

Fast eiendoms rettsforhold 2001V

Kursoppgave til første kursdag

1. To tomter fra Holm gård

Lars Holm solgte i slutten av 1951 to tomter fra Holm gård. Den ene ble solgt til Peder Ås, mens den andre ble solgt til Marte Nord. Tomtene deres hadde felles grense, og på kartet som fulgte med salgsprospektet var begge angitt til 2.000 m². Under delingsforretningen ble det begått en feil slik at Peder fikk en tomt på 1.900 m² og Marte en tomt på 2.100 m². Dette skyldtes at den felles grense ble trukket for langt syd.

Peder oppførte et mindre hus på sin tomt i 1954. Året etter tok han kontakt med Marte og sa at han ville sette opp et gjerde slik at begge tomtene ble på 2.000 m². Marte innrømmet at målebrevene ikke stemte overens med kjøpekontrakten. Likevel mente hun at målebrevene gikk foran kjøpekontrakten, fordi målebrevene var utstedt av offentlig myndighet. Peder og Marte var gamle venner, og han ville derfor ikke sette saken på spissen. Han satte opp et gjerde i samsvar med delingsforretningen. Men han skrev til Marte og protesterte mot Martes oppfatning. I brevet uttalte han bl.a. at Marte "inntil videre kunne bruke det omtvistede areal, men at alt lovlig forbeholdes". Marte svarte ikke på brevet, og ingen av dem tok senere saken opp.

1. Har Marte rett i at delingsforretningen gikk foran kjøpekontrakten?

Marte reiste til Amerika i 1955, og var der til 1967. Da hun kom hjem oppførte hun en hytte på eiendommen, og tok den i bruk som feriested. Hun og mannen var på hytta nesten hver helg.

I 1984 solgte Marte eiendommen til Nils Syd. Syd og hans familie brukte eiendommen som feriested, og i tillegg ble hytta benyttet av familien Syd nesten hver helg. I 1995 søkte Nils Syd om byggetillatelse for å oppføre en enebolig, som delvis skulle plasseres på det omtvistete areal. Da Peder Ås fikk vite om byggeplanene gikk han til sak mot Nils Syd, og krevde grensen fastsatt slik at begge tomtene ble på 2.000 m² under henvisning til kjøpekontrakten og kartet fra 1951.

Nils mente i likhet med Marte at delingsforretningen gikk foran kjøpekontrakten. Men selv om Marte ikke kunne påberope seg delingsforretningen, måtte imidlertid Nils kunne stole på denne, og viste til bestemmelsen i tingl. § 27. Og i hvert fall hadde han nå hevdet en rett til det omtvistede areal, siden Marte og han selv hadde brukt arealet i den tro at de var eiere i over 20 år.

Drøft under forutsetning at Marte ikke kan påberope seg en rett til det omtvistete arealet:

1. Gir tingl. § 27 Nils Syd rett til området?
2. Har Nils Syd hevdet rett til området?

2. Sjøgløtt

Gårdbruker Lars Holm kjøpte gårdsbruket "Bråten" i 1973, og tinglyste sitt erverv. Eiendommen på ca. 200 mål innmark ligger ved Lillevikbukta ca. 1 km. fra Lillevik sentrum. Nærmeste nabo langs stranden er hytteeiendommen "Sjøgløtt". Denne eiendommen, som var utskilt fra Bråten i 1925, var blitt solgt til Ole Vold. "Sjøgløtt" hadde ved utskillelsen fått en rett til adkomst på en dårlig kjerrevei som dels gikk over innmarken på "Bråten" og dels langs Eiendomsgrensen mellom de to eiendommene. "Sjøgløtt" sin rett til å bruke kjerreveien var ikke tinglyst, og Holm hadde ikke fått vite om veiretten da han kjøpte "Bråten".

1) Har Holm ekstingvert veiretten etter tingl. § 20?

I 1970 hadde "Sjøgløtt" fått tinglyst rett til adkomstvei, som gikk over naboeiendommen "Teigen". Vold som til da hadde benyttet veien over "Bråten" begynte umiddelbart å bruke veien over "Teigen", som etter hans oppfatning var en bedre vei. Han protesterte derfor ikke da Holm våren 1975 pløyde opp kjerreveien for å få bedre utnyttelse av innmarken. Ved et par anledninger senhøstes 1978 kjørte Vold over den frosne innmarken der hvor veien hadde gått. Holm ga da Vold beskjed om at han ville ha seg frabedt at det ble kjørt over innmarken, selv om den var frosset. Vold som tenkte at det var viktig å bevare det gode naboskapet, sa ikke noe særskilt til dette, men han kjørte ikke mer over Holms eiendom.

Høsten 1994 arvet Marte Vold "Sjøgløtt" av Ole. Marte som var datter av Ole var klar over at eiendommen hadde to adkomster - veiretten over "Teigen" og veiretten over "Bråten". Første gang Marte oppholdt seg på eiendommen over lengre tid, var sommerferien 1995, i tiden fra 1. juli til 20. juli. En uke ut i ferien fant Marte ut at hun heller ville benytte veiretten over "Bråten". Da hun tok dette opp med Holm og fortalte han om veiretten, hevdet han at eventuelle rettigheter til å bruke veien hadde falt bort etter at han hadde pløyd den opp, slik at veien ikke lenger kunne brukes. Og han mente videre at veiretten uansett hadde falt bort siden den ikke hadde vært benyttet så lenge han hadde sittet på eiendommen "Bråten".

2) Har Holm mothevdet veiretten?

3) Har Holm frihevdet veiretten?