

Høgsterett - HR-2000-18-B - Rt-2000-604

Instans	Høgsterett - Dom.
Dato	2000-04-13
Publisert	HR-2000-18-B - Rt-2000-604
Stikkord	Tingsrett. Hevd.
Sammendrag	Eieren av villatomt fikk ikke medhold i at hun ved hevd hadde ervervet eiendomsrett til et areal som lå utenfor tomtegrensen, men innenfor hagegjerdet slik det var plassert. Hevdsvilkåret i hevdsloven § 2 om å ha eiendommen som sin egen var oppfylt. Eieren og hennes rettsforgjenger var i god tro da eiendommen ble ervervet, jfr. hevdsloven § 4, men rettsforgjengeren hadde i 1949 vært med på en delingsforretning til en tilleggsparsell, og han ble da eller burde da blitt kjent med de riktige grenseforhold.
Saksgang	Akershus og Oslo jordskifterett nr. 28/1995 - Borgarting lagmannsrett LB-1998-1014 - Høgsterett HR-2000-18-B, nr. 255/1999.
Parter	Betzy Kjelsberg (Advokat Kristin Bjella - til prøve) mot Sameiet Løvenskiold-Ullern (Advokat Gunnar Rohr Torp).
Forfatter	Utgård, Flock, Lund, Aarbakke, Holmøy.
Sist oppdatert	

Dommar Utgård: Betzy Kjelsberg eig ein villaeigedom der gjerdet har vore plassert eit stykke inne på granneeigedommen sidan først på 1930-talet. Saka gjeld om ho, eller hennar rettsforgjengar, ved hevd eller ekstinktvt erverv har fått eigedomsrett, eventuelt bruksrett, til den delen av granneeigedommen som har vore innafor hagegjerdet.

Carl Løvenskiold var i 1928 eigar av Ullern gård gnr. 28 bnr. 1 og Øraker gård gnr. 10 bnr. 26 i Aker. Dette var den gongen ein stor jordbrukseigedom, og frå om lag 1850 hadde det skjedd omfattande utstyking av bustadtomter frå eigedommen. Betzy Kjelsbergs noverande eigedom vart skilt ut frå gnr. 10 bnr. 26 ved skylddelingsforretning halden 30. august 1928, og eigedommen fekk då bruksnummer 327. Forretninga inneheld opplysning om lengde på grenselinjene, og ho gir opp arealet til 2767,6 m². Det var etter lov om skylddeling 20. august 1909 nr. 2 § 3 krav om at grensene skulle sikrast med faste grensemerke. Slike er ikkje omtala i forretninga, og partane har for Høgsterett vore einige om at det ikkje har vore slike faste grensemerke. Skylddelingsforretninga vart 31. august 1928 tinglyst som grunnlag for oppretting av det nye bruksnummeret.

Den 8. mai 1929 vart det halde kart- og oppmålingsforretning over den same parsellen. Kart- og oppmålingsforretninga viser også lengda på grenselinjene, og ho inneheld i tillegg eit riss over parsellen. Denne forretninga vart først tinglyst 31. juli 1948. Heller ikkje kart- og oppmålingsforretninga inneheld opplysningar om nedsetjing av faste grensemerke.

Tomta vart ved skøyte av 8. mai 1929, tinglyst 10. same månad, overdregen frå Løvenskiold til Leon Amundsen. Skøytet medførte plikt for kjøparen til å gjerde inn tomta, og då slik at gjerdet skulle ha ein utsjånad som passa til strøket. Eg legg til at eigedommen mot sør grensa mot Bærumsveien, mot vest og mot nord til to andre villaeigedommar og mot aust til eit utmarksstykket tilhøyrande attverande del av gardsbruket. Det vart sett opp eit vanleg villagjerde - flettverksgjerde - mot så vel motstøytande villatomter som mot utmarksstykket. Bnr. 327 vart - truleg i 1933 - selt frå Amundsen til Sophie Robsahm. Partane har ikkje kunna opplyse om det var Amundsen eller Robsahm som bygde på tomta og som sette opp gjerdet, men partane har vore einige om at dette skjedde tidleg på 1930-talet. Gjerdet mot aust - der Løvenskiold hadde si utmark - vart sett opp om lag 10 meter for langt mot aust, slik at det vart gjerda inn om lag 500 m² for stort areal.

Side 605

Robsahm selde eigedommen til Peter Valeur ved skøyte tinglyst 16. august 1948. Valeur tok etter kort tid opp med eigaren av hovudbruket om han kunne få kjøpe eit tilleggsareal. Carl Løvenskiold hadde i 1946 overdrege eigedommen til livsarvingar, men han hadde på dette tidspunktet fullmakt til å styre eigedommen. Eg omtalar etter dette eigaren av gardsbruket som sameiget. Sameiget ved gardsstyrar A. Bergem kravde 25. november 1948 delingsforretning etter bygningslova for å dele frå bnr. 26 ein parsell på 202,1 m² som skulle verte tilleggsareal til bnr. 327. Som del av sitt krav sende Bergem inn ei skisse som viser den rette grensa mellom bnr. 26 og bnr. 327 og også kvar den nye parsellen ville kome. Tilleggsarealet utvida Valeurs eigedom mot aust, og det hadde form som ein trekant der grensa mot vegen i sør var 8,45 meter og der grensa enda i eit punkt ved nordenden på den eksisterande grensa mellom dei to eigedommane. Under delingsforretninga møtte Bergem og Valeur.

Tilleggsarealet vart ved skøyte av 18. mai 1949 overdrege frå sameiget til Valeur. I skøytet er det sagt at tilleggsarealet berre kan nyttast til oppføring av garasje. Gjerdet som også etter utvidinga låg utafor Valeurs eigedom, vart ikkje flytta som følgje av kjøpet av tilleggsarealet.

Peter Valeur selde ved skøyte av 31. august 1977 eigedommen til Betzy Kjelsberg. Tvisten i saka kom opp etter at vegvesenet øydela deler av gjerdet under bygginga av Granfoss-linja på riksveg 160. Vegvesenet sette etter at arbeida var ferdige opp nytt gjerde same staden som det gamle stod, noko sameiget protesterte på. Vegvesenet ville ikkje ta standpunkt til kvar grensa gjekk, og rådde i staden sameiget til å krevje grensegang for jordskifteretten.

Sameiget sette fram slikt krav for jordskifteretten 15. november 1995. Kjelsberg tok til motmæle, og gjorde gjeldande at ho var eigar av arealet innafor gjerdet ved hevd eller ekstinktvt erverv, og av eit areal utafor gjerdet som følgje av kjøp.

Partane er einige om at tvisten gjeld om lag 300 m² hagegrunn innafor gjerdet, i det vegutvidingar har teke om lag 200 m². I tillegg er det tvist om bortimot 200 m² annan grunn utafor gjerdet. For ordens skuld legg eg til at bnr. 327 og bnr. 594 vart samanføya til eit bnr. i 1996, og at Kjelsbergs eigedom nå berre har bnr. 327.

Akershus og Oslo jordskifterett sa 10. november 1997 dom med slik domsslutning:

- «1. Grensen mellom gnr. 28/1 og gnr. 10/327 går i henhold til målebrev av 15.2.1949 (for gnr. 10/594). Grensa er merket i marka slik det går fram av grensebeskrivelse og kartvedlegg.
2. Løvenskiold-Ullern tilkjennes saksomkostninger kr 15.500,-. Betaling skal skje 2 - to - uker fra forkynningen av denne dom.»

Jordskifteretten la særleg vekt på at Valeur ikkje hadde vore i god tru om eigedomsretten innafor gjerdet i det han måtte ha vorte kjend med det rette tilhøvet gjennom deltaking på kartforretninga i 1949.

Betzy Kjelsberg anka dommen inn for Borgarting lagmannsrett. Lagmannsretten sa 21. mai 1999 dom med slik domsslutning:

- «1. Jordskifterettens dom stadfestes.

Side 606

2. Saksomkostninger tilkjennes ikke, verken for jordskifterett eller lagmannsrett.

Lagmannsretten sa dom under dissens. Fleirtalet la til grunn at Valeur ikkje var i aktsam god tru då han kjøpte eigedommen, i det han ved å måle opp grenselinjene ville ha vorte klar over at gjerdet ikkje var rett plassert. Fleirtalet meinte også at Valeur ikkje var i god tru då han i 1949 må ha vorte gjort kjend med den rette grensa, og då han heller ikkje sette opp nytt gjerde etter tilkjøpet i 1949. Mindretalet meinte Valeur kjøpte ein etablert eigedom i 1948, og at han då måtte kunne gå ut frå at gjerdet trekte opp eigedomsgrensa. Mindretalet fann det som skjedde i 1949 for uklart til at dette tok frå Valeur hans aktsame gode tru.

Kjelsberg har anka saka vidare til Høgsterett. Saka står i same stilling for Høgsterett som for dei tidlegare instansane. Kjelsberg, representanten for sameiget og to vitne, som alle ga forklaring for lagmannsretten, har gitt skriftlege fråsegner for Høgsterett.

Den ankande parten, Betzy Kjelsberg, har særleg gjort gjeldande:

Twistearialet på om lag 300 m² innafor gjerdet vart alternativt hevda til eigedom av Valeur i hans eigartid eller erverva ved ekstinktvt erverv etter ulovfesta reglar etter at ho sjølv kjøpte eigedommen.

Hevdserverv skjedde i perioden 1948 - 1977. Eigedommen var inngjerda, noko som hadde skjedd tidleg på 1930-talet. Valeur hadde i si eigartid nytta arealet innafor gjerdet til plassering av hageavfall og liknande, til bråtebrenning og i tillegg på andre måtar slik det er naturleg når ein har ein stor hage. Noko krav om opparbeiding av alle areal kan ikkje stillast i det bruken av eigedommen må vurderast samla. Valeur brukte samla sett heile eigedommen, også arealet innafor gjerdet, på slik måte som ein villaeigedom med romsleg tomt til vanleg vert nytta, og det må vere tilstrekkeleg til å fylle kravet til bruk i hevdslova.

Valeur var i aktsam god tru ved kjøpet. Han hadde kjøpt ein etablert villaeigedom og måtte kunne gå ut frå at gjerdet sto i grensa, slik skøytet frå Løvenskiold kravde. Han hadde ikkje plikt til å undersøkje kva som måtte vere tinglyst om grensa, og i dette tilfellet ville skylddelingsforretning og målebrev heller ikkje fortalt kvar grensa gjekk. Han kunne ikkje utan vidare sjå at gjerdet sto feil, og han hadde inga plikt til å kontrollere målebrevet ved å måle grensene i terrenget. Det var eigaren av hovudbruket som hadde stått for utskiljinga av eigedommen, og sameiget var då den næraste til å ta risikoen for at gjerdet sto feil. Grensa var ikkje merka med faste punkt slik skylddelingslova krev, og sameiget er nærast til å ha risikoen for uklare tilhøve som dette har gitt grunnlag for.

Heller ikkje det som skjedde i 1949 ved kjøp av tilleggsareal kunne rokke ved Valeur si gode tru. Det er usannsynleg at Valeur den gongen såg kartet som låg ved kravet om delingsforretning frå Løvenskiold. Det synest ikkje som om nokon tok opp plasseringa av gjerdet i 1949. Gardsstyraren som møtte for sameiget, kan ikkje sjåast å ha påpeika at gjerdet ikkje sto i grenselinja. Det er kritikkverdige at sameiget i alle åra etter 1949 let vere å gjere merksam på at gjerdet ikkje sto i grenselinja. Ein profesjonell eigedomsforvaltar som sameiget, må ha ei særleg plikt til å halde orden på slike eigedomstilhøve.

Kjelsberg gjer vidare gjeldande at ho i alle høve har erverva eigedomsrett

Side 607

fram til gjerdet ved ekstinktvt godtruerverv. Ho hadde eigedommen i 18 år før sameiget kravde jordskifte, ho var då i aktsam god tru, og hennar oppfatning var delt av tre tidlegare eigarar og av rette eigars representant.

Det må då vere ei sterk interesseovervekt mot å endre den etablerte tilstanden. I ein slik situasjon må ulovfesta reglar medføre erverv, sjå særleg Rt-1992-352.

Subsidiært gjer Kjelsberg gjeldande å ha hevda bruksrett fram til gjerdet.

Området utafor gjerdet, før vegutvidingar 202,1 m2, kjøpte Valeur i 1949. Målebrevet er feil, men det kan ikkje ha noko å seie så lenge begge paratar meinte at det tilkjøpte arealet låg aust for gjerdet.

Kjelsberg har lagt ned slik påstand:

«1. Prinsipalt:

Eier av gnr 10 bnr 327 i Oslo har eiendomsrett til parsell av gnr 28 bnr 1 frem til oppsatt gjerde i forlengelse av gnr 10 bnr 327.

Subsidiært:

Eier av gnr 10 bnr 327 har eksklusiv bruksrett til hage og tomtegrunn til gnr 28 bnr 1 frem til oppsatt gjerde i forlengelse av gnr 10 bnr 327.

2. Eier av gnr 10 bnr 327 er eier av et areal av gnr 10 bnr 28 slik at grensen for parsellens vestlige side følger gjerdets linje i øst slik det i dag inngjerder bnr 327 mot øst, og slik at grensen mot bnr 28 skal trekkes i rett linje fra gjerdets nordlige hjørne i øst til grense i sør utenfor dagens gjerdelinje, i samme vinkel som etter målebrev utarbeidet 14.3.1949.
3. Ankende part tilkjennes saksomkostninger for alle retter, med tillegg av lovens rente fra 14 dager etter forkynnelse til betaling skjer.»

Ankemothparten, Sameiet Løvenskiold-Ullern, har særleg gjort gjeldande:

Valeur gjorde ikkje slik faktisk bruk av tvisteområdet at det gir grunnlag for hevd. Bruken var ikkje meir omfattande enn det som er vanleg bruk der ein villaeigedom grensar mot eit utmarksområde. Dette er ein tålt tilstand, og det er ikkje rimeleg at ein gardbrukar skal oppfatte kasting av hageavfall og bråtebrenning som uttrykk for eiendomsrett frå ein villaeigar si side.

Valeur kan heller ikkje ha vore i god tru. Han må ha vore kjend med utgangsdokumenta for eigedommen, og kva areal han etter desse var eigar av. Det følgjer av at han var skipsreiar og van med å vurdere registrerte dokument. Kanskje enno meir går det fram av at han straks etter kjøpet tok kontakt med sameiget for å få kjøpt eit tilleggsareal. Det er då usannsynleg at han ikkje var kjend med dei rette grensene.

Sjølv om det skulle kunne leggjast til grunn at Valeur ikkje var kjend med grensene ved kjøpet i 1948, var han ikkje i aktsam god tru. Når ein har ei tinglysingsordning og når det er krav om skylddelingsforretning og om målebrev, er det viktig at rettsreglane vert tolka slik at bruken av desse systema vert effektivisert. Valeur var derfor ikkje i aktsam god tru dersom han let vere å orientere seg om sentrale dokument som gjaldt eigedommen.

Side 608

Og i alle fall må ein gå ut frå at Valeur vart kjend med dei rette tilhøva då han kjøpte tilleggsareal i 1949. Han måtte då orientere seg om kva grenser eigedommen hadde, fordi han skulle ha eit tilleggsareal og fordi opplysningane i saka viser at dette skulle nyttast til garasjeføremål. Sjølv om det er litt vanskeleg i dag heilt å trengje inn i føresetnadene for tilkjøpet, må Valeur sjølv den gongen ha gått inn i eigedomstilhøva. Valeur møtte dessutan på delingsforretninga, der han må ha vore kjent med det kartgrunnlaget sameiget hadde sendt inn saman med kravet om delingsforretning.

Sjølv om det finst døme på ekstinktivt erverv av fast eigedom, må det sterke grunnar til i ei interesseavveging for at slikt erverv skal vere aktuelt. Kjelsberg har her ikkje lagt ned verdiar i grunnen, og ho har også hatt ein beskjeden bruk av tvisteområdet. Det ville vere støytande dersom ho på eit slikt grunnlag skulle få del i tomteverdiar som måtte vere i området.

Det er ikkje grunn til å oppfatte Valeur slik at han meinte å ha bruksrett, og kravet om hevd av bruksrett kan då ikkje føre fram.

Sameiget har lagt ned slik påstand:

«1. Lagmannsrettens dom pkt. 1 stadfestes.

2. Betzy Kjelsberg dømmes til å betale saksomkostninger for alle retter tillagt 12 % rente fra forfall til betaling skjer.»

Eg drøftar først spørsmålet om hevd. Utan at lovvalsspørsmålet får noko å seie i saka, nemner eg at lov 9. desember 1966 nr. 1 om hevd vart sett i kraft 1.1.1967 og at hevd i perioden fram til 1.1.1972 etter overgangsregelen i § 12 tredje ledd ikkje vart fullført utan at også vilkåra etter lovføresegnene om hevd i Norske Lov var oppfylte. Den ankande parten viser her til at hevd skjedde i Valeur si eigartid frå 1948 til 1977, og hevd kan derfor utan omsyn til overgangsregelen vurderast etter vilkåra i hevdslova.

Spørsmålet er så om Valeur hadde eigeodomen som «sin eigen» i minst 20 år samanhengande, jf. hevdslova § 2. Ankemotparten har meint at bruken ikkje var omfattande nok til å danne grunnlag for hevd. Her viser eg til at tomta var gjerda inn med flettverksgjerde, 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.

Eg går over til spørsmålet om god tru, jf. hevdslova § 4 første ledd 1. punktum. Etter mitt syn måtte Valeur då han kjøpte tomta i 1948 ha grunn til å gå ut frå at han kjøpte tomtegrunnen innafor gjerdet. Tomta låg i eit område med fleire romslege villatomter, og ho var inngjerda med flettverksgjerde. Det må i ein slik situasjon vere naturleg at Valeur tok utgangspunkt i ei vanleg oppfatning om at grensa for ein slik villaeigeodomen går i gjerdet. Ei slik oppfatning kan støtte seg til lovreglane for grannegjerde, som først var lov om jords fredning av 16. mai 1860 § 14 og deretter lov om grannegjerde 5. mai 1961 § 4 annet ledd.

Vi har ikkje opplysningar om Valeur var kjend med skøyte, skylddelingsforretning og målebrev for eigeodomen. Om han gjekk gjennom desse tinglyste dokumenta, ville han finne at skøytet inneheldt ei plikt til å setje opp gjerde rundt tomta. Skylddelingsforretning og målebrev ville

Side 609

visse lengda på grenselinjene rundt eigeodomen. Sjølv om grenselinjene i nord og i sør etter desse dokumenta var om lag 10 meter kortare enn det som var den faktiske gjerdelengda i terrenget, kan det ikkje leggjast til grunn at dette vart oppdaga av Valeur. Det er stor høgdeforskjell langs nordgrensa, og framlagde fotografi viser at det på denne delen av eigeodomen var naturhage med mange store tre.

Spørsmålet er så om Valeur var i aktsam god tru ved ikkje å kontrollere grensene for tomta opp mot dei tinglyste dokumenta, jf. hevdslova § 4 første ledd 2 punktum. Etter mitt syn var det ikkje nokon grunn for Valeur til å måle opp grensene. Han tok over ein etablert eigeodomen som hadde vore gjerda inn av den tidlegare eigaren. Etter mitt syn kan det i ein slik situasjon ikkje setjast opp noko krav om at kjøparen må kontrollmåle grensene i marka mot skylddelingsforretning eller målebrev, med mindre det kjem til særlege omstende som gir kjøparen grunn til å ha mistanke om at gjerdet er plassert feil.

Slik eg ser det, var Valeur i aktsam god tru om at gjerdet stod i grenselinja etter at han kjøpte eigeodomen i 1948. Spørsmålet er om det skjedde noko som gjorde at Valeur tapte denne gode trua. Ankemotparten har her særleg vist til at Valeur mangla aktsam god tru etter at han i 1949 var med på ei delingsforretning der det rette tilhøvet kom klart fram. Sameiget hadde sendt inn ein delingssøknad, med eit kartvedlegg der den rette eigeodomsgrrensa for bnr. 327 var teikna inn. Kartvedlegget synte også plasseringa av arealet denne delingssøknaden gjaldt. Utstikkinga og oppmålinga vart utført av ein avdelingsingeniør i Oslo kommune, og det møtte dessutan eit kartvitne frå kommunen. Som før nemnt møtte både Valeur og gardsstyrar Bergem. Det må leggjast til grunn at vedlegget var framme under arbeidet på staden, slik at Valeur då vart kjend med eller i alle høve burde vere kjend med det rette tilhøvet. Valeur var då ikkje lenger i aktsam god tru, og han kunne ikkje lenger hevde.

Kravet om hevd av alltidvarande bruksrett må byggje på ein føresetnad om at Valeur meinte å ha ein slik bruksrett for tilleggsarealet. Det er ikkje grunnlag for å byggje på at han meinte å bruke arealet på eit slikt grunnlag.

Eg går over til å sjå på om det ligg føre ekstinktivt erverv for Kjelsberg. Sivillovbokutvalet uttala i Rådsegn 6 (1961) (NUT-1961-1) på side 6 at rette eigar i visse høve kan misse eigeodomsretten ved passivitet også før tida er lang nok til hevd. Dette er også lagt til grunn av Høgsterett, sjå særleg Rt-1992-352. Situasjonen i saka for Høgsterett var spesiell, då det var gjort store investeringar i tillit til ein føresetnad om ei eigeodomsgrænse. Sjølv om rette eigar ikkje kunne kritiseras, hadde han vore med på ein oppgang av ei grænse som viste seg å vere feil. Kjelsberg har rett nok, som sine rettsforgjengarar, nytta tvistearealet som ein del av hagen. Men det er ikkje gjort investeringar, heller ikkje i form av opparbeiding. At arealet kan gje grunnlag for tomteverdi, ved at

Kjelsberg sjølv kan rekne arealet inn ved fastsetjing av kor stor bygningsmasse ho kan ha på eigedommen eller eventuelt ved utparsellering, har her ikkje noka vekt. Etter mitt syn ligg ein her klart utafør dei tilfella som kan gje grunnlag for ekstinktvt godtruerverv.

Spørsmålet om plasseringa av arealet som vart kjøpt i 1949, fell etter dette bort.

Side 610

Anken har ikkje ført fram. Eg finn likevel at sakskostnader ikkje bør tilkjennast for nokon instans, jf. tvistemålslova § 180, jf. § 172 annet ledd. Dels har saka reist praktisk viktige spørsmål, og dels kan det visast til at ankemotparten har eit medansvar for tvisten.

Eg røystar etter dette for slik dom:

1. Lagmannsrettens dom, domsslutninga punkt 1, vert stadfest.
2. Sakskostnader vert ikkje tilkjent for nokon instans.

Dommar Flock: Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.

Dommar Lund: Likeså.

Dommar Aarbakke: Likeså.

Dommar Holmøy: Likeså.

Etter røystinga sa Høgsterett slik

dom:

1. *Lagmannsrettens dom, domsslutninga punkt 1, vert stadfest.*
2. *Sakskostnader vert ikkje tilkjent for nokon instans.*