

KANDIDAT

622

PRØVE

JUS2003 2 Tingsrett

Emnekode	JUS2003
Vurderingsform	Skriftlig eksamen
Starttid	18.12.2018 08:00
Sluttid	18.12.2018 14:00
Sensurfrist	08.01.2019 23:59
PDF opprettet	08.01.2019 13:33

Oppgave 1 Praktikum

Det foreligger tvist mellom partene Storby kommune og selskapet Doser Demolition (forkortet til DD). Storby kommune krever umiddelbar avvikling og fravikelse fra det utfylte område. Doser Demolition på sin side motsetter seg dette.

Oppgaven reiser spørsmål om eiendomsretten, der det rettslige overordnede spørsmålet er hvem som eier hele det utfylte arealet. Storby kommune hevder at de gjør det, mens DD bestrider dette og kommer med en rekke argumenter. Dersom Storby kommune har eiendomsretten kan de, i kraft av besittelsesbeskyttelsen som eiendomsretten gir grunneier,

rettmessig kreve avvikling og fravikelse.

For det første anfører DD at de var eiere av massene da de ble fylt ut, og fremdeles eier massene. Kommunen bestred dette.

Jeg forstår oppgaven slik at de fyllmassene (fra rivningen av Vågsviken hotell) som dumpes i sjøen er det som DD bruker til å fylle ut arealet. Det er på det rene at DD overtok eiendomsretten til massene som en del av avtalen ang. rivning av Våsviken hotell. Spørsmålet blir derfor om det faktisk at DD er eier av masse, gjør at de også er eier av det utfylte området.

Hjemmelsgrunnlaget for løsning av spørsmålet er om hedelege eigedomshøve.

Av § 2 fremgår det at når løsøreting fra to eller flere eiere blir blandet sammen slik at hver ikke kan sitt utskilt igjen uten for stor skade og kostand, er det sameige. Om en av de sammenblandende tingene er hovedtingen i blandingen, får eieren av hovedtingen retten til det hele, jf. § 3.

Det fremgår av faktum at siden bygningsmassene var noe urene, måtte de dekkes til av ren masse - masse som DD tok fra et steinbrudd de hadde rettigheter til. Denne massen representerte til slutt mer enn halvparten av det totale volumet som ble fylt ut. Av § 6 fremgår det at dersom noen har "særlig rett" gjelder det samme som for ein eier etter §§ 2 og 3. Da DD hadde rettigheter til steinbruddet skal, de i utg. da ha retten til hele det utfylte arealet, jf. § 2, jf. § 3.

Av § 8 fremgår det imidlertid at når løsøreting er brukt til bygging på fremmed grunn, får grunneieren retten til alt som må regne for "ikke kan skiljast ifra at uten for stor skade og kostad". Hovedregelen er altså at grunneieren blir sittende som eier, med unntak der materialene kan skilles fra bygget uten store skader og kostander.

Det er på det rene at massene fra hotellet og steinbruddet ble blandet sammen, og kan således ikke skilles fra hverandre uten stor skade på arealet og store kostnader. Storby kommune som grunneier av gnr. g bnr. 7 får således rett til hele utfyllingen. Argumentet om at DD har eiendomsrett til det omstridte arealet kan således ikke legges til grunn.

Delkonklusjon: Doser Demolition eier ikke det utfylte arealet i kraft at de eide massene.

Videre anfører DD at de har tilført eiendommen betydelige verdier, og at de av den grunn må ha eiendomsrett til arealet. Subsidiært en sameierett til arealet.

Først må det ses hen til om den korrespondansen som er blitt utvekslet mellom DD og kommunen kan sies å ha stiftet et avtalerettslig grunnlag om overføring av eiendomsrett. Der det kan fastslås en felles forståelse mellom partene er det dette tolkningsalternativet som skal legges til grunn, jf. bl.a. Rt. 1953 s. 564 og Rt. 2011 s. 670.

Av faktum fremgår det at DD søkte om å få bruke det omtvistede arealet til først dumpeplass, tillatelse til å fylle ut et område i sjøen, om å få "leie" dette område for fem år med rett til forlengelse og til slutt "midlertidig plassering av den omsøkte bebyggelse". Til dette svarte Byggesakskontoret at de kunne "anbefale" å godkjenne utfylling av arealet, at de skulle "komme tilbake til en nærmere fastlegging av begrensede begrensinger av arealet, og at de også ville "komme tilbake til spørsmålet om et evt. leieforhold.

Det kan dermed ikke sies at partene hadde en felles forståelse om at et leieforhold ble etablert.

Ordene "leie" og "midlertidig plassering" taler etter en objektiv tolkning for at DD var klar over at kommunen er grunneier av arealet og at det var de som hadde eiendomsrett til arealet, jf. prinsippene om objektiv tolkning i bl.a. Rt. 1997 s. 1807.

Etter minimumsregelen har det formodningen mot seg at man skal tolke en avtale/ adferd til noe mer enn det det minimum er blitt avtalt, jf. bl.a. Rt. 1930 s. 799 og Rt. 2013 s. 1402.

Dette peker altså mot at partene skal ha forpliktet seg i et leieforhold.

Etter en objektiv tolking taler også ordene "komme tilbake til" og "anbefale" for at det ikke ble lagt en gyldig avtale om leieforhold.

Foreløpig konklusjon må derfor bli at det ikke er en avtale som statuerer et leieforhold mellom partene.

Avgjørende blir derfor om det foreligger et annet rettsstiftende grunnlag for eiendomsrett, subsidiært sameierett i den foreliggende situasjonen.

Utgangspunktet i norsk rett er at den som bygger på en annens grunn, ikke får eiendomsrett til det bygde, jf. prinsippene i lov om hederlege eidegdomshøve.

I HR-2017-2064-A, som omhandler eiendomsretten til en fritidseiendom, uttalte HR at det

likevel ikke kan utelukkes at "etablering og tap til fast eiendom kan skje på grunnlag av partenes adferd og felles forventninger". Videre uttalte førstevoterende at det imidlertid skal mye til får å anse eiendomsrett etablert på et slikt grunnlag. I Rt. 2015 s. 1157 ble det sagt at det må "sterke grunner til" før eiendomsrett kan tenkes å falle bort på ulovfestet grunnlag.

Spørsmålet blir derfor om det her foreligger slike sterke grunner til at eiendomsretten ble overført til DD på grunn av partenes felles forventninger om at DD sin adferd kunne opparbeide seg en slik rett.

I dommen HR-2017-2064-A svarte HR benektende i spørsmålet om en hytte, som en mann hadde bekostet og oppført en hytte på en tomt som hans daværende kjæreste eide, lå i sameie mellom dem. Dommen viser at det er en svært høy terskel for å opparbeide seg en eiendomsrett.

DD hevder at en eiendomsrett, subsidiært sameierett er oppstått ved at de har opparbeidet arealet med rubbhal, asfaltering, inngjerding og vakthol. Etter som de har gjort alt arbeide for å få tomten til å se ut slik den gjør i dag, med den verdiøkningen det har ført til, taler dette for at de kan ha opparbeidet seg en slags eiendomsrett til eiendommen.

Det er i tillegg DD som har stått for alle kostandene og arbeidsinnsatsen med å skape fast grunn på området, og dette har derfor skapt en forventning hos DD om at de etterhvert har overtatt eiendomsretten, evt. en sameierett i arealet. Reelle hensyn taler også for at en slik rett må anses skapt.

Det er imidlertid lite som kan underbygge at partene hadde en slik felles forutsetning om at slik arbeid skal kunne føre til en slik opparbeidet eiendomsrett, jf. tidligere drøftelse av partenes korrespondanse.

Storby kommune kan også kanskje klandres ved at de i løpet av den perioden forhold seg passive uten å oppklare rettsforholdet noe nærmere. Men denne passiviteten er ikke av en slik karakter at det kan anses som en stilltiende aksept for å overføre eiendomsrettigheter. Dette må ses på bakgrunn av at den store hovedregel er at den som bygger på an annens grunn ikke får eiendomsrett til bygget.

Etter en helhetsvurdering, der det legges avgjørende vekt på at det er en svært høy terskel for å opparbeide seg eiendomsrett eller sameierett i en eiendom på bakgrunn av innsats, og at det ikke er statuert en avtale om at slik rett er mulig å opparbeide seg, er det nærliggende å

konkludere med at det ikke foreligger slike sterke grunner som gjør at DD har fått overført eiendomsrett til det utfylte arealet, selv om de har tilført eiendommen betydelige verdier. De kan derimot har krav på kompensasjon etter hendelege eigendomshøvelova jf. § 10.

Delkonklusjon: DD har ikke eiendomsrett til det utfylte arealet i kraft at de har tilført eiendommen større verdier.

For det tredje anfører DD at kommunen ikke kan være eier av det utfylte arealet utenfor den generelle eiendomsgrensen for gnr. 6 bnr. 7, På dette arealet hadde kommunen bare en strandrett hevdet de.

Avgjørende her blir derfor om kommunen i kraft av sin strandrett kan kreve avvikling og fravikelse.

Det klareste prejudikatet som beskriver strandretten fremgår av Rt. 1998 s. 1128.

"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 blant annet [...] retten til utfylling ut i sjøen og et vist vern mot forurensning og ulemper av estetisk art inngår som en del av strandretten". Strandretten er altså beskrevet som en rekke rettigheter som er positivt anlagt og retten til å verne andre fra stedet.

I Rt. 2011 s. 556 ble strandretten videre presisert til at den "gir en eier av grunn med strandlinje en rekke rettigheter uavhengig av om han har eiendomsrett også til sjøgrunnen, for eksempel rett til adkomst sjøveien, rett til å anlegge brygge eller annen båt plass og utfyllingsrett".

Første spørsmål er om kommunes strandrett innebærer en enerett for dem til å bl.a. utfylle, legge inn vann- og kloakkrør, og generelt bygge utenfor sin eiendom gnr. 6 bnr. 7.

En relevant dom her er Rt. 1998 s. 1128. Saken omhandlet et fiskeoppdrettsanlegg som var plassert utenfor sjøgrunnen som var undergitt privat eiendomsrett. I spørsmålet om fjerning av mærene svarte HR benektende. Som begrunnelse uttalte førstevoterende at oppdrettsanlegg vanskelig kunne likestilles med de tradisjonelle beføyelser som strandretten innebefant. Og at innholdet av strandretten i all hovedsak knyttet seg til "virksomhet på vedkommende eiendom inne på land" og at beføyelser under strandretten fremtrer som et "supplement til den landbaserte utnyttelse av vedkommende eiendom". Dommen viser bl.a. at der beføyelsen ikke omfattes av det som tradisjonelt er omfattet av strandretten, har heller ikke strandeieren et

vern om enerett om en slik beføyelse. Annerledes sagt vil strandeiere ha enerett til de beføyelser som tradisjonelt hører inn under strandretten, og en rett til å verne stedet fra andre.

I vårt tilfelle er det her snakk om bl.a. utfyllingsrett og annen lagringsplass. Det er på det rene at dette er beføyelser som normalt faller inn under den tradisjonelle strandretten, jf. Rt. 1998 s. 1128. Til forskjell fra Rt. 1998 s. 1128 er det her tale om en beføyelse som har fysisk forbindelse til landområdet, og det kan således si at selve virksomhet knytter seg til land. Det er heller ikke en næring av stor økonomisk betydning. Dette er argumenter som HR i dommen brukte som argumentasjon til at det strandeier hadde en enerett. Det vil i vårt tilfelle være argumenter som svekker en slik rett.

Etter dette, med bakgrunn i premissene fra dommen er det nærliggende å konkludere med at kommunen har en enerett til å utfylle utenfor sin strandsone. Foreløpig konklusjon må derfor være at selv om de kun har strandrett til mesteparten av det omtvistede arealet, har de i form av en enerett som strandretten gir dem, en rett til å nekte andre å bygge ut innenfor kommunens sektor.

På grunn av tidsnød blir det ikke drøftet subsidiært om utfyllingen mv. som DD har utøvd innenfor kommunens strandsektor har medført slike ulemper for kommunens øvrige rettigheter og at de av den grunn kunne krevet stedet avviklet og fraviklet. Det fremgår imidlertid klart av faktum at Doseres utfylling av gnr. 6 bnr. 7 uansett "ikke ville være problematisk for en tømmerkai" - den etableringen som blir foresatt skal skje på tomten.

Delkonklusjon: kommunen har i kraft av sin strandrett eneretten til å utfylle i sin sektor, og dermed rett til å kreve avvikling og fravikelse.

Til slutt anfører DD at eiendomsretten for kommunen må være tapt ved klanderverdig passivitet fra kommunens side, evt. at de må ha hevdet rett til eiendommen. Doser Demolition anfører her to grunner til at de nå kan ha overtatt eiendomsretten. Disse vil bli drøftet hver for seg.

Første anførsel gjelder bortfall av eiendomsrett grunnet klanderverdig passivitet. Spørsmålet løses på bakgrunn av ulovfestet grunnlag. Norsk rett anerkjenner at det i særlige tilfeller vil kunne skje opphør av eiendomsrett på ulovfestet grunnlag, jf. forarbeidene i hevdsloven og rettspraksis, se bl.a. Rt. 2015 s. 1157.

Et gjennomgående trekk ved Høyesterettspraksis om bortfall av eiendomsrett på ulovfestet

grunnlag, er at det må gripes konkret ann, jf. bl.a. Rt. 2015 s. 1157. Det avgjørende er om "saksforholdet [...] er slik at det kan være grunnlag til å tillegge rette eieres unnløtelse av å foreta seg noe, rettsvirkning", jf. Rt. 1992 s. 352.

I Rt. 2015 s. 1157 omhandlet saken bortfall av sameierettigheter på ulovfestet grunnlag. Flertallet kom til at en mann som over en periode på 18 år hadde for egen regning foretatt en fullstendig rehabilitering av et forfalt hyttebygg, måtte anses som eneeier. Førstevoterende og representant for flertallet uttalte at "det skal adskillig mye til før eiendomsrett kan tenkes å falle bort på dette grunnlaget". I Rt. 2009 s. 230 ble uttrykket "sterke grunner brukt". Rettspraksis har således oppstilt en svært høy terskel.

Av rettspraksis er det en rekke momenter etter omstendighetene som kan være av relevans og som kan bli vektlagt.

For det første kan partens adferd og hvilket inntrykk dette skaper eller var egnet til å skape være relevant. Det er på det rene at DD har tilført eiendommen betydelige verdier og at dette tydelig, for DD sin del, har skapt en forventning om at dette har ført til en rett til tomten. Før DD begynte å utvinne stedet var det kun strand og sjø på område, og det er DD som har skapt verdien som nå ligger ved stedet. Av den nevnte dommen uttaler førstevoterende at "verdiforholdene før og etter" har betydning. Dette taler med styrke for at DD kan ha overtatt eiendomsretten til arealet.

Det er usikkert om DD var i god tro om de fikk lov til å bruke tomten eller ikke, da de sendte mange søknader og ikke fikk klare svar tilbake. Den nye vurderingen av søknaden om midlertidig bebyggelse ble også videre tatt, uten at kommunen grep inn i bruken DD utøvde på tomten. Selv om en person ikke er i god tro kan da bruksutøvelsen starter, kan god tro senere oppstå, jf. teori og rettspraksis. I og med at kommunen videre tillot DD å bruke tomten kan det tale for at de etter tiden kom i god tro. Dette taler svakt for at de kan ha opparbeidet seg eiendomsrett.

Tidsmomentet er også av relevans. Det har her gått 22 år siden DD først dumpa masse og flyte ut området. Dette er forholdsvis lang tid. Ser man hen til hevdsløven og deres krav om 20 hevds tid, kan dette gir anmodninger på at eiendomsretten er gått over. I Rt. 2015 s. 1157 ble 18 år godkjent som lang nok tid.

DD har også investert en del på stedet ved at de bl.a. har lagt inn vann- og kloakkanlegg, satt

opp gjerder og to rubbhaller. Dette taler for, sammen med reelle hensyn, at de bør få eiendomsrett til stedet.

Kommunen må også kunne klandres for at de har vist såpass passivitet til DD sin bruk. Når DD stadig søker om tillatelse og kommunen ikke svarer. Passivitet skal gå utover den passive. DD har opptrådt på en slik måte at bruken av og omfanget av denne burde gitt kommunen et varsel om at det her var på tide og varsle om rettsforholdet.

Etter en helhetsvurdering legges det avgjørende vekt på at det DD i lang tid har brukt stedet slik at de har opparbeidet seg et inntrykk av at de nå har eiendomsretten til tomten. kommunen forholdt seg passive. Dette til tross for den høye terskelen. Det må derfor konkluderes med at DD har fått eiendomsrett til tomten.

Delkonklusjon: Kommunen har tapt eiendomsretten til tomta på ulovfestet grunnlag.

Neste spørsmål er om Doser Demolition har hevdet eiendomsrett til det omstridte arealet via hevd.

Hjemmelsgrunnlaget for løsning av tvisten er hevdslova av 1966. Etter denne loven kan det vinnes hevd på eiendomsrett til ting, jf. § 1. Med "ting" menes fast eiendom, jf. § 1 (2).

Hjemmel for hevd fremgår av §§ 2-6. Det er tre vilkår som må være oppfylt for å vinne hevd. Man må ha hatt tingen "som sin egen" i "20 år i sammenheng", jf. § 2 (1), og vedkommende må ha vært i god tro, jf. § 4.

Første spørsmål er om vilkåret om hevds tid er oppfylt. Av § 3 fremgår det at dersom to etterhverandre "i sammenheng" og overgangen mellom dem er "lovlig", er hevd fullført 20 års hevd tid er ute.

Det er på det rene at overgangen mellom de to selskapene var lovlig, jf. "fremleid".

Avgjørende her er om kravet til "sammenheng" er oppfylt. DD begynte å benytte seg av området i 1996, i 2018 har det gått 22 år. Det var imidlertid et opphold på 5 hele år før Fiskekar AS begynte å bruke tomta der denne ikke ble brukt til noe. Et avvik på 5 år er 1/4 av hele hevdstiden. Den strenge hevdstiden må ses på bakgrunn av at den store hovedregel er at eiendomsrett i utg. ikke foreldes selv om man ikke bruker stedet. Man kan således ikke si at vilkåret om å ha brukt tomta "i sammenheng" er oppfylt.

Subsidiært drøftes det om det andre hevdsvilkårene er oppfylt. Spørsmålet er om DD og Fiskekar AS brukte tingen "som sin egen".

Ordlyden "som sin egen" indikerer at vedkommende må ha brukt tingen som om han var i besittelse av den fulle eierrådigheten.

Av forarbeidene fremgår det at det kreves en bruk som en vanlig eier ville utøvd. Ved hevd ligger hovedvekten i at hevdspretenderen "overtar" besittelsesbeskyttelsen - retten til å ekskludere andre fra området. Rådighetsutøvelsen må altså ha vært eksklusiv, og dette må ha komme til uttrykk utad.

DD benytter tomten til å dumpe masse si sjøen, utfylle strandområdet, og bruker stedet som lagringsplass. Fiskekar AS brukt stedet til å lagre utrangert driftstilbehør. Det er heller ingen andre som har opphold seg eller benyttet stedet i de årene. Det må derfor være nærliggende å si at de har brukt tomten "som sin egen".

Konklusjon: DD og Fiskekar AS har brukt tingen som sin egen. Vilkåret er oppfylt.

Som en anvisning til anførselen om hevd viser Storby kommune til at Fiskekar AS er i ond tro. Spørsmålet blir derfor om kravet til god tro er oppfylt.

Av § 4 (1) 1. pkt fremgår det at den som "veit han ikkje eig tingen" ikke hevder.

Bestemmelsen ordlyd anfører altså at den som har faktisk kunnskap om rettsforholdet ikke hevder.

Det er usikkert om Fiskekar AS var klar over rettsforholdet. Det må derfor se hen som selskapet har vist tilstrekkelig aktsomhet. Spørsmålet blir derfor om Fiskekar AS har "vore så aktsom som han burde etter tilhøva", jf. aktsomhetsprisnippet i 2. pkt.

Ordlyden indikerer at det må være tale om naiv oppførsel.

Av forarbeidene fremgår det at det må gjøres en konkret objektiv vurdering i det enkelte tilfellet. Vilkåret er forsøkt presisert at personen må "ha bore seg forsvareg og hederleg at", jf. forarbeidene og Rt. 1970 s. 1398.

I 1998 rundt april måned skrev Grimkjell Arvesen, daværende sjef for Eierskapsenheten i Storby kommune et brev til DD om at de måtte se vekk fra godkjenningen om å føre opp midlertidig bebyggelse. Bakgrunnen for dette brevet var at Eierskapsenheten ikke hadde

overfør rådigheten over tomten til DD. Etter en del frem og tilbake ble saken om midlertidig bebyggelse videre utsatt. Grimkjell Arvesen som nå er sjef for Fiskekar AS burde ved på bakgrunn av dette vite at det hvertfall var betenkeligheter i "leieforholdet" mellom DD og kommunen da hans selskap framlede tomten. Han har således ikke vært i aktsom god tro, og vilkåret er ikke oppfylt.

Grunnet tidsnød nevnes også kort at unntaket i § 5 sier at den som har "annen rett til å sitja med tingen" ikke hevder. Prinsippet hjemler også såkalt " tålt bruk".

Det fremgår av forarbeidene at en slik avtale ikke må være uttrykkelig. Det kan også være en stilltiende avtale, grunnet passivitet av rette eier.

Siden DD benyttet seg av tomten uten at de egentlig hadde fått et klart klarsignal at de fikk en slik rett. Imidlertid er

Hovedkonklusjon: Doser Demolition har eiendomsrett til hele det utfylte arealet på grunnlag av ulovfestet rett. Storby kommune kan således ikke kreve avvikling og fravikelse.