



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2022 30 stp**  
Fakultetet for landskap og samfunn

## **Rettslig virkning av langvarig bruk**

The Legal Effects of Long Term Use of Property

Mohammed Arslan Ali-Khan  
Master i eiendom

# Forord

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ

Denne oppgaven er resultatet av mitt siste halvår på studiet «Master i eiendom», ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Oppgaven markerer således slutten på mitt 2,5 årige masterprogram ved Fakultetet for landskap og samfunn. Mine år på NMBU har gitt meg viktige læringer, både akademiske og livsbaserte. Jeg ser på min tid på NMBU som særdeles verdifullt og minnerikt.

Ved valg av tema for masteroppgaven, var det viktig for meg at dette skulle korrespondere med emner av personlig interesse. Valget falt derfor på dynamisk tingsrett, herunder Hevdsloven. I forbindelse med gjennomføring av masteroppgaven ønsker jeg å rette en stor takker til samtlige. Jeg retter først en stor takker til Einar Bergsholm, dosent ved fakultetet for landskap og samfunn og veilederen min gjennom hele oppgaven. Gjennom skriveperioden har han kommet med viktige avklaringer og interessante ideer som har utfordret, samt forenklet både skrive og tankeprosessen rundt oppgaven. Videre takker jeg også mine foreldre for deres kontinuerlig støtte.

Jeg retter til sist en takk til min kjære kone, som gjennom hele skriveprosessen har vært en viktig støtte.

Mohammed Arslan Ali-Khan

Ås, 15.12.2022.

## Innholdsfortegnelse

1.0 Innledning .....	4
2.0 Presentasjon av temaet «rettslig virkning av langvarig bruk» .....	4
2.1 Problemstilling.....	5
3.0 Historikken.....	5
3.1. Kontinental rett og unionstid .....	5
3.2 Sivlbokutvalget utarbeidelse av Rådsegn 6 .....	6
3.3 Historikken bak eiendomsregistrering.....	7
4.0 Langvarig bruk .....	8
4.1 Langvarig bruks rettsvirkninger og kontekst.....	8
4.2 Rettsgrunnlag og utvikling.....	9
4.3 Videre relevans for oppgaven .....	10
5.0 Hevd.....	11
5.1 Hevdslovens vilkår og oppbygging .....	11
5.2. Litt om brukshevd, frihevd og mothevd.....	11
5.2.1 Mothevd .....	11
5.2.2 Frihevd.....	12
5.3 Den rettslige adgangen til hevd.....	13
5.4 Kravet om bruk .....	13
5.5 Flere personers hevdsbruk.....	16
5.6 Ond tro som stenger for hevd .....	17
5.7 Hevderen kan ikke ha noen særlig hjemmel fra før .....	20
5.8 Forhold som stanser hevd.....	21
6.0 Alders tids bruk.....	21
6.1. En ulovfestet adgang for ekstinktiv erverv.....	21
6.1.1 Rt-2001-769 og Rt- 1961-1163 .....	21
6.1.2 Kort om Rt. 2001 s.1229 .....	22
7.0 Innholdet i eiendomsretten og dets relevans for oppgaven videre .....	24

7.1. Innholdet i begrepet «eiendomsrett» .....	24
7.2 Innskrenking av eiendomsrett .....	26
8.0 Hevd som et samfunnsmessig behov .....	27
8.1. Harmoni mellom fysiske og juridiske forhold og det faktiske forholdet.....	28
8.2 Krav til grunneiers atferd .....	28
8.3. Grunneiers passivitet som begrunnelse for ekstinksjon av rettigheter .....	30
8.4. Samfunnsmessige aspektet ved hevd.....	31
8.5. Grunnbokas troverdighet og tinglysingens historikk.....	32
8.5.1 HR-2021-1773-A.....	33
9.0 Matrikkellovens formål og hevd .....	35
9.1. Historikken om bak eiendomsregistrering .....	35
9.2. Matrikkelen og dets samspill med grunnboka .....	35
9.3. Konsekvensene av usikre grenser og hevd som avklaring .....	36
9.4. Hevd som rettstyrkingssmåte .....	36
9.4.1. Fornuftig arealutnyttelse .....	37
9.4.2 Usikre grenser i et større perspektiv.....	38
10.0 Konkluderende tanker.....	39
10.1 Refleksjoner .....	40
11.0 Referanser.....	41
11.1 Bøker.....	41
11.2 Lover .....	41
11.2.1 Lovkommentarer .....	42
11.3 Forarbeider.....	42
11.4 Rettspraksis.....	42
11.5 Diverse referanser .....	43
11.5.1 Personlig kommunikasjon.....	43
11.5.2 Artikler, rapporter, nettsteder m.m. ....	43

# Rettslig virkning av langvarig bruk

## 1.0 Innledning

Eiendomsrett er noe de aller fleste forholder seg til minst én gang i livet. Eiendomsretten kan være knyttet til fast eiendom så godt som løsøre. Innholdet i begrepet har gjennom rettspraksis blitt forsøkt avklart flere ganger. Sevatdal har definert eiendomsretten som en institusjon som styrer adferden mellom mennesket og omsynet til ting (Sevatdal, Sky, Berge, 2017, s.16). Med dette kan det videre forklares at eiendomsretten er et juridisk ståsted som gir det lovbeskyttet rett til å rå over eiendommen din, etter din vilje. Definisjonen varierer fra ulike lover, men det kan dannes en tegning om at man ved eiendomsretten har fysisk og juridisk rådighet over tingen. En slik begrepsavklaring er tilstrekkelig for konteksten til oppgaven. (Ibid).

En slik rett kan i flere tilfeller begrenses av en annen persons rett til samme ting. I denne oppgaven tas det utgangspunkt i langvarig bruk som hjemmelsgrunnlag for å erverve eiendomsrett, herunder hevd og alders tids bruk. I et tenkt hevds-tilfelle vil hevderen gjennom langvarig bruk og oppfyllelse av andre vilkår erverve rettigheter ved hevd.

## 2.0 Presentasjon av temaet «rettslig virkning av langvarig bruk»

Langvarig bruk kan i flere tilfeller utløse rettslig virkninger. Blant disse virkningene kan blant annet være rettsstiftelse, eksempelvis ved hevd og alders tids bruk. I et slikt tilfelle oppnår man eiendomsrett ved langvarig bruk.

Den fysiske og rettslige rådigheten kan i flere tilfeller anses som en forutsetning for eiendomsretten. Eksempelvis har en grunneier i hovedsak rett til å selge eiendommen sin når enn han ønsker, samt at han har rett til å bruke eiendommen slik han ønsker. I norsk rett er denne retten indirekte forsterket ved Grunnlovens §105 og ved EMK P1-1 som er ratifisert, herunder menneskerettsloven. Ordlyden til begge bestemmelsene er noenlunde like og formålet med bestemmelsene er sammenfallende – nemlig stadfestelse av terskelen og konsekvensen ved å innskrenke den individuelle eiendomsretten.

Begge bestemmelsene inneholder en indirekte adgang til å gjøre inngrep i eiendomsretten dersom samfunnsmessige hensyn tilsier det, jfr. Ordlyden «Omsyn til samfunnet», jfr. også Menneskerettsloven artikkel 1 sin ordlyd: «Unntatt i det offentliges interesse». Disse hjemlene brukes som regel som argument for ekspropriasjon og fastsettelsen av erstatningen

etter det. Også andre inngrep i eiendomsretten kan utledes fra en slik hjemmel. Eksempelvis har kommunene vide fullmakter til å planlegge avsetting og bruk av deres arealer, jfr. Kapittel 11 i Plan- og bygningsloven. Kommunen som planmyndighet har også adgang til å begrense utnyttelsen av individets eiendom. I tråd med §105 og EMK P1-1 kan en slik kommunal forvaltning anses som samfunnsnyttig. For en bærekraftig utvikling i samfunnet er det ønskelig at man har en ansvarlig arealplanlegging som kan tilrettelegge for bedre utnyttelse av arealene for nåværende og kommende generasjoner, jfr. Også §1-1 i Plan- og bygningsloven.

I denne oppgaven vil det avklares, samt undersøkes de ulike rettslige virkningene som kan utløses ved langvarig bruk av ting eller rettighet. Videre vil det også drøftes rundt de hensyn som har formalisert en slik rettslig adgang.

## **2.1 Problemstilling**

Problemstillingen i oppgaven vil hovedsakelig ta utgangspunkt i redegjørelsen over. Ved å avklare innholdet i eiendomsretten, samt om langvarig bruk, skal det gjøres et forsøk på å vurdere om rettsstiftelse ved langvarig bruk kan tilsidesette forutsetningene for eiendomsretten. Spørsmålet som videre reises er om langvarig bruk ved hevd og alders tids bruk kan anses som en samfunnsnyttig redskap for løsning av komplekse og til tids vanskelige tvisteforhold.

Gjennom oppgaven vil det forsøkes å belyse relevante momenter som taler for og imot et slikt standpunkt. For å besvare disse spørsmålene, er det viktig med en redegjørelse av bestemmelsene som regulerer hevdsinsittuttet, samt redegjørelse for hensynet bak disse. Det er videre essensielt å avklare hvordan langvarig bruk i tilfeller likestilles med rettsstiftelse ved avtale. Det skal også redegjøres om begrepet eiendomsrett og innskrenking av den.

## **3.0 Historikken**

Historiske faktorer kan ofte gi en forklaring eller henviser på dagens reguleringer. Det samme kan sies for erverv ved langvarig bruk.

### **3.1. Kontinental rett og unionstid**

Læren om hevd har sine røtter i kontinental rett, herunder tysk-romersk rett. Det var ikke før unionstiden med Danmark og Christian dem femtis lov av 1687 hvor hevd faktisk gjorde innmarsj i norsk rett.

I tiden etter unionsoppløsningen var det en rekke diskusjoner om hvilke rettstradisjon norsk rett skulle hvile på, samt om det skal utvikles en særnorsk rett. Det var ikke før i 1874 hvor

«Lov angaaende visse Brugsrettigheder over fremmed Eiendom», heretter kalt Snikhevdsloven, ble vedtatt.

I flere tiår ble aktuelle rettslige spørsmål løst ved å anvende denne loven, samt ved rettspraksis utledet fra denne. Det var ikke før på 1950-tallet forarbeidet for en ny Hevdslov startet. Hevdsloven som vi forholder oss til i dag ble vedtatt i 1966 og har regulert en meget interessant, viktig og ikke minst dynamisk del av norsk tingsrett.

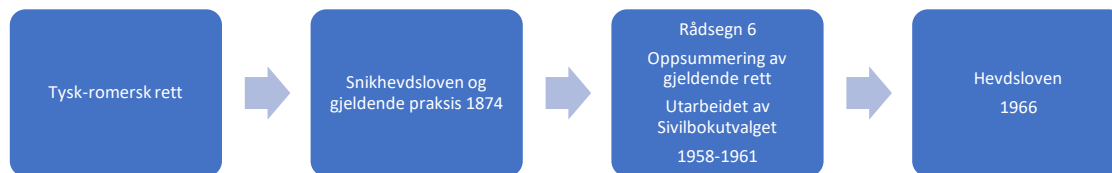
### 3.2 Sivilbokutvalget utarbeidelse av Rådsegn 6

En annen viktig del av den historiske utviklingen av hevds-adgangen er utarbeidelsen av Rådsegn 6 av Sivilbokutvalget. Rådsegn er essensiell for hevd og inneholder også videreføring av gjeldende rett, men med grundig gjennomarbeidet redegjørelser for bestemmelsene for hevd. Rådsegn 6 er et resultat av både grundig arbeid, samt et ønske om å oppsummere og kodifisere hevdsinsituttet. Lovforslaget ble satt frem for lovgiver på 1950-tallet.

Et kjent syn gjennom hele Rådsegn 6 er dets aktive henvisning til rettspraksis. Dette kan trolig nok også forklares med at store deler av hevdslæren var basert på gamle lover, samt rettspraksis utledet fra disse. Ved å oppsummere gjeldende rett har også lovgiver hatt muligheten til å klargjøre innholdet i de ulike vilkårene. Eksempelvis nevnes det i s.12 at god tro tidligere ikke har vært eksplisitt vilkår for hevd, men at rettspraksisen siden 1800-tallet har «gått den lei at vond tro stengjer for hevd», jfr. s.12.

Rådsegn 6, og senere Hevdsloven av 1966 skapte ingen ny rett. Det som kan anses som grenseland for å skape ny rett var fastsettingen av tidsramme for hevdstid og avklaringen om at dette var et vilkår for hevd.

Preposisjonen ot.prp.nr. 30 (1965-1966) om lov om hevd er også en viktig rettskilde. Preposisjonen baserer seg vesentlig på Rådsegn 6, men inneholder også redegjørelser og løsninger på flere spørsmål fremmet av kommunale utvalg og departementer. Som Rådsegn 6, er preposisjonen også godt gjennomarbeidet, og fungerer som en god kilde til utfylling av lovteksten.



FIGUR 1- HISTORISKE UTVIKLINGEN AV ADGANGEN FOR HEVD

### 3.3 Historikken bak eiendomsregistrering

Slik vi kommer tilbake til i oppgaven, fungerer hevd og langvarig bruk også som en rettstyrkningssmåte. Med dette menes at den langvarige bruken fungerer som en «utfyller» i forhold hvor det enten ikke foreligger et formelt stiftelsesgrunnlag fra før, eller hvor denne er noenlunde uklar. På en forenklet måte kan man derfor si at det i dag finnes arealer som man ikke med sikkerhet kan si hvem eier eller om bruken på eiendommen er forankret i et stiftelsesgrunnlag.

Historikken kan fungere som en forklarer på hvorfor vi står overfor flere slike tilfeller i Norge i dag. I Norge har eiendomsgrensene tradisjonelt blitt inntegnet som følge av skylddelingsforretninger, som hovedsakelig hadde som formål å fastsette matrikkelskylden<sup>1</sup> (Sevatdal, 2018, s.229-239). Problemet med dette kan deles opp. For det første var ikke formålet med eiendomsregistrering på den tid lik som formålet i matrikkelloven i dag, jfr. § 1 1.ledd. For det andre ble ikke slike skylddelingsforretninger utført av faglærte oppmålere, men av skjønnsmenn. Disse punktene, kombinert med faktumet at man ikke hadde like høyteknologiske redskaper som i dag, har ført til at resultatet på flere av disse estimatene har vært svært variable. Det er disse grensene som senere har blitt videreført til matrikkelen. Flere av disse har senere blitt målet inn på en nøyaktig måte, men det er fortsatt et stort antall usikre grenser<sup>2</sup> i landet (ibid).

Usikre grenser er en realitet vi i må leve med, til tross for de samfunnsøkonomiske ulempene disse medbringer. Det er for øvrig fra et slikt ståsted at man kan påpeke at hevd som rettstyrkningssmåte kan bli brukt for å bøte på problematiske eiendomsforhold hvor det enten

<sup>1</sup> Betegnelse for eiendomsverdi fra 1818-1978, Hentet fra: <https://snl.no/matrikkelskyld>

<sup>2</sup> Eiendomsgrenser som ikke er nøyaktig innmålt.



ikke er et stiftelsesgrunnlag fra før, eller hvor denne er mangelfull. Det er da vurderingen om langvarig bruk som blir essensiell i en slik setting. Mer om usikre grenser videre.

## 4.0 Langvarig bruk

### 4.1 Langvarig bruks rettsvirkninger og kontekst

Langvarig bruk eller faktisk rådighet av en ting, fører i noen tilfeller til at bruker står med en sterkere rett i fremtiden, jfr. Rådsegn 6 s.5. Det er i slike tilfeller man prater om hevd som rettstyrkingsmåte. For å forstå dette, er det viktig med en redegjørelse av andre stiftelsesgrunnlag.

Den vanligste formen for erverv av rettigheter i Norge er det som kan betegnes som avledede eller derivative erverv. Et slikt erverv innebærer at rettigheten til en ting overføres fra tidligere hjemmelshaver til ny eier, hovedsakelig som følge av en gyldig inngått avtale mellom partene. Denne avtalen vil i flere tilfeller bli tinglyst og danne et rettsvern overfor tredjeperson, jf. Tinglysingsloven. Rettsstiftelse ved langvarig bruk vil på mange måter være et avvik fra en slikt tradisjonelt og formalisert prosess.

Fremveksten av at langvarig bruk gir rettslige virkninger har blant annet bakgrunn i faktumet at man historisk har godtatt overføringer av rettigheter uten noen form for offentlig innblanding. Eksempelvis har to bønder brukt et utmarksområde sammen, uten å ha klarhet i hvem som eier hva (Bergsholm, 2021, §1 note 1). Når begge bøndene bruker eiendommen sammen, kan dette være utslagsgivende for at begge eier den sammen, og at det muligens har foreligget et stiftelsesgrunnlag her tidligere. I slike tilfeller kan mangel på et formelt stiftelsesgrunnlag, herunder dokumenter, kontrakter osv., bli bøtet på ved at den langvarige bruken fungerer som en rettstyrking. Langvarig bruk har også historisk relevans. Før i tiden var det eksempelvis akseptert at en langvarig bruk på 20 år kunne erstatte kravet om at vitner skulle bekrefte eiendomsoverdragelse (ibid).

Langvarig bruk har også relevans i dagens samfunn, grunnet usikre grenser. Oppmåling av eiendomsgrenser har historisk ikke hatt det samme formålet som det har i dag, samt har oppmålere manglet faglig kompetanse. Dette har ført til at vi i dag står med flere arealer som ikke bare har feil oppmålte grenser, men som også mangler et formelt stiftelsesgrunnlag. I

senere tid har dette bydd på flere utfordringer, da man i teorien står med «eierløse»<sup>3</sup> eiendommer som fortsatt blir brukt.

Hevdinstituttet og alders tids bruk fungerer som sentrale eksempler når det er snakk om rettsstiftelse etter langvarig bruk. Ved eiendomshevd snakker man eksempelvis om ekstinktivt erverv, hvor man sammen med å hevde eiendomsretten til arealer, også ekstingverer hjemmelshavers rettighet til samme ting.

## **4.2 Rettsgrunnlag og utvikling**

Høyesterett har i HR-2021-1773-A også drøftet forholdet mellom disse to. Saken redegjøres for grundigere videre i oppgaven, men kan oppsummeres<sup>4</sup> ved korte trekk: En kjøper hadde av forglemmelse unnlatt å tinglyse ervervet som fant sted i 1998. Han hadde eid eiendommen siden kjøpet og brukt den som sin egen. I 2019 fikk en av kreditorene til selgeren, som fremdeles hadde grunnbokshjemmel, utlegg i eiendommen, og begjærte tvangssalg. Spørsmålet som reiste seg var om kjøperen hadde rettsvern, tradisjonelt oppnådd ved tinglysing. Høyesterett slo fast at kjøperen hadde rettsvern overfor kreditor, som følge av hevd.

I en meget sentral avgjørelse konkluderer høyesterett med at rettserverv ved avtale kan likestilles med rettserverv ved hevd, jfr. tinglysingsloven §21 andre ledd, annet punktum. Førstvoterende påpeker i avsnitt 66: «*Videre kommer de sterke retstekniske hensynene som er fremholdt blant annet av Sivillovbokutvalet. Den nære forbindelsen mellom hevd og avtaleerverv, og det faktum at disse stiftelsesgrunnlagene i praksis ofte vil gli over i hverandre, taler slik jeg ser det, med tyngde for å likestille erverv med grunnlag i hevd og avtale i relasjon til spørsmålet om å oppnå rettsvern. I saker for domstolene der det er uklarhet rundt eierforholdene, anføres eksempelvis hevd og avtale ofte som alternative rettsgrunnlag*». Forutsetning for en slik anvendelse var fortsatt at vilkårene i §§2-6 i hevdsloven var oppfylt, jfr. Avsnitt 70. Se videre til kapittel 8.5.1 for en uttømmende redegjørelse av avgjørelsen.

Selv om høyesterett her ikke eksplisitt påpeker at det er den langvarige bruken som likestilles med avtaleerverv, er det viktig å belyse at vilkåret om bruk i hevdsloven §2 er vesentlig og kanskje avgjørende for vurderingen av hevdsvilkårene. Dette kommer blant annet også frem i

---

<sup>3</sup> Ikke rent faktisk eierløst, men manglende stiftelsesgrunnlag som fundamentierer bruk.

<sup>4</sup> Saksforhold hentet fra Lovdata.no

Rådsegn 6 side 5 hvor Sivilbokutvalget påpeker at et langvarig faktisk rådighet i noen tilfeller fører til en ny og større rett i fremtiden.

Høyesterett har også tidligere lagt avgjørende vekt på den langvarige bruken av eiendom som rettsstiftende. Spesielt kan rettspraksis knyttet til alders tids bruk fungere som en forsterker av standpunktet om at langvarig bruk kan likestilles med avtaler som stiftelsesgrunnlag (fotnote med forbehold). Høyesterettsavgjørelsen i Rt. 2001 s.769 kan fungere som et godt eksempel. Saken er godt redegjort for i kapittel 6.1.1 og vil kun omtales kort her. Saken dreiet seg om en tvist om reinbeiterett i et privat utmarksområde. Høyesterett kom til at reindriftsamene fikk medhold i kravet sitt om beiterett. I avgjørelsen har høyesterett på side 789 klargjort vilkårene for erverv av bruksrett og eiendomsrett etter alders tids bruk: *«Rettserverv ved alders tids bruk hviler på tre elementer: Det må foreligge en viss bruk, som må ha funnet sted i lang tid, og ha skjedd i god tro»*, jfr. s.789. Kanskje det mest relevante utdraget fra avgjørelsen var faktumet at det forelå forhold som klart medførte reindriftsamene ikke var i god tro, men at høyesterett lempet på dette vilkåret da bruken var såpass langvarig og omfattende, jfr. Kapittel 6.1.1.

### 4.3 Videre relevans for oppgaven

Oppgaven bygger i hovedsak på de rettslige virkningene langvarig bruk kan utløse. I oppgaven gjøres det et forsøk på å belyse de mest sentrale virkningene av langvarig bruk.

Avtaleerverv fungerer fortsatt som det primære stiftelsesgrunnlaget. Lovgiver har gjennom tinglysing også gjort det mer attraktivt for avtaleparter å blande inn offentlige instanser, da dette danner en kontraktmessig sikkerhet. Problematikken oppstår når det ikke foreligger et klart stiftelsesgrunnlag, slikt nevnt i kapittel 4.2. Slik det synes, har dette utviklet en form for juridiske pragmatisme i tilnærmingen til problemstillinger knyttet til slike eiendomsforhold.

Dette gir oss en indikasjon på flere ting. For det første er problemet med usikre grenser og påfølgende ustabile eiendomsforhold, en realitet som vi må leve med. For det andre har man i etterkrigstiden klart å kodifisere et lovverk<sup>5</sup> som på mange måter vil bøte på en slik problematikk på en pragmatisk og nødvendig måte. Dersom disse faktorene ikke skulle være tilstrekkelig i et konkrete tilfelle, har domstolene gjennom rettspraksis vist at det med fleksibilitet kan lempes på noen av kravene dersom rimelighetshensyn tilsier det, jfr. Rt. 2001.

---

<sup>5</sup> Herunder Lov om hevd 1966.

769 og Hevdsloven §§1-6. Hevd spesielt fungerer da som en legalisert åpning for at langvarig bruk kan tillegges rettslig vekt, og at dette i flere tilfeller kan resultere i en rettsforsterkning.

## **5.0 Hevd**

Slik nevnt i kapittel 3.2, fungerer Rådsegn 6 som en viktig forarbeid for hevdsloven. På side 5 har Sivilbokutvalget definert hevd som et tilfelle hvor «*Eit langvarig faktisk råvvaldshøve fører i somme tilfelle til ein ny eller sterkare rett i framtida. I slike tilfelle seier ein vanleg at retten har grunnlag i hevd*».

Som det skal vises til i kapittel 5.2, er det ulike typer hevd. Hevd kan fungere som et selvstendig grunnlag for erverv av rettigheter. Det tradisjonelle grenshevd kan i flere tilfeller være et godt eksempel på dette, mens hevd av bruksrettigheter også kan være selvstendig. Aksessorisk hevd er også relevant i flere tilfeller, og vil redegjøres for videre i kapittel 5.2.1 og 5.2.2.

Kapittelet er utformet slikt at det først vil redegjøres kort for oppbyggingen av selve hevdsloven og dets vilkår. Videre vil det på en konkret måte redegjøres for brukshevd, frihevd og mothevd, samt deres relevans til oppgaven. Resten av kapittelet vil inneholde en uttømmende tolkning av vilkårene i hevdsloven.

## **5.1 Hevdslovens vilkår og oppbygging**

Hevdsloven oppstiller tre hovedvilkår for hevd. Disse kommer frem i lovens §§2 og 4. Det skal nevnes at disse vilkårene er nødvendige, men ikke tilstrekkelig for å vinne hevd. Ved å formalisere allerede eksisterende sedvane og praksis i norsk rett, har lovgiver regulert den rettslige adgangen til å vinne hevd på eiendomsrett i Hevdslovens §1. For ordens skyld kan det sies at loven er delt opp i fem kapitler. Lovens kapittel 2 innebærer §§ 2-6 og regulerer hevd av eiendomsrett. Det er disse paragrafene som inneholder de kumulative vilkårene for hevd.

I kapittel 3 har lovgiver gjennom §§7 og 8 regulert adgangen til brukshevd. Med brukshevd menes hevd av bruksrettigheter på eiendom. Dette skiller seg vesentlig fra hevd av eiendomsrett som nevnt i §2. De alminnelige vilkårene for hevd gjør seg også gjeldende for brukshevd etter §7.

## **5.2. Litt om brukshevd, frihevd og mothevd**

### **5.2.1 Mothevd**

Lovens kapittel fire regulerer mothevd og frihevd. Mothevd kan best forklares ved et eksempel: Person A har vegrett over et jorde. Person B pleier hvert år å pløye denne jorden på en slik måte at A ikke kan bruke vegretten sin. Dersom dette gjøres i 20 år sammenhengende og person B er i god tro, vil As rettighet være ekstingvert. I mothevden er vilkåret om «bruk» i første ledd til å forstå slik at det må reelt sett ha foreligget et mot-bruk.

Rådsegn 6 s.27 påpeker at vilkåret om «bruk» i §9 må tolkes i vid forstand. Eksempelvis vil «den som har sett gjerde kring ei byggjetuft han har kjøpt, kan t.d. mothevda ein beiterett som hefter på området, endå om byggjetufta ligg heilt brakk og bruka». Forarbeidene legger opp til at rettsanvendere må vurdere hver sak konkret, men at det avgjørende uansett vil være at bruken stenger for annen bruk. I eksempelet overfor vil det da være gjerdet som stenger for beitingen. Det kan også nevnes aksessorisk mothevd, som i all hovedsak dreier seg om at retten som mothevdes har et større omfang enn den spesifikke retten mothevden egentlig hadde utgangspunkt i.

### 5.2.2 Frihevd

Frihevd, slik regulert i §10, går ut på at en bruksrett kan falle bort ved en langvarig ikke-bruk fra rettighetshaveren, jfr. ordlyden «bruksrettar som rettshaveren let liggja unytta i full hevdstid». Som følge av §11 første ledd, vil hevdstiden for frihevd være på 20 år for fast eiendom, og 10 år for løsøre og verdipapir, jfr. 1.ledd. Vilkårene er de samme som i §§2-6, men disse må selvsagt tolkes i videre forstand for å omfatte de typetilfellene bestemmelsen sikter mot. I saker med frihevd som tema, er det spesielt interessant da vilkåret om god tro retter seg mot grunneiers subjektive forhold. Vilkåret i §4 vil i saker etter §10 basere seg på om grunneier har kjennskap til den aktuelle rettigheten som evt. kan falle bort.

Lovgiver har i ordlyden til §10 første ledd, lagt frem to alternativer for frihevd. I juridisk teori blir ofte disse referert til som aksessorisk og selvstendig frihevd. Ved selvstendig frihevd, slik forutsatt i første ledd 2.pkt, vil det eksempelvis være en grunneier, og en bruker som gjennom hevdstiden ikke har brukt rettigheten han har på eiendommen til grunneier. Det sentrale her vil også være at grunneier ikke kjenner til denne retten. Ved aksessorisk frihevd, slik forutsatt i første ledd 1.pkt, vil samme bruksrett være mulig å hevde fri sammen med eiendomshevd. Eksempelvis vil person A hevde eiendomsrett over et beiteområdet hvor person B har en beiterett som gjennom hevdstiden ikke har brukt.

Brukshevd, mothevd og frihevd har de samme kumulative vilkårene for hevd, jfr. §§7 andre ledd og 11. Det anses derfor rimelig å ikke gå ytterligere inn på disse bestemmelsene i det kommende kapitlet. Bestemmelsene vil bli referert til videre i oppgaven, hvor dette er passelig.

### 5.3 Den rettslige adgangen til hevd

Hevdsloven §1 slår fast den rettslige adgangen til å vinne hevd på eiendomsrett og bruksrett. Ordlyden i første ledd påpeker: «*Etter denne lova kan det vinnast hevd på eigedomsrett eller bruksrett til ting*».

Paragrafen gjenspeiler lovgivers regulering av gjeldende rett. Begrepet «hevd» har historisk sett blitt definert som enten innehaving eller generelt besittelse av en ting, jfr. Rådsegn 6 s.5. I senere tid har dette begrepet fått en mer spesifisert definisjon i henhold til lovbestemmelsens virkning. I Berg blir hevd begrepet definert som et tilfelle hvor: «*ein person vinn rett ved å bruke ein ting i god tru over lang tid*», (Berg, 2005, s.24).

I §1 andre ledd avklarer lovgiver begrepet «ting»: «*med ting er meint fast eigedom, lausøyre og rettsgilde verdepapirer*». Begrepet kan ha en noe misvisende ordlyd, da en kan tenke seg at begrepet omfatter flere elementer enn det ordlyden i andre ledd oppstiller. For det første er «fast eigedom, lausøyre og rettsgilde verdepapirer» rettslige avgrensninger. Videre kommer det frem i Rådsegn 6 at «ting» må tolkes med baktanken av det er snakk om noe med fysisk utstrekning, da det er dette man kan råde over i normal forstand, jfr. s. 6.

Åndsverk, erstatningskrav o.l. vil ikke anses som «ting» i Hevdslovens forstand, og kan dermed heller ikke hevdes (Berg, 2005, s.124-125). Det samme kan ikke sies om enkelte eksempler på åndsverk som bøker, grammofonplate o.l. da dette er ting med fysisk utstrekning som kan hevdes, jfr. s.6. i Rådsegn 6

I fjerde og femte ledd følger flere unntak fra «ting» i lovens forstand. Disse har begrenset relevans for oppgaven og vil derfor ikke redegjøres for.

### 5.4 Kravet om bruk

Hevdsloven §2 oppstiller to av vilkårene for å etablere rett ved hevd. Ordlyden i 1.ledd lyder: «*Den som har ein ting som sin eigen 20 år i sammanheng, hevdar eigedomsrett*». Det opplyses videre i 2.ledd at hevdstiden for løsøre og verdipapirer er på 10 sammenhengende år.

Lovgiver har i vilkåret «som sin eigen» bakt inn en bruksplikt for hevderen. Her kan man, med forbehold, gå tilbake til forutsetningen om eiendomsretten i §105 i Grunnloven, hvor det forutsettes at grunneier har både rettslig og fysisk rådighet over eiendommen, jfr. også Rt. 2011 s.780, mer om denne saken videre. I dette tilfelle vil en fysisk rådighet tilsi at man kan bruke eiendommen med den baktanken at man også har juridisk rådighet over eiendommen, som igjen gjenspeiles i vilkåret om god tro i §4.

Ordlyden i §2 indikerer at det skal være en bruk som tilsvarer det en annen objektiv grunneier hadde utøvd. Innholdet i et sånt krav er for øvrig mye mer nyansert enn så. For det første er det et minimumskrav at bruken har vært synlig. Dette er nødvendig for å oppfylle vilkåret, men ikke tilstrekkelig (Berg, 2005, s.154). I Rådsegn 6. sies det: «*det avgjerande er om det er hevdaren som har rådveldet over tingen, ikkje om han brukar tingen*», jfr. s.9. Dette standpunktet kan også illustreres godt ved høyesterettsavgjørelsen Rt. 2004 s.604 hvor bruksintensiteten ikke var avgjørende, men faktumet at området var gjerdet inn med flettverksgjerde førte til at hevderen hadde hatt tingen «som sin egen».

Begrepet «den» i første ledd, skal være sammenfallende med hevderen i en eventuell hevdssituasjon. Ordlyden sikter til både fysiske og juridiske personer, eksempelvis ulike selskap, statlige instanser m.m. Begrepet «ting» vil ha noenlunde samme definisjon som nevnt i redegjørelsen for §1, men lovgiver har i denne bestemmelsen ment at ordlyden skal tolkes som fast eiendom, jfr. ordlyden «eiendomshevd».

Høyesterettsavgjørelsen i Rt. 1970 s.1398 er relevant for redegjørelsen av brukskravet. Saken dreiet seg om hevd av eiendomsrett til en fritidseiendom med utmarkspreg. Part A hadde i 1935 kjøpt et utmarksområde på 43 mål fra Bnr. 1 og 13. Disse ble skilt ut til bnr. 55 og 56. Ved senere grensefastsettingssak ble det klargjort at parsellene opprinnelig tilhørte bnr. 8. Livsarvingene til A hevdet eiendomsrett som følge av erkjennelse, passivitet eller hevd. Høyesterett ga i dette tilfelle hevderen(e) medhold, da de hadde vært i aktsom god tro i hevdstiden, og for at de hadde brukt området så langt de hadde behov for det.

Kravet om bruk hviler også på at bruken må være av slik art at den har gitt rette eier grunn til å gripe inn. Rent logisk vil det være meget å kreve av grunneier dersom enhver bruk dannet grunnlag for hevd. Dette kan også fungere som argument for at hevdstiden for bruksretter uten fast tilstelling er på 50 år, jfr. §8 i Hevdsloven.

Bruken må ha vært slik at den har gitt rette eier grunn til å gripe inn (Berg, 2005, s.154). Det finnes for øvrig noen unntak. I Høyesterettsavgjørelsen Rt. 1970 s.1398 uttaler retten: «*Mælands hytte med naust ligger på holmen, og det sier seg selv at det etter naturforholdene ikke kunne bli noen særlig intensiv rådgighetsutøvelse*», jfr. s. 1402-1403. Dommen viser til at kravet om kvalifisert bruk kan være mildere dersom bruken er synlig for den rette eieren. Med andre ord åpnes det for å lempe brukskravet i de situasjoner det er klart at bruken av eiendommen under alle omstendigheter vil være av mindre betydning (ibid).

En kan også sondre mellom ulike type bruk. I enkelte tilfeller kan hevderens bruk være av en slik art hvor den er begrenset for han selv, men hvor den hindrer andre i å utnytte tingen. Et eksempel på dette kan være at hevderen bruker sykkelen til en annen person i den gode tro at det er hans. Etter å ha syklet til og fra jobb, pleier hevderen å parkere denne i sin garasje og låse den. I et slikt tilfelle snakker man om det som kalles «negativ bruk», nemlig fordi hevderens bruk av tingen vanskeliggjør eller hindrer reelle eiers bruk av samme ting. I noen tilfeller kan dette i seg selv være tilstrekkelig for hevd (Berg, 2005, s.157). Negativ bruk gjør seg muligens mer gjeldende i saker om hevd av verdipapir og løsøre. Slike handlinger vil hindre rettmessig eier fra å bruke sin ting.

En kan også nevne fysisk bruk som et praktisk og klassisk eksempel. Fysisk bruk er muligens også det som oftest plinger i hodet da det er prat om hevd. Det er ingen krav for hevd at bruken må ha vært fysisk (Berg, 2005, s.158). Slik nevnt om negativ bruk over, vil en hindring i andres utnyttelse av tingen muligens gi sterkere holdepunkter som taler for hevd – da forutsatt at hevderen er i god tro.

Det kan sies at det stilles et minimumskrav til bruksintensiteten, da den bør ha en slik synlighet at den skal ha gitt rette eier grunn til å gripe inn i bruken (Berg, 2005, s.154). Dette er nødvendig, men ikke tilstrekkelig i seg selv for å oppfylle vilkåret om «som sin egen». Dersom bruken har vært slik at den skal ha gitt grunneier rett til å gripe inn, vil dette tale for at hevderen har utført «kvalifisert» bruk av eiendommen. Dette legger da grunnlag for å bevege seg videre i vilkårene (ibid).

Domstolene skal alltid vurdere bruken konkret i hver sak. I enkelte saker kan det oppstå situasjoner hvor det kan være rimelig å lempe på brukskravet, mens det i andre situasjoner kan stilles et mer skjerpet krav til kvalifisert bruk. I noen situasjoner kan også selve «bruken» ikke være nødvendig å vurdere, men heller faktumet at hevderen på en annen måte har hatt «tingen som sin egen». Nok en gang kan høyesterettsavgjørelsen i Rt. 2000 s.604 nevnes. Saken gjaldt om en villaeier som hevdet eiendomsretten til et arealstykke som lå utenfor tomtegrensen, men innenfor hennes hagegjerde. Tidligere eier og hennes rettsforgjenger var i god tro da eiendommen ble ervervet. Arealet ble brukt til plassering av hageavfall og bråtebrenning. Flertallet la til grunn at faktumet at tomten var inngjerdet med flettverksgjerde, førte til at tvistearialet hadde blitt gjort til en del av villatomten og at vilkåret om å ha arealet som sitt eget var oppfylt, jfr. s. 609. I dette tilfelle var det ikke nødvendig å se på det bruksvilkåret ytterligere.



Når det gjelder hevdstid er ordlyden klar på at det er snakk om 20 års sammenhengende besittelse for å hevde eiendomsrett til fast eiendom. I andre ledd er det også klargjort at hevdstiden er 10 år for løsøre og verdipapirer. I Rådsegn 6 kommer det frem: *«Kor mykje som skal til før hevda slitnar, er noe it skjønns spørsmål som domstolane lyt ta stode til i kvart einskilt tilfelle. Ein fristregel i lova kan då i somme tilfelle råda bot på uvissa og spare rettsakar om dette spørsmålet. Ein slik regel er teken inn i utkastet»*, jfr. s.20.

I ot.prop.nr. 30 (1965-1966) kommer det også frem at hevdsbesittelsen må være «uskipla og ubroten», jfr. s.6. Spesielt kan dette være gjeldende for tilfeller relatert til Hevdsloven §6 hvor hevden kan «stanses» eller «stoppes» som følge av reist søksmål eller når hevderen mister tingen før hevdstiden er over, jfr. 2.ledd. Mer om §6 videre.

Hevdsloven §8, slik nevnt over, er et unntak fra hevdstiden på 10 og 20 år. Ordlyden i første ledd lyder: *«For rett over framand eigedom til bruk som ikkje viser seg av ei fast tilstelling, er hevdstida 50 år»*. Unntaket er rett til nødvendig veg eller opplagsplass, jfr. 2.pkt. Lovgiver presiserer at bruksrett over fremmed eiendom, som ikke viser seg ved fast tilstelling, krever en hevdstid på 50 år. Hva som menes med fast tilsetning er ikke beskrevet av ordlyden, men avgjøres ved skjønn, jfr. Rådsegn 6 side 26 (Berg, 2005, s.154-158).

For eksempelets skyld kan det nevnes at en bruksrett som ikke viser seg ved fast tilstelling kan være vannrør som går under naboeiendommen. En kan også vise til begrepsdefinisjonen for «fast eiendom» i Avhendingsloven §1-1: *«Med fast eiendom menes etter loven grunn, bygninger og andre innretninger som er varig forbundet med grunnen»*. Hovedpoenget er at begrepet avklarer hva som menes med «fast» i lovens forstand, herunder «varig forbundet med grunnen». Selv om det er skjønn som avgjør hva som anses som fast tilstelling, vil definisjonen i §1-1 (1) i Avhendingsloven være til hjelp.

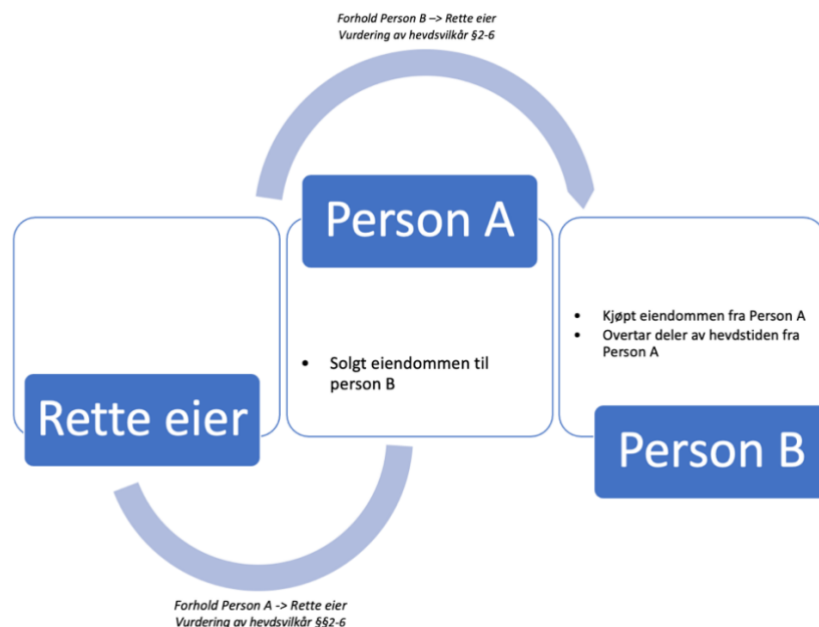
Hevdsloven §8 sikter mot det som ikke anses som fast tilstelling. Etter begrepsavklaringen over kan man også legge til grunn at slike rettigheter er «usynlige» eller ikke av den karakter som fast eiendom. Eksempelet med vannrør under naboeiendommen er særlig relevant.

### **5.5 Flere personers hevdsbruk**

Flere personers hevdsbruk kan legges sammen. Hevdsloven §3 tar for seg et meget aktuelt tema. Bestemmelsens første ledd regulerer *«Har to eller fleire ein ting etter kvarandre i samanheng og overgangen mellom dei er lovleg, er hevds fullført når hevdstiden etter §2 er ute»*. Ordlyden kan dog være misvisende, da den rettslige forutsetningen for hevd er at vilkårene utenom §2 også er oppfylt. Både i ordlyden og i Rådsegn 6 s.24 kommer det frem at

kravet for anvendelse av §3 er at det har skjedd en «lovlig» rettsovergang mellom besitterne. Forarbeidene peker også på salg, gave, arv, ekspropriasjon og ekstinksjon som «lovlige» måter for suksesjon etter loven, jfr. s.24.

Bestemmelsen er aktuell og kan på mange måter illustrere det dynamiske preg som tingsretten kan ha. For forklaringens skyld kan man anvende et eksempel for å forklare et forhold som hadde gitt §3 relevans: Dersom person A gjennom 15 år har vært godtroende om at deler av naboeiendommen er hans, og han dermed selger eiendommen sin til person B, vil dette etter 5 år muliggjøre hevd for person B. Forutsetningen her er for øvrig at der foretas en vurdering av hevdsvilkårene både for person A og person B, da sistnevntes besittelse av tingen og hevdstid er avhengig av person A sin atferd.



FIGUR 2- ILLUSTRASJONEN VISER DEN REELLE VIRKNINGEN AV §3 I HEVDSLOVEN. DET FORETAS EN RETTLIG VURDERING AV VILKÅRENE I §§2-6 I "ALLE" LEDD.

## 5.6 Ond tro som stenger for hevd

Hevdsloven §4 1.ledd 1.pkt slår fast at: «Den som veit at han ikkje eig tingen, hevdar ikkje». Fra lovgiver sin side er dette et generelt subjektiv vilkår for å hevde eiendomsrett eller bruksrett. I 1.ledd 2.pkt kommer det også frem at «*Det same gjeld den som ikkje veit det avdi han ikkje har vore så aktsom som han burde etter tilhøve*».

Det lovfestede kravet om god tro er av relativ nyere tid. Av regulering fra lovgiver kan det spesielt nevnes Tinglysningsloven av 1935. Hevdsloven fra 1966 regulerer i §4 at hevderen ikke må være i ond tro for å vinne hevd, jfr. §4 1.ledd 1.punktum. Andre punktum supplerer

dette med at hevderen også må være i aktsom god tro, jfr. ordlyden «*Det same gjeld den som ikkje veit det avdi han ikkje har vore så aktsam som han burde etter tilhøva*».

Hevdssaker eksisterte selvsagt også før lovreguleringen, men disse ble, som nevnt, løst ved anvendelse av Christian den V's lov av 1687, samt «Snikhedslova», herunder «lov angaaende visse Brugsrettigheder over fremmed Eiendom 23. mai 1874». Ingen av overnevnte lover satte god tro som vilkår for hevd, men rettspraksis siden 1800-tallet har «gått i den lei at vond tro stengjer for hevd», jfr. s.11 i Rådsegn 6. Lovgiver har videre lagt til grunn at innholdet i vilkåret om god tro må bero på en vurdering av det spesifikke tilfellet, men at hovedtanken bak bestemmelsen uansett er at hevderen har opptrådt forsvarlig og «*heiderleg*». Det samme kommer også frem i Ot.prp.nr. 30 (1965-1966) om lov om hevd, som har flere henvisninger til Rådsegn 6 og ordlyden «*heiderleg åtferd*».

En kan også argumentere for at subjektive vilkår har blitt introdusert i nyere tid, da bevisteamet rundt dette har blitt avhjulpet av nye løsninger og teknologier (Berg, 2005, s.232-236). Utviklingen av Matrikkelen og Grunnboka har også bidratt til å gjøre disse mer tilgjengelig for allmennheten og gitt allmennheten en lettere tilgang til informasjon om eiendommers fysiske og juridiske forhold.

Kravet om aktsom god tro knytter seg til en subjektiv vurderingen av hevderen kunnskap, men tar utgangspunkt i en objektiv standard av aktsomhet. Ordlyden «god tro» kan være misvisende, da loven egentlig sikter mot hevderens mangel på kunnskap om de faktiske forholdene rundt eiendommen (Berg, 2005, s.232). I norsk rett brukes begrepet som en «forener» av forhold hvor det ikke foreligger positiv kunnskap og der det heller ikke foreligger uaktsomhet (Falkanger, 1999, s.23).

Spørsmålet i en aktsomhetsvurdering blir derfor hvilke kunnskaper hevderen hadde eller hvilke han bør ha hatt, (Falkanger, 1999, s.22). Bestemmelsens ordlyd tar utgangspunkt i at hevderen er i god tro. Det er nemlig derfor ordlyden ikke er like direkte som i vilkårene i §§ 2 og 3. Bevisbyrden for at hevderen ikke er i god tro, ligger dermed på grunneier av arealet. Det er han som må bevise, gjennom faktiske eller juridiske forhold, at hevderen ikke har vært i god tro.

Aktsomhetskravet vurderes også ut fra en konkret vurdering hvor hevderens atferd ses opp mot hva en alminnelig fornuftig person burde ha forstått av de rettslige forholdene til

eiendommen, herunder lovligheten til bruk. Rådsegn 6 vektlegger også at det etter forholdene ikke kan være en særlig grunn til å klandre hevderen for å ha vært ukjent med rette sammenheng. Det er for øvrig på det rene at hevderen ikke kan pålegges et krav om å kjenne til en formelt lovlig hjemmel, jfr. s.12. Lovgiver påpeker videre at dersom det er snakk om fast eiendom kan man nekte hevd, herunder ikke anse vilkåret i §4 oppfylt, dersom hevderen kunne og burde ha fått opplysninger om rette sammenheng ved å lete i registret, jfr. s.12.

En slik fremstilling kan være forvirrende. Det essensielle her er at lovgiver ved en slik fremstilling viser til fleksibiliteten i bestemmelsen, og til sist vektlegger at det sentrale er at innholdet i kravet kan varieres etter forholdene i den konkrete sak, samt at hovedpoenget er at hevderen skal ha opptrådt «*forsvarleg og heiderleg*».

Høyesterettsavgjørelsen i Rt. 2000 s.604 har blitt nevnt tidligere, og fungerer nok en gang som et godt eksempel. Et av spørsmålene som retten tok stilling til var om kjøperen av eiendommen var i aktsom god tro om at gjerdet representerte den riktige eiendomsgrensen. Høyesterett la til grunn at hevderens oppfatning av at gjerde sto riktig plassert ifht. Eiendomsgrensen var tilstrekkelig. Det kan altså ikke forventes av en alminnelig person at han skal kontrollmåle eiendomsgrensene sine etter målebrev og evt. skylddelingsforretninger. Vilkåret er for øvrig at hevderen ikke hadde grunn til å mistenke at gjerdet var feil plassert. I denne saken ble det klargjort at det ved fradeling av tilleggsareal hadde oppstått forhold hvor hevderen bør ha forstått at gjerdet sto feil plassert.

Saken er illustrerende for den fleksibiliteten som lovgiver ser for seg i forarbeidene til loven. Einar Bergsholm nevner i Karnov lovkommentar at dommen ble avsagt før Matrikkeloven i 2005, men at det ikke nødvendigvis stiller et strengere krav til hevderen i dag enn det før loven ble vedtatt. Selv om matrikkeloven har gjort eiendomsopplysninger mer tilgjengelig og oversiktlig for allmennheten, vil oppmåling og grensefastsetting fortsatt være en jobb som er mer krevende enn det en alminnelig kjøper kan utføre. Essensen forblir fortsatt at hevderen har opptrådt hederlig i tråd med det som kan forventes av en fornuftig person, jfr. Rådsegn 6 s. 11. (Bergsholm, 2021, note 2 for §4).

Til sammenlikning kan man også nevne at det i erstatningsretten ofte refereres til «*bonus pater familias*» eller den gode familiefar, som en slags standard på hvordan en alminnelig fornuftig person *ville* ha handlet. Familiefarens relevans i hevdstilfeller er svært begrenset, da

forholdene og vurderingene er ulike, men det er en slik objektiv standard som legges til grunn for å se om hevderens subjektive forhold samsvarer med bruken.

### 5.7 Hevderen kan ikke ha noen særlig hjemmel fra før

Hevdsloven §5 fremmer en juridisk skranke for personen som hevder et areal. Ordlyden i første ledd lyder: «*Den som har tingen til forvaring, leige, lån eller pant, kan ikkje hevda eigedomsrett*».

Hovedtanken bak kravet er at man skal stadfeste at hevd dreier seg om at hevderen utøver en rettighet som er utover det som er berettiget. Det er en slik bruk som videre skal danne grunnlaget for at eieren «kan» gripe inn, jfr. Redegjørelse av §2 i hevdsloven. En dom fra Lagmannsretten i LE-1989-160 er illustrerende for dette. I denne saken la hevderen fram en påstand om hevd av eiendomsrett til en eiendom hvor han hadde oppført en hytte. Retten vurderte avviket, og mente at hyttebygget var ansett som en integrert del av seterbebyggelsen og påpekte videre: «*Staten har som almenningseier derfor ikke hatt noen foranledning til å gripe inn mot oppføring av dette bygget*», jfr. LE-1989-00160. Påstanden om at staten hadde tapt eiendomsrett ved passivitet førte ikke frem i denne saken.

Dersom hevderen har hjemmel til å bruke eiendommen til naboen, vil dette hindre hevd fra hans side. I ordlyden «forvaring, leige, lån eller pant» sikter man mot at hevderen ikke skal ha en lovlig etablert rett til å bruke tingen fra før, herunder ikke ha noen særlig hjemmel fra før.

Særlig vil hjemmel fra før fungerer som en selvmotsigelse i vurderingen av hevderens gode tro. En hevder som vet at han har rett til å bruke en annens eiendom, er naturligvis ikke i god tro om at det er hans egen eiendom. Videre vil vilkårene om å bruke tingen som sin egen være begrenset ved at det nettopp er gitt tillatelse fra grunneier eller hjemmelshaver til bruken. Med andre ord vil rettsforholdene være klarere enn det som forutsettes i en hevdssituasjon, og kravet om aktsomhet hos hevderen skjerpes medfølgende. Videre i andre punkt fremmer lovgiver også at «*det same gjeld den som har ein annan rett til å sitja med tingen*».

Ifølge juridisk litteratur sikter lovgiver i bestemmelsen på å regulere at tålt bruk stenger for hevd (Eriksen, 2021, note 27). Med tålt bruk sikrer man på det forholdet hvor en tillatelse ikke er rettsstiftende for mottakeren. En bruker kan derfor ikke håndheve eller tvangsfullbyrde. Et praktisk eksempel på dette er at naboen har gitt deg tillatelsen til å kjøre over eiendommen sin. Det skal nevnes at ikke enhver tillatelse stenger for hevd, men at det skal vurderes om bruken var større enn rette eier bør ha grepet inn på (Feldborg, 2014).

Hevdsloven §5 viser spesielt til det faktum at de tre kumulative vilkårene i §§2 og 4 er nødvendige, men ikke tilstrekkelige for å vinne hevd.

### **5.8 Forhold som stanser hevd**

Lovgiver har gjennom §6 gjort rede for de forhold som stanser hevd. I første ledd kommer det frem at hevden «*stoggar når det vert reist søksmål mot hevdaren om retten til tingen, såfremt det endar med at saksøkjaren får medhald*».

I andre ledd kommer det også frem at hevden stanser i det tilfelle hvor hevderen «*missar tingen og ikkje får han att innan 2 år*». Lovens ordlyd fremmer en 2-års frist for at hevderen må få tingen tilbake i sin besittelse. Av rent logiske grunner kan en tenke seg at slike bestemmelser hovedsakelig er rettet mot løsøre og verdipapir, og ikke fast eiendom. Er det snakk om grenshevd, er det meget vanskelig å «misse» den delen av eiendommen man eventuelt hevder. Kommer det eksempelvis et stopp i bruken av tingen, vil dette heller ha en innvirkning på vurdering av vilkåret i §2.

Ot.prp.nr.30 (1965-1966) om lov om hevd kommer det eksplisitt frem at *besittelsen* må ha vært «*uskipla og ubrotten*», jfr. s.6. Vilråene i første og andre ledd fungerer som en forsterkning av denne tanken fra lovgiver. Dette suppleres vidare med en logisk og klar stadfestelse om at hevden stanser når tingen kommer til rette eier.

## **6.0 Alders tids bruk**

### **6.1. En ulovfestet adgang for ekstinktiv erverv**

Alders tids bruk er på mange måter rettsregler som muliggjør erverv av eiendomsrett eller bruksrett gjennom langvarig bruk. Veldig mye av alders tids bruk kan ligne på bestemmelsene i Hevdsloven, og kan også basere seg på de samme hensyn. Et markant skille fra hevdslovens vilkår er at vilråene for alders tids bruk ikke er like presise og at disse er ulovfestet.

#### **6.1.1 Rt-2001-769 og Rt- 1961-1163**

En historisk dom fra høyesterett er Rt. 2001 s.769. Saken dreiet seg om en tvist om reinbeiterett i et privat utmarksområde. Høyesterett kom til at reindriftsamene fikk medhold i kravet sitt om beiterett. Høyesterett tolket reindriftsloven og kom frem til at det innenfor reindriftsområdet er grunneier som har bevisbyrden for at beiteretten ikke er ervervet ved alder tids bruk. Videre kommer høyesterett med historiske utsagn, da de påpeker at det ved vurdering av vilråene for alders tids bruk i denne saken «*må tilpassess samenes og reinenes bruk av området. Det må tas hensyn til at samene har hatt en nomadisk livsform. Momenter*

*som har vært fremhevet for andre beitedyr, kan ikke uten videre overføres til reinbeite», jfr. S.789.*

Det mest sentrale i dommen er for øvrig høyesteretts avklaring av vilkårene for alders tids bruk. Høyesterett påpeker: *«Rettserverv ved alders tids bruk hviler på tre elementer: Det må foreligge en viss bruk, som må ha funnet sted i lang tid, og ha skjedd i god tro», jfr. s.789.*

Høyesterett supplerer videre: *«Man har imidlertid ikke faste kriterier ved avgjørelsen om de enkelte vilkår er oppfylt. Brækhus/Hærem: Norsk tingsrett side 610 fremhever at vilkårene ikke er uavhengige – «en kan for eksempel slippe noe på kravene til tiden, dersom bruksutøvelsen har vært mer markert og omvendt, og for det annet tas det også hensyn til andre momenter som for eksempel rettighetens art og kvalitet, hvor tyngende den er for den tjenede eiendom og hvor nødvendig den er for den eller dem som påstår å ha retten». Dette er etter min mening dekkende beskrivelse», jfr. s.790.*

Vilkårene ligner på de som oppstilles i Hevdslovens §§2 og 4. Selv om en kan si at Sivilbokutvalget i Rådsegn 6 har forsøkt å inkorporere en fleksibilitet i flere av vilkårene, fungerer disse fortsatt som ganske markante og klare i sin ordlyd. Ved alders tids bruk er det ingen spesifikk terskel som er forutsatt for hver av vilkårene. Et godt eksempel på dette er høyesterettsavgjørelsen Rt. 1961 s.1163 hvor saken dreiet seg om tvist om eierforholdene til et bruksnummer og bruksrettigheter knyttet til denne. Førstvoterende uttaler på side 1172: *«Med lagmannsrettens mindretall anser jeg det som klart at det ikke nå kan rippes opp i etablerte rettsforhold på det grunnlag at denne er mer enn 100 år gamle oppfatning er uriktig».*

Dommen la til grunn at ettersom det har gått 100 år med bruk, vil dette som oftest være tilstrekkelig for å erverve eiendomsrett etter alders tids bruk. Hovedvekten bør fortsatt hvile på tanken at høyesterett ikke klart presiseres at dette er standard tiden for erverv etter alders tids bruk. Det må, slik nevnt i Rt. 2001. s789, på side 790, være åpent for at dersom det har pågått en mer intensiv bruk av området, så vil det være åpent for å lempe på kravet om «lang tid». Det må alltid foretas en konkret vurdering av omstendighetene og forholdene i saken.

### **6.1.2 Kort om Rt. 2001 s.1229**

Høyesterettsavgjørelsen i Rt. 2001 s.1229 er også relevant. Saken gjaldt eierspørsmålet av et utmarksområde på 116km<sup>2</sup>. Tvisten dreiet seg om den samiske lokalbefolkningen hadde utøvd bruk over dette området, over en lengre periode som skulle medføre at de hadde

ervert eiendomsretten til området ved alders tids bruk. Høyesterett, etter å ha vurdert befolkningens bruk og varighet av tingen, samt deres gode tro, kom frem til at vilkårene for å erverve eiendomsrett etter alders tids bruk.

Det kan stilles spørsmål om det er behov for rettsreglene om Alders tids bruk, da man allerede har en lovregulert adgang til hevd i norsk rett. Alders tids bruk fungerer ikke bare som supplerende til hevd, men bærer også en selvstendig rettslig vekt. Disse rettsreglene kan spesielt komme til anvendelse når vilkårene for hevd ikke er oppfylt<sup>6</sup>. Et godt eksempel på dette er at hevderen ikke har oppfylt vilkåret om god tro i §4 i hevdsloven. En kan i et slikt tilfelle avhjelpe situasjonen sin ved å anvende reglene om alders tids bruk.

Dette var for øvrig også tilfelle i Rt. 2001 s.1229. I denne saken hadde tvisteområdet aktivt blitt brukt av lokalbefolkningen, og senere overtatt av danskekongen. Han solgte området videre til lokale godseiere på 1600-tallet. Det var ikke før i 1885 at staten kjøpte området. I senere tid har det konstant vært en strid mellom staten som grunneier og lokalbefolkningen som brukere. Det hadde blitt forsøkt regulering av bruk av området, samt at politiet ble involvert for ulovlig bruk av eiendommen – herunder hugging av trær og lignende.

Spørsmålet som stilles er om lokalbefolkningen i det hele tatt kan anses å være i god tro når det aktivt har blitt utført tiltak for å motvirke deres bruk av eiendommen? Det er her forskjellen mellom vilkårene for hevd og alders tids bruk har et markant skille. Høyesterett la i denne saken ikke avgjørende vekt på vilkåret om god tro. Det var heller andre momenter som gjorde seg mer gjeldende, herunder faktumet at bruken hadde foregått i såpass lang tid. Høyesterett påpeker: *«Siden salget i 1885 hadde det forut for denne perioden i nærmere 100 år vært utøvd en bruk som omfatter alt området har kunnet nyttes til. Og etter min mening er denne bruken utøvd i god tro. Rett nok forsøkte staten etter ca. 35 og 60 år å stanse den blant annet ved politianmeldelser. Men i begge tilfeller ble sakene henlagt, og staten trakk seg tilbake. Når bruken med unntak for to korte perioder har skjedd uten statlig innblanding, må den kunne gi grunnlag for rettserverv ved alders tids bruk».*

Dersom saksforholdet skulle vurderes etter hevdslovens vilkår, er det tenkelig at vilkåret i §4 ikke hadde blitt oppfylt. Det er derfor en bør vektlegge at behovet for alders tids bruk er stort,

---

<sup>6</sup> I flere saker for høyesterett hevdes det rettighet subsidiært ved alders tids bruk.



da denne kan bøte på de forhold hvor anvendelse av hevdslovens bestemmelser blir ikke tilstrekkelig.

Oppgaven fokuserer mest på Hevdsloven, men rettsreglene om alders tids bruk er uten tvil relevant for å diskutere de spørsmålene som problemstillingen reiser. Rettsreglene til alders tids bruk vil derfor bli referert til der det er passelig.

## 7.0 Innholdet i eiendomsretten og dets relevans for oppgaven videre

### 7.1. Innholdet i begrepet «eiendomsrett»

Eiendomsretten i norsk rett kommer hovedsakelig, men indirekte frem i Grunnloven §105.

Her fastslås det at: *«fordrer statens tarv at noen må avgi sin rørilige eller urørilige eiendom til offentlig bruk, så bør han eller hun ha full erstatning av statskassen»*. Lovbestemmelsen gir ingen definisjon av hva eiendomsretten er, men stadfester de rettslige virkningene av innskrenking av disse, jfr. *«full erstatning av statskassen»*.

I menneskerettsloven artikkel 1, herunder også EMK P1-1 kommer samme forutsetning frem: *«enhver fysisk eller juridisk person har rett til å få nyte sin eiendom i fred. Ingen skal bli fratatt sin eiendom unntatt i det offentliges interesse og på de betingelser som er hjemlet ved lov og ved folkerettens alminnelige prinsipper»*.

Innholdet i begrepet har i etterfølgende tid blitt mer avklart av domstolene. Spesielt kan det nevnes høyesterettsavgjørelsen i RT. 2011 s.780. Saken gjaldt om spørsmålet om plassering av vindmøller krenket naboens eiendomsrett, da muligheten til å utnytte vindkraft over naboeiendommen ble redusert. Høyesterett kom frem til at naboens eiendomsrett ikke ble krenket, men at plassering av seks vindmøller på naboeiendommen ville ha negativ virkning på hans mulighet til å utnytte vindkraften over egen eiendom, jfr. avsnitt 35. Dommen er sentral, da høyesterett kommer med en avklaring på innholdet i eiendomsretten.

Førstvoterende avklarer: *«Eiendomsretten beskrives gjerne som en rett til å råde rettslig og faktisk over ting eller fast eiendom så langt dette ikke er forbudt ved lov eller strider mot rettigheter som tilkommer andre. Eiendomsretten har også en negativ side, ved at eieren kan hindre andre i å disponere og bruke tingen og eiendommen, se Falkanger og Falkanger: Tingsrett, 6.utgave side 40-41»*, jfr. Avsnitt 59.

Eiendomsretten går ut på, slik høyesterett avklarer, en rettslig og faktisk rådighet over tingen eller fast eiendom. Hvor langt denne retten strekker har også vært diskusjon i flere saker. Av nyere høyesterettspraksis kan det nevnes HR-2022-993-A, hvor saken gjaldt gondolbane i Voss. Banen strekker seg opp til toppen av fjellet, og passerer et boligområde på vei oppover.

I slike tilfeller blir vognene i banen hengende 10-60 meter over grunneiendommene. Dette medførte ofte at utsikten til boligene ble preget av vognene og at disse av og til også skygget over flere av eiendommene. Spørsmålet i saken ble naturligvis om grunneier, med hjemmel i eiendomsretten hadde mulighet til å hindre gondolbanen i å bruke luften over eiendommen. Høyesterett kommer i saken med en avklaring om at rettspraksis har vist til at det *«gjennomgående er lagt til grunn at eiendomsretten omfatter den delen av luftrommet som eieren har reell interesse av, og at den innebærer en rett til å både utnytte luftrommet og hindre andres bruk av dette»*, jfr. Avsnitt 47.

Høyesterett legger til grunn samme standpunkt som i Rt.2011 s.780, men kommer med en ytterligere avklaring om at den konkrete utstrekningen av eiendomsretten er *«så langt som grunneier etter en objektiv vurdering har en berettiget interesse i å nekte aktivitet eller tiltak over egen grunn»*, jfr. Avsnitt 56. En innretning innenfor dette området forutsetter at det foreligger ekspropriasjon eller avtale med grunneieren, jfr. Avsnitt 56. Høyesterett avgjorde i saken at de berørte eiendommene hadde fått eiendomsretten sin krenket.

Innholdet i eiendomsretten er viktig å avklares, samt dets utstrekning. I de nevnte sakene har det vært snakk om en fysisk utstrekning av eiendomsretten, eller eiendommens yttergrenser. Det er viktig å nevne at det juridiske og fysiske aspektet av eiendomsretten er avhengig av hverandre. Det juridiske avklarer selve eiendomsretten, og eventuelt dets fysiske utstrekning, mens det i enkelte tilfeller, slik som i hevd, kan være at den fysiske rådigheten av eiendommen kan endre det juridiske forholdet.

I denne oppgaven forsøkes det å se hevdsinsittuttet opp mot grunneiers eiendomsrett i §105. Hovedpoenget blir å sette lys på tanken, eller mistanken, om at hevdsinsittuttet fungerer som en direkte motpart til eiendomsretten. For å diskutere dette, var det primært viktig med en avklaring av innholdet i eiendomsretten. Videre skal det også spesifiseres at lovgiver har lagt til grunn at eiendomsretten kan innskrenkes der «omsyn til samfunnet» tilsier det. Lovens ordlyd vektlegger videre at dette dreier seg om avlegging av eiendommen for «offentleg bruk», jfr. 1.ledd.

En kan nevne her at §105 i Grunnloven fungerer som et rettslig grunnlag for vedtakelse av lover som omhandler avsettelse av eiendom, eksempelvis ved ekspropriasjon. Ikke nok med det, så baserer også Ekspropriasjonsloven på forutsetningen om full erstatning i §105 i Grunnloven.

Det bør også nevnes at selv om Grunnloven forutsetter full erstatning for eiendom avgitt for «offentleg bruk», så vil ikke offentlig initiativ alltid være årsaken bak et ekspropriasjonsvedtak. I Plan-og bygningslovens §16-2 kommer det eksempelvis frem at kommunestyret kan foreta ekspropriasjon for gjennomføring av reguleringsplan.

Selv om ekspropriasjonsmyndigheten ligger hos kommunen, kan selve reguleringsplanen være et privat planinitativ og dermed også åpne for at det ikke bare er «offentleg bruk» som er vilkåret for avsettelse av eiendom, men også annen type bruk. I tilfelle med reguleringsplanen kan man for øvrig også gjøre gjeldende at planprosessen innebærer grundige undersøkelser, herunder konsekvensutredning og at myndighetene ikke kan vedta en reguleringsplan som vesentlig tilsidesetter samfunnshensyn. Dermed vil også kravet om «omsyn til samfunnet» være oppfylt ved privat planinitativ.

Hevdsinsittuttet kan derfor frembringe to relevante spørsmål om eiendomsretten og Grunnloven §105. For det første kan det stilles spørsmålet om at erverv av fast eiendom etter hevd kan begrunnes med «omsyn til samfunnet», og videre om hevdsinsittuttet er en innskrenking av eiendomsretten. Svaret på det sistnevnte spørsmålet kan virke nokså klart, men det er flere aspekter og forhold som spiller inn og som bør belyses.

## **7.2 Innskrenking av eiendomsrett**

Innskrenking av eiendomsrett kan oppstå i flere tilfeller. Ved å anvende definisjonen som høyesterett har stadfestet i HR-2022-993-A, vil dette bety at man innskrenker grunneiers fysiske og/eller juridiske rådighet av tingen eller fast eiendom. Dette kan oppstå i flere situasjoner.

Som nevnt tidligere kan ekspropriasjon etter Oreigningslova §2 være med på å innskrenke eller direkte gripe inn i eiendomsretten til grunneier. Kommunen som planmyndighet etter Plan-og bygningsloven, kan gjøre det samme, da de gjennom sin arealplanlegging kan legge begrensninger på grunneiers fysiske og juridiske rådighet over eiendommen. Et godt eksempel på dette er at det på kommuneplankartet er satt en byggegrense som går på tvers av eiendommen din, eller at det har blitt fastsatt en maks utnyttelsesgrad på eiendommen. Videre kan det også sies at konsesjonslovens §5 2.ledd som regulerer boplikt, også kan være et utslag av innskrenking av eiendomsrettens juridiske forhold.

Selv om eiendomsretten kan ønskes å være absolutt, er realiteten i norsk rett at det finnes altfor mange begrensninger for å slå dette standpunktet fast. Et godt eksempel på dette er redegjørelsen i forrige avsnitt. Grunneiers fysiske og juridiske rådighet av eiendommen vil til

enhver tid være begrenset av lover og bestemmelser som fungerer i bakgrunnen. Dypt inn i politisk filosofi kan man også si at grunneier har samtykket til dette ved den «usynlige» sosiale kontrakten<sup>7</sup>, som lar statsmakten vedta lover og regler for samfunnets beste. Med en slik sammenligning kan det tenkes at det nærmeste man kommer absolutt eiendomsrett kun finnes i såkalte nattvekterstater<sup>8</sup> En absolutt juridisk og fysisk rådighet av eiendommen vil dermed ingen i Norge ha.

Av relevant rettspraksis på dette område er høyesterettsavgjørelsen Rt. 2004 s.1985. Saken gjaldt barn under 16 års rett til å fiske innlandsfiske med stang og håndsnøre i vassdrag etter §18 i Lakse- og innlandsfiskeloven. Grunneier mente i dette tilfellet at §18 var i strid med Grunnloven §105 og at slik fiske skulle danne grunnlag for full erstatning. Selv om saken knyttet seg mer til allemannsretten, kommer høyesterett med vesentlige avklaringer rundt innskrenking i eiendomsretten. Førstvoterende presiserer: «*Det spiller også inn at grunneiere i dag i kraft av samfunnsutviklingen må tåle vesentlige begrensninger i sin rådighet over fast eiendom, uten at dette utløser rett til erstatning.*», jfr. Avsnitt 59. Samfunnsutviklingen tyder samtidig på at det er snakk om et dynamisk felt som stadig vil endre seg. Dette feltet styres av folkets ønske, naturens tilstand, miljøets behov m.m. Essensen er uansett at samfunnsutviklingen kan ta steg i både positiv og negativ retning for eiendomsretten.

Høyesterett kom videre til at barnas rett til å fiske innlandsfiske etter §18 i lakse-og innlandsfiskeloven, kunne skje uten å utløse plikt til erstatning overfor grunneier etter Grunnloven §105. Bestemmelsen ble heller ikke ansett å være i strid med EMK P1-1.

### **8.0 Hevd som et samfunnsmessig behov**

Grunnloven §105 setter vilkåret om at den personlige eiendomsretten kan innskrenkes dersom det samfunnsmessige behovet tilsier det, jfr. 1.pkt. Mye av de samme hensyn kommer også frem i menneskerettsloven artikkel 1. Begge bestemmelsene har det samfunnsmessige behovet som et unntak fra den ellers dominerende eiendomsretten. For å bruke dette samfunnsmessige behovet som argument for hevd, er det likevel viktig med en avgrensning.

For det første har Grunnloven §105 lagt til grunn at det er snakk om å avsi eiendom for «offentlig bruk». Ofte er dette tilfelle når f.eks. Statens vegvesen eksproprierer en del av

---

<sup>7</sup> Sosial kontrakt brukes av tidligere politiske filosofer som en forklaring på grunnlaget for legitim politisk autoritet. John Rawls har gjennom sin «slør av uvitenhet» i «A Theory Of Justice» redegjort for dette som en slags oppsummering av hva frie og likeverdige parter ville ha valgt av rettferdighetsprinsipper.

<sup>8</sup> Betegnelse for et statlig samfunn hvor Staten påtar seg minst mulig offentlige oppgaver.

grunneiendom for anlegning av motorvei. Videre er det oftest ikke slikt at det vil komme samfunnet i sin helhet til nytte dersom en alminnelig person hevder et stykke av eiendommen til naboen sin. Det vises her til redegjørelsen i kapittel 6.1. om at også private kan ekspropriere. Det er her det er viktig å se på ting i et større perspektiv og forstå behovet for å harmonisere de fysiske og juridiske, fysiske og de faktiske forholdene knyttet til eiendommen.

### **8.1. Harmoni mellom fysiske og juridiske forhold og det faktiske forholdet**

Dersom du er rettslig eier av en ting, men tingen gjennom en lengre periode blir brukt og utnyttet av noen andre som er i god tro, oppstår det en konflikt mellom det faktiske og de rettslige forholdet. Det å skape harmoni mellom disse forholdene, vil på mange måter være en vesentlig samfunnsinteresse. Dette kan forklares først ved et eksempel: En kan tenke seg at det ikke finnes noen regulert eller domstolskapt rett om å vinne eiendomsrett ved langvarig bruk og god tro. Du som hevder, har brukt eiendommen aktivt i over 20 år i den tro at parsellen er en del av din eiendom. I flere år opparbeider du denne parsellen, før du endelig bestemmer deg for at det tidsnok å hente inn gevinsten for dette. I slike tilfeller kan det enten føre til at man før salgperioden blir møtt med anklage om at man ikke er rettslig eier av tingen, eller at dette dukker opp i perioder etter at salget allerede er gjennomført. Rettslig er eiendommen eid av grunneieren, men rent faktisk har den vært brukt av hevderen som om den var hans. Det å få en harmonisering mellom disse forholdene vil ikke bare fungere som fordel for dem saken dreier seg om, men også samfunnet som helhet da dette danner presedens.

Ved å anvende eksempelet over, kan en tenke seg at brukeren ikke får noe tilbake for den aktive bruken og hans gode tro over 20 år. Det som rent faktisk har foregått på eiendommen, herunder de faktiske forhold, samsvarer ikke med de rettslige forholdene og dermed heller ikke de fysiske. Dette kan tale for to av de mest tungtveiende hensyn bak hevd. For det første er det snakk om uviljen til å rote opp i festnede og tilvante eiendomsforhold. For det andre, som det i senere tid har blitt fremhevet, fungerer hevd som en gevinst for den som tar vare på eller som har utnyttet arealene (Stavang & Stenseth, 2017, s.85). På en annen side kan man også si at det sistnevnte hensynet også anvendes antitetisk, da hevd vil fungere som en reaksjon mot en passiv eier som ikke har grepet inn i sin eiendom over lengre tid.

### **8.2 Krav til grunneiers atferd**

Den individuelle eiendomsretten har ingen aktivitetsplikt som sådan verken i Grunnloven §105 eller EMK P1-1. Bestemmelsene regulerer heller retten til å eie, kontrollere og styre

eiendommen. Dette setter i seg selv, ingen plikt på grunneier om å aktivt foreta seg handlinger eller innrettelser på sin egen eiendom. Det kan sies at fremveksten av hevdsbestemmelsene og reglene om langvarig bruk kan fungere som en indirekte «plikt» eller «oppfordring» for grunneier til å være aktiv, da en passivitet i verste fall for han kan medføre tap av eiendomsrett. Et godt eksempel på dette er høyesterettsaken i Rt. 2015 s.1157 som førte til at sameiere mistet eiendomsrett til en hytte som følge av passivitet. Hvorvidt denne dommen er «de lege lata» kan diskuteres, men høyesterett kommer med interessante punkter angående passivitet fra grunneier og vurdering av dette. Det skal påpekes at saken ikke ble løst etter hevdsloven eller alders tids bruk, men heller ulovfestede regler om ekstinksjon av eierrett ved passivitet, jfr. Rådsegn 6 s.6.

Saken dreiet seg om en eiendom som fire personer i fellesskap hadde ervervet i 1939. På denne eiendommen oppførte disse en felles hytte, som alle de fire familiene samlet brukte hyppig i 50-60-årene. Fra slutten av 80-tallet var det i hovedsak Tore Nilsen sin familie som brukte hytta. I de følgende 18 år foretok og betalte Nilsen for oppussing og rehabilitering av hytten som var tilnærmet falleferdig og nå i god stand. Nilsen betalte også for alle de løpende utgiftene med hytten, herunder offentlige utgifter og forsikringer. De øvrige eierene var kjente med at Nilsen foretok seg rehabilitering av hytten og at deres familie var de eneste brukerne av eiendommen. Det kom frem ingen protester mot rehabiliteringstiltakene på eiendommen. Med grunnlag i dette, hevdet Nilsen i de etterfølgende år at han nå alene var eieren av hytten. Dette bestred sameierne, jfr. avsnitt 5 og 6 i dommen.

Høyesterett kom, med et flertall på 3-2, til at Nilsen hadde blitt eneeier av hytta, og at sameierne hadde fått sin eiendomsrett begrenset til grunneiendommen som hytta stod på. Mindretallet mente for øvrig at eierforholdene stod uendret, og at det ikke forelå tilstrekkelige nok «sterke grunner» for at dette skulle endret. Blant annet var faktumet at Nilsen ikke var i god tro et sterkt argument for mindretallet. Både flertallet og mindretallet hadde konsensus på det «*etter «særlige tilfeller» kunne skje opphør av eiendomsrett på ulovfestet grunnlag, jf. Rådsegn 6 (1961) – Om hevd, på side 6»*, jfr. avsnitt 32.

Essensen i vurderingen til flertallet var at sameierne ikke hadde vært aktive og protestert mot Nilsens rehabiliteringsarbeid og bruk av hytten. Selv om saken er av en spesiell art, vil det ikke naturligvis bety at enhver passivitet som ligner dette vil medføre tap av eiendomsrett. Det er uten tvil at det settes et strengt krav til sameiere, herunder grunneiere, som følge av denne saken og spørsmålet om hvor vidt denne er tellende for gjeldende rett kan også

diskuteres. Den reiser uansett avklaringer og domstolenes tanker rundt passivitet fra grunneiere – spesielt i tilfeller hvor dette kan virke urimelig overfor medeier eller bruker.

### **8.3. Grunneiers passivitet som begrunnelse for ekstinksjon av rettigheter**

For vår problemstilling vil særlig spørsmålet som reises være om grunneier kan klandres for at ny bruker har festnet rett til hans eiendom. Svaret på dette kan både i forhold til nevnt HR-dom (med forbehold) være bekreftende, men også selve reguleringen av hevdsinsittuttet kan underbygge dette standpunktet. Som grunneier er det en klar forutsetning at man har fysisk og rettslig rådighet over tingen. Disse skal, eller bør, være utslagsgivende for den faktiske bruken av eiendommen. Dersom en annen person har brukt eiendommen din på en slik måte at du har hatt grunn til å gripe inn, vil hans ekstingvering av dine rettigheter på mange måter kunne begrunnes med din egen klanderverdig passivitet.

Hevdsloven fremmer vilkår som er omfattende, samt strenge. Det er ikke en lav terskel for å vinne hevd. Høyesterettsavgjørelsen nevnt over kan virke som motstridende mot dette, da det gjaldt det ulovfestede retten om ekstinksjon av rettigheter som følge av passivitet.

Ved å ekstingvere grunneiers rettigheter ved hevd, legger man også til grunn å formalisere faktum til rett. Faktumet er at brukeren har brukt tingen i over 20 år sammenhengende (ved eiendomshevd) og at grunneier har utøvd en passivitet. Du gir dermed brukeren en rett som tilsvarer den bruken han har utøvd i god tro. Det skal igjen bemerkes at innholdet i hevdsvilkårene er svært omfattende og komplekse, og at det for all del ikke er satt en lav terskel for å ekstingvere grunneiers eiendomsrett.

Dersom forholdene peker i hevderens favør, til tross for nevnte rettslige skranker og vurderinger, må det trolig legges til grunn at hevd da skal fungere som en preventiv effekt for grunneieren. En må da, som grunneier, legge til grunn at deres atferd i det konkrete tilfelle ikke har vært det som kreves av en grunneier i gitt situasjon. Det må ytterligere spesifiseres at hevderen gjennom tiden kan ha fått et reelt behov for tingen han hevder, mens grunneiers «ikke-forhold» til tingen har gjort han forent med tanken av han ikke eier noe slik ting.

Ved å kort oppsummere rettspraksis og lover nevnt over, kan man også si at innholdet i eiendomsretten kan være utslagsgivende for hevd. Selv om eiendomsretten ikke har en innbakt aktivitetsplikt, kan lovbestemmelsene om hevd, samt ulovfestet rettslige bestemmelser om tap av eiendomsrett – sette indirekte aktivitetsplikt på grunneier.

Et slikt standpunkt kommer som nevnt frem i Rt. 2015 s.1157, men også i faktumet at hevdensinsittuttet er regulert og til enhver tid gjelder. På lik måte som at dette setter et indirekte krav på grunneier til aktivitet, setter det også krav på hva slags passivitet en grunneier ikke bør utøve. Passiviteten kan for øvrig ikke alene være grunnlag for tap av eiendomsrett (Berg, 2005, s.156-157).

Det sentrale her, lik som i Rådsegn 6, blir at grunneier i flere tilfeller også bør klandres for tap av eiendomsrett (Berg, 2005, 156-158).

#### **8.4. Samfunnsmessige aspektet ved hevd**

Det er også viktig å se på det samfunnsmessige aspektet ved hevd. Økning i verdensbefolkningen har blant annet ført til at flere goder nå anses som knappe goder<sup>9</sup>, og at politikernes forvaltning av disse har endret seg. Det å kalle fast eiendom som sådan for knappe gode kan være noe i det feil lag, men adgang til bopel eller bolig kan anses som en gode det ikke er nok av til alle som ønsker seg. Politikernes forvaltning av eiendomspolitikken kan også sies å ha endret seg over tid, da det gjennom lovregulering og kommunenes arealplanlegging fremkommer et større behov for en mer fornuftig utnyttelse av arealene enn før. Begrepet «fornuftig» brukes, ettersom det ved noen arealer kan være mer samfunnsnyttig å unnlate bruk – eksempelvis med hensyn til miljø natur m.m.

Det er, med andre ord, en stor kamp om arealer i dagens samfunn. Denne kampen baserer seg ikke nødvendigvis på en fysisk kamp om å erverve mest mulig kvadratmeter med areal, men heller å påse at utnyttelsen av eiendommen er tilstrekkelig og passelig i en økonomi som er avhengig av fornuftig arealutnyttelse. Den norske økonomien kjennetegnes som en blandingsøkonomi og er preget av både privat eiendomsrett og offentlig involvering (Thomassen, 2009). Videre kan det sies at norsk økonomi også er preget av markedsøkonomien som et system, da tilbud og etterspørsel i markedet er en viktig forutsetning. En slik økonomi er naturligvis avhengig av frivillige transaksjoner. En må her se på faktumet at eiendomsmarkedet er en essensiell del av norsk økonomi. For at eiendomsmarkedet skal gi den økonomiske avkastningen og være velfungerende, er det viktig at eiendomsforholdene er klare og ikke omtvistelige.

Her kan en også peke på grunnboka og dets troverdighet. Grunnboka et register over fast eiendom i Norge, men har i motsetning til matrikkelen, hovedfokuset sitt på de juridiske

---

<sup>9</sup> Politisk terminologi: Goder det ikke er nok av til alle som ønsker seg dem.



forhold rundt eiendommene. I grunnboka finner vi opplysninger om hvem som er eier av aktuell eiendom, og hvilke rettigheter som hefter ved eiendommen (Bergsholm, 2019, s. 37.) Tinglysingsloven §4 påpeker at «*registerfører skal føre et tinglysingsregister for fast eiendom, grunnboken*».

### **8.5. Grunnbokas troverdighet og tinglysingens historikk**

Man prater ofte om grunnbokas troverdighet. Med dette vil ikke bety den faktiske troverdigheten, men heller den rettslige troverdigheten. Det er der hvor man kan stille seg spørsmålet om det som står i grunnboka kanskje er mangelfullt eller feil.

Grunnbokas troverdighet kan videre deles i positiv og negativ troverdighet. Ved den negative troverdigheten forutsettes det at det ikke er andre rettigheter i eiendommen dersom de ikke er tinglyst (Bergsholm, 2019, s.48). På den andre siden vil positive troverdighet dreie seg om at man kan gå ut ifra at det som står i grunnboka er riktig, og at man i situasjon hvor dette ikke er tilfelle, fortsatt har sine krav i behold gjennom eksempelvis erstatning (ibid).

For å forstå sammenhengen er det først viktig å avklare innholdet i tinglysing og i dets historikk. Tinglysing går ut på å registrere en inngått avtale mellom parter, og er knyttet til fast eiendom, jfr. også §1 i Tinglysingsloven. I Norge har avtalefriheten lenge stått sterkt. NL 5-1-2<sup>10</sup> regulerer at avtaler skal holdes, herunder «*pacta sunt servanda*»<sup>11</sup>, og avtaleloven §36 regulerer videre at en svakere part vernes mot urimelige inngåtte avtaler. Historisk sett kan en peke helt tilbake til vikingtiden hvor avtaler ble inngått mellom to eller flere parter, og offentliggjort på «tinget». Det er dette som er hensikten med tinglysning. Partene i en avtale vil som regel være klare over innholdet i avtalen, men i avtaler av viktigere form vil det være nødvendig å kunne verne seg overfor en tredjepart, da man også gjør avtalen gjeldende ovenfor ham. En tinglysing vil dermed gi partene en større sikkerhet i forhold til forventning om at partene kommer til å opptre kontraktsmessig og at man oppretter et vern mot stridende interesser eller rettigheter fra tredjemann. (Sevatdal, 2017, s.229-236).

Det var ikke før på første del av 1900-tallet at lovgiver kom på banen og utarbeidet en ny tinglysingslov. Fenomenet eksisterte allerede i samfunnet, men ble av både ombudsmenn og domstolene ansett som ulovfestede faktorer og dermed heller ikke vesentlig relevante i løsning av rettsspørsmål. Ved lovreguleringen i 1935 fulgte to viktige virkninger. For det

---

<sup>10</sup> Kong Christian Den Femtis Norske lov 5-1-2.

<sup>11</sup> Latinsk uttrykk som betyr «avtaler skal holdes».

første ble tinglysing lovregulert, herunder også fremgangsmåten, jfr. kapittel 2 i tinglysingsloven. Det ble oppstilt vilkår og krav, samtidig som at de rettslige virkningene av tinglysing ble avklart. For det andre ble tinglysing ansett som en troverdig og reell redskap som kunne anvendes i avtaler av særinteresse for enkelte. (Sevatdal, 2017, s.231-237).

En kan argumentere for at tinglysingen utgjør det oppgaven argumenter at hevd kan gjøre i samfunnet. Med denne tenkningen kan en slå fast at ved å offentlig registrere rettighetene knyttet til fast eiendom, kan man inneha en troverdighet til grunnboka og anse eiendomsforholdene som klare. På en slik måte utelukker man også at omtvistelige eiendomsforhold oppstår og i det lange løp hemmer eiendomsmarkedet. Så enkelt er det for øvrig ikke. Hevdet rettigheter kan få forrang foran rettigheter som er tinglyst.

Tinglysingsloven §20 1.ledd regulerer: *«når et dokument er registrert, går det rettserverv som dokumentet gir uttrykk for, i kollisjonstilfelle foran rettserverv som ikke er registrert samtidig eller tidligere»*. Dette må anses som utgangspunktet i tinglysingsloven, om at tinglyste rettigheter, i strids-tilfeller, vil gå foran ikke-tinglyste rettigheter. Unntaket for denne bestemmelsen fremmes for øvrig i §21 andre ledd, annet punktum. Her kommer det frem at tinglysing har *«ingen betydning»* for rettserverv ved hevd. Særdeles aktuelt for disse bestemmelsene er høyesterettsavgjørelsen HR-2021-1773-A, hvor høyesterett la til grunn at tinglysingslovens bestemmelser om hevd også fikk anvendelse på rettigheter stiftet ved avtale.

### **8.5.1 HR-2021-1773-A**

Saken gjaldt<sup>12</sup> en kjøper som av forglemmelse hadde unnlatt å tinglyse ervervet, som fant sted i 1998. Han hadde eid eiendommen siden kjøpet og brukt den som sin egen. I 2019 fikk en av kreditorene til selgeren, som fremdeles hadde grunnbokshjemmel, utlegg i eiendommen, og begjærte tvangssalg. Spørsmålet som reiste seg var om kjøperen hadde rettsvern, tradisjonelt oppnådd ved tinglysing. Høyesterett slo fast at kjøperen hadde rettsvern overfor kreditor, som følge av hevd.

Saken er av vesentlig aktualitet i hevdstilfeller og høyesterett kommer med viktige avklaringer. Spørsmålet som retten hovedsakelig måtte ta stilling til var om unntaket i §21 andre ledd, annet punktum også kunne omfatte selvstendig rettsvernshevd. Høyesterett

---

<sup>12</sup> Sammendrag utdrag fra Lovdata.no

avklarer gjennom sin behandling av saken at ordlyden i §21 andre ledd annet punktum ikke omfatter rettserverv stiftet ved avtale, men kun hevd, jfr. avsnitt 35.

Høyesterett har videre en henvisning til HR-2017-33-A, ved sin avklaring om regel om selvstendig rettsvernshevd. Førstvoterende uttaler: «*Spørsmålet om det gjelder en regel om selvstendig rettsvernshevd, er ikke endelig avklart i tidligere rettspraksis fra Høyesterett. Det foreligger imidlertid enkelte avgjørelser som berører spørsmålet*», jfr. Avsnitt 51. For saksforholdet i HR-2017-33-A uttaler Høyesterett: «*Forusstranda gjaldt spørsmålet om eiendomsoverføringer foretatt som ledd i selskapsrettslige fisjoner og fusjoner hadde rettsvern uten tinglysings i konkurs, jf. Tinglysingsloven §23. Bestemmelsen krever etter ordlyden at dersom «en rett som er stiftet ved avtale, skal kunne stå seg overfor konkurs, må rettsstiftelsen være registrert senest dagen før konkursåpningen*», jfr. avsnitt 54.

Høyesterett går i saken gjennom en god mengde rettskilder og danner analogiske slutninger fra samtlige. Høyesterett konkluderer med at rettserverv ved avtale kan likestilles med rettserverv ved hevd, jfr. tinglysingsloven §21 andre ledd, annet punktum. Førstvoterende påpeker i avsnitt 66: «*Videre kommer de sterke retstekniske hensynene som er fremholdt blant annet av Sivillovbokutvalet. Den nære forbindelsen mellom hevd og avtaleerverv, og det faktum at disse stiftelsesgrunnlagene i praksis ofte vil gli over i hverandre, taler slik jeg ser det, med tyngde for å likestille erverv med grunnlag i hevd og avtale i relasjon til spørsmålet om å oppnå rettsvern. I saker for domstolene der det er uklarhet rundt eierforholdene, anføres eksempelvis hevd og avtale ofte som alternative rettsgrunnlag*». Høyesterett kommer dog med en presisering om at forutsetningen for å gi regelen anvendelse er at hevdsvilkårene er oppfylt, jfr. avsnitt 70.

Ved å anvende utdrag fra rettspraksis nevnt over, er det klart at hevd har en avgjørende rolle i komplekse eiendomsforhold med vanskelig bevisstema. HR-2021-1773-A er et godt eksempel på der hvor høyesterett, ut av rimelighetshensyn forsøker å komme frem til en rimelig løsning for kjøper som ved ren forglemmelse har unnlatt å tinglyse ervervet sitt. Hevd kan i slike tilfeller dermed fungere som en pådriver for å rette opp i tvisteforhold som kan være lange og problematiske. Disse tvisteforholdene er en realitet, til tross for at eiendomsregistrering og rettighetsregistrering har fått et høyteknologisk preg. Som vi skal se på nærmere, finnes det fortsatt flere usikre grenser i Norge. Hevd kan i slike tilfeller fungere som en oppklarer, og dermed anses som en viktig brikke i samfunnsøkonomien, i.e. samfunnet.

## 9.0 Matrikkellovens formål og hevd

### 9.1. Historikken om bak eiendomsregistrering

I Norge har eiendomsgrensene tradisjonelt blitt inntegnet som følge av skylddelingsforretninger, som igjen hadde som hovedformål å fastsette matrikkelskylden. Problemet med dette kan deles opp. For det første var ikke formålet på den tiden lik som formålet i Matrikkelloven i dag, jfr. §1 1.ledd i matrikkelloven. For det andre ble ikke slike skyldforretninger utført av folk som var oppmålere, men av skjønnsmenn. Dette kombinert med faktumet at man ikke hadde like høyteknologiske redskaper som i dag, har ført til at resultatet på flere av disse estimatene har vært svært variable. Det er disse grensene som senere har blitt videreført til matrikkelen. Flere av disse har senere blitt målet inn på en nøyaktig måte, men det er fortsatt flere usikre grenser<sup>13</sup> i landet.

### 9.2. Matrikkelen og dets samspill med grunnboka

Matrikkelen er et objektregister, og ikke rettighetsregister slik som grunnboka.

Matrikkelloven §3 første ledd litra a) definerer det som: «*landet sitt offisielle register over fast eiendom, og under dette bygninger, bustader og adresser*». I lovens §1 kommer det også frem at loven skal sikre tilgang til viktige eiendomsopplysninger, og blant annet at grenser og eiendomsforhold blir avklart, jfr. 1.ledd. Dette kan ses på som både et formål og hensynet bak matrikkelen, herunder å skape et pålitelig register.

En kan si at matrikkelen fokuserer på de fysiske forholdene rundt eiendommen, men at disse naturligvis vil basere seg på de rettslige forholdene som fremkommer i grunnboka. Av den grunn er det også en digital sammenkobling mellom opplysningene fra matrikkelen og grunnboka (Hegstad, 2014, s.116-140).

Et eksempel på begge registres samspill er at matrikkelkartet viser at grensen mellom eiendom A og B går 4,0m fra fjellryggen. I grunnboka vil de rettslige forholdene for hver av eiendommene fremkomme, herunder hvem som har juridiske rettigheter tilknyttet til eiendom A og B o.l. For vår problemstilling er heller avviket i et slik samspill viktigere å belyse. Dette avviket oppstår når det er harmoni mellom de fysiske og juridiske eiendomsforholdene, men at de *faktiske* forholdene er andre enn hva det forutsettes i grunnboka og matrikkelen. Ved å

---

<sup>13</sup> Hovedsakelig grenser som baserer seg på eldre dokumentasjon og hvor det ikke foreligger koordinatfestede og oppmålte grenser. Resultatet på disse grensene er svært variable.

videre bruke eksempelet overfor, vil dette bety at eiendom A og B rent faktisk forholder seg til en grense som går 2,0m fra fjellryggen. Dette er et klart eksempel på at fysiske, juridiske forhold samsvarer, men at de faktiske forholdene er noe annet.

Det skal nevnes at retting i et tilfelle som nevnt over, skjer ved at det foretas en oppmåling av grensene og koordinatfesting av disse slik at nøyaktig eiendomsgrenser blir ført inn i matrikkelen, jfr. §6 i Matrikkelloven.

### **9.3. Konsekvensene av usikre grenser og hevd som avklaring**

Faktumet at landet i dag har et etterslep i oppmåling av nøyaktige grenser, øker også risikoen for ustabilitet i eiendomsforholdene i landet. En direkte virkning av dette er at eiendomsretten står i «fare», og at dette igjen har en domino-effekt på eiendomsmarkedet og ikke minst på de offentlige myndighetenes ansvar til å planlegge arealbruken i kommunene. Et pålitelig register basert på geodetisk grunnlag er et steg i riktig retning, men kan ikke alene påse at de konsekvensene dette medfører i samfunnet blir tatt hånd om på en effektiv måte.

Det er en realitet at eiendomstvister vil oppstå og det er umulig at myndighetene kan påse at alle grenser blir nøyaktig oppmålt i nærmeste fremtid. Samtidig oppstår det stadig vekk nye eiendomsgrenser i landet, som følge av fradelinger, arealoverføring, grensejusteringer o.l<sup>14</sup>.

Med andre ord er nøyaktige oppmåling av alle grenser i landet mer et ideal enn realitet for nå. Oppmålingen er videre også en tidskrevende prosess, og det skal påpekes at det jobbes hardt mot målet om nøyaktige grenser (Bergsholm, 2021, note 2, §4).

### **9.4. Hevd som rettstyrkingssmåte**

Av ustabile eiendomsforhold kan det oppstå en annen problemstilling, nemlig uklarhet i hvem som egentlig eier hva. Faktumet at estimatene av eiendomsgrensene har vært svært variable, kan også føre til at det er arealer i landet i dag som mangler rettslig stiftelsesgrunnlag. Enklere sagt: det er arealer som man ikke helt vet hvem eier, men som blir brukt av f.eks. naboer samlet. Det er her hevd som rettstyrkingssmåte kan bli relevant.<sup>15</sup> Bergsholm forklarer godt hva dette i praksis betyr: «Vi snakker da om hevd som rettstyrkingssmåte, og at den langvarige bruken på en måte reparerer et ufullstendig stiftelsesgrunnlag», (Bergsholm, 2019, s.91), jfr. også Rådsegn 6 s.6.

---

<sup>14</sup> Plan- og bygningsloven §20-1 bokstav m.

<sup>15</sup> Bergsholm s.91.

Slik nevnt i redegjørelsen i kapittel 6.4, kan det sies at det med tiden har blitt en samfunnsmessig interesse med en fornuftig arealutnyttelse. Begrepet må avklares ytterligere.

#### **9.4.1. Fornuftig arealutnyttelse**

Den norske akademiske ordbok definerer utnytte som: «*Bruke; dra nytte av; gjøre fullt ut bruk av*»<sup>16</sup>. I Plan- og bygningsloven brukes arealbruk, eller grad av utnytting som en betegnelse på det maks tillate kvadratmeter bebygd areal på en eiendom, jfr. også Byggesaksforskriften SAK 10.

I vårt tilfelle vil begrepet «fornuftig arealutnyttelse» ha et innhold som har tilknytning til samfunnsøkonomien og eiendomsmarkedet, samt reelle eiers presumert bruk ved vindikasjon. Forholdene kan illustreres ved et eksempel: En hevder har gjennom mer enn 20 år brukt en del av eiendom i god tro. Han har utnyttet eiendommen ved å eksempelvis bygge en bolig, dyrket jorda o.l. Hovedtanken her forblir fortsatt at den reelle eier av eiendommen er en annen. Tenk så at delen av eiendommen, ved vindikasjon, gis tilbake til reelle eier som i lang tid verken har utnyttet arealene eller visst at disse var hans. I et slikt tilfelle står man overfor en risikabel situasjon i forhold til samfunnsøkonomiske betrakter. Dette risikerer at man ved vindikasjonen tilrettelegger for en dårligere utnyttelse av eiendommen, noe som igjen har en virkning på dens rolle i tilbud og etterspørsel i markedet.

Det skal for øvrig bemerkes at dette ikke kan anses som en generell begrepsavklaring som kan legges til grunn i alle tilfeller. I enkelte tilfeller kan det også være hensiktsmessig å unnlate å bruke eiendommen, herunder av miljøbetraktninger o.l. Av samfunnsmessige betraktninger vil også en slik bruk, eller «ikke-bruk» være fornuftig utnyttelse av arealet.

En klar forutsetning for en utnyttelse av eiendommen er at stiftelsesgrunnlaget for eiendomsretten foreligger eller er klar. Dette sier seg selv. Man utnytter eller bruker arealer da man er klar over at man har rådighet over det. Det er eksempelvis meget unaturlig at man bevisst bygger et uthus på eiendommen til naboen sin. Denne unaturligheten kommer som følge av de rettslige forholdene er klare for deg og for naboen, og at disse igjen er et utslag av stiftelsesgrunnlaget som har gitt naboen din rettigheter knyttet til hans eiendom, eksempelvis kjøpsavtale.

---

<sup>16</sup> <https://naob.no/ordbok/utnytte>

En klarhet i stiftelsesgrunnlaget vil dermed være utslagsgivende for de rettslige og fysiske forhold ved eiendommen. Dette vil i sin helhet bringe en stabilitet til eiendomsforholdene og skape en forutberegnelighet for grunneiere og eventuelle kjøpere, brukere o.l., jfr. også redegjørelsen om markedsøkonomi i kapittel 6.4. I de forhold hvor det ikke er klart hjemmelsgrunnlag for eierskapet av arealer, kan langvarig bruk fungere som en utfyller og fullstendigjør stiftelsesgrunnlaget.

#### **9.4.2 Usikre grenser i et større perspektiv**

Det er et behov for å se på slike forhold i et større perspektiv. Det er viktig å stille spørsmålet om hvem det er som skal bære konsekvensene av usikre grenser? Er det grunneiere? Langvarig brukere av grunnen? Spørsmålet er uten tvil vanskelig, og kan ikke ha et enkelt svar. Dessuten må innfallsvinkelen på en slik problemstilling nyanseres. Fornuftig utnyttelse av eiendom må anses som en samfunnsmessig interesse, og en unnlattelse av bruk må anses som en klanderverdig passivitet i den forstand.

Usikre eiendomsgrenser er på ingen måte noe som kan anses som fordelsmessig. Målet og idealet er at alle grenser skal være oppmålt nøyaktig. En kan ut fra dette også påpeke at usikre grenser er en realitet, men et avvik eller unntak fra ønsket eiendomsforhold. Dette samsvarer godt med faktumet at hevd også fungerer som et unntakstilfelle for erverv av rettigheter. Hadde det ikke fantes usikre grenser, ville hevd som løsning på disse heller ikke vært nødvendig – naturligvis.

Dersom det som følge av feil oppmålte grenser for 100 år siden har ført til at brukere har innrettet seg slikt at deler av naboeiendommen har blitt ansett som deres, vil det av rimelighetshensyn være feil å tilbakeføre den delen av eiendommen til reelle eier. Kanskje mer tungtveiende vil den urimeligheten være som følger av å frata brukeren den delen av eiendommen som han i god tro har innrettet seg etter og brukt i lang tid. Slike rimelighetsbetraktninger er også å finne i høyesterett sin behandling av komplekse saksforhold hvor lovbestemmelser og domstols skapt rett ikke nødvendigvis får anvendelse<sup>17</sup>.

En kan derfor si at ekstinktivt erverv, slik som hevd, kan fungere som en logisk og effektiv løsning på tvister som oppstår med bakgrunn i usikre grenser, samt som følge av at det ikke foreligger stiftelsesgrunnlag på eiendommen. Hevd, i slike tilfeller, vil da kun videreføre de

---

<sup>17</sup> Se også Rt. 2015 s.1157, som er redegjort for i kapittel 6.2.

faktiske forholdene, og overføre rettighetene til eiendommen fra reelle eier, til den som faktisk har utøvd langvarig bruk på eiendommen i god tro.

Det foregår reelt en kamp mellom de rettslige forhold og status quo<sup>18</sup>. Det rettslige grunnlaget skal på ingen som helst måte bagatelliseres, men videreføringen av status quo kan på mange måter danne et rettslig forhold fra hevderens side, som trumfer reelle eiers rettigheter til tingen. I tilfeller hvor grunneier har vært passiv i den forstand at han har greid seg uten tingen i over 20 år, vil det også kunne argumenteres for at videreføring av status quo kan anses som en samfunnsinteresse, jfr. også Grunnloven §105 og Menneskerettsloven artikkel 1.

Hevd kan derfor fungere som en god løsning på grensetvister som kan oppstå som følge av strid mellom det rettslige og det faktiske forholdet på eiendommen. Siden nøyaktig oppmåling av grenser er et ideal og ikke en realitet i nærmeste fremtid, vil også hevd og beslektede ervervs måter være aktuelle i norsk rett i lengre tid.

### 10.0 Konkluderende tanker

Oppgaven har forsøkt å belyse de viktigste rettslige virkningene av langvarig bruk. Det har blitt forsøkt å gi en historisk gjennomgang av faktorene som har fungert fremkallende for en slik rettslig ordning. Eiendomsretten fungerer som en rød tråd gjennom hele oppgaven, og det har vært essensielt å både definere begrepet, samt hva som menes med en innskrenkning av det.

Det har også blitt gjort et forsøkt på å redegjøre for hvordan det kan anses at hevdsinsittuttet fungerer som en direkte motspiller til eiendomsretten. På den andre siden har det også blitt forsøkt å forsvare det standpunktet som forklarer hevdsinsittuttet som en forsterker av eiendomsretten og en prosess som på formelt vis gjør «faktum» om til «rett».

Om hevd som adgang til erverv av rettigheter kan anses som et samfunnsnyttig redskap i norsk rett, kan selvsagt argumenteres og mot-argumenteres for. Tanken i oppgaven har i alle fall vært å utlede argument for hevd fra Lex superior<sup>19</sup>, herunder grunnloven og ratifiserte

---

<sup>18</sup> Foreliggende tilfelle, tilstand.

<sup>19</sup> Latin uttrykk for «høyere lov». Rettsreglene av denne rangen får foran regler av lavere rang.



folkerettslige prinsipper. Ordlyden til nevnte bestemmelser har vært innbydende for å ta oppgaven i denne retningen, jfr. «omsyn til samfunnet»<sup>20</sup>.

### 10.1 Refleksjoner

Arbeidet med oppgaven har vært trivelig, samt utfordrende. Det var klart at problemstillingen kan by på problemer knyttet til mangelfull dokumentasjon og kilder på teamet. Gjennom flere samtaler med veileder har jeg fått flere avklaringer på viktige problemstillinger som reiset seg gjennom oppgaven.

Gjennom oppgaven har jeg fått en rekke læringer. Jeg anser hevd som et samfunnsnyttig redskap i norsk rett. Hevd kan fungere som en effektiv og rent faktisk en «rimelig» løsning på forhold som er komplekse og vanskelige, både på grunn av historikk og på grunn av manglende stiftelsesgrunnlag. En slik «løsning» av tvister knyttet til eiendomsforhold er hensiktsmessige, da dette igjen danner grunnlag for stabilitet i eiendomsmarkedet og i det lengste drag, den norske økonomien. Samtidig legger man ikke til rette for urimelighet i samfunnet, i den forstand at man som god troende bruker mister det du har trodd har vært ditt i lang tid.

Hevd kan også anses som samfunnsnyttig da den på mange måter skaper en harmoni mellom de rettslige, fysiske og faktiske forholdene ved eiendommen. På lik med dette kan hevd også fungere supplerende med matrikkelloven i å få avklaring på problematikken rundt usikre eiendomsgrenser. Informasjonen i matrikkelen skal basere seg på det rettslige stiftelsesgrunnlaget ved eiendommen. Finnes ikke dette, kan man stå overfor enda et hinder i å oppmåle nøyaktige grenser.

---

<sup>20</sup> Grunnloven §105.

## 11.0 Referanser

### 11.1 Bøker

Berg, B. H. (2005). *Hevd. Lov om hevd 9. desember 1966 nr. 1 med kommentar*. Oslo: Cappelen Akademisk forlag.

Boe, E. M. (2010). *Innføring i Juss* (3. utg.). Oslo: Universitetsforlaget.

Holth, F., & Winge, N. K. (2019). *Plan- og bygningsrett - Kort forklart* (2. utg.). Oslo: Universitetsforlaget.

Leikvam, G., & Olsson, N. (2018). *Eiendomsutvikling* (2. utg.). Oslo: Fagbokforlaget.

Per Kåre Sky, Ø. B. (2016). *Jordskifteloven - Kommentarutgave*. I Ø. B. Per Kåre Sky, *Jordskifteloven – Kommentarutgave*. Oslo: Universitetsforlaget.

Sevatdal, H. (2017). *Eigedomshistorie*. I H. Sevatdal, *Eigedomshistorie*. Oslo: Universitetsforlaget.

Bergsholm, E. (2019). *Rettigheter i fast eiendom*. Oslo: Fagbokforlaget.

Bærug, S. (2017). *Verdsetting av fast eiendom - En innføring* (1. utg.). Oslo: Universitetsforlaget.

Hauge, H. B., Holth, F., & Larsen, I. W. (2021). *Ekspropriasjonsrett - Kort forklart* (1. utg.). Oslo: Universitetsforlaget.

Giertsen, J. (2017). *Avtaler* (3. utg.). Oslo: Universitetsforlaget.

Stavang, E., & Stenseth, G. (2017). *Fast eiendoms tingsrett* (1. utg.). Oslo: Gyldendal juridisk.

Falkanger, A. T. (1999). *God tro - en studie av kravet til god tro som vilkår for å erverve eller opprettholde privatrettslige rettigheter* (1. utg.). Oslo: Universitetsforlaget.

Falkanger, T., & Falkanger, A. T. (2016). *Tingsrett* (8. utg.). Oslo: Universitetsforlaget.

Brækhus, S. (1964). *Norsk Tingsrett*. Oslo: Universitetsforlaget.

Borge F. A. 2014. *Avtalefriheten ved eiendomsdannelse*. I: Arealadministrasjon, Røsnes A. E. (red.), Universitetsforlaget.

### 11.2 Lover

Kongeriket Norges Grunnlov (1814). (LOV-1814-05-17). Hentet fra: <https://lovdata.no/lov/1814-05-17-nn>.

Menneskerettsloven. (1999). Lov om styrking av menneskerettigheters stilling i norsk rett (LOV-1999-05-21-30). Hentet fra: <https://lovdata.no/lov/1999-05-21-30>.

Hevdsloven. (1966). Lov om hevd (LOV-1966-12-09-1). Hentet fra: <https://lovdata.no/lov/1966-12-09-1>.

Kong Christian den femtis Norske lov. (LOV-1687-04-15). Hentet fra: <https://lovdata.no/lov/1687-04-15>.

Tinglysingsloven. (1935). Lov om tinglysing (LOV-1935-06-07-2). Hentet fra: <https://lovdata.no/lov/1935-06-07-2>.

Matrikkelloven. (2005). Lov om eiendomsregistrering (LOV-2005-06-17-101). Hentet fra: <https://lovdata.no/lov/2005-06-17-101>.

Plan- og bygningsloven. (2008). Lov om planlegging og byggesaksbehandling (LOV-2008-06-27-71). Hentet fra: <https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71>.

Ekspropriasjonserstatningsloven. (1984). Lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom (LOV-1984-04-06-17). Hentet fra: <https://lovdata.no/lov/1984-04-06-17>.

Oreigningslova. (1959). Lov om oreigning av fast eiendom (LOV-1959-10-23-3). Hentet fra: <https://lovdata.no/lov/1959-10-23-3>.

Avtaleloven. (1918). Lov om avslutning av avtaler, om fullmakt og om ugyldige viljeserklæringer (LOV-1918-05-31-4). Hentet fra: <https://lovdata.no/lov/1918-05-31-4>.

Jordskifteloven. (2013). Lov om fastsetjing og endring av eigdeoms- og rettshøve på fast eiendom m.m. (LOV-2013-06-21-100). Hentet fra: <https://lovdata.no/lov/2013-06-21-100>.

Lakse og innlandsfiskeloven. (1992). Lov om laksefisk og innlandsfisk mv. (LOV-1992-05-15-47). Hentet fra: <https://lovdata.no/lov/1992-05-15-47>.

Konsesjonsloven. (2003). Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. (LOV-2003-11-28-98). Hentet fra: <https://lovdata.no/lov/2003-11-28-98>.

### **11.2.1 Lovkommentarer**

Bergsholm, Einar, Karnov Lovkommentar, Hevdsloven, hentet fra: <https://lovdata.no/lov/1966-12-09-1>.

Eriksen, Gunnar Ketil, Norsk Lovkommentar, Hevdsloven, hentet fra: <https://min.rettsdata.no/Dokument/gL19661209z2D1>.

Falkanger, Thor, Norsk Lovkommentar, Matrikkeloven, hentet fra: <https://min.rettsdata.no/Dokument/gL20050617z2D101?directHit=1&dq=Matrikkeloven>.

Moe, Solveig, Norsk lovkommentar, Tinglysningsloven, hentet fra: <https://min.rettsdata.no/Dokument/gL19350607z2D2?directHit=1&dq=tinglysningsloven>.

### **11.3 Forarbeider**

Sivilbokutvalget. (1961, Mai 29). NUT 1961:1 Rådsegn 6. *Rådsegn 6*. Oslo: Justis- og politidepartementet; Sivilbokutvalget.

Justis- og politidepartementet. (1965). *Om lov om hevd* (Ot.prp.nr. 30 (1965-1966)). Hentet fra: <https://lovdata.no/pro/forarbeid/otprp-30-196566>.

Justis- og politidepartementet. (1952). *Om lov om endringer i lov om tinglysning av 7.juni 1935* (Ot.prp.nr. 41 (1952)). Hentet fra: <https://lovdata.no/pro/forarbeid/otprp-41-195253>.

Miljøverndepartementet (2004-2005). *Om lov om eigdomsregistrering* (ot.prp.nr. 70 (2004-2005)). Hentet fra: <https://lovdata.no/pro/forarbeid/otprp-70-200405>.

NOU 1999:1 (1999). *Lov om eiendomsregistrering om et forbedret eiendomsregister og forslag til ny lov om eiendomsregistrering til erstatning for delingsloven*. Oslo, Miljøverndepartementet, Matrikkellovutvalget. Hentet fra: <https://lovdata.no/pro/forarbeid/nou-1999-1>.

### **11.4 Rettspraksis**

Rt. 1844 s. 273, henter fra: <https://lovdata.no/pro/avgjorelse/rt-1844-273-191>

Rt. 1916 s. 1249, hentet fra: <https://lovdata.no/pro/avgjorelse/rt-1916-1249-1>

Rt. 1961 s.1163, hentet fra: <https://lovdata.no/pro/avgjorelse/rt-1961-1163-126b>

Rt. 1967 s. 101, hentet fra: <https://lovdata.no/pro/avgjorelse/rt-1967-101-12a>

Rt. 1968 s. 1202, hentet fra: <https://lovdata.no/pro/avgjorelse/rt-1968-1202-133a>

Rt. 1970 s.1398, hentet fra: <https://lovdata.no/pro/avgjorelse/rt-1970-1398-147a>

Rt. 1972 s. 643, hentet fra: <https://lovdata.no/pro/avgjorelse/rt-1972-643-92a>

Rt. 1980 s.215, hentet fra: <https://lovdata.no/pro/avgjorelse/rt-1980-215-17a>

Rt. 1983 s.569, hentet fra: <https://lovdata.no/pro/avgjorelse/rt-1983-569-63a>

Rt. 1992 s. 352, hentet fra: <https://lovdata.no/pro/avgjorelse/hr-1992-43-b>

Rt. 2000 s.604, hentet fra: <https://lovdata.no/pro/avgjorelse/hr-2000-18-b>

Rt. 2001 s.769, Hentet fra: <https://lovdata.no/pro/avgjorelse/hr-2001-4-b>

Rt. 2001 s.1229, Hentet fra: <https://lovdata.no/pro/avgjorelse/hr-2001-5-b>

Rt. 2002 s.145, Hentet fra: <https://lovdata.no/pro/avgjorelse/hr-2001-416-416a>

Rt. 2004 s.1985, Hentet fra: <https://lovdata.no/pro/avgjorelse/hr-2004-2115-a>

Rt. 2011 s.780, Hentet fra: <https://lovdata.no/avgjorelse/hr-2011-1071-a>

Rt. 2015 s.1157, Hentet fra: <https://lovdata.no/avgjorelse/hr-2015-2111-a>

Rt. 2015 s.120, Hentet fra: <https://lovdata.no/avgjorelse/hr-2015-218-a>

HR-2017-33-A, Hentet fra: <https://lovdata.no/avgjorelse/hr-2017-33-a>

HR-2021-1773-A, hentet fra: <https://lovdata.no/avgjorelse/hr-2021-1773-a>

HR-2022-993-A, hentet fra: <https://lovdata.no/avgjorelse/hr-2022-993-a>

LE-1989-00160, hentet fra: <https://lovdata.no/pro/avgjorelse/le-1989-160-160d>

## **11.5 Diverse referanser**

### **11.5.1 Personlig kommunikasjon**

Bergsholm, Einar, 2022, Personlig kommunikasjon ved e-post-korrespondanse og telefon.

### **11.5.2 Artikler, rapporter, nettsteder m.m.**

Bredviken, T. I. (2020, Mai 29). *Eiendomsretten som negativt avgrenset begrep*. Hentet fra Obiter Dictum: <https://www.obiterdictum.org/artikkel/eiendomsretten-som-negativt-avgrenset-begrep>

Bergsholm, E. (2017, 11 28). *Geoforum.no*. Hentet 2022 fra Feil i matrikkelen- Hvilke beviskraft har matrikkelkartet om 10 år?: <https://geoforum.no/wp-content/uploads/2017/11/Feil-grenser-i-matrikkelen.pdf>

Buhendwa, F. B. (2018, Desember 6). *Hevdsinstituttet - I et nøtteskall*. Hentet fra Obiter Dictum: <https://www.obiterdictum.org/artikkel/hevdsinstituttet-i-et-notteskall>

Vierdal, K. (2020, Oktober 20). *Vierdal.no*. Hentet 2022 fra Hevd av rettigheter i fast eiendom: <https://vierdal.no/hevd-av-rettigheter-i-fast-eiendom/>

Baldersheim, E. (2022, Mars 25). *Idunn.no*. Hentet fra Hevd som rettsvern - Jussens venner: <https://www.idunn.no/doi/10.18261/jv.57.1.1>

Feldborg, T. (2014, April 25). *Uio.no*. Hentet fra Tålt bruk i hevdlæren: <https://www.duo.uio.no/bitstream/handle/10852/39642/654.pdf?sequence=1>

Ravna, Ø. (2010, August 26). *Idunn.no*. Hentet fra Alders tids bruk og hevd som ervervsgrunnlag i samiske områder - særlig med vekt på kravet til aktsom god tro ved rettsidentifisering i Finnmark: <https://www.idunn.no/doi/10.18261/ISSN1504-3096-2010-03-02>

Thomassen, Eivind (2009, februar, 14): *Blandingsøkonomi* i Store norske leksikon på snl.no. Hentet 1. desember 2022 fra <https://snl.no/blandings%C3%B8konomi>

Katz, L. (2010, Juni 01). The Moral Paradox of Adverse Possession: Sovereignty and Revolution in Property Law. Hentet fra Erudit.org: <https://www.erudit.org/en/journals/mlj/1900-v1-n1-mlj3862/039836ar/>





**Norges miljø- og biovitenskapelige universitet**  
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet  
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway