikke foreligger slike "sterke grunner" det gis anvisning på i høyesterettspraksis og Lars sin unnløtelse av å foreta seg noe med Blæstad kan følgelig ikke tillegges rettsvirkning.

Konklusjonen er dermed at Lars hadde eiendomsretten til Blæsten når han overførte den til Marte.

Spørsmål 3

Forutsatt at GR hadde eiendomsretten til Blæsten, gjør Marte gjeldende at hun uansett vil ha rett til adkomst til Blæstad.

Den overordnede problemstillingen er om Marte har rett til adkomst uavhengig av hvem som har eiendomsretten til Blæsten.

Det må i denne forbindelse spørres om retten til adkomst til Blæsten skal regnes som en personlig servitutt som kan overføres, eller om det dreier seg om en reell servitutt som til enhver tid skal ligge til Blæsten.

Dette må avgjøres etter en tolkning av overdragelsesdokumentene fra 1990.

Det fremgår av ordlyden til overdragelsesdokumentene at "den utskilte eiendommen" skulle ha rett til adkomst. Dette trekker utvilsomt i retning av at retten til adkomst skulle ligge til den som til enhver tid er eier av Blæsten, mao. at det dreier seg om en reell servitutt.

Et øvrig moment er om retten til adkomst kan ses som en avhjelp av mangler ved herskende eiendom. Ved bekreftende svar, tilsier dette at det dreier seg om en reell, og ikke en personlig, servitutt jf. Rt-1922-484.

Faktum må forstås dit hen at det ikke ville være mulig å komme seg til Blæsten dersom man ikke har rett til adkomst over havsyn. Dette trekker således sterkt i retning av at det dreier seg om en reell servitutt.

I lys av ordlyden og at retten til adkomst må anses som en avhjelp av manglende veiforbindelse til Blæsten, kan det følgelig ikke være noen tvil om at det i vår sak dreier seg om en reell ferdselsservitutt. Anses GR som eier av Blæstad, ville dette medføre at de også ble eier av veiretten, og ikke Marte.

Konklusjonen er at Marte ikke ville hatt rett til adkomst til Blæsten dersom GR anses som eier av eiendommen.

Forutsatt at retten til adkomst var ment som en personlig rett for Lars Holm, kan det subsidiært tas stilling til om veiretten uansett ville vært bortfalt etter reglen om frihevd i hevdslova av 1966 (hevdsI) §10.

Av hevdsI. §10 fremgår at "bruksrettar som rettshavaran let liggja unytta i full hevdstid" faller bort "når eigaren har site med tingen i hevdstid".

Av hevdsI. §11 fremgår at "føresegna i §§2-6 gjeld tilsvarande".

Skal det være grunnlag for frihevd forutsetter dette således at bruksretten for det første må være "unytta" etter hevdsI §10 og for det andre at den har ligget unyttet i "20 år" jf. hevdsI. §2

Det fremgår av NUT 1961:1 s. 27 at "om rettshaveren etter ei tid tek retten i bruk att stogger frihevdinga". Dette kan også utledes av hevdsI. §6 tredje ledd jf. henvisningen i hevdsI. §11.

I vår sak opplyses det om at Holm noen ganger hvert år kjørte på veien for å nyte havutsikten. Veiretten er således blitt brukt av Holm flere ganger i perioden mellom 1995 til Marte kjøpte den. Til forskjell fra det som gjelder ved mothevd, må en ved frihevd ha som hovedregel at selv meget begrenset bruk fra rettshaveren kan stenge for tap av bruksretten. Uansett må det at Holm et par ganger i året har benyttet seg av veiretten i lys av forarbeidene og hevdsI. §6 tredje ledd innebære at veiretten ikke er ligget "unytta i hevdstid" jf. hevdsI. §10.

Den subsidiære konklusjonen er at veiretten ikke ville være bortfalt etter reglene om frihevd.

Tvist 2: Anton Kirkerud mot GR.

Anton gjør gjeldende at han skal fjerne bjørketrærne på hans eiendom.
GR motsetter seg dette, og krever at fellingen stopper i medhold av naboloven.

Den overordnede problemstillingen er om GR kan nekte Anton å felle bjørketrærne på Antons eiendom etter naboloven.

Naboloven av 1961 (nabol) kommer til anvendelse ettersom ikke noe annet følger av "avtale eller særlege rettshøve" jf. nabol. §1.

Nabol. §3 regulerer en grunneiernes adgang til å ha trær stående nær naboens eiendom. Ettersom det i vår sak er Anton selv som vil felle trærne på eiendommen hans, er ikke bestemmelsen anvendelig i herværende sak.

Tvisten må følgelig løses etter nabol. §2, hvor det fremgår av første ledd at "ingen" må "ha gjera eller setje i verk noko" som "urimeleg eller uturvande" er til "skade eller ulempe" på "granneeigedom".

Det må i vår sak kunne fastslås at Anton sin felling av trærne må regnes som å "ha, gjera eller setje i verk noko" jf. nabol. §2 første ledd.

Videre er det opplyst om at Anton var eier av nabogården til Havsyn, som må innebære at Havsyn er å betrakte som "granneeigedom" jf. nabol. §2 første ledd.

Mer tvilsomt er det imidlertid om Anton sin felling av trærne kan innebære "skade eller ulempe" for GR jf. nabol. §2.

Når det gjelder tolkningen av "skade" og "ulempe", må dette forstås på tilsvarende vis som etter servl. §2, og det vises således til drøftelsen ovenfor.

Et særlig spørsmål som aktualiseres i vår sak er om det faktisk at en nabo fratras fordelene man tidligere har fått fra tiltakshavers eiendom, samtidig innebærer at man utsettes for en ulempe. Tenker man seg et motsatt tilfelle, hvor tiltakshaver bygger slik at det stenger for sol på naboeiendommen, ville dette utvilsomt vært et forhold som faller inn under "ulempe" i nabol. §2.

På den andre siden synes ulempene i herværende sak å ha en utpreget subjektiv karakter, som kan tilsi at de vanskelig kan tillegges betydning i vurderingen av trefellingen er i strid med nabol. §2. At trærne ville oppta en ikke ubetydelig mengde vann fra anleggene, kan i alle fall ikke betraktes som noen "ulempe" i nabol. §2 sin forstand. Vannet må heller ses som en følge av virksomheten GR foretar selv, enn en følge av at Anton feller trærne.

Etter dette synes det naturlig å legge til grunn at det bare er fratagelsen av skygge, som for GR representerer en "ulempe" i nabol. §2 sin forstand.

Spørsmålet er så om ulempen fellingen av trærne vil medføre er "urimeleg eller uturvande" jf. nabol. §2.

Først tas stilling til om solulempen GR utsettes for som følge trefellingen, kan hevdes å være "uturvande" jf. nabol. §2.

Ordlyden gir som sagt anvisning på at ulemper som er unødige eller uforholdsmessige er ulovlige.

I forarbeidene legges det - som påpekt ved tolkningen av servl. §2 ovenfor - til grunn at ulempen er «uturvande» der den «fylgjer av et tiltak som i seg sjølv ikkje har noko vitug eller godkjennsverdig føremål», som vil være tilfellet ved ulemper som påføres ved grov uaktsomhet eller sjikane jf. NUT 1957:3 s.26. Virksomhet som er unødvendig, vil naturligvis også medføre ulemper som også må oppfattes som unødvendige.

Som ordlyden i nabol. §2 første ledd gir anvisning på er det imidlertid ulempen i seg selv som er til gjenstand for vurdering, og ikke tiltaket.

Hvor tiltaket er fornuftig, skal det foretas en vurdering av om det likevel er "teknisk"- eller "økonomisk mogeleg" å avgrense ulempene naboen utsettes for jf. nabol. §2 annet ledd. Videre av annet ledd fremgår at det også skal "takast omsyn til naturmangfaldet på staden".

I vår sak synes Antons felling av trærne i noen grad å være motivert av at GR står i tvist med Marte, og således at Anton ønsker å gjøre det vanskelig for GR å få oppfylt sine planer om bygging av hotell. Dette kan indikere at fellingen av trærne skjer i ren sjikanehensikt, som således etter forarbeidene et viktig holdepunkt for at vann- og solulempen GR utsettes for som følge av fellingen er "uturvande" jf. nabol. §2 første ledd.

På den andre siden fremgår imidlertid at Anton i lengre tid, før GR og Marte havnet i tvist, hadde tenkt på å fjerne trærne for å få bedre utsikt til havet. Dette tyder således på at fellingen har et fornuftig formål for Anton, som trekker i retning av at solulempen GR påføres ikke er "uturvande" jf. nabol. §2 første ledd.

Videre er det lite som tilsier at det er "teknisk" eller "økonomisk mogeleg", for Anton å få havutsikt samtidig som GR sine ulemper avgrenses. Skal Anton få utsikt må trærne felles, og dette vil utsette GR for sol og utsette de for den nevnte vannulempen. Dette trekker altså videre i retning av at solulempen ikke er "uturvande" jf. nabol. §2 første ledd.

På den andre siden er det klart at "omsynet til naturmangfaldet" generelt vil tale for at en unnlater å felle trær, da trær er svært viktig for miljøet. Dette trekker altså i retning av fellingen av trærne og ulempen dette medfører er "uturvande" jf. nabol. §2 første ledd.

Etter en heletvurdering må det legges avgjørende vekt på at Antons tiltak tilsynelatende har et aktverdig formål om havutsikt, og at det ikke er teknisk eller økonomisk mulig for Anton å få havutsikt uten å felle trærne.

Solulempen GR utsettes for som følge trefellingen, kan altså ikke hevdes å være "uturvande" jf. nabol. §2 første ledd.

Spørsmålet blir dermed om solulempen kan hevdes å være "urimeleg" jf. nabol. §2 første ledd.

Ordlyden gir anvisning på at terskelen for hvilke ulemper en nabo ikke trenger å tåle er høy. Ulempen må med andre ord overstige en viss tålegrense for at den skal anses som ulovlig. Det er for øvrig vanskelig å si noe generelt om hva som ligger i uttrykket.

Forarbeidene gir heller ingen særlig veiledning for hva som i alminnelighet er å regne som «urimeleg». Det sies at hva som er urimeleg «rettar seg etter tilhøva i kvart einskilt tilfelle og er tøyeleg til baa sider» jf. NUT 1957:3 s.26. Det gis her anvisning på at det må foretas en

konkret helhetsvurdering, hvor ulempeens virksomheten påfører naboen må veies opp mot fordelene virksomheten ellers medfører.

Momentene i gl. §2 annet ledd som ble drøftet i «uturvande»-vurderingen, er også relevante ved vurderingen av om en ulempe er «urimeleg».

I lys av at disse momentene samlet sett ikke ga anvisning på at ulempen kunne karakteriseres som «uturvande», kan de nok ikke heller tas til inntekt for at ulempen er «urimeleg». Det vises således til drøftelsen ovenfor.

Nabol. §2 tredje ledd gir videre anvisning på to momenter som skal vektlegges i helhetsvurderingen. For det første må det ses hen til om ulempen «er venteleg etter tilhøva på staden», og for det andre om den «er verre enn det som plar fylgja av vanlege bruks- eller driftsmåtar på slike stader».

Ordlyden gir anvisning på at den aktuelle ulempen må holdes opp mot sedvanlige ulemper på området, og at det faktum at ulempen er verre enn det sedvanlige vil være et viktig argument for at den er «urimeleg» jf. gl. §2 første ledd.

I forarbeidene presiseres det at det er ulempen som ikke må gå ut over det sedvanlige, som innebærer at det ikke stilles krav om at virksomheten ulempen forårsakes av må være sedvanlig jf. NUT 1957:3 s.26.

Et illustrerende eksempel fra rettspraksis finner vi i Rt-1972-403, hvor det bl.a. var spørsmål om ulemper fra en forurensende sideolje-fabrikk var utenfor det sedvanlige eierne av strandeieendommene i nærheten. Dette ble besvart benektende. Sideoljefabrikkene ble etablert på før eierne, og fabrikkens forurensing gikk ikke ut over det som hadde vært tilfellet tidligere. Ulempeene var således ikke verre enn «det som plar fylgja av vanlege bruks- eller driftsmåtar på slike stader» jf. nabol. §2 tredje ledd.

I vår sak må det kunne legges til grunn at Havsyn i lengre tid har fått skygge av trærne. Dette indikerer at den økte solen er verre enn "det som plar fylgja av vanlege bruks- eller driftsmåtar på slike stader som trekker i retning av at solulempen er "urimeleg" jf. nabol. §2 første ledd jf. tredje ledd.

Når det gjelder momentet "venteleg etter tilhøva på staden" gir dette anvisning på noe sannsynlig som man tror kommer til å skje.

I forbindelse med gl. §2, synes altså uttrykket å gi anvisning på at ulempe man kunne se komme, sjeldent vil kunne karakteriseres som «urimeleg».

Av forarbeidene følger det at uttrykket var ment å ha en snevrere omfang enn uttrykket «påregnelig» jf. NUT 1957-3 s.28.

Dette legges ellers til grunn i Rt-2006-486 (Gardemoen), hvor det var spørsmål om støyulemper fra Gardemoen flyplass var «venteleg» for boligeierne i området. Det presiseres i dommens avsnitt 62 at «det som truleg, eller etter måten sannsynleg kom til å skje, er venteleg».

Vurderingen av om en ulempe er «venteleg» er objektiv, som innebærer at naboens subjektive oppfatning av situasjonen ikke er avgjørende jf. Rt-1973-1193 (Bodø Flyplass).

Videre må det understrekes at ordlyden i tredje ledd gir anvisning på at vurderingen skal gjøres etter «tilhøva på staden», som tilsier at «det er området, ikke den enkelte eiendom, som skal

vurderes» jf. Rt-1996-232.

Rettspraksis viser at vurderingen må ta utgangspunkt et skjæringstidspunkt, som markerer tidspunktet den aktuelle ulempen ble «venteleg». Dersom naboen etablerte seg på området etter tiltakshaveren, stiller følgelig vedkommende svakt jf. den nevnte Rt-2006-486 (Gardemoen) avsnitt 60.

Det er på det rene at Antons gård i vår sak er bygd før GR begynte sitt prosjekt om bygging av hotell. Det synes således ut til å være Anton som må anses å ha tidsprioriteten i vår sak. Dette trekker i retning av at solulempen ved fellingen av trærne må anses som "venteleg" jf. nabol. §2 tredje ledd.

At tiltakshaver har tidsprioriteten – altså at hun eller han har etablert før naboen – trenger imidlertid ikke å få avgjørende betydning. Dette vil særlig være tilfellet dersom den aktuelle ulempen kan karakteriseres som en ny ulempe Rt-1964-609 (Hunton Bruk). At noe må karakteriseres som en ny ulempe, vil kunne være tilfellet der hvor virksomheten drastisk har fått et større omfang etter naboen ble etablert jf. Rt-2006-486 (Gardemoen).

I vår sak krever Anton å felle trærne etter at GR hadde kjøpt Havsyn. Dette tilsier at solulempen må oppfattes som en ny ulempe, som kan trekke i retning av at solulempen ikke kan anses som "venteleg" jf. nabol. §2 tredje ledd.

På den andre siden er det klart at GR ikke kan forvente at eiendommene i området må forholde seg slik de var på ervervstidspunktet for all tid. Tingsretten er nemlig preget av et alminnelig prinsipp om at omfanget av eiendomsretten skal tilpasses "tiden og tilhøva" jf. bl.a. servl. §2 og saml. §3, og rettspraksis viser også at hva som ventelig må vurderes ut fra samfunnsutviklingen jf. bl.a. Rt-2011-780.

En som har eiendom nært stranden ønsker naturligvis å utnytte fordelene ved at eiendommen ligger der, slik som utsikt over sjøen, og det må anses å være i tråd med samfunnsutviklingen at man har adgang til dette. Dette trekker i retning av at solulempen GR utsettes for må anses som "venteleg" jf. nabol. §2 tredje ledd

I lys av at GR etablerte seg etter Antons gård, og at ønske om havutsikt er noe de aller fleste med eiendom ved sjøen vil ha, må det legges til grunn at solulempen er "venteleg" jf. nabol. §2 tredje ledd.

Dette trekker sterkt i retning av at solulempen ikke kan betraktes som "urimeleg" jf. nabol. §2 første ledd.

Selv om ulempen må karakteriseres som «venteleg» etter nabol. §2 tredje ledd, åpner imidlertid nabol. §2 fjerde ledd opp for at ulempen likevel kan være «urimeleg» dersom den «fører til ei monaleg forverring av brukstilhøva» som «berre eller i særleg grad råkar rein avgrensa krins personar».

Ordlyden legger opp til en meget høy tålegrense, og dette er også lagt til grunn i forarbeidene og rettspraksis jf. hhv. ot.prp.nr.33 (1988-89) på s.41 og Rt-2006-486.

At GR utsettes for økte mengder sol, kan neppe tenkes å medføre at unntaket i nabol. §2 første ledd får anvendelse.

Etter en helhetsvurdering må det legges avgjørende vekt på at solulempen fremstår som "venteleg" jf. nabol. §2 tredje ledd. Det må da også legges til grunn at ulempen ikke har vært

"urimeleg" jf. nabol. §2 første ledd.

Konklusjonen er at GR ikke kan nekte Anton å felle bjørketrærne på Antons eiendom etter naboloven.