



KANDIDAT

544

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	13.02.2020 14:22

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...

Det er oppstått tvist mellom Årdal kommune på den ene siden, mot eierne av Kleppslia 4 (Frida Firevoll) og 6 (Sevald Sekse) på den andre siden. Spørsmålet i saken er hvem som eier arealet på baksiden av muren som er mellom Kleppslia 2 og 4 og 6. Firevoll og Sekse mener dette er Årdal Kommune, mens kommunen mener at det er Firevoll og Sekse som er eierne.

Kommunen anfører for det første at de ikke kan være eier av arealet fordi de i forliksavtalen med eieren av Kleppslia 4 Tore Torsen i 1978 hadde oppgitt sin rett til arealet. De mente at dette var underforstått og indikert av de senere hendelsene, spesielt med tanke på brevet av vinteren 1981 der de skrev at de ikke lenger hadde interesse av arealet. Spørsmålet er derfor om det er inngått en avtale mellom partene om at Firevoll og Sekse nå skulle være eiere av arealet bak muren. Lov av 31. mai 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fuldmagt og om ugyldige viljeserklæringer (avtaleloven, forkortet avtl.) kommer til anvendelse.

Det følger av alminnelige avtalerettslige prinsipper at det må foreligge et tilbud og en aksept for at en avtale skal være inngått, jf. også avtl. § 2. Det kan ikke utledes fra forliksavtalen at Årdal kommune har gitt tilbud til eierne i verken Kleppslia 2, 4 eller 6 om at de kan være eiere av arealet bak muren. Heller ikke har noen av eierne gitt noe aksept til et slikt eventuelt tilbud. Det har derfor ikke blitt inngått en avtale om eierskapet til arealet bak muren ved forliksavtalen i 1978. Spørsmålet er dermed om brevet av 1981 kan sies å utgjøre en avtale mellom partene om at Firevoll og Sekse nå er eiere av arealet bak muren.

Ordlyden i avtalen kan ikke sies å være et tilbud i avtalerettslig forstand om at Firevoll og Sekse kan bli eiere av arealet bak muren. Det er heller ikke noe fremtredende aksept fra Firevoll og Sekse om at de nå er eiere av arealet. Imidlertid kan det ha blitt inngått en avtale dersom en part har gitt tilbydereren "rimelig grunn til å tro" at det foreligger en avtale mellom dem, jf. Rt. 2001 s. 1288. Det ser ut til at Firevoll og Sekse har forholdt seg passive til kommunens brev frem til nå. Dette kan gi kommunen grunn til å tro at Firevoll og Sekse aksepterte at kommunen sa fra seg eierskapet til arealet, og at de nå er eiere av muren.

Likevel kan det ikke sies at dette kan gjøre slik at Firevoll og Sekse nå er eiere av arealet. Deres passivitet kan ikke tolkes dit hen at en avtale om eierskap er stiftet, fordi brevet fra kommunen ikke fremtrer sterkt nok til å anses som et tilbud. Alminnelige avtalerettslige prinsipper og hensynet til forutberegnelighet tilsier at et tilbud må være klart slik at partene vet hva som kan bli inngått mellom dem. I brevet av 1981 sier kommunen at de eventuelt fremdeles skal være grunneier på oppsiden, selv om de ikke lenger hadde interesse av arealet. Dette kan vanskelig ses som et tilbud fra Firevoll og Sekses side, siden kommunen sier de fortsatt skal være grunneiere der. Dette medfører at det ikke er inngått en avtale om eierskapet til arealet på oversiden av muren, slik at kommunen fortsatt må anses som grunneier av arealet.

Foreløpig konklusjon: Det er ikke inngått en avtale om eierskapet til arealet på oversiden av muren.

Kommunen anfører for det andre at Firevoll og Sekse har ervervet arealet ved hevd, mens Firevoll og Sekse avviser dette. Spørsmålet er dermed om Firevoll og Sekse har ervervet det omtvistede arealet ved hevd. Lov av 9. desember 1966 om hevd (hevdslova, forkortet hevdslo.) kommer til anvendelse, fordi det er snakk om hevd på "eigedom" til "ting", herunder "fast eigedom", jf. hevdslo. § 1 (1) og (2). Det er på det rene at det kan hevdes eiendomsrett til sameie, slik som det er spørsmål om i saken her, jf. Rt. 1963 s. 755. Det har derfor ingenting å si at Firevoll og Sekse ikke delte arealet mellom seg med hekk før i 2010.

Det første som må avgjøres er om Firevoll og Sekse i det hele tatt kan sies å ha hevdet arealet, da det er kommunen som mener at de har hevdet arealet. Firevoll og Sekse mener de ikke har hevdet arealet. Et viktig hensyn bak hevdsreglene er best mulig utnyttelse av grunnen og at man ikke skal rippe opp i den oppfattelsen man har av eierskap til ting. Det er verre for en som tror man eier noe i lang tid å miste tingen, enn den som har forholdt seg passiv i lang tid å miste noe man har vært passiv med. Likevel er den alminnelige rettsoppfatningen slik at hevd må påberopes av den som mener at han eller hun har hevdet eiendoms- eller bruksrett til tingen. Reelle hensyn taler for at ingen andre enn hevdspretendenten burde kunne hevde at en part plutselig eier et areal som man ikke hadde noen intensjon om å erverve. Firevoll og Sekse må derfor gis medhold i sin påstand om at de ikke har hevdet eiendomsrett til arealet fordi de ikke hadde påstod at de hadde, eller hadde hevdet, eiendomsrett til det. Drøftelsen av om Firevoll og Sekse har ervervet eiendomsrett til arealet ved hevd blir derfor subsidiær.

Det er i alminnelighet tre vilkår for hevd til eiendomsrett; hevdspretendent(e) må ha hatt tingen "som sin egen", jf. hevdslo. § 2 (1), i "20 år i samanheng", jf. hevdslo. § 2 (1) og han må ha vært i god tro, jf. hevdslo. § 4 (1). I tillegg er det et fjerde vilkår om at bruken eller besittelsen må ha vært rettsstridig, fordi man ikke kan

hevde en rett man allerede har fått, jf. hevds. § 5. Spørsmålet er om vilkårene for hevd er oppfylt.

For det første må besittelsen eller bruken til Firevoll og Sekse ha vært rettstridig, jf. § 5. Etter denne bestemmelsen kan ikke den som har tingen til "forvaring" eller "annen rett til å sitja med tingen" hevde eiendomsrett. Det er på det rene at kommunen ikke har gitt et tilbud eller annen rett til Firevoll og Sekse om bruk eller besittelse av arealet på oversiden av muren, jf. tidligere drøftelse. Vilket om at besittelsen må ha vært rettstridig etter hevds. § 5 er derfor oppfylt.

For det andre må Firevoll og Sekse hatt arealet "som sin egen", jf. hevds. § 2 (1). Ordlyden tilsier at hevdspretendenten må ha hatt besittelse av tingen som om den skulle vært underlagt hans eiendomsrett. Forarbeidene viser at det viktige er at tingen er under hevdspretendens rådighet, slik at den ikke må være i bruk hele tiden, men at den er avskjært fra at andre også kan ta bruk av tingen, jf. NUT. 1961 (1) Rådsegn 6. En samstemt rettspraksis viser at det må stilles krav til eksklusiv rådighet i de fleste tilfeller, se for eksempel Rt. 2000 s. 604 og Rt. 1972 s. 643.

I Rt. 2004 s. 604 gjaldt saken om eieren av en villaeiendom, Betzy Kjelsberg, hadde hevdet eiendomsrett til et område på eiendommen der et gjerde var plassert for langt inn på naboeiendommen. Her ble det uttalt om besittelsesvilkåret at "tomta var gjerda inn med fletteverksgjerde, noko som inneber at tvistearealet var gjort til ein del av villatomta. Ut frå dette er det ikkje nokon tvil om at kravet til å ha arealet som sitt eige er oppfylt", se. dommen s. 608. Anvendt på vår sak tilsier det at siden arealet på oversiden av muren var gjerdet inn siden 1999, har Firevoll og Sekse hatt arealet "som sin egen". At gjerde var satt opp kun som et "sikkerhetstiltak" kan ikke tillegges nevneverdig vekt, da det ikke spiller noen rolle om hvorfor området var gjerdet inn, men at det som er viktig er at arealet i det hele tatt var gjerdet inn. Det faktum at partene også har gjort utfylling av arealet og sådd blomster, samt hekk, og forsterket muren styrker besittelseskravet fra partenes side.

Firevoll og Sekse mener at deres bruk av arealet aldri hadde avskåret kommunens utnyttelse av den vesle "rest"-parsellen mellom eiendommene. Dette kan ikke tillegges nevneverdig vekt, da gjerdet var satt opp på muren, slik at rest-parsellen var innenfor gjerdet. Etter Rt. 2000 s. 604 er besittelsesvilkåret oppfylt dersom området er gjerdet inn. Dette taler for at besittelseskravet er oppfylt.

Det kan ikke tillegges vekt at de først ba Torsen om å utbedre muren, før Firevoll og Sekse tok saken i egne hender. Det er naturlig at de spurte han først, siden det var han som hadde reist muren i 1981. Det som vektlegges her er at de ikke henvendte seg til kommunen, som anså seg selv som rette eier, jf. tidligere drøftelse.

Alt i alt viser faktum at Firevoll og Sekse har hatt det omtvistede arealet "som sin egen", slik at besittelsesvilkåret er oppfylt, jf. hevds. § 2 (1).

For det tredje må hevdspretendentene hatt tingen som sin egen i "20 år i sammenheng", jf. hevds. § 2 (1). Ordlyden tilsier at det ikke må ha vært noe opprom i besittelsen, slik at det ikke kan ha vært noen andre i mellomtiden som har hatt tingen i sin besittelse. Forarbeidene viser at hevdingen stopper når hevdspretendenten "misser tingen" i lengre tid, men at det ikke er noe krav om at tingen er i bruk hele tiden. Tingen kan således ligge for seg selv, så lenge rådigheten fortsatt er hos hevdspretendenten. Dersom tingen blir mistet og noen andre har besittelsen i mellomtiden, starter hevdstiden på nytt når tingen kommer i hevdspretendentens besittelse igjen.

Det fremgår av faktum at gjerdet ikke ble satt opp før i 1999, og det er ikke noe informasjon om når utfyllingen og såingen av blomster startet. Utbedringsarbeid hadde ikke blitt satt i gang før i 1999, og hekken ble ikke satt opp før i 2010. Tvisten er i 2017, slik at besittelsen må ha startet senest i 1997 for at tidsvilkåret skal være oppfylt. Det er ikke noe informasjon om at hevdspretendentene har "misset tingen" eller at tingen har kommet til "rette eigar" (kommunen) i tidsrommet, slik at det legges til grunn at hevdingen ikke er stoppet etter hevds. § 6.

Det kan ikke utledes fra faktum at Firevoll og Sekse har hatt eksklusiv rådighet over det omtvistede arelaet før 1999 da gjerdet ble satt opp, riktignok som et sikkerhetstiltak. Før den tid virker det ut som at ingen har hatt noe betydelig interesse over arealet. Dette medfører at Firevoll og Sekse ikke har hatt arealet som sin egen i "20 år i sammenheng", jf. hevds. § 2 (1). Den videre drøftelsen blir derfor atter subsidiær.

For det fjerde må hevdspretendenten(e) være i god tro, jf. hevds. § 4 (1). Første punktum sier at den som vet at man ikke eier tingen, ikke kan hevde eiendomsrett. Ordlyden tilsier at hevdspretendenten må ha positiv kunnskap om at man ikke eier eiendommen/ tingen. Jeg har tidligere kommet frem til at Firevoll og Sekse må ha oppfattet brevet til kommunen av 1981 slik at kommunen anså seg selv som eier av arealet. Dette medfører at partene visste at de ikke eide tingen, slik at de ikke kan ha vært i god tro, jf. hevds. § 4 (1) 1.pkt. Det er imidlertid ingenting i veien for at en part som er i ond tro, senere kan komme i god tro

dersom grunneier forholder seg passiv slik at det kan oppfattes som at de nå er eiere av grunnen, jf. forarbeidene. Dette kan medføre at Firevoll og Sekse på grunn av kommunens passivitet frem til 2017 kunne ha kommet i god tro.

Firevoll og Sekse mener likevel selv at de ikke har vært i god tro, og at de bare oppfattet sin bruk av arealet som tålt. I Rt. 1963 s. 370 gjaldt saken om noen fiskere i Lågen i Fåberg hadde ervervet bruksrett til fiske ved hevd eller alders tids bruk. Her kom Høyesterett frem til at fisket måtte bli ansett som "tålt fiske", det vil si at det dreide seg om en bruksutøvelse som har fått utvikls seg i ly av en velvillig holdning fra grunneierens side. Det ble også nevnt at en slik tålt bruk kan utvikle seg til en rett, men at dette vil bero på omstendighetene i det enkelte tilfellet, se også Rt. 1983 s. 569. Det som har betydning for en slik vurdering er etter omstendighetene grunneieres passivitet. Anvendt på vår sak tilsier dette at dersom det riktig slik Firevoll og Sekse sier, at bruken deres av arealet har vært tålt, så kan det ha utviklet seg til en rett dersom de konkrete omstendighetene tilsier det.

Firevoll og Sekse må gis medhold i at bruken må anses som tålt, siden den har vært en "bruksutøvelse som har fått utvikle seg i ly av en velvillig holdning fra grunneierens side". Kommunen har holdt seg passiv, og gitt partene ansvaret for utbedringen av muren og sa de ikke hadde så mye interesse for området. Dette vil si at Firevoll og Sekse i utgangspunktet ikke kunne hevde eiendomsrett når det er snakk om tålt bruk.

Det kan ikke sies at Firevoll og Sekse senere har kommet i god tro eller at den tålte bruken har utviklet seg til en rett på grunn av kommunens passivitet. Faktum viser at partenes oppfatning var at kommunen eide arealet, jf. tidligere drøftelse, og det kan ikke sies at Firevoll og Sekse hadde en rettsoppfatning av et slik innhold at den kunne begrunne et rettserverv for dem.

Det brukes ikke tid på å drøfte om Firevoll og Sekse har vært "so aktsam som han burde etter tilhøva" etter hevdslo. § 4 (1) 2.pkt. Grunnen er at dette ikke blir anført av partene, og fordi Firevoll og Sekse selv mente at de ikke var i god tro. De hadde de originale planene og forutsetningene for området, og visste dermed hvordan grensene var og hva arealet skulle brukes til, men brukte området i strid med dette.

Foreløpig konklusjon: Firevoll og Sekse har ikke ervervet det omtvistede arealet overfor muren ved hevd.

Kommunen anfører til slutt at det uansett forelå et festnet rettsforhold som nå ikke kunne brytes opp. Som sagt er det et hensyn bak hevdsloven at det ikke bør brytes med den retten som er blitt utøvd over lengre tid. Det er her snakk om en ulovfestet norm om at man kan vinne eiendomsrett ved ekstinktivt erverv. I Rådsegn 6 s. 6 sies det at rette eier i visse tilfeller kan miste eiendomsretten ved passivitet også før tida er lang nok til hevd. Dette er også lagt til grunn i Rt. 1992 s. 352. I den saken hadde det blitt gjort store investeringer i tillit til en forutsetning om en viss eiendomsgrense, som eieren ikke kunne kritiseres for. Anvendt på vår sak tilsier det dersom Firevoll og Sekse har gjort investeringer i forutsetning om en viss eiendomsgrense, kan de ha ervervet det omtvistede arealet.

I Rt. 2000 s. 604 kunne ikke Høyesterett se at Betzy Kjelsberg hadde fått eiendomsrett til den omtvistede delen ved ekstinktivt erverv. Selv om Kjelsberg hadde utnyttet området, hadde hun ikke gjort noen form for investeringer der. At arealet kunne gi grunnlag for tomteverdi, hadde ikke noe vekt. Saken lå derfor klart utenfor de tilfellene som kan gi grunnlag for ekstinktivt godtroerverv. Anvendt på vår sak tilsier det at for at noe skal anses å blitt eiendomsrett gjennom ekstinktivt erverv, må det ha blitt gjort investeringer der.

I vår sak synes det å være klart at Firevoll og Sekse ikke har opparbeidet eiendomsrett gjennom ekstinktivt erverv. De har foretatt investeringer i form av gjerde, utbedringer og annet arbeid, men de har ikke gjort dette med en forutsetning om at deres eiendomsgrense gikk helt ned til muren. De hadde hele tiden oppfattelsen som om kommunen var eier av arealet, men at de var tvunget til å ordne opp i forholdene selv. Dette medfører at det ikke foreligger et festnet rettsforhold som nå ikke kan brytes opp.

Foreløpig konklusjon: Firevoll og Sekse har ikke opparbeidet erverv av arealet ved ekstinktivt erverv.

Konklusjon: Årdal kommune er eier av arealet på baksiden av muren.

Knytte håndtegninger til denne oppgaven?

Bruk følgende kode:

2 3 7 8 3 3 7

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 framtiden 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...

Twisten er oppstått mellom den nye eieren av Kleppslia 4, Tobeko Twosfay, på den ene siden, mot Firevoll og Sekse på den andre siden. Twosfay mener at Firevoll og Sekse må fjerne gjerdet på toppen av muren, med hjemmel i hans eiendomsrett. Det er på det rene at Twosfay er eier av muren, siden han kjøpte eiendommen av Tore Torsen som var tidligere eier av muren. Han mener altså at gjerdet krenker hans eiendomsrett, siden gjerdet er bygget på toppen av muren som han er eieren av. For å løse tvisten må reglene om eiendomsrett oppad i luften anvendes. Disse reglene er ulovfestet, og bygger på sedvane og rettspraksis.

Den alminnelige oppfatningen er at grunneieren har eiendomsrett opp i luften i den grad han har rimelig utnyttelse av den. I Rt. 2011 s. 780 gjaldt saken om plassering av vindmøller krenket naboens eiendomsrett ved at muligheten til å utnytte vindkraft over nabo eiendommen reduseres, subsidiært om plasseringen var i strid med naborettslige regler. Her ble det uttalt at eiendomsrett til grunnen vil innebære at grunneieren som utgangspunkt har rett til å utnytte luften over egen eiendom. Dette måtte gjelde selv om grunneierens utnyttelse har konsekvenser for naboens mulighet til å utnytte vind over sin eiendom, men det måtte ikke være i strid med naborettslige regler. Anvendt på vår sak tilsier det at gjerdet ikke er i strid med eiendomsretten til Twosfay, så lenge det ikke er i strid med naborettslige regler.

Spørsmålet er dermed om gjerdet er i strid med naborettslige regler, og lov av. 16. juni 1961 nr. 15 om rettshøva mellom grannar (grannelova, forkortet gl.) kommer derfor til anvendelse. Hovedregelen i gl. § 10 sier at tilfeller som er i strid med gl. §§ 2-5 kan naboene kreve rettet. Spørsmålet er derfor om gjerdet er i strid med gl. §§ 2-5, der den relevante bestemmelsen i saken er gl. § 2.

Etter gl. § 2 (1) må "ingen" setje i verk "noko" som "urimeleg eller uturvande" er til "skade eller ulempe" på "granneieendom". Det er på det rene at det foreligger et ansvarssubjekt, Firevoll og Sekse, jf. "ingen", som har satt opp et gjerde, jf. "noko", på "granneieendom". Spørsmålet er om gjerdet kan klassifiseres som "skade eller ulempe".

Ordlyden tilsier at tiltaket må være sjenerende eller plagsomt for naboene. Gl. § 2 (1) 2. pkt sier at under

ulempe regnes også det som må anses som farlig. Det er ingen ting i faktum som tilsier at gjerdet er til skade eller ulempe for Twosfay. Gjerdet ligger på toppen av en flere meter høy mur som fungerer som skjerming mot naboens eiendom, og som det er vanskelig for Twosfay å komme til fra sin eiendom. Gjerdet er under enhver omstendighet ikke farlig for Twosfay, tvert imot så avverger gjerdet farlige situasjoner mot at barn kan falle ned fra muren til Twosfays eiendom. Gjerdet kan etter dette ikke anses som "skade eller ulempe" på granneeiendom, og gl. § 2 kommer derfor ikke til anvendelse. Dette medfører at gjerdet ikke er i strid med naborettslige regler, og det vil si at gjerdet ikke er en krenkelse av eiendomsretten til Twosfay.

Det drøftes ikke subsidiært om gjerdet er i strid med gl. § 2 dersom det måtte anses som en skade eller ulempe, fordi det ikke anses som relevant sett i forhold til oppgaveteksten og faktum.

I Rt. 2011 s. 780 ble det også nevnt at vindmøllene ikke kunne være en krenkelse av eiendomsretten fordi grunneieren som gikk til søksmål ikke hadde utnyttet vindkraften på sin eiendom før, og at han heller ikke hadde aktuelle eller realistiske planer om dette. Dette vil si at dersom Twosfay ikke har aktuelle eller realistiske planer for området der gjerdet er plassert, er gjerdet ikke en krenkelse av hans eiendomsrett.

I RG 1984 s. 742 gjaldt saken om en tårnkran som var 20 m over et bolighus krenket eiendomsretten til grunneieren som var under tårnkranen. Her ble det uttalt at utgangspunktet for eiendomsretten opp i luften strekker seg så langt opp som den har praktisk betydning og som grunneieren har en reell interesse for. Det ble også sagt at "så langt som det er praktisk mulig å utnytte eiendommen må eiendomsretten som hovedregel strekke seg", så langt grunneieren har en reell interesse om å ivareta området. Grunneieren i saken kunne i praksis reist et 20 meter høyt hus, og da hadde kрана krenket eiendomsretten. Anvendt på vår sak tilsier det at Twosfays eiendomsrett opp i luften strekker seg så langt opp som det for han er praktisk mulig å utnytte eiendommen sin.

Det er på det rene at Twosfay ikke hadde noen planer for hva han skulle bruke muren til, og at det ikke var en praktisk tilkomst for han til toppen av muren fra sin eiendom; han måtte ha gått via Firevoll og Sekses private eiendommer. Han kunne riktignok ha reist et så høyt hus slik at gjerdet ville ha vært i veien og dermed krenket hans eiendomsrett, men dette kan ikke tillegges nevneverdig vekt når han ikke har noen reelle eller aktuelle planer for toppen av muren. Dette taler for at gjerdet ikke er en krenkelse av hans eiendomsrett, slik at det ikke kan kreves fjernet.

Et viktig hensyn i naboforhold er best mulig utnyttelse av grunnen. Dette hensynet taler for at gjerdet må få stå, siden det fungerer som sikkerhet mot at små barn skal falle ned fra muren. Ved fjerning ville det skape en farlig situasjon, noe som ikke er god bruk av grunnen. Forutsetningene for området bak muren var jo en lekeplass for beboerne i området, og et gjerde for å avverge farlige situasjoner anses som god bruk av grunnen. Dette taler for at gjerdet ikke skal fjernes.

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

Knytte håndtegninger til denne oppgaven?

5 1 7 1 4 5 3

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...

a) Gjør rede for reglene om sameiebrøk og utgiftsfordeling.

Innledning:

Jeg forstår oppgaven slik at vi skal redegjøre for reglene om hvordan sameiebrøken i sameieforhold bestemmes etter lov av 18. juni 1965 nr. 6 om sameige (sameigelova, forkortet saml.) og hvordan utgiftene i et sameie skal fordeles etter reglene i sameieloven. Det skal således ikke drøftes om forholdet til andre lover eller lignende.

Sameie vil si at to eller flere eier noe sammen på en slik måte at eierandelene mellom partene kan deles opp i forholdstall eller brøker, sml. saml. § 1. Å eie noe i sameie kan være meget praktisk, da utgiftene blir fordelt på flere slik at det blir billigere for hver enkelt sameier, og fordi det kan knytte folk nærmere hverandre ved at de har et felles ansvar for en ting. Sameie er spesielt praktisk i ekteskaps- og samboerforhold, fordi da kan ektefellene eller samboerne eie den felles boligen sammen, og det kan lette konflikten ved et eventuelt brudd om hvem som eier eiendommen ved likviditetsfordelingen. Samtidig kan det skape flere konflikter mellom sameierne dersom de har ulike meninger om rettighetene sine, som ikke hadde kommet opp hvis tingen kun var eid av en person.

Sameieloven av 1965 var i stor grad en kodifisering av eldre rett, slik at å eie noe i sameie sann sett ikke var en nyskapt ting ved vedtakelsen av loven. Det var vanlig før i tiden at familier eide garder eller setrer i fellesskap, når økonomien var svært dårlig. Sameieloven kom nokså samtidig med grannelova av 1961 og servitutlova av 1968, og lovene ble utarbeidet med de samme grunnsetningene. Et gjennomgående og svært viktig hensyn bak alle tre lovene er å fremme best mulig utnyttelse av grunnen. Reglene i lovene skulle også fremtre som den mest rettfærdige løsningen i mulige konflikter. Det er imidlertid mulig for sameierne å avtale en annen løsning enn den som fremgår av sameigelovas regler, noe som gjør at man i spørsmål i sameieforhold alltid må se på om partene har noen avtale eller annet stiftelsesgrunnlag som sier hvordan konflikten skal løses, jf. saml. § 1.

For at sameie skal anses stiftet må det foreligge en avtale om dette, enten skriftlig, muntlig eller stilltiende ved sedvane. I HR-2017-2064-A gjaldt saken tvist mellom tidligere kjærestepar om eiendomsretten til en fritidseiendom. Her ble det uttalt at det ikke kan utelukkes at etablering og tap av eierskap til fast eiendom kan skje ved partenes atferd og felles forventninger, men at det skal mye til før en eiendomsrett er etablert på dette grunnlaget. Også rimelighetshensyn kunne etablere en eiendomsrett, men det skulle også mye til. Dommen viser altså at det skal mye til før et sameie er stiftet dersom det ikke foreligger en klar avtale om dette.

Videre i oppgaven skal det først gis en rettslig fremstilling av hvordan sameiebrøken i et sameie bestemmes etter reglene i sameigelova, før det gis en rettslig fremstilling av hvordan utgiftene i et sameie skal fordeles etter sameieloven. Det avgrenses videre mot reglene om eierforhold etter ekteskapsloven, lov om hendelege eigeidomshøve og eierseksjonsloven.

Hoveddel:

Hvordan sameiebrøken fastsettes etter reglene i sameigelova

Bestemmelsen av hvordan sameiebrøken i et sameie fastsettes finnes i saml. § 2. Etter denne bestemmelsen skal sameierne anses for å ha like stor sameiedel hver, "når det ikke er grunnlag for anna". Vilkåret "når det ikke er grunnlag for anna" viser igjen at sameigelova er deklarasjonslov. Dette vil si at regelen viker for avtale mellom partene.

Ordlyden tilsier at det kun stilles krav til at det er grunnlag for noe annet, før sameiebrøkene skal fordeles likt mellom sameierne. En naturlig tolkning tilsvarer at det må foreligge en avtale eller lignende stiftelsesgrunnlag om at sameiebrøkene ikke skal være like. Dette, sammenholdt med HR-2017-2064-A tilsier at det skal mye til før noe annet enn en avtale gjør at bestemmelsen skal fravikes. Partenes forutberegnelighet taler også for at det må foreligge en klar avtale som fraviker bestemmelsen for at sameierne ikke skal ha like store andeler i sameiet. Reelle hensyn kan komme inn å rokke ved dette, men dette gjelder nok bare i særlig spesielle tilfeller slik som i Rt. 1975 s. 220 der en kvinne i et ekteskap ble tilkjent eierandel i boligen som mannen hadde kjøpt alene på grunn av en formidabel innsats i hjemmet i langt ekteskap.

Bestemmelsen sier altså at den viker for avtale som sier noe om eierandelene, men at hovedregelen der det ikke finnes en slik avtale er at sameiebrøken skal være slik at hver sameier har like stor del av sameiet. Et eksempel er der Peder Ås, Marte Kirkerud og Hans Tastad eier en hytte i fellesskap, og at denne derfor er i sameie mellom dem. Ved stiftelsen av sameiet ble det inngått en avtale mellom partene om at Hans Tastad skulle ha dobbelt så stor eierandel som Peder og Marte, fordi han gikk inn med dobbelt så mye kapital som dem ved kjøpet av hytten. Etter saml. § 2 (1) gjelder derfor ikke regelen om at de har like stor eierandel i sameiet, fordi det foreligger en avtale om noe annet, og sameiebrøken blir dermed Peder Ås: 1/4, Marte Kirkerud: 1/4 og Hans Tastad 2/4. Hadde ikke avtalen foreligget, ville hver av sameierne eid 1/3 hver.

Det finnes et unntak i bestemmelsens andre ledd fra hovedregelen om like andeler, og dette gjelder der sameiepartene "ligg til serskilt registrerte grunneigedomar og anna høvetal ikkje er kjent". Da skal den skatteskylden hvert av brukene hadde da sameiet ble stiftet, eller, hvis dette ikke er kjent, den skatteskylden som gjaldt frem til lov av 17. desember 1836, legges til grunn ved fastleggelsen av brøken. Vilklårene for når denne bestemmelsen kommer til anvendelse er kumulative, jf. "og", som vil si at begge vilkår må være oppfylt for at skatteskyld skal legges til grunn ved fastsettelsen av brøken.

Et vanlig tilfelle der unntaksregelen kommer til anvendelse er det to eller flere eldre gårder eier et skogsområde i sameie, og at skog-sameie fra gammelt av har hørt med den aktuelle gården, slik at sameie har hørt med på eventuelle salg. Samtidig må gårdene aldri ha tenkt over hva slags brøk som foreligger i sameie mellom dem. I et slikt tilfelle hører sameiedelen med registrerte eiendommer, og forholdstall mellom gårdene er ikke kjent. Da skal det etter § 2 (2) beregnes etter skatteskylden de enkelte gårdene har hatt. For eksempel eier Gård A, B og C et skogsområde sammen som fra gammelt av ble brukt til setre, jakt og dyrking av jord. De har aldri tenkt over hvor store eierandeler som foreligger i sameie, og det er heller ingen avtale om dette. Fra gammel av har gård A hatt dobbelt så stor skatteskyld som gård B og C, og dermed skal gård A ha dobbelt så stor sameieandel som gård B og C, jf. saml. § 2 (2).

Fastleggelsen av sameiebrøk har betydning for de fleste sameierettslige spørsmålene som dukker opp i sameieforhold, siden brøken bestemmer for eksempel hva slags rådighet man har over tingen etter saml. § 3 (2), om man er en del av flertallet som kan fatte vedtak etter saml. §§ 4-6, jf. § 7, utgifts- og inntekstfordeling etter § 9 og hvor stort vederlag man skal få ved utløsning etter § 13.

Hvordan utgiftene i et sameie fordeles etter reglene i sameielova

Saml. § 9 (1) bestemmer hvordan utgiftene i et sameie skal fordeles, og regelen er som alle andre bestemmelser i sameielova deklarasjonsvis, jf. § 1. Etter ordlyden ser man at det er ulike regler ettersom hva slags utgifter det er snakk om, og det er snakk om tre ulike utgifter, som jeg skal redegjøre hver for seg.

Etter saml. § 9 (1) 1.pkt skal eiendomsskatter, avgifter, trygdekostnader og "liknande faste eller naudsynlege" utgifter deles etter sameiebrøken ("ettersom dei har part til"). Første del av setningen er klar, og det er vilkåret "liknande faste eller naudsynlege" utgifter som skaper konflikter i praksis. Ordlyden tilsier at utgifter må være liknende som avgifter e.l., og at de må være nødvendige. Det er altså snakk om kumulative vilkår. Forarbeidene sier at det er snakk om nødvendige utgifter. Falkanger sier i sin bok at blant annet reparasjoner må anses som en nødvendig utgift etter saml. § 9 (1) 1.pkt.

Eksemplet om at Peder Ås, Marte Kirkerud og Hans Tastad eier en hytte sammen er igjen relevant. Dersom hytten har innlagt vann, og et rør inn til badet sprekker slik at det blir vannlekasjer og ødeleggelser knyttet til dette, må fiksingen av dette anses som en nødvendig utgift som skal fordeles etter sameiebrøken, fordi dette er en reparasjon, jf. Falkanger. Hadde reparasjonen kostet kr. 100 000 ville Peder Ås og Marte Kirkerud dermed måtte betale kr. 25 000 hver, mens Hans Tastad måtte ha betalt kr. 50 000. Dette er fordi Hans Tastad etter avtalen hadde dobbelt så stor sameieandel enn Peder og Marte.

Etter saml. § 9 (1) 2.pkt skal "vanlege utgifter og ytingar" fordeles etter samme måte, "så langt alle eigarane kan få etter måten like stor gagn av dei". Ordlyden taler altså for at vanlige utgifter må fordeles etter sameiebrøken, dersom alle sameierne får like stor nytte av tiltaket som medfører at utgiften kommer. Det er alminnelig oppfattet at utgifter som ikke faller inn under denne kategorien må fordeles etter nytten, slik som det er sagt i tredje punktum. Nærmere om dette nedenfor. Forarbeidene viser et eksempel om at dersom det i et borettslag med flere etasjer skal etableres en heis, vil ikke dette være en utgift som alle sameierne får like stor nytte av, siden de som bor i første etasje ikke vil få bruk for heisen, eventuelt i særlig liten grad. I slike tilfeller skal utgiften altså ikke fordeles etter sameiebrøken, selv om utgiften kan klassifiseres som vanlig.

Et annet eksempel er der flere bolighus eier et fellesområde til bruk for parkering i sameie. Da sameie ble etablert var det en kjempes fin parkering med asfalt og gode oppmerkinger av plassene. Ettersom årene går blir plassen utslitt av vær og kjøring, og får store hull. Dersom det skal gjennomføres vedlikehold og oppussing av parkeringen, skal utgiftene fordeles etter sameiebrøken. Dette er fordi at vedlikehold av parkeringer må anses som "vanlig", og fordi alle sameierne får like stor nytte av at parkeringsplassen blir oppusset når dette øker verdien på boligeiendommene og fordi det minsker sannsynligheten for skade på bilene når det ikke er en utslitt og hullete plass de må kjøre på.

Den siste kategorien i saml. § 9 (1) finnes i tredje pkt, som sier at kostnader som ikke kan falle inn under kategoriene i 1. og 2.pkt skal fordeles på sameierne etter nytten de har av tiltaket som medførte utgiften. I eksemplet med heis medfører dette at den som bor i den øverste etasjen må betale mest ved etableringen av heis, siden det er denne sameieren som kommer til å bruke heisen lengst hver gang heisen brukes.

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

Twisten er mellom Twosfay, Firevoll og Sekse, og de er uenige i hva slags sameiebrøk som foreligger i sameiet de har med muren og det omtvistede arealet i oppg. 1, og hvordan utgiftene til utbedre muren skal fordeles mellom dem. Sameigelova av 1965 kommer til anvendelse, fordi partene "eig noko saman på ein slik måte at retten deira er rekna i partar etter delings- eller høvetall", jf. saml. § 1.

Sameiebrøken fastsettes av saml. § 2, jf. a). I denne saken foreligger det ikke noe avtale mellom partene eller annet stiftelsesgrunnlag som sier noe om hva slags sameiebrøker som skal gjelde. Heller ikke foreligger den noen reelle hensyn eller noe ved partenes felles forutsetninger eller atferd som tilsier at sameiebrøkene er fastsatt på forhånd. Dette vil si at hovedregelen om at sameierne har like stor del hver i saml. § 2 (1) kommer til anvendelse, slik at sameiebrøken blir slik:

- Twosfay: 1/3
- Firevoll: 1/3
- Sekse: 1/3

Unntaket i annet ledd kommer ikke til anvendelse, da vilkårene for unntaket ikke er oppfylt, jf. a).

Foreløpig konklusjon: Twosfay, Firevoll og Sekse har like store sameieandeler hver (1/3).

Det andre spørsmålet er hvordan utgiftene til utbedringen av muren og gjerdet skal fordeles, og dette reguleres som sagt av saml. § 9 (1). Begge utgiftsposter er i form av utbedringer, som må anses som reparasjon. Reparasjon er som nevnt i oppg. a) en "naudsynleg" utgift, som etter 1.pkt skal fordeles etter sameiebrøken. Samme løsning hadde kommet av annet pkt, siden utbedring av mur og gjerde må anses om "vanlig" utgift, og som alle partene får like stor nytte av, ved at det blir bedre sikkerhet for alle beboerne der og fordi oppussing øker verdien på området.

Når utgiftene skal fordeles etter sameiebrøken skal hver av partene dekke 1/3 hver av utgiftspostene, det vil si at hver sameier må dekke kr. 30 000 ved utbedring av gjerdet og kr. 100 000 ved delvis riving og gjenoppbygging av mur. Hver sameier må dermed dekke 130 000 kr ved utbedringene.

Delvis konklusjon: Hver sameier må dekke kr. 130 000 ved utbedringene.

Konklusjon: Twosfay, Firevoll og Sekse har like store sameieandeler hver (1/3), og må betale 1/3 hver av utgiftene tilsvarende 130 000 kr. hver.

Knytte håndtegninger til denne oppgaven?

Bruk følgende kode:

7 2 2 8 0 6 5