

Høyesterett - Rt-1986-1210

Instans	Høyesterett - dom
Dato	1986-11-14
Publisert	Rt-1986-1210
Stikkord	(Norske Fjellhus-dommen) Tingsrett. Spørsmål om ekstinktiivt godtroerverv av hytte.
Sammendrag	<p>Hytteprodusent ble tilkjent eiendomsrett til hytte på festet grunn. Produsenten hadde ikke gitt fra seg eiendomsretten til hytta. Kjøperen hadde ervervet den i god tro fra tredjemann som ikke selv hadde eiendomsrett. Denne tredjemann hadde ikke grunnbokshjemmel til hytta, og grunneieren som hadde grunnbokshjemmel, hadde bare festet bort grunnen. I forhold til ekstinksjonsreglene ble hytta ansett som fast eiendom. Ekstinksjonsreglene i tinglysingsloven kom ikke til anvendelse. Selv om man neppe kan utelukke ekstinktiivt erverv av fast eiendom utenom reglene i tinglysingsloven, skal det iallfall sterke grunner til. Etter en totalvurdering fant Høyesterett at vilkårene ikke forelå i dette tilfelle. Hytteprodusenten hadde også krav på vederlag etter lov av 10. april 1969 nr. 17 om hendelege eiedomshøve, § 15 annet ledd.</p>
Saksgang	Dom 14. november 1986 i l.nr. 162 B/1986
Parter	Norske Fjellhus A/S (advokat Helge Hjetland - til prøve) mot Stiftelsen Almarine (advokat Otto Chr. Hagemann).
Forfatter	Aasland, Holmøy, Endresen, Halvorsen og Røstad.
Sist oppdatert	

Dommer Aasland: Saken gjelder i første rekke spørsmål om Stiftelsen Almarine gjennom godtroervert har fått eiendomsretten til en hytte på festet grunn, og derved har ekstingvert den eiendomsrett Norske Fjellhus A/S hadde til hytta.

Norske Fjellhus A/S, Flesberg, driver produksjon og oppføring av hytter og hus. Bedriften inngikk i 1978 en samarbeidsavtale med grunneieren, Egil Høimyr, og med Eikas Eiendomskontor A/S, om utbygging av et hyttefelt med 25 hytter ved Våtvatn på Blefjell i Flesberg kommune. Etter avtalen skulle Norske Fjellhus A/S opparbeide arealet og bygge hyttene, grunneieren skulle feste bort tomter og Eikas Eiendomskontor A/S skulle skaffe kapital til grunnlagsinvesteringer og forestå «salg av hyttene med tilhørende festekontrakt». Det heter i avtalen at partene forutsettes å samarbeide om hvem hyttene selges til. «Så snart dette er bestemt, skal Eikas Eiendomskontor A/S på vanlig måte ordne det nødvendige og Egil Høimyr er da forpliktet til å undertegne festekontrakter med kjøperne. . .» med nærmere bestemte vilkår.

Ole A. Johansen, som var daglig leder og medlem av styret i Norske Fritidshus A/S, Oslo, oppsøkte Norske Fjellhus A/S på Flesberg omkring månedsskiftet oktober/november 1980 og ba om å få selge hytter som Norske Fjellhus A/S hadde oppført på det aktuelle hyttefeltet. Norske Fjellhus A/S hevder at det ikke ble avtalt noe samarbeid, men at Johansen ble tilbudt å kjøpe hytte mot kontant betaling på linje med andre kjøpere, og fikk med seg beskrivelse, tegninger og kopi av en ikke utfylt festekontrakt. Johansen har på sin side forklart at han oppfattet det slik at Norske Fritidshus A/S fikk rett til å selge noen av hyttene, og at firmaet fikk hyttene «på hånden».

Kort tid etterpå averterte Norske Fritidshus A/S hytter på Blefjell til salgs. Stiftelsen Almarine, som er en velferdsorganisasjon for de ansatte i Klaveness-gruppen, og som eier og leier fritidshytter til bruk for disse, reflekterte på annonsen. To representanter for stiftelsen reiste 21. november 1980 etter avtale med Johansen til Blefjell for å se på en hytte. Det var Johansen som forestod fremvisningen. Han hadde på forhånd hentet nøkler hos Norske Fjellhus A/S til hytta og til kjettingen som sperret veien til hyttefeltet.

Side 1211

I møte 27. november 1980 ble det så inngått kjøpekontrakt mellom Stiftelsen Almarine og Norske Fritidshus A/S om hytte på tomt nr. 18 på Våtvatn hyttefelt. Prisen var 265000 kroner, hvorav 235000 kroner skulle betales «mot denne kontrakts underskrift», mens de resterende 30000 kroner skulle betales når nærmere beskrevne arbeider var fullført. Det heter i kontrakten blant annet at tomten er punktfestet og at kopi av festekontrakten er vedlagt.

Den påfølgende dag, 28. november 1980, sendte Eikas Eiendomskontor A/S til Norske Fritidshus A/S festekontrakt og egenerklæring for underskrift og retur. Det ble bedt om at kjøperens navn, adresse og fødselsnummer ble påført kontrakten. Det fremgår at forsendelsen skjedde etter anmodning fra Norske Fjellhus A/S, som igjen tydeligvis hadde mottatt henvendelsen fra Johansen. Festekontrakten var i maskinskrift utfylt med Høimyrs navn og adresse, og det fremgår at kontrakten gjelder feste av hyttetomt - tomt nr. 18 på Våtvatn hyttefelt - på hans eiendom gnr. 10 bnr. 1 i Flesberg. Festeavgiften var 1000 kroner pr. år, med reguleringsklausul. Det er omtvistet om kontrakten var underskrevet av Høimyr da den ble sendt fra Eikas Eiendomskontor A/S. Almarine hevder at den var underskrevet, men dette bestrides av Norske Fjellhus A/S.

Fstekontrakten ble utfylt med Stiftelsen Almarines navn og adresse og underskrevet på vegne av stiftelsen, som 1. desember 1980 betalte det avtalte beløp 235000 kroner til Norske Fritidshus A/S. På dette tidspunkt hadde Almarine ved telefonhenvendelse til Kongsberg sorenskriverembete brakt på det rene at Høimyr hadde grunnbokshjemmel, og at det ikke skulle være heftelser av betydning på grunnen.

Med brev av 17. desember 1980 sendte Norske Fritidshus A/S festekontrakten sammen med egenerklæring om konsesjonsfrihet og statuttene for stiftelsen til Norske Fjellhus A/S, som hevder at det først var etter dette kontrakten ble underskrevet av Høimyr. Norske Fjellhus A/S sendte så med brev av 5. januar 1981 festekontrakten med vedlegg til Flesberg kommune for behandling og med anmodning om at kontrakten så snart som mulig ble videresendt til sorenskriverkontoret for tinglysing. Festekontrakten ble dagbokført 30. januar 1981.

Den 7. januar 1981 ble det inngått kjøpekontrakt hvorved Norske Fjellhus A/S solgte til Norske Fritidshus A/S hytta på tomt 18 i Våtvatn hyttefelt for 230000 kroner. Kjøpekontrakten bygger på samtale mellom partene den 5. januar 1981. Det heter i kontrakten at kjøpesummen skal betales kontant mot tinglyst festekontrakt, og at

hytta forblir selgerens eiendom inntil hele kjøpesummen er betalt, og ikke kan kreves overtatt før dette er skjedd.

Norske Fritidshus A/S gjorde ikke opp kjøpesummen ved tinglysingen av festekontrakten, og det ble etter hvert klart at firmaet var ute av stand til å betale. Beløpet som var innbetalt av Almarine, var gått med til andre formål. I mars 1981 fremsatte Norske Fjellhus A/S begjæring om arrest i hytta og festekontrakten overfor Norske Fritidshus A/S og Stiftelsen Almarine, mens Almarine begjærte midlertidig forføyning for å kunne ta hytta i besittelse inntil det forelå avgjørelse om eiendomsretten. Ved Numedal namsretts kjennelse av 17. mars 1981 ble arrestbegjæringen forkastet, mens begjæringen om midlertidig forføyning ble tatt til

Side 1212

følge. Almarine har i medhold av namsrettens avgjørelse disponert hytta siden april 1981.

Stiftelsen Almarine tok så 1. juli 1981 ut stevning til Numedal herredsrett mot Norske Fjellhus A/S, og krevde dom for eiendomsrett til hytta. Norske Fjellhus A/S reiste motsøksmål og krevde for sin del dom for å ha eiendomsrett og for at Almarine skulle fraflytte eiendommen. Videre krevde Norske Fjellhus A/S avsavnsgodtgjørelse for den tid Almarine hadde disponert hytta.

Numedal herredsrett - satt med meddommere - avsa 6. oktober 1982 dom med slik domsslutning:

« *I hovedsøksmålet:*

Norske Fjellhus A/S frifinnes.

Hver av partene bærer sine saksomkostninger.

I motsøksmålet:

1. Norske Fjellhus A/S er eier av den på tomt nr. 18 festnr. 14 under gnr. 10, bnr. 1 i Flesberg oppførte bebyggelse.
2. Stiftelsen Almarine er uberettiget til å disponere over den under pkt. 1 nevnte eiendom til skade for Norske Fjellhus A/S.
3. Stiftelsen Almarine pålegges å fraflytte den under pkt. 1 nevnte eiendom innen 31. desember 1982.
4. Stiftelsen Almarine frifinnes for kravet på avsavnsgodtgjørelse for tiden fra 10. april 1981 inntil fraflytting av hyttebebyggelsen finner sted.»

Stiftelsen Almarine påanket dommen til Eidsivating lagmannsrett, mens Norske Fjellhus A/S erklærte motanke vedrørende kravet om avsavnsretstatning. Lagmannsretten avsa dom 29. oktober 1984 med slik domsslutning:

- «1. *I hovedanken:* Stiftelsen Almarine, c/o Torvald Klaveness & Co A/S, er eier av hytte på gnr. 10 bnr. 1, feste nr. 14 i Flesberg kommune.
2. *I motanken:* Stiftelsen Almarine frifinnes.
3. Hver av partene bærer sine saksomkostninger.»

Om det nærmere saksforhold og partenes anførsler for de tidligere instanser viser jeg til dommene.

Norske Fjellhus A/S har erklært anke til Høyesterett over lagmannsrettens dom. Anken gjelder rettsanvendelsen.

Til bruk for Høyesterett er det holdt bevisopptak ved Numedal herredsrett. Her ble det gitt partsforklaringer av Halvor Garås, tidligere daglig leder for Norske Fjellhus A/S og av Per Christian Haukenes, formann i styret for Stiftelsen Almarine. Videre ble det avhørt 4 vitner, hvorav ett - grunneieren Egil Høimyr - er nytt for Høyesterett. Det er fremlagt enkelte nye dokumenter. Saken synes å være bedre opplyst enn før når det gjelder spørsmålet om når Høimyr underskrev festekontrakten, noe jeg kommer tilbake til. For øvrig foreligger den i det vesentlige i samme skikkelse som for de tidligere instanser.

Side 1213

Den ankende part har i det vesentlige anført:

Twisten gjelder eiendomsretten til hytta. Det bestrides ikke at Almarine gjennom festekontrakten har fått festerett til grunnen. En annen sak er at denne festeretten etter Norske Fjellhus A/S' mening kan bringes til opphør i henhold til bestemmelse i festekontrakten, men dette ligger utenfor den foreliggende sak.

Norske Fjellhus A/S har ikke solgt hytta til Almarine, som derimot har kjøpekontrakt med Norske Fritidshus A/S. Imidlertid var ikke Norske Fritidshus A/S eier av hytta da kjøpekontrakten ble inngått, og ble det heller ikke senere, idet overdragelsen fra Norske Fjellhus A/S til Norske Fritidshus A/S ikke ble effektiv fordi kjøpesummen ikke ble betalt. Hvis Almarine likevel skal bli eier, må det være gjennom ekstinktvt erverv. Dette forutsetter at Norske Fritidshus A/S var legitimert til å disponere over hytta, og videre at Almarine var i aktsom god tro. Norske Fjellhus A/S hevder at ingen av disse vilkår er oppfylt.

Ved anvendelsen av reglene om ekstinktvt erverv må hytta anses som fast eiendom. Utgangspunktet er da at bare grunnbokshjemmel gir legitimasjon som eier. Det følger av tinglysningsloven § 15 at Høimyr som hjemmelshaver til grunnen også hadde grunnbokshjemmelen til hytta, selv om denne tilhørte Norske Fjellhus A/S, idet Norske Fjellhus A/S ikke hadde fått sin rett tinglyst. Dermed ville vel Høimyr ha vært legitimert til å disponere rettslig over hytta med den virkning at godtroende erverver kunne vinne eiendomsrett. Imidlertid har Høimyr ikke disponert over hytta, men bare over grunnen. Almarine må utlede en mulig eiendomsrett til hytta av sin kontrakt med Norske Fritidshus A/S. Men Norske Fritidshus A/S har aldri hatt grunnbokshjemmel.

Selv om det skulle kunne tenkes tilfelle hvor andre enn hjemmelshaveren er legitimert til å disponere rettslig over fast eiendom, foreligger det ikke noe slikt tilfelle her. Således kan det ikke bygges noen legitimasjon på at det skulle ha foreligget et salgoppdrag eller en håndgivelse fra Norske Fjellhus A/S til Norske Fritidshus A/S. Noe slikt forhold forelå ikke, jfr. herredsrettens og lagmannsrettens domsgrunner. Norske Fritidshus A/S ble behandlet som enhver annen kunde.

At Johansen i Norske Fritidshus A/S fikk låne og dermed disponerte over nøklene til hytta, kan åpenbart ikke medføre noen legitimasjon. Slikt utlån til kunder er helt vanlig i forbindelse med eiendomssalg. Heller ikke kan brevet av 28. november 1980 fra Eikas Eiendomskontor A/S til Norske Fritidshus A/S og den festekontrakt som fulgte brevet, medføre noen legitimasjonsvirkning. Festekontrakten var ikke underskrevet av Høimyr, og den gjaldt heller ikke hytta, men grunnen. Av det siste følger at det heller ikke kan ha noen betydning at festekontrakten senere ble underskrevet av Høimyr og tinglyst. Almarine var dessuten kjent med at Høimyr bare var grunneier, ikke eier av hytta. Om årsaken til at festekontrakten ble sendt til kommunen og derfra til tinglysning på et så vidt tidlig tidspunkt, forklarer Norske Fjellhus A/S at man ønsket å ha papirene i orden for å unngå forsinkelse med overtakelsen av hytta og betalingen av kjøpesummen.

Anførselen om at Almarine ikke var i god tro, bygger på at stiftelsen ikke har utvist tilstrekkelig aktsomhet. Det måtte være nærliggende for Almarine å reise spørsmål om Norske Fritidshus A/S virkelig kunne

Side 1214

disponere over hytta. Således fremgikk det av tegninger, beskrivelse og festekontrakt at hytta var oppført av Norske Fjellhus A/S. Det ville videre ha vært en enkel sak å foreta nærmere undersøkelser; en telefon til Norske Fjellhus A/S eller til Høimyr ville ha vært tilstrekkelig. Den undersøkelsen som ble foretatt ved telefonhenvendelsen til sorenskriveren på Kongsberg, var åpenbart utilstrekkelig, idet den ikke var egnet til å avklare om Norske Fritidshus A/S var rette vedkommende. For øvrig ble det heller ikke innhentet firmaattest for Norske Fritidshus A/S. Hadde det skjedd, ville man blitt oppmerksom på at Johansen ikke kunne tegne firmaet alene. Det fremheves for øvrig at Almarine hadde bistand av jurist under forhandlingene med Norske Fritidshus A/S, og da må det stilles større krav til aktsomheten.

Det bestrides at Norske Fjellhus A/S har utvist noen uaktsomhet. Selv om det fremgikk at Norske Fritidshus A/S tok sikte på å overdra hytta videre, hadde Norske Fjellhus A/S ingen grunn til å tenke seg at hytta allerede var videresolgt uten at Norske Fritidshus A/S hadde kjøpt den. Skulle det kunne rettes noen bebreidelse mot Norske Fjellhus A/S, blir denne i alle fall helt uvesentlig i forhold til den uaktsomhet Almarine har utvist. Ved en mulig avveining av partenes aktsomhet må det ses hen til tiden frem til 1. desember 1980, da Almarine betalte kjøpesummen på 235000 kroner til Norske Fritidshus A/S. Inntil dette kunne problemene ha vært avverget; etterpå var det for sent.

Legges det til grunn at Almarine ikke har vunnet eiendomsrett til hytta, må stiftelsen betale erstatning for den tid Norske Fjellhus A/S har vært avskåret fra å disponere over den. Tapet bør settes til 15% årlig rente av 230000 kroner. Det kan alternativt være tale om vederlag på grunnlag av § 15 annet ledd i lov 10. april 1969 nr. 17 om hendelege eigeendomshøve.

Norske Fjellhus A/S har nedlagt slik påstand:

- «1. Norske Fjellhus A/S er eier av hytten oppført på tomt nr. 18, feste nr. 14 under gnr. 10, bnr. 1, i Flesberg.
2. Stiftelsen Almarine pålegges å fraflytte hytten innen det tidspunkt som fastsettes av Høyesterett.
3. Stiftelsen Almarine betaler til Norske Fjellhus A/S 15% årlig rente av kr. 230000,- fra 1. april 1981 til

fraflytning finner sted.

4. Stiftelsen Almarine betaler saksomkostninger for samtlige retter.»

Stiftelsen Almarine har i store trekk henholdt seg til lagmannsrettens dom, og har i det vesentlige anført:

Norske Fritidshus A/S måtte anses legitimert til å disponere over hytta med den virkning at Almarine vant eiendomsrett som godtroende erverver. Selv om utgangspunktet er at legitimasjon som eier av fast eiendom forutsetter grunnbokshjemmel, kan det ikke gjelde i et tilfelle som det foreliggende. Dette må følge allerede av at Norske Fjellhus A/S har forsømt å tinglyse sin rett til hytta. Når Norske Fjellhus A/S, som produsent og selger av hytter, unnlater å gjøre utenverdenen oppmerksom på sin rett gjennom tinglysing, er bedriften nærmest til å stå tilbake i en rettskollisjon som følger av dette. I det foreliggende tilfelle har dessuten

Side 1215

Norske Fjellhus A/S innrettet seg på en slik måte i sitt forhold til Norske Fritidshus A/S at Almarine med god grunn måtte oppfatte dette firma som rette vedkommende til å selge hytta. Når Norske Fjellhus A/S innretter seg slik i sin salgsvirksomhet, tilsier omsetningslivets interesser at godtroende kjøper må vinne rett.

Det aksepteres at Norske Fjellhus A/S, da bedriften første gang ble oppsøkt av Johansen, ikke gav denne noe salgsoppdrag eller noen håndgivelse. Men bedriftens vedkommende ble ved henvendelsen klar over at Johansen ønsket å gjøre forretninger gjennom videresalg av hytter. Bedriftens videre forhold til Johansen og Norske Fritidshus A/S må bedømmes på denne bakgrunn, og må anses tilstrekkelig til å legitimere Norske Fritidshus A/S som selger.

Almarine fremhever således at Norske Fjellhus A/S lot Johansen disponere nøkler for hytta og for kjettingen over veien opp til hytta med henblikk på befaring. Det måtte fremstille seg som lite sannsynlig at Johansen skulle se på hytta for egen del; man måtte anta at han skulle vise den for kjøpere. Ved å låne ham nøklene satte bedriften ham i stand til å fremtre overfor disse kjøpere som eier.

Det som er vel så viktig, er at Norske Fjellhus A/S, etter henvendelse fra Johansen, foranlediget Eikas Eiendomskontor A/S til å sende Norske Fritidshus A/S brevet av 28. november 1980 med vedlagt festekontrakt. Almarine hevder at festekontrakten var underskrevet av Høimyr, men anser ikke dette spørsmålet avgjørende. Brevet gav i motsatt fall inntrykk av at festekontrakten ville bli undertegnet av Høimyr umiddelbart etter retur. Brevet sammen med festekontrakten måtte oppfattes slik at det ikke krevdes noe ytterligere i tillegg til festekontrakten for at salget av hytta skulle bli effektivt. Det heter således at *kjøperens* navn bes påført, og det er ikke nevnt noe om behov for en etterfølgende kjøpekontrakt. Brevet og festekontrakten måtte gi Almarine inntrykk av at Eikas Eiendomskontor A/S, Norske Fjellhus A/S og Høimyr anerkjente Norske Fritidshus A/S som berettiget til å disponere over hytta. Almarine fremhever for øvrig at en festekontrakt med grunneieren ville være uten mening hvis hytta skulle tilhøre en annen.

Med det som her er fremhevet om at Norske Fritidshus A/S var legitimert, mener Almarine også å ha vist at stiftelsen var i aktsom god tro. Det er forøvrig neppe grunn til å holde disse ekstinksjonsvilkårene skarpt fra hverandre i den foreliggende sak. I den situasjon som forelå, hadde ikke Almarine foranledning til å foreta undersøkelser utover telefonhenvendelsen til sorenskriverkontoret, hvor det ble klarlagt at Høimyrs hjemmel til grunnen var i orden og at det ikke fantes heftelser av betydning. Verken festekontrakten eller tegninger og beskrivelse gav grunnlag for noen mistanke om at hytta tilhørte noen annen enn Norske Fritidshus A/S. Riktignok fremgikk det at hytta var oppført av Norske Fjellhus A/S, men denne opplysningen måtte åpenbart være uten betydning for spørsmålet om hvem som hadde eiendomsretten. Det forelå heller ikke andre forhold som kunne tilsi at Norske Fritidshus A/S manglet rett til å selge hytta. At Almarine ikke innhentet firmaattest, må være uten betydning; Johansen var daglig leder og hadde stillingsfullmakt. For øvrig er også den kontrakt Norske Fjellhus A/S inngikk med Norske Fritidshus A/S, underskrevet for sistnevnte av Johansen alene.

Side 1216

Subsidiært - om det skulle kunne sies at Almarine ikke utviste tilstrekkelig aktsomhet - må uaktsomheten avveies mot den uaktsomhet Norske Fjellhus A/S har utvist. Almarine viser således til sine anførsler i legitimasjonsspørsmålet om hvordan Norske Fjellhus A/S satte Norske Fritidshus A/S i stand til å opptre som berettiget, til tross for kunnskap om at Johansen tok sikte på å selge hytta. Norske Fjellhus A/S, eller Eikas Eiendomskontor A/S som i denne sammenheng må identifiseres med bedriften, burde ha reagert allerede da Johansen ba om å få tilsendt festekontrakten, men ikke kjøpekontrakt. Dette måtte tyde på at Norske Fritidshus A/S på egen hånd hadde opprettet eller ville opprette kjøpekontrakt med kjøperen. Enda mer påfallende er det at det ikke ble reagert på brevet av 17. desember 1980 fra Norske Fritidshus A/S, hvor det fremgikk at

Almarine var kjøper. Tross de tydelige indikasjoner på at Norske Fritidshus A/S hadde solgt eller stod i ferd med å selge hytta til Almarine uten å være eier, grep Norske Fjellhus A/S ikke inn med noen advarsel til Almarine, men fortsatte samarbeidet med Norske Fritidshus A/S ved å inngå kjøpekontrakt på hytta og sende festekontrakten til tinglysing.

Sammenfatningsvis fremholder Almarine at Norske Fjellhus A/S, uten formelt å gi Johansen noe salgoppdrag, i realiteten har benyttet Norske Fritidshus A/S som instrument for å fremme sine salgsinteresser. Dette tilsier at Norske Fjellhus A/S må bære risikoen når Norske Fritidshus A/S forleder godtroende kjøper. Det er vist til den såkalte kassaregisterdommen i Rt-1940-519.

Selv om Norske Fjellhus A/S skulle nå frem med sin påstand om eiendomsrett, er det etter Almarines oppfatning ikke grunnlag for noe erstatnings- eller vederlagskrav. Almarine kan ikke bebreides, og hensett til stigningen i hytteprisene er det heller ikke oppstått noe økonomisk tap. Loven om hendelege egedomshøve § 15 annet ledd får verken direkte eller analogisk anvendelse.

Stiftelsen Almarine har nedlagt slik påstand:

«Lagmannsrettens dom stadfestes, dog slik at ankemotparten tilkjennes saksomkostninger for alle retter.»

Jeg er kommet til at anken må føre frem.

Utgangspunktet er at hytta tilhørte Norske Fjellhus A/S før de disposisjoner saken gjelder. Norske Fjellhus A/S har ikke gitt fra seg eiendomsretten gjennom salg, idet kontrakten av 7. januar 1981 med Norske Fritidshus A/S ikke ble gjennomført fordi sistnevnte ikke betalte kjøpesummen. Likevel har Norske Fritidshus A/S, uten å være eller senere bli eier, solgt hytta til Stiftelsen Almarine ved kjøpekontrakten av 27. november 1980. Spørsmålet er så om dette salget, sett i lys av de nærmere omstendigheter, har ledet til at Almarine har vunnet eiendomsrett til hytta, på bekostning av Norske Fjellhus A/S. Dette er et spørsmål om vilkårene for ekstinktivt godtroerervv foreligger.

Det må legges til grunn at hytta er knyttet til grunnen på en slik måte at den i forhold til ekstinksjonsspørsmålet må bedømmes som fast eiendom. Imidlertid tilføyer jeg at vilkårene for ekstinktivt erverv i medhold

Side 1217

av lov 2. juni 1978 nr. 37 om godtroerervv av løsøre ikke ville være oppfylt, idet Almarine ikke hadde fått besittelsen av hytta før det ble tvist. Jeg anser det klart at vilkårene for godtroerervv i medhold av reglene i tinglysningsloven ikke foreligger. Det er unødvendig å gå inn på hvilken bestemmelse som i tilfelle skulle anvendes. Et grunnvilkår for ekstinktivt erverv i medhold av tinglysningsloven er at rettsstiftelsen skriver seg fra den som har grunnbokshjemmel. Norske Fritidshus A/S hadde ikke grunnbokshjemmel til hytta. Det hadde grunneieren, Egil Høimyr, jfr. tinglysningsloven § 15. Han har imidlertid ikke solgt hytta, men bare gitt festerett til grunnen.

Skal Almarine ha vunnet rett til hytta gjennom ekstinktivt erverv, må dette altså bygge på annet grunnlag enn tinglysningsloven. Jeg vil ikke utelukke at det etter omstendighetene kan være plass for ekstinktivt godtroerervv av fast eiendom på ulovfestet grunnlag, men det skal etter min mening i alle fall sterke grunner til for å godta slikt erverv uavhengig av tinglysningsreglene.

Avgjørelsen av om det her er grunnlag for ulovfestet godtroerervv, må dels bero på om avhenderen, Norske Fritidshus A/S, hadde et slikt ytre preg av å være rette vedkommende at firmaet kunne anses legitimert til å råde rettslig over hytta, dels på om erververen, Almarine, har vært i aktsom god tro. Når det ikke kan bygges på lovfestede legitimasjonsvilkår, vil imidlertid disse spørsmålene i noen grad flyte over i hverandre. For begge spørsmål vil det være vesentlig om Norske Fritidshus A/S inntok en slik ytre posisjon at Almarine uten ytterligere undersøkelser kunne bygge på at firmaet var rette vedkommende. Jeg finner derfor ikke grunn til å drøfte spørsmålene separat, men foretar en samlet vurdering. I denne samlede vurdering vil det videre ha betydning i hvilken utstrekning Norske Fjellhus A/S kan bebreides for å ha lagt forholdene til rette for at konflikten oppstod.

Jeg anser det klart at Johansen da han første gang tok kontakt med Norske Fjellhus A/S, ikke fikk oppfylt sitt ønske om salgoppdrag eller håndgivelse på en eller flere hytter, men bare ble tilbudt å kjøpe hytte på lik linje med andre kjøpere. Dette er for øvrig i overensstemmelse med begge parters syn. Imidlertid måtte nok Norske Fjellhus A/S etter sin kontakt med Johansen gå ut fra at denne var interessert i å finne kjøpere for å foreta videresalg av hytter. Men selv når dette legges til grunn, kan jeg ikke se at Norske Fjellhus A/S hadde særlig grunn til mistanke om at Norske Fritidshus A/S, uten å være eier av hytta, ville selge den og innkassere

kjøpesummen. I utgangspunktet måtte det også ligge **nærmere for mulige kjøpere å gardere seg mot slik adferd** fra sin medkontrahents side ved å foreta de enkle undersøkelser dette krevde.

På denne bakgrunn kan jeg ikke legge noen vekt på at Norske Fjellhus A/S lot Johansen låne nøkler for befarings av hytta. Det forhold at Johansen **disponerte nøkler** ved den befarings han foretok sammen med representanter for Almarine, må være uegnet som grunnlag for å anse Norske Fritidshus A/S legitimert som eier.

Etter min mening kan det heller ikke ha særlig betydning at Eikas Eiendomskontor A/S, etter anmodning fra Johansen via Norske Fjellhus A/S, **sendte festekontrakt for utfylling**, underskrift og retur. På grunnlag av de opplysninger som foreligger for Høyesterett, særlig den nye og på

Side 1218

dette punkt detaljerte forklaring fra grunneieren, Egil Høimyr, må jeg anta at festekontrakten ikke på dette tidspunkt var underskrevet av ham. Videre var den begrenset til festeretten, mens det måtte stå klart at Høimyr ikke var eier av hytta, og at det måtte inngås særskilt kontrakt om denne. Verken festekontrakten eller det **ledsagende brev** fra Eikas Eiendomskontor A/S til Norske Fritidshus A/S gav etter min mening tilstrekkelig klare og sikre holdepunkter for at Almarine uten ytterligere undersøkelser kunne innrette seg i tillit til at Norske Fritidshus A/S var eier av hytta.

Slik jeg ser det, var det imidlertid nettopp dette Almarine gjorde. Da stiftelsen 1. desember 1980 betalte 235000 kroner til Norske Fritidshus A/S, hadde den ikke foretatt noen annen undersøkelse av hjemmelsforholdene enn en telefon til sorenskriverkontoret i Kongsberg om hva som fremgikk av grunnboken. Denne undersøkelsen var imidlertid åpenbart uegnet som kontroll av hvilken rett Norske Fritidshus A/S måtte ha til hytta. Dette forhold ble ikke undersøkt, til tross for at det måtte ha vært en enkel sak å gjøre det, gjennom en telefon til Eikas Eiendomskontor A/S, Norske Fjellhus A/S eller Høimyr, eller ved at Johansen var blitt bedt om å dokumentere sin atkomst.

Partene er uenige om hvorvidt festekontrakten, tegningene og beskrivelsen gav Almarine foranledning til mistanke om at hytta ikke tilhørte Norske Fritidshus A/S. Jeg anser det unødvendig å gå inn på det spørsmålet. Etter min mening er det tilstrekkelig å fastslå at det ikke forelå klare ytre holdepunkter for at Norske Fritidshus A/S var eier av hytta, og at Almarine heller ikke gjorde noe for å kontrollere dette.

Det vil fremgå at jeg har funnet det tilstrekkelig å drøfte utviklingen frem til 1. desember 1980, da Almarine betalte beløpet på 235000 kroner. Almarine har reist kritikk mot Norske Fjellhus A/S også for bedriftens forhold etter dette tidspunkt. Jeg finner det imidlertid ikke nødvendig å gå inn på disse forhold, da de under ingen omstendighet kunne ha hindret konflikten i å oppstå, og dermed heller ikke etter min mening bør tillegges betydning for ekstinksjonsspørsmålet.

Jeg finner etter dette at Norske Fjellhus A/S må gis medhold i sin påstand om å være eier av hytta, og likeledes påstanden om at Almarine pålegges å fraflytte denne. Fristen for fraflytting bør settes til 1. januar 1987.

Det står tilbake å ta standpunkt til kravet om erstatning eller vederlag for avsn. Etter min mening er det ikke grunnlag for et erstatningskrav etter de prinsipper Norske Fjellhus A/S har gjort gjeldende, men bedriften må ha krav på vederlag overensstemmende med lov av 10. april 1969 nr. 17 om hendelege eigedomshøve § 15 annet ledd for tiden etter at motsøksmålet ble reist. Da de tidligere instanser etter sitt syn ikke har tatt standpunkt til utmålingen av et slikt vederlag, og da Høyesterett mangler opplysninger til å kunne foreta utmålingen på forsvarlig grunnlag, bør saken overensstemmende med tvistemålsloven § 392 annet ledd hjemvises til lagmannsretten for fastsettelse av vederlagskravet.

Jeg finner at herredsrettens saksomkostningsavgjørelse bør bli stående, men at Norske Fjellhus A/S må tilkjennes saksomkostninger for lagmannsrett og Høyesterett. Disse settes på grunnlag av saksomkostningsoppgraden til 94000 kroner, herav for utlegg 14048 kroner.

Side 1219

Jeg stemmer for denne

dom:

1. Norske Fjellhus A/S er eier av hytta oppført på tomt nr. 18, feste nr. 14 under gnr. 10 bnr. 1 i Flesberg.
2. Stiftelsen Almarine dømmes til å fraflytte hytta innen 1. januar 1987.
3. Saken hjemvises til lagmannsretten til behandling av kravet fra Norske Fjellhus A/S på vederlag i medhold

av lov 10. april 1969 nr. 17 § 15 annet ledd.

- 4. Herredsrettens saksomkostningsavgjørelse stadfestes. I saksomkostninger for lagmannsrett og Høyesterett betaler Stiftelsen Almarine 94000 - nittifire tusen - kroner til Norske Fjellhus A/S innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av denne dom.*

Dommer Holmøy: Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.

Dommerne Endresen, Halvorsen og Røstad: Likeså.