

Høyesterett - HR-1992-43-B - Rt-1992-352

Instans	Høyesterett - Dom.
Dato	1992-03-23
Publisert	HR-1992-43-B - Rt-1992-352
Stikkord	(Sigdal-dommen) Tingsrett. Eiendomsrett til fast eiendom. Passivitet.
Sammendrag	<p>Tvist om eiendomsrett til fire hyttetomter, som var utskilt og solgt fra gnr. 142 i Sigdal i årene 1965-1971. Da eieren av naboeiendommen, gnr. 143, overtok sin eiendom i 1955, ble grensen mellom de to eiendommer påvist av eieren av gnr. 142. Grensepåvisningen ble godtatt uten at eieren av gnr. 143 sammenholdt denne med den utskiftningsforretning han var i besittelse av og som fastla grensene. Han var i den tro at senere utskilling av hyttetomtene skjedde fra gnr. 142. Da det i 1984 ble klart at grensepåvisningen hadde vært feilaktig, gjorde eieren av gnr. 143 krav på å være eier av hyttetomtene, men fikk ikke medhold. Dissens 3-2. Flertallet la til grunn at hytteeierne hadde ervervet eiendomsrett til tomtene på ulovfestet grunnlag ved passivitet fra den annen parts side.</p>
Saksgang	Høyesterett HR-1992-43-B, Lnr 43B/1992, nr 276/1990.
Parter	1. Ragnhild Bakke 2. Ragnhild Kjernaas 3. Ivar Graatrud 4. Bjørn Ødegaard (Advokat Stein Erik Stinessen - til prøve) mot Hans Olav Kolbjørnsrud (Advokat Alf Skogly).
Forfatter	Bugge, Tjomsland og Christiansen - Mindretall: Hellesylt, Langvand.
Sist oppdatert	

Dommer Hellesylt: Saken gjelder tvist om eiendomsretten til fire bebygde hyttetomter ved Tempelsæter i Sigdal, som i årene 1965 til 1971 var overdratt av eierne av gnr 142 Knut Besserud, og senere hans sønn, Lars Olaf Besserud. Tomtene ble fraskilt, skjøter utferdiget og hytter oppført. Disse har vært brukt i en årrekke og er til dels overdratt til nye eiere.

I forbindelse med utarbeiding av et nytt økonomisk kartverk ble man i 1984 oppmerksom på at etter en grense mellom gnr 142 og 143 fastlagt i en utskiftning som ble avsluttet i 1953, hørte tomtene til gnr 143.

Eieren av dette bruket er Hans Olav Kolbjørnsrud. Han var 20 år da hans far Borger Kolbjørnsrud plutselig døde i 1955, og han overtok eiendommen i 1962 etter sin mor som satt i uskifte. Overfor ham påviste Knut Besserud, som hadde vært eier av gnr 142 siden 1938, den grense som viste seg å være uriktig. Denne påvisning skjedde i 1962 og ble

Side 353

akseptert av Kolbjørnsrud uten at han undersøkte hva som stod i grensebeskrivelsen i utskiftningen som han hadde i sin varetakt. Knut Besserud døde i 1978.

Kolbjørnsrud, som var kjent med utparselleringen og hyttebyggingen, men hele tiden hadde trodd at tomtene med rette var utskilt fra gnr 142, naboeiendommen, gjorde nå krav på å være eier av tomtene. Etter at forhandlinger med hytteeierne ikke førte fram, stevnet han i alt åtte hytteeiere. For tre av disse ble saken hevet under herredsrettens behandling, idet Kolbjørnsrud erkjente at de hadde hevdet eiendomsrett til sine tomter. I tvisten med de øvrige fem saksøkte avsa Eiker, Modum og Sigdal herredsrett 28 juli 1988 dom med slik domsslutning:

- "1. De saksøkte frifinnes.
2. Saksomkostninger tilkjennes ikke."

Hans Olav Kolbjørnsrud anket dommen. Eidsivating lagmannsrett, satt med to meddommere avsa 2 juli 1990 dom med denne domsslutning:

- "1. Hyttetomtene gnr. 142, bnr. 32, 41, 55 og 60 tilhører Hans Olav Kolbjørnsrud.
2. Magnhild og Ole Sandsbråten frifinnes.
3. Saksomkostninger tilkjennes ikke."

Saksforholdet og partenes anførsler for de tidligere retter framgår av de to dommer. Når Magnhild og Ole Sandsbråten ble frifunnet i lagmannsretten, skyldtes dette at de hadde ervervet eiendomsrett ved hevd. Jeg nevner at for herredsretten opptrådte Lars Olaf Besserud som hjelpeintervenient for hytteeierne.

Ragnhild Bakke, Ragnhild Kjernaas, Ivar Graatrud og Bjørn Ødegaard har anket lagmannsrettens dom - bevisbedømmelsen og rettsanvendelsen.

Ved bevisopptak til bruk for Høyesterett har partene og fem vitner avgitt forklaring - ett av disse er nytt for Høyesterett. Det foreligger også noen nye dokumenter, men saken står i det vesentlige som for de tidligere instanser. En anførsel fra hytteeierne om at det forelå en avtale mellom de tidligere eierne av gnr 142 og 143, Knut Besserud og Borger Kolbjørnsrud om en grense som fravek utskiftningen, er ikke opprettholdt for Høyesterett.

Partenes anførsler er utførlig gjengitt av herredsretten og lagmannsretten, så jeg nøyer meg med en summarisk gjengivelse av deres anførsler.

De ankende parter som mener at lagmannsrettens dom er uriktig, anfører prinsipalt at eiendomsretten er gått over på de ankende parter ved hevd. Alle disse har ubestridt vært i god tro, det samme gjelder deres rettsforgjengere i tilfelle hvor hyttene har skiftet eier. Den gode tro ble først avbrutt ved advokat Skoglys brev av 19 april 1985, ikke ved Lars Olaf Besseruds brev av 28 november 1984. Men det erkjennes at hytteeierne alene ikke har disponert over tomtene i hevdstid, slik at også Besserud må fylle hevdsvilkårene. I motsetning til hva herredsretten og lagmannsretten har lagt til grunn, hevdes at også Besserud har vært i

Side 354

aktsom god tro m h t at han eide de tomtene han solgte. Også de øvrige hevdsvilkår foreligger.

Subsidiært anføres at hytteeierne har ervervet eiendomsretten ved ekstinksjon av Kolbjørnsruds rett på ulovfestet grunnlag, noe som er hjemlet i norsk rett. Det erkjennes at en ulovfestet ekstinksjon krever sterke

grunner, men slike grunner foreligger i saken her. Det er bl a pekt på at de ytre omstendigheter, herunder Kolbjørnsruds egen atferd - har gitt hytteeierne grunn til å tro at alt var i orden, samtidig som disse har sittet med hyttene i en periode som nærmer seg fullført hevdstid.

De ankende parter har nedlagt denne påstand:

- "1. Hyttetomtene gnr. 142 bnr. 32, gnr. 142 bnr. 41, gnr. 142 bnr. 55 og gnr. 142 bnr. 60 i Sigdal kommune tilhører henholdsvis Ragnhild Bakke, Ragnhild Kjernaas, Ivar Graatrud og Bjørn Ødegaard.
2. Hans Olav Kolbjørnsrud dømmes til å betale saksomkostninger til de ankende parter for samtlige retter, innbefattet renter av omkostningene for herredsrett og lagmannsrett samt gebyr for Høyesterett."

Ankemetparten, Hans Olav Kolbjørnsrud, anfører at lagmannsrettens dom er riktig. Det er ikke grunnlag for hevdservert, selv om hytteeierne har vært i god tro, idet Knut Besserud ikke kan ha vært i aktsom god tro med hensyn til den uriktige grense han påviste og som han la til grunn for sine disposisjoner. Det er således bare hytteeierne som har kunnet hevde, og de oppfyller ikke kravet om 20 års hevdstid.

Heller ikke har hytteeierne på ulovfestet grunnlag ekstingvert Kolbjørnsruds rett. Det bestrides ikke at det kan foreligge så tungtveiende omstendigheter som taler for ulovfestet ekstinksjon at dette i helt spesielle tilfelle kan komme på tale, men det er ikke situasjonen her. Tinglysingsloven § 27, som det er enighet om ikke får anvendelse, og hevdsvilkårene som her ikke er oppfylt, gir uttrykk for lovgiverens vurdering av grunnlagene for ekstinksjon av eiendomsrett til fast eiendom. Det vil skape usikkerhet og grunnlag for konflikter om disse objektive reglene skal suppleres av skjønnspregede vurderinger fra domstolens side. Det bestrides at Kolbjørnsrud kan bebreides for den situasjon som oppstod. Han var bare 20 år da faren døde, og kan ikke kritiseres for å ha stolt på at hans eldre nabo som hadde vært med under utskiftningen, og var kjent som en hederlig mann, påviste den riktige grense. Hytteeierne har for øvrig tilbud om å få kjøpe eller feste tomtene på vanlige vilkår. Deres investeringer vil således ikke gå tapt.

Hans Olav Kolbjørnsrud har nedlagt denne påstand:

- "1. Lagmannsrettens dom, punkt 1, stadfestes.
2. Hans Olav Kolbjørnsrud tilkjennes saksomkostninger hos de ankende parter for samtlige retter, innbefattet renter av omkostningene for herredsrett og lagmannsrett."

Jeg har funnet avgjørelsen tvilsom, men er blitt stående ved samme resultat som lagmannsretten.

For Høyesterett anfører de ankende parter at de har vunnet eiendomsrett til hyttetomtene ved hevd, eller ved ekstinktivt erverv på ulovfestet grunnlag.

Side 355

Det er ikke bestridt at hytteeierne har vært i aktsom god tro, iallfall til de mottok brev fra Besserud avsendt 28 november 1984. Men også om det legges til grunn at den gode tro først opphørte ved mottakelsen av advokat Skoglys brev av 19 april 1985, har de ikke sittet med eiendommene i hevdstid - 20 år. Skal hevd være fullført, er det for alle et vilkår at også Knut Besserud hadde begynt hevd. I likhet med både herredsretten og lagmannsretten finner jeg at han ikke har påbegynt hevd, da jeg ikke kan legge til grunn at han har vært i aktsom god tro. Det er meget som tyder på at Besserud har trodd at grensen gikk der han påviste den. Men hans tro finner jeg i så fall ikke aktsom, i betraktning av at han selv deltok ved utskiftningen, at det forelå en nøyaktig beskrivelse av grensen i utskiftningsforretningen og at det i området dessuten fra jordskiftedommeren var gjort fremlegg om en annen grenselinje, som Besserud godtok, men som Borger Kolbjørnsrud ikke ville akseptere. Hans eventuelle glemsel eller villfarelse på annet grunnlag kan på denne bakgrunn ikke gi grunnlag for hevd.

Når det gjelder spørsmålet om hytteeierne har vunnet eiendomsrett til tomtene på ulovfestet grunnlag, har jeg vært i atskillig tvil. Det er kanskje så at det etter norsk rett ikke er utelukket at de lovfestede regler om ekstinksjon av eiendomsrett til fast eiendom kan suppleres med ekstinksjon på ulovfestet grunnlag. Men slik ekstinksjon krever i så fall sterke grunner, jf uttalelse i Rt-1986-1210 på side 1217, i et saksforhold som for øvrig ikke er sammenliknbart ved vårt.

I saken her kan jeg ikke se at det kan være grunnlag for at kjøperne av tomtene ved selve kjøpet og gjennomføringen av dette med skylddeling og tilskjøtning, ekstingverte Kolbjørnsruds eiendomsrett. Heller ikke har de etterpå disponert over tomtene i hevdstid. Verken kjøpet eller rådighetsutøvelsen i god tro gir således i seg selv grunnlag for ekstinksjon av Kolbjørnsruds eiendomsrett. Det tvilsomme spørsmål er, slik jeg ser det, om det likevel ut fra en helhetsvurdering kan være grunnlag for at Kolbjørnsruds eiendomsrett er falt

bort. Ut fra en rent objektiv interesseavveining mener jeg at så ikke kan være tilfelle - her er det naturlig å følge hevdsløven generelle avveining av de interesser som står mot hverandre. Grunnlaget for å fravike denne lovfestede norm må - slik jeg ser det - i tilfelle ligge i om Kolbjørnsrud er slik å **bebreide** for det uføre hytteeierne uforskyldt er havnet i, at hans eiendomsrett likevel bør vike. Her er situasjonen at Kolbjørnsrud har hatt en utskiftning - og et kart - som ved nærmere studium ville vise hvor grensen gikk, og denne utskiftning har han latt ligge. Det er lett å se nå at det burde han ikke ha gjort, noe som imidlertid skyldes at han stolte på den grense hans eldre nabo påviste. Knut Besserud hadde sittet med sin eiendom siden 1938 og var således med under utskiftningen, og det var ingen grunn til å tro at han ikke ville gi riktige opplysninger. Jeg har vanskelig for å rette noen egentlig bebreidelse mot den unge Kolbjørnsrud for at han i 1962 aksepterte den påvisning av grensen som ble gjort, og hvor hans nabo allerede hadde utskilt to hyttetomter basert på denne uriktige grenselinje. At Kolbjørnsrud i årene etterpå slo seg til ro med det, er på denne bakgrunn forståelig. Jeg er derfor blitt stående ved at det ikke er nok til å begrunne ekstinksjon at Kolbjørnsrud ikke senere har studert utskiftningen for å kontrollere om den rette grensen ble påvist, selv om det nok

Side 356

ville vært naturlig at han som eier av gnr 143 hadde satt seg inn i utskiftningen.

Etter dette finner jeg at lagmannsrettens dom må stadfestes. Saken har reist et prinsipielt spørsmål og den har voldt tvil. Saksomkostninger bør derfor ikke tilkjennes. Da jeg etter rådslagningen vet at jeg er i mindretall, former jeg ingen domskonklusjon.

Dommer Tjomsland: Jeg er enig med førstvoterende i at Knut Besserud ikke har vært i aktsom god tro vedrørende eiendoms grensen, og at de ankende parter derfor ikke har ervervet eiendomsrett til tomtene ved hevd. Derimot er jeg - om enn under tvil - kommet til at de på ulovfestet grunnlag har ervervet eiendomsrett. Jeg er altså kommet til samme resultat som herredsretten, og jeg kan langt på veg også slutte meg til dens begrunnelse.

Jeg er enig med førstvoterende i at det må kreves sterke grunner for å godta ekstinktivt erverv av fast eiendom uavhengig av de lovfestede ordninger, tinglysning og hevd. Det fremgår av førstvoterendes votum at han i likhet med lagmannsretten mener at det er et minimumsvilkår for at rette eier på ulovfestet grunnlag kan miste eiendomsretten ved passivitet, at han kan bebreides for at han ikke grep inn tidligere. Etter mitt syn kan dette ikke oppstilles som et ubetinget vilkår, dersom saksforholdet likevel er slik at det kan være grunn til å tillegge rette eiers unnlattelse av å foreta seg noe, rettsvirkning. Jeg mener saksforholdet her ligger slik an.

Når det gjelder Hans Olav Kolbjørnsruds forhold vil jeg først understreke at han hele tiden har hatt kjennskap til overdragelsene. Grunnen til at han ikke grep inn tidligere var som nevnt av førstvoterende, at han hadde en feilaktig oppfatning om hvor grensen for eiendommen hans gikk. Jeg er enig med herredsretten når den uttaler:

"Når Kolbjørnsrud i 1962 overtok en større fjelleiendom hvor han ikke hadde noen hjemmelsmann som kunne påvise eksakte grenser, måtte Kolbjørnsrud ha en særlig oppfordring til å sette seg inn i det som fantes av kart og grensebeskrivelser for eiendommen. Slike undersøkelser var særlig nærliggende fordi det foregikk betydelig utparsellering av hyttetomter i området og relativt store økonomiske interesser var involvert."

Som nevnt av førstvoterende oppbevarte Kolbjørnsrud både protokollen og kartet over utskiftningsforretningen på vegne av alle grunneiere som var berørt av denne. Kolbjørnsrud undersøkte ikke hvordan eiendoms grensen var beskrevet i disse dokumenter, men baserte seg i stedet på opplysninger fra sin eldre nabo, Knut Besserud, som hadde deltatt i utskiftningsforretningen. Jeg er enig med førstvoterende i at det på dette punkt er vanskelig å rette noen subjektiv bebreidelse mot Kolbjørnsrud. Men i konflikten mellom Kolbjørnsrud og hytteeierne finner jeg likevel at det har betydning at Kolbjørnsrud hadde kjennskap til overdragelsene og at han selv hele tiden har oppbevart dokumentene som viste eiendoms grensen.

Dersom det først legges til grunn at ekstinktivt erverv av fast eiendom på ulovfestet grunnlag unntaksvis kan aksepteres, er det - sett fra hytteeierne interesser - vanskelig å tenke seg situasjoner hvor dette vil

Side 357

være sterkere begrunnet enn i dette tilfellet. Herredsretten gir her følgende oppsummering:

"Retten tar som utgangspunkt at de saksøkte hytteeiere alle har ervervet sine hyttetomter i aktsom god tro. De har kjøpt/ fått tomtene av Knut Besserud eller Lars Olaf Besserud uten å ha noen grunn til å tvile på at disse var rettmessige eiere av grunnen. Far og sønn Besserud har opptrådt som eiere av det aktuelle området overfor ialt 9 tomteerververe og uten at Kolbjørnsrud eller andre har trukket Besseruds rettigheter i tvil. Posisjonen som grunneiere har blitt bekreftet ved at det er holdt vanlige skylddelingsforretninger over tomtene hvor grenser er

blitt oppgått m.v. Senere er så både skylddelingsforretninger og skjøter blitt tinglyst på vanlig måte. I tillit til at de har ervervet full eiendomsrett til tomtene har så hytteeierne foretatt tildels betydelige investeringer ved oppføring av hytter m.v. Deretter har så de saksøkte hytteeiere, eventuelt sammen med sine hjemmelsmenn, disponert tomtene med påstående hytter i ca 14 år eller mer uten at det noengang eller på noen måte har vært reist tvil om deres eiendomsrett. Flere av hytteeiendommene har forøvrig i den mellomliggende tid vært omsatt både en og flere ganger."

Hytteeierne må uten videre ha lagt til grunn at Kolbjørnsruds passivitet innebar at han som nabo ikke hadde innvendinger mot overdragelsene. De hadde atskillig kontakt med Kolbjørnsrud, og det må ha fremstått som utenkelig for dem at han ikke visste hvor den korrekte eiendomsgrensen gikk.

Herredsretten har lagt vekt på det lange tidsrom fra de ankende parter fikk overdratt tomtene til de ble gjort kjent med at tomtene var utskilt fra Kolbjørnsruds eiendom, og at de i dette tidsrom har hatt betydelige investeringer i forbindelse med oppsetting av hyttene. Jeg er enig i at disse forhold må tillegges vekt, selv om det - for de ankende parters vedkommende - manglet noen år på full hevdetid.

Det foreligger samlet vurdert så tungtveiende grunner som taler for at hytteeierne må anses for å ha ervervet eiendomsrett til tomtene, at jeg finner at interessene til den opprinnelige eier må vike. Både Kolbjørnsrud og hytteeierne baserte sine disposisjoner på opplysninger som stammer fra Knut Besserud. Kolbjørnsrud grep ikke inn overfor overdragelsene og innrettet seg i mer enn 20 år på at det aktuelle området tilhørte naboen, selv om han hadde dokumentet hvor eiendomsgrensen fremgikk. På den annen side har de ankende parter som ikke har hatt noen foranledning til å klarlegge grensen mellom Besseruds og Kolbjørnsruds eiendommer, i god tro og over et meget langt tidsrom innrettet seg på at de hadde ervervet eiendomsretten til tomtene.

Jeg kommer etter dette til at de ankende parter må frifinnes.

Saken har budt på atskillig tvil, og jeg er enig med førstvoterende i at saksomkostninger ikke bør tilkjennes for noen instans. Jeg stemmer for denne dom:

1. Ragnhild Bakke, Ragnhild Kjernaas, Ivar Graatrud og Bjørn Ødegaard frifinnes.
2. Saksomkostninger tilkjennes ikke.

Side 358

Dommer Langvand: Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende, dommer Hellesylt.

Dommer Bugge: Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med annenvoterende, dommer Tjomsland.

Dommer Christiansen: Likeså.

Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne dom:

1. Ragnhild Bakke, Ragnhild Kjernaas, Ivar Graatrud og Bjørn Ødegaard frifinnes.
2. Saksomkostninger tilkjennes ikke.