



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2024 30 stp
Fakultetet for landskap og samfunn

Bortfall av eiendomsrett uten avtale

Alexander Nyberget
Master i Eiendom

Forord

Denne masteroppgaven markerer avslutningen på min femårige mastergrad i Eiendom ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU). Tiden ved universitetet har gitt meg verdifulle erfaringer og minner som jeg vil bære med meg videre i livet.

Valget av tema for masteroppgaven begynte allerede å formes da jeg i en av forelesningene til Einar Bergsholm i tredje året ble introdusert til hvordan eiendomsrett kan bortfalle ved hevd og passivitet. Dette syntes jeg virket svært interessant, så da det var tid for å velge tema til masteroppgaven var det klart at det var noe innenfor dette jeg ville skrive om. Jeg fikk godkjent temaet og ble utdelt den samme foreleseren som min veileder.

Min første takk er derfor rettet til Einar Bergsholm som er dosent i tingsrett ved NMBU. Gjennom arbeidet med masteren har han hjulpet meg med å tilspisse problemstillingen, samt kommet med gode råd og ideer. Videre takker jeg gode medstudenter som har bidratt til å gjøre studiet til en positiv opplevelse, selv i de mer krevende akademiske periodene. Jeg vil også takke min familie som under hele skriveperioden har vært en viktig støtte.

Til slutt vil jeg takke min tålmodige kjæreste, som til tross for at mesteparten av min tid har gått med i arbeidet av denne masteroppgaven, har støttet meg under hele perioden.

Alexander Nyberget

Sammendrag

I denne masteroppgaven har jeg benyttet juridisk metode for å undersøke de ulike måter eiendomsrett kan bortfalle på uten avtale. Oppgaven går derfor utenfor det rent tingsrettslige og har et noe bredere perspektiv. Det har blitt klart at selv om disse ulike formene for bortfall av eiendomsrett varierer i deres vilkår, er passivitet i de fleste av bortfallsmetodene et gjennomgående element. Bortfallet skyldes ofte at grunneier i større grad enn hva som bør forventes, opptrer passivt ovenfor sin eksklusive eiendomsrett.

I oppgaven har jeg også undersøkt om de ulike måtene for bortfall av eiendomsrett uten avtale styrker eller svekker borgernes rettsposisjon. I de fleste tilfeller er det vanskelig å trekke en konklusjon, og overordnet kan jeg ikke svare på om det å kunne miste eiendomsrett uten å ha inngått avtale, totalt sett er positivt, eller negativt for borgernes rettsposisjon. Likevel er det noen av bortfallsgrunnlagene som bedre klarer å balansere grunneiers og samfunnets rettsposisjon opp mot hverandre. Av de tre grundigst undersøkte rettsinstitutt, henholdsvis hevd, alders tids bruk og passivitet, klarer alders tids bruk og passivitet i noe større grad å ivareta grunneiers interesser. Hevd er likevel totalt sett ikke et urimelig institutt, men vilkårene for hevd kan virke noe mindre beskyttende ovenfor grunneiers rettsposisjon sammenlignet de to andre.

Videre undersøkes det hvorvidt selvstendig rettsvernshevd vil gjelde overfor alle godtroende tredjemenn, og om årsaken til manglende tinglysning bør spille inn på hvorvidt en kan vinne selvstendig rettsvernshevd eller ikke.

Selv om hovedfokuset ligger på bortfall der grunneier i en viss form kan klandres for bortfallet, ser oppgaven også på tilfeller hvor grunneier i svært liten grad kan ha gjennomført tiltak for å bedre ivare ta sin eiendomsrett, for eksempel naturkatastrofer eller innblanding fra fiendtlige stater. For å ytterligere illustrere temaets kompleksitet, utforskes også ekspropriasjon og jordskifte som eksempler på at en kan miste eiendomsrett uten avtale, samtidig som en får kompensasjon for tapet.

Opgaven tar i tillegg for seg situasjoner hvor ulovlige handlinger kan føre til inndragning av eiendom, og undersøker forhold der ikke betalte krav kan føre til at eiendom tvangsselges.

Til slutt undersøkes også hvordan eiendomsrett kunne bortfalle under den andre verdenskrig, samt tilfeller hvor forskjellen mellom eiendomsrett og en avtale om å skaffe eiendomsrett en gang i framtiden er svært utydelig.

Abstrakt

This master's thesis utilizes legal research methodology to explore various ways in which property rights can be extinguished without an agreement. It reveals that while the criteria for the loss of property rights vary widely, a commonality is often the passivity of the property owner, which can lead to the extinguishment of these rights. Passivity is primarily observed in property owners who may fail to adequately safeguard their rights. However, it can also stem from the acquirer's side, particularly in cases where more thorough due diligence was needed.

The study specifically addresses adverse possession, the doctrine of ancient use, and general passivity as bases for the loss of property rights and examines how these affect the citizens' legal standing. Although it is challenging to draw definitive conclusions about the overall impact of losing property rights without an agreement on citizens' legal positions, the findings suggest that methods such as passivity and ancient use tend to safeguard the property owner's interests more effectively than that of adverse possession.

Further examined is whether independent legal protection by possession should apply universally to all bona fide third parties, and whether the reason for lack of registration should affect the ability to gain independent legal protection by possession.

Although the primary focus is on loss where the property owner can be somewhat blamed, the thesis also considers scenarios where the owner could hardly have taken measures to better protect their property rights, such as in natural disasters or interference from hostile states. To further illustrate the complexity of the topic, expropriation and land redistribution are explored as examples of losing property rights without an agreement, yet with compensation for the loss.

The thesis additionally addresses situations where illegal actions can lead to property confiscation, and investigates cases where unpaid claims can lead to property being forcibly sold.

Finally, it also examines how property rights could be extinguished during World War II, as well as cases where the distinction between property rights and an agreement to acquire property rights in the future is quite unclear.

Innholdsfortegnelse

Forord.....	ii
Sammendrag.....	iv
Abstrakt.....	v
Kapittel 1 Innledning og problemstilling	1
1.1 Bakgrunn og aktualitet	2
1.2 Metode og avgrensninger.....	3
1.3 Sentrale begreper	4
1.3.1 Konkludent adferd	4
1.3.2 Rettsvern og tinglysning.....	4
1.3.3 Hva er en avtale?	5
1.3.4 Hva er en eiendom?	5
1.3.5 Hva er eiendomsrett?	6
1.3.5.1 Eiendomsrettens positive og negative side.....	7
Kapittel 2 Bortfall av eiendomsrett som følge av langvarig bruk.....	8
2.1 Bortfall av eiendomsrett som følge av hevd	8
2.1.1 Om hevd.....	8
2.1.2 Rådighet og sammenhengende bruk	9
2.1.3 God tro.....	10
2.1.4 Hevdstid.....	12
2.1.5 Tålt bruk.....	12
2.1.6 Allmenne retter	13
2.1.7 Hevd og borgernes rettsposisjon	13
2.1.8 Grunnloven § 105 og EMK P1-1	15
2.1.9 Mothevd og frihevd	16
2.1.10 Hevd av rettsvern	16
2.1.10.1 Unngår tinglysning for å spare dokumentavgift.....	19
2.1.10.2 Glemmer å tinglyse eller er uvitende om tinglysning	19
2.1.10.3 Årsaken til manglende tinglysning er irrelevant	19
2.1.11 Sammenheng mellom hevdslova § 8 og alders tids bruk	20
2.2 Bortfall av eiendomsrett som følge av alders tids bruk	22
2.2.1 Vilkår til bruken	22
2.2.2 Brukstiden.....	23
2.2.3 God tro.....	25

2.2.4	Rettsvern.....	26
2.3	Bortfall av eiendomsrett som følge av sedvanerett og festnet rettsforhold	27
Kapittel 3	Bortfall av eiendomsrett som følge av passivitet.....	28
3.1	Klanderverdig passivitet.....	29
3.1.1	Sigdaldommen og relaterte rettsavgjørelser	29
3.1.2	Fårøyadommen	31
3.1.2.1	Analyse.....	31
3.1.3	Snekkerens hytte.....	34
3.2	Noen observasjoner	35
3.2.1	Den passive rettighetshaveren	35
3.2.2	Den aktive part.....	36
3.3	Oppsummering og borgernes rettsposisjon	36
3.4	Bortfall av eiendomsrett som følge av manglende tinglysning	37
Kapittel 4	Andre bortfallsgrunner.....	39
4.1	Foreldelse	39
4.2	Bortfall av eiendomsrett som følge av naturkatastrofer	40
4.2.1	Eiendom som endrer karakter	40
4.2.2	Fullstendig bortfall av eiendom.....	41
4.3	Bortfall av eiendomsrett som følge av ekspropriasjon.....	42
4.3.1	Styrker eller svekker ekspropriasjon som institutt borgernes rettsposisjon?	43
4.4	Bortfall av eiendomsrett som følge av jordskifte.....	44
4.5	Bortfall av eiendomsrett som følge av tvangssalg.....	45
4.5.1	Domsavgjørelse som tvangsgrunnlag.....	46
4.5.2	Lovbestemte panteretter som tvangsgrunnlag.....	47
4.6	Bortfall av eiendomsrett som følge av erobring og okkupasjon.....	48
4.6.1	Bortfall av eiendomsrett som følge av okkupasjon eller erobring ved militærmakt.....	49
4.7	Bortfall av eiendomsrett som følge av inndragning	49
4.8	Et historisk blikk på bortfall av eiendomsrett uten avtale under den andre verdenskrig..	51
Kapittel 5	Avsluttende bemerkninger	55
Kilderegister.....		57

Kapittel 1 Innledning og problemstilling

Eiendomsrett anses å være blant de sterkeste og best beskyttede rettighetene en kan ha. Derfor er det interessant å utforske de ulike omstendigheter hvor man kan miste denne retten uten å ha inngått en frivillig avtale. Masteroppgavens tema vil være bortfall av eiendomsrett uten avtale, noe som innebærer at masterens søkeområde vil være noe bredere enn hva som inngår under ekstinksjon av eiendomsrett.

Masteroppgaven vil i hovedsak fokusere på hevd, alders tids bruk og passivitet. Videre har jeg også sett på mindre diskuterte metoder for tap av eiendomsrett uten avtale, som inndragning, ekspropriasjon, og tilfeller der eiendom fysisk forsvinner. Bortfall av eiendomsrett uten avtale vil sees i et bredere lys enn kun det tingsrettslige, og det vil komme fram at et gjennomgående tema i nesten alle måter å miste eiendomsretten på er passivitet. I tillegg vil tinglysningens rolle undersøkes, og om fravær av tinglysning regnes som passivitet. Grunnet tinglysningens og rettsvernets relevans for sikring av eiendomsrett, gjøres det også en undersøkelse av selvstendig rettsvernshevd, og om dette i lys av HR-2021-1773-A (Norwegian Bank) kun gjelder overfor kreditor eller også alle godtroende tredjemenn.

Masteroppgavens problemstilling er å utforske og sammenlikne de ulike rettslige vilkår og konsekvenser av de avtaleløse måtene eiendomsrett kan bortfalle på. Et gjennomgående tema vil også være hvorvidt disse formene for bortfall av eiendomsrett uten avtale styrker eller svekker borgernes rettsposisjon. Når det i teksten benyttes begrepet «rettsposisjon», menes det borgernes rettigheter sett opp mot andre borgere sine rettigheter, men også overfor staten.

For å besvare disse spørsmålene har jeg benyttet juridisk metode og analysert relevant rettspraksis og rettskilder. For å besvare problemstillingen, vil jeg definere nøkkelbegreper som «avtale», «eiendom» og «eiendomsrett».

1.1 Bakgrunn og aktualitet

Vi mennesker har en iboende oppfatning av personlig eierskap, en følelse som er dypt rotfestet i menneskets natur fra fødselen. Denne oppfatningen, kjent som eiendomsfølelse¹, er ikke et ervervet fenomen, men heller en medfødt egenskap.²

Antropologiske studier har påpekt at barn, uavhengig av kulturell bakgrunn, viser tegn på eiendomsfølelse fra en tidlig alder. For eksempel er det vanlig at et barn uttrykker misnøye når et annet barn tar leketøyet deres, eller konsumerer maten deres. Dette indikerer at vi mennesker ikke bare har en medfødt forståelse av det å eie noe, men også forstår forskjellen på mitt og ditt.³

Eiendomsfølelsen er sannsynligvis et produkt av evolusjonære prosesser. I fortiden var det avgjørende for menneskets overlevelse å kunne beskytte sine ressurser, som mat, vann, verktøy og territorier. Forståelse av byttehandel og hvordan man kunne bytte egne ressurser mot andres for å øke egne sjanser for overlevelse var også avgjørende. Individuer med en sterk følelse av eierskap hadde større sannsynlighet for å overleve og reproducere, og dermed videreføre disse egenskapen til avkommet.⁴

Eiendomsrett kan derfor sies å ha hatt en sentral rolle i menneskets utvikling, og selv i dag påvirker den vår sosiale og politiske adferd. Mennesker har engasjert seg i erverv og tap av eiendom lenge før stater, land og etableringen av formelle eiendoms- eller rettighetsregistre fantes. Disse sidene av mennesker har ført til fenomener som krig og erobring, men også samarbeid, felleskap og bedre utnyttelse av ressurser.⁵

Disse fenomenene er like gamle som menneskeheten selv, noe som antyder at denne dynamikken også vil fortsette inn i fremtiden. Med økningen i menneskelige bosetninger og deres kompleksitet har vi utviklet omfattende registre for å sikre eiendom og samfunnet som helhet. Klare og beskyttede eiendomsrettigheter muliggjør lån, samt kjøp og salg av eiendommer, med betydelig redusert risiko. Dette bidrar til økonomisk vekst ved å tillate lån for oppstart av selskaper, og ved å oppmuntre individer til å investere større verdier i eiendommene sine, trygge på at de ikke plutselig vil miste dem.

Tinglysing, som en garanti mot tredjepart, gir enda bedre rettsbeskyttelse for eiendom. Imidlertid kan slike registre være feilaktige, uklare, utdaterte eller ubenyttet. Dette fører til situasjoner der en person kan erverve eiendom eller en rettighet fra en annen person uten noen formell avtale.

Bortfall av eiendomsrett uten avtale er et område som de fleste ikke håndterer daglig, men som kan ha store konsekvenser for de det gjelder. Selv om mange sannsynligvis vil ha en viss oppfatning om emnet hvis de ble spurt, er det fortsatt mange ubesvarte spørsmål og uklarheter knyttet til tap og erverv av eiendomsrett uten avtale.

¹ Pierce, J. L., Kostova, T., & Dirks, K. T. (2002). The state of psychological ownership: Integrating and extending a century of research. *Review of General Psychology*, 7(1), s. 2.

<https://doi.org/10.1037/1089-2680.7.1.84>

² Pierce et al., 2002, s. 7

³ Pierce et al., 2002, s. 3

⁴ Hartley, T. (2019). The continuing evolution of ownership. *PLOS ONE*, 14(2), e0211871, s. 2-4.

<https://doi.org/10.1371/journal.pone.0211871>

⁵ Pierce et al., 2002, s. 28 og Hartley, 2019, s. 1

Oppgaven har som hensikt å klargjøre disse ulikhetene, samt å se på hvorvidt muligheten for bortfall av eiendomsrett uten avtale styrker eller svekker borgernes rettsposisjon. For å gjøre dette vil jeg undersøke flere juridiske kilder.

1.2 Metode og avgrensninger

I denne oppgaven har hensikten vært å redegjøre for tap av eiendomsrett uten avtale slik det foregår etter norske forhold, og utenlandske forhold vil bli utelatt. Oppgaven benytter seg av juridisk metode, herunder undersøkelser av juridiske kilder, primært lovtekster, rettspraksis, og juridisk litteratur. Det juridiske aspektet vil være hovedfokus i masteroppgaven, men der det var nødvendig har jeg også vurdert problemstillingene fra andre perspektiver, som sosiale og økonomiske, for å få en dypere forståelse av fenomenet. Denne tilnærmingen er særlig relevant for å kunne utforske hvorvidt de ulike avtaleløse bortfallsgrunnlagene styrker eller svekker borgernes rettsposisjon.

Noen steder refererer jeg til dommer som kom før Lov 9. desember 1966 nr.1 om hevd (hevdslova) og derfor, istedenfor fulgte Kong Christian Den Femtis Norske Lov av 15. april 1687 (NL) og snikhevdloven av 23. mai 1874. Dette grunnes i at til tross for at de eldre dommene fulgte en nå utdatert lov, er de grunnleggende tankene likevel tilstrekkelig like.

Videre er oppgavens fokus primært rettet mot tap av eiendomsrett til fast eiendom. Bortfall av bruksretter blir ikke undersøkt, med mindre de enkelte rettsavgjørelser belyser sentrale prinsipper av betydning for hovedtematikken. Formålet med dette er å opprettholde en klar tematisk analyse, samtidig som det sikres at relevante juridiske konsepter og prinsipper som påvirker bortfall av eiendomsrett blir grundig undersøkt. Hevd av løsøre etter hevdslova § 2 andre ledd, undersøkes heller ikke.

Grunnet oppgavens tematikk, er søkelyset avgrenset til situasjoner der bortfallet av eiendomsretten skyldes ikke-avtalemessige grunnlag. Selv om noen av disse grunnlagene fremstår som mer åpenbare enn andre, undersøkes også noen tilfeller hvor betydningen av begrepene «avtale» og «eiendomsrett» er noe mer uklart. Dette gjøres for å grundigere undersøke oppgavens problemstilling.

Noen forhold kan anses å være bortfall av eiendomsrett, men utelates da de skiller seg for mye fra de andre forholdene oppgaven ser på. Et eksempel på et slikt tema er bortfall av eiendomsrett som følge av dødsfall, spesielt der hvor det ikke finnes noen arvinger.

1.3 Sentrale begreper

1.3.1 Konkludent adferd

Når en handling viser handlerens vilje via sine handlinger istedenfor ved uttalelser.

1.3.2 Rettsvern og tinglysning

At tinglysning gis rettsvern, kommer fram av Lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysning (tinglysningsloven⁶) § 20 første ledd. Rettsvern er den beskyttelsen en rettighet har mot å bli eksekvert eller redusert i verdi på grunn av handlinger utført av den tidligere innehaveren, andre tredjemenn eller som resultat av gjeldsforfølging mot vedkommende. En tinglyst rettighet har forrang overfor en annens rettighet ved et kollisjonstilfelle så lenge den andre retten enten ikke er tinglyst eller ble tinglyst på et senere tidspunkt. Som hovedregel vil en tinglyst rett ved konflikt også gå foran en eldre rett som ikke er tinglyst. Unntak er angitt, blant annet i § 21 første ledd, som fastsetter at den registrerte retten ikke har forrang foran den uregistrerte retten dersom den som registrerte var klar over, eller burde ha vært klar over, den eldre retten på tidspunktet for registreringen. Tinglysning er derfor i noen tilfeller et unntak til prinsippet om prior tempore, potior jure (Først i tid, best i rett)

Tinglyste rettigheter er registrert i grunnboka. Grunnboka er et offentlig realregister⁷ og hver registrert eiendom får sitt eget «blad»,⁸ hvor rettsstiftelser som hvem som er eier, og eventuelle heftelser som pant og servitutter registreres.⁹ Grunnboka og dens innhold er tilgjengelig for allmennheten slik at en selv kan sjekke hvem som har hvilke tinglyste rettigheter. Dette inngår i prinsippene om notoritet og publisitet.

Grunnboka har det en kaller negativ og positiv troverdighet. Den negative troverdigheten kommer indirekte fram av tingl § 20 men også av §§ 21 og 22. Negativ troverdighet innebærer at man kan anta at det ikke finnes noen heftelser på en eiendom hvis det ikke er registrert i grunnboka. Den positive troverdigheten kommer fram av § 27 og innebærer at man skal kunne stole på at det som står i grunnboka stemmer med realiteten.¹⁰

For å opprettholde grunnbokas positive side fastsetter § 35 statens erstatningsansvar dersom grunnboka viser seg å være feilaktig.

Til slutt vil jeg nevne at selv om det i alminnelighet oppnås rettsvern gjennom tinglysning, er det imidlertid noen rettigheter i fast eiendom som har rettsvern uten tinglysning. Fullføring av hevd gir rettsvern uten tinglysning jf. § 21 andre ledd andre punktum, og som det ses på i kapittel 2.1.10, kan også rettsvernet i seg selv være gjenstand for hevd. Dette kalles ofte for aksessorisk rettsvernshevd.¹¹

⁶ Forkortes også som tingl.

⁷ Jf. Lov 8. februar 1980 nr. 2 om pant (panteloven) § 1-1 (4)

⁸ Ordlyd som henger igjen fra da grunnboka var fysisk

⁹ Bergsholm, E. (2019). *Rettingheter i fast eiendom* (2. utg.). Fagbokforlaget. s. 55.

¹⁰ Det er visse unntak til grunnbokas troverdighet, men grunnet oppgavens rammer er det ikke nødvendig å utforske disse.

¹¹ Se for eksempel HR-2021-1773-A (Norwegian Bank), avsnitt 34

1.3.3 Hva er en avtale?

Oppgaven vil ta for seg retter knyttet til fast eiendom som ikke er «stiftet ved avtale»¹² Det er derfor nødvendig å først fastslå hva som menes med «avtale».

En avtale er en frivillig inngått, juridisk bindende kontrakt mellom to eller flere parter, der hver part forplikter seg til å utføre eller avstå fra å utføre en bestemt handling. Avtaler kan være muntlige eller skriftlige. Muntlige avtaler er like bindende som skriftlige, dette følger prinsippene om formfrihet og avtalefrihet. Likevel er skriftlige avtaler ofte foretrukket da de gir en mye klarere dokumentasjon på vilkårene i avtalen.¹³

Avtaler er en grunnleggende del av samfunnet og økonomien, som innebærer alt fra arbeidskontrakter til kjøp og salg av varer og tjenester. De er avgjørende for å sikre at parter oppfyller sine forpliktelser, og gir et middel for rettslig oppgjør hvis en part ikke oppfyller disse.

Når det gjelder fast eiendom, står avtaler helt sentralt. Eierbytte av fast eiendom bør alltid baseres på et frivillig, avtalemessig grunnlag. Oppgavens hensikt er å utforske de situasjoner hvor dette ikke er tilfelle. Kjøp og salg av fast eiendom involverer betydelige økonomiske transaksjoner og kan ha langvarige konsekvenser for de involverte. Derfor er det viktig at vilkårene i avtalen er klare og forståelige for begge parter.

Ved kjøp av fast eiendom godtas avtalen idet en aksepterer et bud. I kontrakten vil det inneholde detaljer som kjøpesum, beskrivelse av eiendommen, dato for overtagelse, eventuelle heftelser på eiendommen og eventuelle betingelser som må oppfylles før salget kan fullføres.¹⁴ For eksempel kan det være en betingelse at kjøperen får godkjent finansiering, eller at selgeren klarer eventuelle heftelser på eiendommen.

1.3.4 Hva er en eiendom?

Eiendom kan klassifiseres i to hovedkategorier: fast eiendom og personlig eiendom.

Fast eiendom, inkluderer land og alt som er permanent festet til det, enten det er naturlig eller menneskeskapt. Dette inkluderer bygninger, hus, trær, mineraler, og alt annet som kan betraktes som fast eller uatskillelig fra grunnen. Det er viktig å vurdere betydningen av begrepet «permanent», for eksempel, hvis du planter et tre blir det en del av fast eiendom fordi det er forventet å være der på ubestemt tid, men hva med et telt eller en annen midlertidig struktur? Disse kan festes til grunnen, men de er ikke ment å være der permanent, så de vil derfor istedenfor bli klassifisert som personlig eiendom.

I forarbeidene til avhendingslova¹⁵ defineres grunn slik: «I andre punktum er det med «grunn» også meint rom i grunnen, f.eks hallar eller tunnellar sprengt ut i fjell» Videre på samme side,

¹² Jf. tinglysingsloven § 23 første ledd første punktum

¹³ Bør nevnes at det finnes noen unntak til formfrihetsprinsippet og avtalefrihetsprinsippet, for eksempel kredittavtaler jf. Lov 18. desember 2020 nr.146 om finansavtaler (finansavtaleloven) § 3-9 (1). Og forsikringsavtaler jf. Lov 16. juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler (forsikringsavtaleloven) § 1 C-2 første ledd.

¹⁴ Forbrukerrådet. (2024). *Kontrakt ved kjøp av fast eiendom*.

¹⁵ Lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eignedom (avhendingslova)

defineres fast eiendom som at «fast eiendom» ikkje berre er meint grunn aleine, men også bygningar og andre innretningar varig forbundne med grunnen»¹⁶

Personlig eiendom refererer til alt annet som kan eies og ikke er festet til grunnen. Dette kan inkludere ting som biler, møbler, klær, og aksjer. Disse elementene kan flyttes fra sted til sted uten å endre deres natur eller formål.

I denne oppgaven, når det refereres til «eiendom» menes det alltid fast eiendom og primært grunnen selv.

1.3.5 Hva er eiendomsrett?

Det er ingen norsk lov som definerer begrepet «eiendomsrett», likevel er det noen lover som benytter seg av begrepet.¹⁷ I tvisteloven¹⁸ § 34-3 (5) står det for eksempel «tvist om eiendomsretten til gjenstanden». Mens det i jordskiftelova¹⁹ § 6-23 første ledd står «Ved dom tek jordskifteretten avgjerd om grenser, egedomsrett, rettar og anna»

Noen lovforarbeider har forsøkt å definere «eiendomsrett» og i forarbeidene til havressursloven defineres eiendomsrett slikt:

Eiendomsrett kan defineres som den rett som hjemler eieren av en formuesgjenstand all den rådighet over den, som ikke er særlig unntatt i lov eller andre rettsregler. Rådigheten deles gjerne i en juridisk rådighet (retten til å selge m.v.) og en fysisk rådighet (rett til hugge, høste, bruke osv). Eiendomsrett kan også avgrensens negativt ved at eier kan hindre andres rådighet over eller utnyttelse av gjenstanden.²⁰

I rettspraksis har det hendt at Høyesterett har gjengitt klassiske forklaringer på hva som menes med eiendomsrett.²¹ I Rt. 2011 s. 780 (Jæren energi) beskriver Høyesterett eiendomsretten 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.»²²

Til tross for manglende definisjon i norsk lov er eiendomsrettigheter kjernen i mange juridiske systemer. Eiendomsrett er de rettighetene en person eller enhet har til å bruke, kontrollere og overføre eiendom.

Når noen har lov til å benytte seg av deler av andres eiendom kaller man dette for en bruksrett. Dette grunner ofte i en servitut, typisk eksempel er å ha veirett over naboens tomt.²³

Eiendomsretten har sitt sterkeste vern forankret i EMK P1-1²⁴ og Grunnlovens § 105²⁵

¹⁶ Ot.prp.nr.66 (1990–1991) Om lov om avhending av fast eiendom. s. 61

¹⁷ Bergsholm, 2019, s. 28

¹⁸ Lov 17. juni nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven)

¹⁹ Lov 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av egedoms- og rettshøve på fast eiendom m.m. (jordskiftelova)

²⁰ NOU 2005:10 Lov om forvaltning av villevende marine ressurser. s. 97

²¹ Bergsholm, 2019, s. 28

²² Rt. 2011 s. 780 (Jæren energi) avsnitt 59

²³ En sentral rettsavgjørelse som så på skillet mellom bruksrett og eiendomsrett er Rt. 2009 s. 203 (Matrikulert seter)

²⁴ Europarådets konvensjon av 4. november 1950 om beskyttelse av menneskerettighetene og de grunnleggende friheter (Den europeiske menneskerettskonvensjonen eller EMK) tilleggsprotokoll 1 artikkel 1

Til slutt vil jeg påpeke at eiendomsrett ikke foreldes. Dette følger indirekte av foreldelsesloven²⁶ § 1, da eiendom hverken er en fordring som rettes mot en annen eller annen form for ytelse. At eiendomsrett ikke foreldes, kommer også fram av forarbeidene til foreldelsesloven.²⁷

Hovedregel er derfor at grunneier ikke kan miste eiendomsretten, til tross for at eiendommen ikke brukes eller eieren forholder seg passiv overfor andre. Jeg vil i oppgaven se på noen eksempler på hvor eiendomsretten allikevel bortfaller som resultat av grunneieres egne handlinger eller mangel på sådanne.

1.3.5.1 Eiendomsrettens positive og negative side

Den positive siden av eiendomsretten refererer til eierens rett til å bruke, nyte og utnytte eiendommen. Den negative siden av eiendomsretten omhandler eierens rett til å utelukke andre fra å bruke eiendommen. Rådighetsretten og overføringsretten er positive rettigheter, mens eksklusjonsretten er en negativ rettighet. Jeg skal kortfattet forklare disse begrepene samt belyse deres begrensninger:

Rådighetsrett: Dette er retten eieren har til å bruke eiendommen på en hvilken som helst måte som ikke er forbudt av lov eller av privatrettslige forhold. For eksempel, hvis man eier et stykke land, har man rett til å bygge et hus på det, dyrke avlinger på det, eller bruke det på andre måter en selv ønsker, så lenge det gjøres i samsvar med gjeldene arealplaner.

Overføringsrett: Dette er retten til å selge, leie ut, gi bort, eller på annen måte overføre eiendommen til en annen person eller enhet. Overføringsretten er grunnleggende for eiendomsretten, fordi den tillater eieren å realisere verdien av eiendommen sin ved å selge den.

Eksklusjonsrett: Dette er retten til å ekskludere andre fra eiendommen. Det betyr at eieren har rett til å forhindre andre i å bruke eiendommen uten eierens tillatelse. Eksklusjonsretten gir derfor eieren «full»²⁸ kontroll over bruken av eiendommen.

Begrensninger

Det er også viktig å merke seg at eiendomsretten ikke er absolutt. Det finnes flere begrensninger på eiendomsretten, som servitutter, reglene etter plan- og bygningsloven, og naboens rettigheter. Arealplaner kan begrense hva slags byggverk som kan oppføres på en eiendom, og naborett kan begrense bruken av eiendommen på måter som er urimelig eller unødvendig skadelig for naboen.

Eiendomsretten er også innskrenket av statlige inngrep som ekspropriasjon²⁹ og eiendomsskatt.³⁰

²⁵ Grunnloven. (LOV-1814-05-17) Kongeriket Norges grunnlov; Dette utforskes i kapittel 2.1.8

²⁶ Lov 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer (foreldelsesloven)

²⁷ Ot.prp.nr.38 (1977-1978) Om lov om forelding av fordringer s. 56. At eiendomsrett ikke foreldes er også bekreftet av rettspraksis, se for eksempel Rt. 1897 s. 17. Dommen omhandler en anerkjent seterrett fra et over 100 år gammelt forlik i en tidligere statsallmenning solgt til privat eierskap for over 200 år siden. Høyesterett bekreftet at seterretten kunne gjenopptas, til tross for at den ikke hadde vært utøvet på ca. 100 år, og de gamle seterhusene og gjerdene var forsvunnet med tiden. Konklusjonen ble derfor at retten avviste argumentene om at seterretten var bortfalt ved abandon eller frihevd, og opprettholdt bøndernes rettigheter basert på historisk bruk og tidligere forlik.

²⁸ Egen bruk av anførselstegn for å vise at det finnes visse begrensninger.

Kapittel 2 Bortfall av eiendomsrett som følge av langvarig bruk

I dette kapittelet vil jeg undersøke de ulike juridiske mekanismene som muliggjør bortfall av eiendomsrett uten avtale som følge av langvarig bruk. Kapittelets hovedfokus vil ligge på hevd og alders tids bruk.

Jeg vil analysere de nødvendige rettslige vilkårene for å vinne hevd, samt hvordan disse vilkårene har blitt tolket og anvendt av retten. Dette omfatter en gjennomgang av nøkkelbegrepene rådighet, god tro og hevdstid. Jeg vil også se på hvordan grunneiers rettsposisjon stilles overfor de som i god tro bruker et område i lang tid, og hvordan eiendomsrett kan styrkes over tid ved selvstendig rettsvernshevd.

2.1 Bortfall av eiendomsrett som følge av hevd

Dette delkapittelet vil utforske selvstendig hevd, da det er denne formen av hevd som kan føre til bortfall av eiendomsrett uten avtale. Hevd kan også sees på som en rettsdyrkningsmåte, noe som betyr at det kan reparere et mangelfullt eller ugyldig rettsgrunnlag.³¹ Denne formen for hevd er ikke å se på som bortfall av eiendomsrett uten avtale og vil derfor ikke bli behandlet.

2.1.1 Om hevd

Hevd representerer et juridisk institutt som muliggjør erverv av rettigheter gjennom langvarig bruk. Det kommer fram av hevdslova at det kan «vinnast hevd på eiedomsrett eller bruksrett til ting» jf. hevdslova § 1 første ledd. Videre defineres «ting» som «fast eiedom, lausøyre og rettsgilde verdepapir» jf. andre ledd.

For at bruken skal kvalifisere for hevd, må den stå i kontrast til den opprinnelige eierens rettigheter og tilfredsstillende kriteriene i hevdsloven. Dette kapittelet vil se på hevd som bortfall av eiendomsrett uten avtale, med fokus på hevdens begrunnelse, nødvendige krav, og de påfølgende virkningene.

Vi har lange tradisjoner i Norge for å stifte rettigheter i eiendom på bakgrunn av langvarig bruk.³² Av forarbeidene til tinglysningslova kommer det fram at «i Norge spiller hevden en meget stor rolle som hjemmel for forskjellige rettigheter»³³ Hevdslovas eksistens som en kodifisering av gamle etablerte rettsregler er en bekreftelse på dette. I dag finnes det gode register over eierskap og rettigheter knyttet til fast eiendom, men det oppstår likevel situasjoner hvor det er tvil knyttet til hvem som eier hva.

Det er viktig å merke seg at ikke alle situasjoner der eiendomsrett går tapt uten en avtale, omfattes av hevdsbegrepet eller oppfyller kravene for å etablere hevd etter hevdsloven. Blant

²⁹ Se kapittel 4.3

³⁰ Se kapittel 4.5.2

³¹ Brækhus & Hærem, 1964, s. 571 og Bergsholm, E. (2024). *Rettigheter i fast eiendom: en innføring i tingsrett* (3. utg.). Fagbokforlaget. s. 122–124

³² Rådsegn 6, s. 5

³³ Ot.prp.nr.9 (1935) Om lov om tinglysning s. 37

annet har aldres tids bruk og passivitet flere likheter med prinsippene som er lovfestet i hevdslova eller kommer fram av dens forarbeider.

Ifølge forarbeidene til hevdsloven, defineres hevd som situasjoner hvor «Eit langvarig faktisk rådvaldshøve fører i somme tilfelle til ein ny eller sterkare rett i framtida. I slike tilfelle seier ein vanleg at retten har grunnlag i hevd»³⁴ Dette anses som et unntak fra prinsippet om prior tempore, potior jure (først i tid, best i rett), da rettsforholdene endres uten en avtale om eierbytte.

Vilkårene for hevd oppsummeres av forarbeidene slik «a) innehaving, b) god tru, og c) ei viss tid»³⁵ Jeg skal gi en rask oversikt over hevdslovas §§ 1 til 6 som er de mest sentrale paragrafene for hevd av eiendomsrett, før jeg gir en mer omfattende forklaring av hvert av vilkårene:

Først åpner loven opp for at det kan «vinnast hevd på eigedomsrett eller bruksrett til ting.» jf. § 1 første ledd. For å hevde eiendomsrett, må hevdspretendenten ha benyttet eiendommen «som sin eigen» kontinuerlig i 20 år, jf. § 2 første ledd. Videre tillates også hevd dersom «to eller fleire» har brukt et område kontinuerlig i mer enn 20 år, «og overgangen mellom dei er lovleg» jf. § 3.

Videre kreves det at hevdspretendenten er i god tro om sin rett, jf. § 4 første ledd, og at hevdpretendenten ikke kan ha benyttet eiendommen på et lovlig grunnlag jf. § 5. Dersom det reises søksmål om retten til hevdsobjektet slutter hevdstiden.³⁶ Jf. § 6 første ledd.

2.1.2 Rådighet og sammenhengende bruk

For at en hevdspretendent skal kunne gjøre gjeldende hevd, stilles det krav til at vedkommende har hatt kontroll over og benyttet hevdsobjektet «som sin eigen» i en sammenhengende periode på 20 år jf. hevdslova § 2. Videre blir det presisert i forarbeidene at det kreves at bruken har vært «eksklusiv»³⁷ Dette innebærer at dersom både hevdspretendenten og den rettmessige eieren har benyttet området under hevdsperioden, vil som vanlig hevdskravet bortfalle. Det bør nevnes at selv om bruken må være eksklusiv overfor den reelle eieren, betyr ikke «eksklusiv» at du er den eneste hevdspretendenten som bruker området. Det er mulig å hevde eiendomsrett til et område sammen med andre hevdspretendenter som også har oppfylt hevdsvilkårene. Da vil hver av hevdspretendentene hevde hver sin sameierdel.³⁸

Videre utdyper forarbeidene at kravet til rådighet over hevdsobjektet er en nødvendighet i alle tilfeller, selv om det ikke stilles krav om kontinuerlig rådighet gjennom hele året.³⁹ Likevel viser noen eksempler fra rettspraksis at sporadisk eller intermittent bruk ikke tilfredsstiller kravene for hevd. I Rt. 1873 s. 557, førte et ettårig opphold i bruken til at hevdskravet ble avvist. Tilsvarende, i Rt. 1891 s. 489 ble det konkludert med at hevd for et skogsområde ikke kunne vinnes da det ikke ble brukt ofte nok.

³⁴ NUT 1961:1 Rådsegn 6 – Om hevd s. 5

³⁵ Rådsegn 6 s. 20

³⁶ Dette er å se som en logisk trekning av at en da ikke lenger er i god tro

³⁷ Rådsegn 6 s. 7

³⁸ Rådsegn 6 s. 24

³⁹ Rådsegn 6 s. 8

I en annen dom, LE-1995-1192 kom retten til et annet resultat. Dommen omhandlet bruksrett og ikke eiendomsrett, men er likevel relevant for å illustrere problematikken. I dommen som gikk ut på bruksrett av en tømmervei på vinterstid, kom lagmannsretten «under betydelig tvil»,⁴⁰ fram til at det ble vunnet hevd til tross for at det var en vintervei som kun ble brukt på vinteren. Her ble det særlig lagt vekt på at veien var nødvendig for tømmerdriften, og det var ingen andre praktiske alternativer tilgjengelige.

Videre bør det nevnes at som hovedregel må bruken være av en karakter som den reelle eieren har mulighet til å oppdage. Imidlertid kommer det frem i forarbeidene til hevdslova at hevd av rettigheter som ikke er synlige eller åpenbare for den reelle eieren, også er mulig. «Det avgjerande er om det er hevdaren som har rådveldet over tingen, ikkje om han brukar tingen.»⁴¹

For å oppsummere er det strenge krav til sammenhengende bruk, og til å ha brukt hevdsobjektet «som sin eigen»⁴² under hele hevdstiden. Rettspraksis viser at det likevel må gjøres en vurdering i hvert enkelt tilfelle.

2.1.3 God tro

Begrepet «god tro» er ikke nevnt i hevdslova, likevel er det flere paragrafer som sterkt fastslår krav om at hevderen må ha vært i god tro for å kunne hevde. Dette er også bekreftet av rettspraksis.

Den juridiske utfordringen knyttet til god tro oppstår oftest i lys av hevdslova § 4 første ledd første punktum, som slår fast at «Den som veit at han ikkje eig tingen, hevdar ikkje.» Det stilles derfor krav til god tro hos hevderen. Videre i samme paragraf kommer det fram at «Det same gjeld den som ikkje veit det avdi han ikkje har vore så aktsam som han burde etter tilhøva.» jf. andre punktum. Til slutt, kommer det fram at dette også gjelder «ein annan som styrer med tingen for han» jf. andre ledd. Det er derfor ikke tilstrekkelig å påstå å være i god tro, dersom man ikke har vært aktsom. Av denne grunn har domstolene ofte tolket «veit» til å bety både faktisk kunnskap, men også det som en burde ha vært kjent med. Dette fordi det er nærmest umulig å bevise eller motbevise noen direkte kjennskap til et faktum. Det ligger altså en aktivitetsplikt på begge parter, og som det skal ses mer på senere, burde opprinnelig eier ha funnet ut av det ulovlige forholdet tidligere.

Denne aktivitetsplikten kan også utledes fra forarbeidene til hevdslova, hvor det kommer fram at er fullt mulig å vinne hevd basert på en misforståelse eller uvitenhet angående hva som er lovlig bruk. Likevel kan hevd nektes dersom de korrekte forholdene er tinglyst eller på andre måter registrert og hevderen «kunne og burde ha fått opplysningar om rette samanhengen med å røkja etter i registra»⁴³

Dette er også illustrert av rettspraksis, beskrevet i Rt. 1952 s. 1007 som omhandlet en tvist om eiendomsrett og hevd mellom et bolag og staten. Han som solgte eiendommen til bolaget,

⁴⁰ LE-1995-1192, se avsnittet før domsslutningen

⁴¹ Rådsegn 6 s. 8

⁴² Jf. hevdslova § 2 første ledd

⁴³ Rådsegn 6 s. 11

heretter kalt (A), solgte eiendommen til bolaget i 1906. På tidspunktet for salget, hadde (A) nettopp blitt eier av eiendommen.

I kjøpekontrakten mellom (A) og bolaget ble det angitt at eiendommen omfattet ikke bare boplassen, men også et større område mellom to elver, noe som var betydelig større enn den opprinnelige boplassen.

Rettsaken dreide seg i stor grad om hvorvidt bolaget hadde ervervet eiendomsrett til det omtvistede området gjennom hevd, og om de hadde vært i aktsom god tro under ervervet og besittelsen av eiendommen. (A) oppga grensene for eiendommen basert på informasjon han hadde fått fra «de gamle»⁴⁴ i området, noe som ble betvilt av staten, som hevdet at området var statsjord og ikke omfattet av (A) sin opprinnelige eiendom. Retten kom til slutt fram til at bolaget skulle: «ikke uten nærmere undersøkelser ha slått seg til ro med opplysningene fra [...]((A)), som først fikk skjøte på eiendommen samme dag som skjøtet til bolaget ble underskrevet og som bare hadde vært på eiendommen en kort tid»,⁴⁵ og (A) vant derfor ikke frem med hevd. Bolaget burde ha undersøkt forholdene nærmere og kunne ikke sies å ha vært i aktsom god tro.

En noe liknende situasjon i nyere tid er beskrevet i Rt. 2000 s. 604 som angikk potensiell hevd i et villaområde. Eieren fikk ikke medhold i at hun hadde ervervet eiendomsrett til et lite område utenfor tomtegrensen ved hevd. Grunnen til dette var at tidligere eier hadde vært med på en delingsforretning og at han «då vart kjend med eller i alle høve burde vere kjend med det rette tilhøvet»⁴⁶

Det er derfor sikker rett at det ikke er tilstrekkelig å pretendere at en ikke visste hva de korrekte rettighetsforholdene var dersom en «burde» ha skjønt.⁴⁷ Likevel er det slik at det å ikke sjekke grunnboka, ikke automatisk utelukker hevd. Ifølge Lid blir slike hensyn i «mindre og mindre» grad lagt vekt på,⁴⁸ og i HR-2021-1773-A (Norwegian Bank) uttales det at:

Det er imidlertid grunn til å tro at hevdsinstituttet vil få mindre å si som grunnlag for rettserverv framover. Hevd forutsetter god tro om en rett man ikke har. I dag kan man ved få tastetrykk finne ut hvem som er registrert eier av en eiendom, og hva som er de registrerte eiendomsgrensene. Trolig vil dette gjøre at godtroende misforståelser om eierforhold blir vanskeligere å dokumentere.⁴⁹

Uansett er det klart at hvert enkelt tilfelle er unikt, og det er rettens rolle å vurdere om hevdspretendenten har vært i aktsom god tro. Noen generell regel for hvorvidt man alltid må sjekke grunnboka for å bevare sin aktsomme gode tro, finnes derfor ikke.

Videre vil jeg nevne at domstolene vurderer ulike faktorer når de skal avgjøre om bruken var i god tro. Dette inkluderer den rettmessige eierens evne til å overvåke eiendommen, om eiendommen har stått ubrukt, eventuelle tiltak foretatt av den andre parten, og hvor tydelig eiendomsgrenser er markert. Størrelsen på eiendommen kan også spille en rolle, ettersom det kan være vanskeligere å overvåke større eiendommer sammenlignet med mindre.

⁴⁴ Rt. 1952 s. 1007 s. 1014

⁴⁵ Rt. 1952 s. 1007 s. 1012

⁴⁶ Rt. 2000 s. 604 s. 609,

⁴⁷ Se også blant annet Rt. 1992 s. 352 (Sigdal) og LA-2013-141870

⁴⁸ Lid, O. (1965) Kan ein hevdar vera i god tru om slike omstende som går fram av tinglysingsbøkene?. *Norsk Tidsskrift for jordskifte og landmåling* 1965. s. 254

⁴⁹ HR-2021-1773-A (Norwegian Bank) avsnitt 88

Kravet til god tro kommer også fram av hevdslova §§ 5 og 6. Av § 5 kommer det fram at den som på et eller annet lovlig vis får benytte seg av tingen «kan ikkje hevda eigedomsrett». Videre i § 6 første ledd kommer det fram at «Hevdinga stoggar når det vert reist søksmål mot hevdaren om retten til tingen, såframt det endar med at saksøkjaren får medhald» Dersom det blir rettsak, blir en naturlegvis klar over de reelle eierforholdene, og den gode troen vil ta slutt. Disse paragrafene beskriver alle indirekte ordlyden i hevdsloven § 4 første ledd første punktum «Den som veit at han ikkje eig tingen, hevdar ikkje.» Det at lovgiver har valgt å gi klare forklaringer på hva god tro innebærer, viser at kravet til god tro ved hevd er noe som i stor grad blir vektlagt.

Til slutt vil jeg også nevne at hevdslova § 2 første ledd slår fast viktigheten av å bruke tingen «som sin eigen» gjennom hele hevdsperioden. Dersom du bruker noe som ditt eget, så vil dette også kunne peke i retning av at brukeren har vært i god tro om sin bruk.

2.1.4 Hevdstid

Hevdstiden er definert som perioden nødvendig for å etablere eiendomsrett gjennom hevd, og er fastsatt til 20 år jf. hevdslova § 2. Denne perioden begynner å løpe fra det øyeblikket hevdspretendenten starter sin rådighetsutøvelse under forutsetningen av aktsom god tro.

Å fastslå det eksakte startpunktet for hevdstiden kan være utfordrende, men det finnes ofte konkrete hendelser som kan indikere begynnelsen. Dette kan være øyeblikket da eiendommen ble anskaffet gjennom kjøp eller arv, eller når et betydelig tiltak ble utført på eiendommen, for eksempel rydding av skog.

Videre åpner hevdslova § 3 for akkumulering av rådighetstid. Dette betyr at en ny eier kan fortsette å bygge på den tidligere eierens hevdstid, under forutsetning av at hver overføring av rådighet skjedde på lovlig vis. Som nevnt tidligere må en for å etablere hevd, ha benyttet området sammenhengende og i god tro.

Et spesielt unntak fra den generelle hevdstiden på 20 år er angitt i § 8. § 8 gjelder brukshevd, ikke eiendomshevd, men fremmer likevel relevante prinsipper. Her kommer det fram at dersom bruken av eiendommen ikke lett lar seg observere av eieren, som for eksempel bruk av en skjult sti eller beiting på et utilgjengelig område, utvides hevdstiden til 50 år. Dette gjelder også i tilfeller der allmennheten har benyttet eiendommen til ferdsel. Bakgrunnen for at mindre omfattende bruk krever lengre hevdstid er i mer detalj utforsket under kapittel 2.2.2.

2.1.5 Tålt bruk

Av hevdslova § 5 kommer det fram at den som har rett til å bruke en ting kan ikke hevde. Dette kalles tålt bruk, og er ofte referert til som «precario»,⁵⁰

Tålt bruk innebærer at grunneieren tolererer eller tillater bruk av sin eiendom uten at brukeren har en servitutt eller tilsvarende rettighet. Dette kan være tilfeller der noen benytter en vei uten formell veirett, eller en nabo som tillater parkering på sin eiendom.

⁵⁰ Brukes for eksempel i Rt. 1929 s. 560 og Rt. 1957 s. 350

For å kunne vinne hevd, er det et grunnleggende krav at bruken ikke har vært tålt. Dette skyldes at tålt bruk vanligvis indikerer at brukeren ikke er i god tro, ettersom tillatelsen implisitt anerkjenner den faktiske eierens rett.

Tålt bruk kan ha ulikt opphav, bruken kan være i form av en muntlig avtale, noe som automatisk utelukker hevd grunnet kravet om god tro. Alternativt kan bruken stamme fra en tålt passivitet fra rettighetshavers side. I kapittel 3 blir passivitet som et selvstendig grunnlag for rettighetserverv undersøkt. Her kommer det frem at selv om en ikke kan hevde en rett som var tålt, så finnes det grenser for hvor passiv en grunneier kan opptre ovenfor en aktiv part.

I motsetning til etablerte rettigheter, kan tålt bruk tilbakekalles når som helst. Dette understreker prinsippet om at hevd ikke kan etableres på noe som erkjennes å ikke være ens eget. Når bruken tolereres, antyder det at brukeren ikke besitter noen egentlig eiendomsrett til objektet. Av rettspraksis illustrerer blant annet RG 1978 s. 206⁵¹ og LH-1997-936⁵² at tålt bruk utelukker muligheten for eiendomshevd.⁵³

2.1.6 Allmenne retter

Det er sikker rett at en ikke kan vinne retter ved hevd eller alders tids bruk på ting som er «fri for enhver norsk borger»⁵⁴ En kan derfor for eksempel ikke hevde en bruksrett til å gå tur i skogen, da dette allerede er en rett en har via allemannsretten. Dette prinsippet viser seg oftest ved bruksretter, men jeg nevner det likevel da det også vil gjelde eiendomsrett. En kan som hovedregel ikke vinne eiendomsrett ved hevd eller alders tids bruk til et område man har lov til å benytte via allemannsretten, selv om hevdsvilkårene er oppfylt.

Det finnes likevel noen få unntak hvor allmenheten ved hevd eller alders tids bruk kan utvide eller innskrenke en allmenn rett. Dette vises blant annet i Rt. 1910 s. 200 hvor allmenheten vant en rettighet de i realiteten allerede hadde fra før av, og i Rt.1936 s. 923, hvor noen bunngarnfiskere i Oslofjorden ved alders tids bruk hadde ervervet rett til å nekte andre å benytte seg av sin allemannsrett til å vadfiske i nærheten av deres bunngarn.⁵⁵

2.1.7 Hevd og borgernes rettsposisjon

Hevdsreglenes eksistens representerer en balanse mellom, på den ene siden, beskyttelsen av den opprinnelige eierens interesser, og på den annen side, anerkjennelsen av den faktiske brukerens langvarige forvaltning og tilknytning til eiendommen.

⁵¹ Se side s 209

⁵² Se avsnitt 54

⁵³ Ved bruksrett derimot har det hendt at en har vunnet hevd selv der det forelå tålt bruk. Rt. 1963 s. 370 (Lågen) og Rt. 1983 s. 569 (Vannsjø) er eksempler på dette. Dommene tydeliggjør at langvarig bruk som i utgangspunktet var tålt kan utvikles til å bli en rettighet dersom bruken enten går utenfor den opprinnelige tillatelsen, eller bruken har foregått i slik lang tid at den «kan ha festnet seg til en rettighet» Rt. 1983 s. 569 (Vannsjø) s. 583

⁵⁴ Rt. 1962 s. 304 s. 318. Her refereres det til småviltjakt, men det er nærliggende at dette gjelder alle former for allemannsretter.

⁵⁵ Brækhus, S. & Hærem, A., (1964). *Norsk tingsrett*. Universitetsforlaget, s. 85

I lys av forarbeidene til hevdslova, er det uttrykt at hovedformålet med reglene om hevd er å skape «visse og støleik i eigedomshøva»⁵⁶ Dette indikerer en intensjon om å sammenslå den faktiske bruken av en eiendom med den juridiske statusen.

Hevd, som tidligere diskutert innebærer at den opprinnelige eierens reelle eiendomsrett kan gå tapt til fordel for en annen part som har benyttet eiendommen over tid. Dette konseptet kan virke kontroversielt, da det tilsynelatende belønner en ulovlig handling, som å benytte seg av en annens eiendom uten tillatelse. Det er imidlertid viktig å anerkjenne hevdslovens krav om god tro, langvarig bruk og om at bruken var ulovlig. Disse kriteriene sikrer at loven kun anvendes i situasjoner der den opprinnelige eieren kan anses for å ha vært passiv og dermed ikke tilstrekkelig beskyttet sin eiendomsrett. På denne måten, anerkjenner loven individer som har vedlikeholdt og benyttet en eiendom over tid, og tildeler dem formell eiendomsrett som en form for belønning.

Et eksempel som illustrerer kompleksiteten i forholdet mellom den opprinnelige eierens rettsposisjon og hevdsprinsippet involverer to naboer, (A) og (B), som begge eier store tomter i Norge. Når (A) flytter ut av landet og returnerer etter mer enn 20 år, oppdager han at (B) har ryddet et krattområde for dyrkning av poteter som delvis ligger på (A)'s eiendom. (B) er overbevist om at han kun benyttet sin egen tomt, basert på feilaktige gamle kart. Slike saker kan sette spørsmål ved grunneiers rettsposisjon kontra det samfunnsmessige behovet for effektiv arealbruk.

På den ene siden vil (A) kunne argumentere at det er hans eiendom, uavhengig om han bruker den eller ikke, og at det kan virke urimelig at en skal miste sin eiendomsrett fordi man ikke bruker den. (A) kan rimelig påstå at han har rett til å gjøre hva han vil med sin egen eiendom inkludert ingenting om det er det han ønsker.⁵⁷ I tillegg bygger vestlige samfunn i stor grad på det klassiske liberale prinsippet om vernet av den private eiendomsretten og den generelle forventningen om at eiendom ikke skifter eier uten frivillige avtaler.

På den annen side kan (B) argumentere for at det er i samfunnets beste interesse at arealer blir brukt, da samfunnet vil være tjent med flere aktive borgere framfor passive.

Forventningen om at eiendom ikke bytter eier uten avtale er en del av tematikken i Rt. 1962 s. 304. På et område som tidligere hadde vært innmark hadde noen menn tatt seg til rette ved å slå gresset til den reelle eieren som hadde sluttet å bruke området. Mennene brukte gresset til eget formål og «resonnert som så at det er bedre at vi tar gresset enn at det står og råtner»⁵⁸ Den som vet den ikke eier, kan ikke hevde, og alders tids bruk ble derfor ikke vurdert. I stedet ble forholdet sett på som «en slags okkupasjon».⁵⁹

Videre bør det nevnes at privat eiendomsrett er viktig for økonomisk vekst, da sikkerhet i eiendomsrett oppmuntrer til investeringer og muliggjør banklån med eiendom som pant.⁶⁰ Det er også nærliggende å tenke at folk vil ta bedre vare på sine egne eiendommer dersom de vet at eiendommene vil forbli deres fram til de bestemmer seg for å selge.

⁵⁶ Rådsegn 6 s. 16

⁵⁷ Med forbehold om de begrensninger som allerede er diskutert i kapittel 1.3.5.1

⁵⁸ Rt. 1962 s. 304 s. 319

⁵⁹ Rt. 1962 s. 304 s. 319

⁶⁰ Zurek, M., (2021). Real Estate Markets and Lending: Does Local Growth Fuel Risk?. *Journal of Financial Services Research* 62(3):1-33., s. 34 <https://doi.org/10.1007/s10693-021-00358-9>

Det er viktig å merke seg at det å miste rettigheter gjennom hevd til tross for at det går på bekostning av opprinnelige eier, ikke er ment som en straff for eieren, men heller en anerkjennelse av den andres langvarige bruk og forbedringer av eiendommen. Det er også et hensyn at bruk av ressurser er ønskelig, og hindrer at eiendommer forblir ubrukte.

2.1.8 Grunnloven § 105 og EMK P1-1

Innenfor det juridiske feltet av fast eiendom står spesielt to rettsregler som pilarer for beskyttelsen av eiendomsrettigheter: Grunnloven § 105 og Den europeiske menneskerettskonvensjonens (EMK) første tilleggsprotokoll artikkel 1 (P1-1). Disse bestemmelsene markerer fundamentet for vernet om eiendomsretten, med EMKs virkning i Norge formalisert gjennom menneskerettsloven⁶¹ § 2 siden 1999 «Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions,» jf. EMK P1-1, første ledd første punktum, og «Fordrer statens tarv at noen må avgi sin rørlige eller urørlige eiendom til offentlig bruk, så bør han eller hun ha full erstatning av statskassen.» jf. Grunnlovens § 105.

Grunnloven § 105 gjelder ekspropriasjon til fordel av offentlige forhold utført av staten, men gir viktige prinsipper om borgernes rettsposisjon til eiendom også i hevdstilfeller.

Selv om ordlyden i Grunnloven og EMK P1-1 deler likheter og primært beskytter mot statlig overgrep, er prinsippene like relevante i privatrettslige forhold, som i tilfeller av hevd. Eiendomshevd innebærer en total eller delvis overføring av eiendomsrett hvor hevdserververen oppnår full rettighet på bekostning av den opprinnelige eieren. Den opprinnelige eieren mottar ingen form for kompensasjon. En kan stille spørsmål om rettferdigheten og den offentlige interessen i slike overføringer, selv i lys av EMK P1-1s bestemmelser som tillater fravikelse fra eiendomsretten «in the public interest.» Selv om ordlyden er tiltenkt ekspropriasjonstilfeller, er det likevel interessant å se på hvorvidt det er «in the public interest» å kunne ekstingvere en annens eiendomsrett gjennom langvarig bruk.

På den ene siden kan det argumenteres for at hevd er i allmennhetens interesse fordi det fremmer en effektiv og hensiktsmessig utnyttelse av eiendomsressurser. Hevd kan også bidra til å forebygge og løse konflikter om eiendomsgrenser og bruksrettigheter. Samtidig kan det sikre rettsvern for de som har etablert en faktisk tilknytning til en eiendom gjennom langvarig bruk og i god tro. I boka *Hevd* argumenterer Berg at dagens rettsregler om hevd og alders tids bruk ikke er i strid med EMK P1-1.⁶²

På den annen side, kan en stille kritiske spørsmål om hevd virkelig tjener offentlighetens interesse, gitt at det kan virke urettferdig mot den opprinnelige eieren ved at det ikke tilbys kompensasjon, eller ikke innhentes samtykke for tapet av eiendomsretten. Argumentet her er at hevdsinstituttet kan skape rettsusikkerhet og hindre fri omsetning av eiendom. Det kan også potensielt være i strid med Norges internasjonale forpliktelser under EMK P1-1, spesielt når man tolker bestemmelsen om «peaceful enjoyment of his possessions» strengt.

I lys av disse motstridende perspektivene, er det klart at det kreves nøye avveining mellom de ulike interesser: den hevdende parts, den opprinnelige eierens, og de allmenne interessene. Av

⁶¹ Lov 21. mai 1999 nr. 30 om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett (menneskerettsloven)

⁶² Berg, B. H. (2005) *Hevd: Lov om hevd 9. desember 1966 nr.1 med kommentara*. Cappelen Akademisk Forlag. s. 37–39

forarbeidene til hevdslova⁶³ er det tydelig at lovgiver har forsøkt å veie disse interessene opp mot hverandre.

2.1.9 Mothevd og frihevd

Mothevd og Frihevd er fastsatt i lov via hevdslova §§ 9 til 11.

Mothevd og Frihevd vil ikke bli behandlet. Selv om mothevd og frihevd kan være aksessorisk og skje i sammenheng med bortfall av eiendomsrett, vil mothevd og frihevd som eget grunnlag kun føre til bortfall av begrensede rettigheter.⁶⁴

Det eneste av relevans som er verdt å bemerke seg, er at både mothevd og frihevd innebærer passivitet fra rettighetshavers side.⁶⁵

2.1.10 Hevd av rettsvern

Av hevdslova § 1 første ledd kommer det fram at det «kan det vinnast hevd på eigedomsrett eller bruksrett til ting». Det finnes ingen lovhjemmel som direkte tillater rettsvernshevd. Brækhus & Hærem mente at hevd kan fungere som en form for «rettsvernssurrogat».⁶⁶ I dette delkapittelet skal jeg se på hevd av rettsvern isolert. Dette innebærer at det som hevdes er selve rettsvernet, i motsetning til vanlig hevd hvor rettsvernet følger med hevd av eiendomsretten.

Rettsvernshevd blir derfor sett som en forlengelse av aksessorisk rettsvernshevd etter tingl §21 andre ledd andre punktum.⁶⁷ En undersøkelse av i hvilken grad rettsvernshevd kan styrke grunneierens rettigheter vil kunne tilby viktig innsikt om tinglysningens rolle i å redusere risikoen for at eiendomsrett faller bort uten avtale.

Hevd av rettsvern er en måte å oppnå et sterkere vern over en rettighet en allerede har fra før av uten å tinglyse, gjennom å ha hatt en eiendom eller rettighet i en gitt tid. Dette er derfor et unntak til tinglysingslovens krav om at rettsstiftelser må tinglyses for å oppnå rettsvern overfor tredjemann.⁶⁸ Det er ingen krav til god tro ved hevd av rettsvern. Dette kommer som et naturlig resultat av at en har lovlig adkomst til eiendommen fra før av.⁶⁹

Hevd av rettsvern kan skje på to måter. Den ene måten er som en følge av at fullført hevd av eiendomsrett eller bruksrett har rettsvern uten tinglysning jf. tinglysingsloven § 21 andre ledd. Den andre metoden er selvstendig hevd av rettsvern, ofte også kalt selvstendig rettsvernshevd.

I dette kapittelet vil jeg undersøke nærmere vilkårene og virkningene av hevd av rettsvern, samt hvordan rettsvernshevd som institusjon styrker eller svekker borgernes rettsposisjon. Jeg vil også drøfte noen aktuelle problemstillinger og dommer som illustrerer utfordringene og konsekvensene av hevd av rettsvern i praksis.

⁶³ Rådsegn 6 s. 20–21

⁶⁴ Gunnar, E. (2010). Mothevd og frihevd. *Jussens Venner 2010 s. 204-217 – (JV-2010-204)*. s 204

⁶⁵ Passivitet som ekstinksjonsgrunnlag sees på i kapittel 3

⁶⁶ Brækhus & Hærem, 1964, s. 571

⁶⁷ HR-2021-1773-A (Norwegian Bank) avsnitt 67

⁶⁸ Jf. tinglysingsloven § 20

⁶⁹ HR-2021-1773-A (Norwegian Bank) avsnitt 70

I Rt. 2015 s. 120 som omhandlet en hevdet veirett kom Høyesterett med et viktig prinsipp i en obiter dictum:⁷⁰

Dertil kommer at en hevdet bruksrett ofte har et avtalerettslig grunnlag som det kan være vanskelig å føre bevis for. I slike tilfeller vil det i realiteten være rettsvernet og ikke selve rettigheten som er hevdet. Videre kan ulike stiftelsesgrunnlag i praksis gli over i hverandre.⁷¹

Med denne uttalelsen forutsetter Høyesterett at selvstendig rettsvernshevd er mulig. Uttalelsen ble videre referert til i HR-2021-1773-A (Norwegian Bank).⁷² Denne kjennelsen har stor betydning innenfor feltet rettsvernshevd. Saken gjaldt spørsmålet om kreditor kunne ta dekning i en eiendom eller ikke. Kreditor hadde panterett i eiendommen som stammet fra tidligere eier. Den nye eieren av eiendommen hadde ikke tinglyst sitt erverv, men hadde bodd der i over 20 år. Spørsmålet var om den nye eieren hadde oppnådd rettsvern overfor selgerens kreditorer gjennom å ha eid og brukt eiendommen i hevdstid.

Høyesteretts flertall kom til at det er grunnlag for å oppstille en regel om selvstendig rettsvernshevd,⁷³ som «innebærer at rettserverv ved avtale må likestilles med rettserverv ved hevd og følgelig har rettsvern uten tinglysing».⁷⁴ De forutsetter her at hevdsvilkårene om rådighet og tid er oppfylt.

Høyesterett fant at kjøperen hadde oppfylt vilkårene og hadde derfor rettsvern mot bankens utleggspant i eiendommen. Begjæringen om tvangssalg ble ikke tatt til følge.

Videre blir derfor spørsmålet om hvorvidt «selvstendig rettsvernshevd også kan påberopes overfor en senere godtroerverver».⁷⁵ Høyesterett tok i dommen ingen stilling til dette. Det er derfor nødvendig med en rettsavgjørelse på dette punktet før en kan si med sikkerhet om selvstendig rettsvernshevd bare gjelder overfor kreditor eller alle senere godtroerververe.

Likevel vil det, slik jeg ser det, på den ene siden bli mer riktig å likestille rettsvernshevd overfor alle godtroerververe med kreditorer. Hvis det skulle være tilfelle at hevdet rettsvern kun har rettsvern overfor kreditor vil det ikke bli likhet for loven. Kreditor bør ikke alene straffes for manglende kunnskap om tidligere transaksjoner. Det kan derfor være vanskelig å argumentere for at rettsvernshevd ikke skal gjelde for enten alle eller ingen godtroende tredjemenn. Etersom Høyesterett har åpnet for at en kan sikres rettsvern ved langvarig bruk, er det i tråd med juridisk tradisjon å skulle ha likhet for loven.

På den annen side er det også i tråd med juridisk tradisjon å beskytte de svake parter mer enn de sterke⁷⁶, og det kan argumenteres for at privatpersoner bør ha et sterkere vern en etablerte kreditorer. Det hevdede rettsvernet overfor kreditor sikrer at en eiendoms faktiske bruker ikke urettmessig mister eiendommen til kreditorene til den forrige hjemmelshaveren. Mot godtroerververe kan situasjonen være mer kompleks. Her vurderes det om rettsvernet som er

⁷⁰ Uttalelse gjort i en rettsavgjørelse som senere kan få relevans, men ikke er nødvendig for begrunnelsen av doms resultatet i den dommen uttalelsen sies.

⁷¹ Rt. 2015 s. 120 avsnitt 34

⁷² Avsnitt 52

⁷³ HR-2021-1773-A (Norwegian Bank) avsnitt 69

⁷⁴ HR-2021-1773-A (Norwegian Bank) avsnitt 70

⁷⁵ HR-2021-1773-A (Norwegian Bank) avsnitt 72

⁷⁶ For eksempel gjelder ikke Lov 20. juni 2014 nr. 27 om opplysningsplikt og angrerett ved fjernsalg og salg utenom faste forretningslokaler (angrerettloven) mellom virksomheter

opnådd gjennom hevd kan stå seg mot en tredjepart som i god tro har ervervet eiendommen og tinglyst sitt erverv. Det kan argumenteres for at en godtroende omsetningsserverver som har støttet seg på grunnboka og ikke hadde grunn til å anta annet enn at selgeren hadde rett til å overdra eiendommen, bør ha sterkere rettsvern. Denne forskjellen i behandling bunner i hensynet til grunnbokas troverdighet. Grunnboka skal gi en klar og pålitelig indikasjon på hvem som har rettigheter til en eiendom, og den som handler basert på denne informasjonen i god tro, skal kunne stole på at rettighetene er korrekt oppført. Dersom man tillater at hevd av rettsvern også gjelder ovenfor godtroende tredjemenn, kan det underminere tilliten til grunnboka i større grad enn hva rettsvern ovenfor kreditor gjør, og derfor skape usikkerhet i eiendomsmarkedet.

Slik jeg ser det gir begge disse sidene gode argumenter, og det er vanskelig å kunne si hva en domstol ville kommet fram til.

For å illustrere den aktuelle problemstillingen angående rettsvernshevd, anvender jeg et hypotetisk eksempel med tre parter: (A), (B), og (C). I dette scenarioet selger (A), sin eiendom til (B). Imidlertid blir ikke dette salget tinglyst. Over en periode på mer enn 20 år, oppfyller (B) vilkårene og oppnår dermed rettsvernshevd overfor (A)'s kreditorer.

Senere selger (A) den samme eiendommen til (C), som er uvitende om (B)'s rett til eiendommen. (C) tinglyser kjøpet og blir dermed en godtroerverver.

I dette tilfellet, hvis rettsvernshevd bare gjelder for kreditorer, vil (B) ikke ha rettsvern overfor (C), selv om (B) har oppfylt hevdsvilkårene. Dette er fordi (C), som en godtroende tredjemann, har tinglyst sitt kjøp og dermed har rettsvern etter tinglysingsloven § 21.

Hvis rettsvernshevd derimot gjelder for alle godtroende tredjemenn, vil (B) ha rettsvern overfor (C), til tross for at (C) har tinglyst sitt kjøp. Dette ville gi (B) beskyttelse mot (C)'s krav på eiendommen, selv om (C) handlet i god tro.

Dette eksemplet illustrerer hvordan utvidelse av rettsvernshevd til å gjelde for alle godtroende tredjemenn kan bidra til å beskytte rettighetene til personer som har oppfylt hevdsvilkårene, selv i situasjoner der en godtroende tredjemann har tinglyst sitt kjøp. Det understreker også behovet for en domstolsavgjørelse for å klargjøre dette spørsmålet. Uansett utfall, vil det ha betydelige implikasjoner for fremtidige transaksjoner og rettsvernshevd i Norge.

Til slutt angående denne kjennelsen, vil jeg diskutere hvorvidt muligheten til å kunne hevde rettsvern gjennom langvarig bruk styrker eller svekker borgernes rettsposisjon.

Når det gjelder spørsmålet om tinglysning og dens relevans for rettsvernshevd, oppstår det en rekke interessante problemstillinger. Er det mer rettferdig at en person som bevisst unnlater å tinglyse for å unngå gebyrer oppnår rettsvern, sammenlignet med noen som glemmer å tinglyse eller ikke kjenner til tinglysningskravet? Eller bør årsaken til manglende tinglysning være irrelevant, og at rettsvern etter 20 år oppnås uavhengig av grunn? I Norwegian bank kjennelsen åpner Høyesterett opp for at en som har «glemt»⁷⁷ å tinglyse kan oppnå rettsvernshevd, og utaler at «det bør være rom for selvstendig rettsvernshevd der rette eier kan dokumentere at det er forhold utenfor hans kontroll som har ført til manglende tinglysing».⁷⁸

⁷⁷ HR-2021-1773-A (Norwegian Bank) avsnitt 11

⁷⁸ HR-2021-1773-A (Norwegian Bank) avsnitt 90

Høyesterett gir ingen forklaring på hvorvidt årsaken til hvorfor en unnlater å tinglyse bør ha noe å si. Jeg skal derfor diskutere dette videre.

I videre drøftelser går jeg ut ifra at rettsvernshendelse gjelder både ovenfor kreditor og alle godtroende tredjemenn.

2.1.10.1 Unngår tinglysning for å spare dokumentavgift

Hvis en part bevisst unngår tinglysning for å spare dokumentavgift, kan det argumenteres for at denne handlingen representerer en kalkulert risiko. Denne part velger å utsette seg for mulige rettslige konflikter for å oppnå økonomisk gevinst. Fra et rettferdighetsperspektiv kan det hevdes at denne part bør bære konsekvensene av dette valget. Imidlertid kan det også argumenteres for at denne tilnærmingen kan virke straffende og potensielt avskrekke legitime eiendomstransaksjoner.

Denne formen for argumentasjon brukte Høyesterett i HR-2017-33-A (Forusstranda). Det sentrale for diskusjonen her er at Forusstranda Næringspark AS prøvde å argumentere med at de hadde rettsvern gjennom selvstendig rettsvernshendelse, ettersom det hadde gått over 20 år siden Sønfor AS (ett av datterselskapene) overtok eiendommen. Høyesterett avviste dette, ettersom selskapet bevisst unngikk tinglysning for å spare dokumentavgift. Dommen er derfor et eksempel på at årsaken for manglende tinglysning spiller inn i vurderingen, og i dette tilfellet førte det til at det ikke ble vunnet selvstendig rettsvernshendelse.

2.1.10.2 Glemmer å tinglyse eller er uvitende om tinglysning

I tilfeller der en part glemmer å tinglyse eller er uvitende om tinglysning, kan det argumenteres for at det er mer rettferdig å gi rettsvern. Dette er fordi disse partene ikke har tatt en bevisst beslutning om å unngå tinglysning, men heller har handlet ut fra uvitenhet eller glemsomhet. Det kan stilles spørsmål om i hvilken grad uvitenhet skal være en gyldig unnskyldning i rettslige sammenhenger.

HR-2021-1773-A (Norwegian Bank) viser at der en har glemt å tinglyse er det mulig å hevde rettsvern.

2.1.10.3 Årsaken til manglende tinglysning er irrelevant

Her kan det argumenteres for at årsaken til at tinglysning ikke har skjedd, ikke burde ha noe å si for muligheten til å hevde rettsvern. Dette er fordi rettsvernet primært er ment å beskytte den som har en legitim rett til eiendommen, uavhengig av hvorvidt man bevist velger å tinglyse eller ikke. Dette synspunktet kan sees som en form for rettighetsbasert tilnærming til rettsvernshendelse. I tillegg vil det være svært vanskelig å skulle bevise hva som var årsaken til at en ikke valgte å tinglyse, noe som kan utnyttes dersom den ene årsaken gis rettsvern og ikke den andre.

Dersom årsaken til hvorfor en velger å ikke tinglyse ikke har noe å si, vil det i praksis si at en automatisk oppnår rettsvern etter 20 år. Dette ville gi rettsvern til de som har hatt en legitim rett til eiendommen i en lang periode, selv om de ikke har tinglyst denne retten. Det kan da videre stilles spørsmål om i hvilken grad rettsvernet skal være avhengig av tiden, og om det er rettferdig å gi rettsvern til noen basert på lengden av deres besittelse alene.

En kan argumentere for at en person som har hatt en legitim rett til eiendommen og har brukt eiendommen i 20 år, har demonstrert en betydelig grad av stabilitet og forpliktelse til eiendommen, og at disse individene derfor fortjener rettslig beskyttelse, selv om de ikke har tinglyst sitt erverv. Sannsynligheten for at det skal komme godtroende tredjemenn er også betydelig lavere etter 20 år.

Tinglysning er kostbart, og for mange er det å betale 2,5 prosent⁷⁹ av eiendommens verdi i dokumentavgift mer enn hva man er villig til. Ved å gi automatisk rettsvern etter 20 år, kan dette redusere den økonomiske byrden av å kjøpe eiendom. Samtidig vil det å ikke tinglyse, drastisk øke risikoen for at en kan miste sin eiendom. En kan derfor se på tinglysning som en slags forsikring en betaler for å sikre ens rettsvern.⁸⁰

En kan også trekke en sammenlikning til at hevdede eiendomsretter og bruksretter har rettsvern uten tinglysning jf. tingl § 21 andre ledd. Av forarbeidene til tinglysingsloven kommer det fram at noe av grunnen til at det er slik, er at hevd som rettighetsgrunnlag er svært viktig i Norge. Et påbud om å måtte tinglyse hevdete retter ville være praktisk vanskelig, men også påføre både hevderen og staten store kostnader.⁸¹

På den ene siden kan man argumentere for at hvis rettsvern automatisk oppnås etter en viss periode, kan dette redusere insentivet til å tinglyse eiendomstransaksjoner. Dette kan potensielt føre til mindre transparens og forutsigbarhet i eiendomsmarkedet.

På den annen side er 20 år en lang tidsperiode, og det er nærliggende å tenke at de fleste problemer angående godtroende tredjemenn vil skje i løpet av de 20 årene en ikke har rettsvern. Med 20 års hevdetid for rettsvershevd er det fortsatt stor risiko for den som ikke tinglyser, og det vurderes lite sannsynlig at automatisk rettsvern etter 20 år i særlig grad vil påvirke hvorvidt noen velger å tinglyse eller ikke.

I forbindelse med HR-2017-33-A (Forusstranda) som diskutert ovenfor, er det i kjølvannet av HR-2021-1773-A (Norwegian Bank), interessant å spekulere i om Høyesterett i en tilsvarende dom ville ha kommet til en annen konklusjon. Hvor stor vekt Høyesterett vil legge på årsaken til manglende tinglysning er vanskelig å si, og det finnes ingen objektiv fasit på hva som er mest rettfærdig. Før det kommer en ny rettsavgjørelse på dette temaet er det vanskelig å skulle trekke en klar konklusjon.

2.1.11 Sammenheng mellom hevdslova § 8 og alders tids bruk

Til slutt under kapittelet om hevd, vil jeg raskt ta for meg sammenhengen mellom hevdslova § 8 og alders tids bruk, før jeg skal utforske alders tids bruk som eget rettsgrunnlag.

Innen norsk rett representerer hevdslova det viktigste rettslige rammeverket for erverv av eiendomsrett og bruksretter gjennom hevd. Mens §§ 2 til 6 i hevdslova klart definerer vilkårene for å erverve eiendomsrett, gir §§ 7 og 8 detaljerte bestemmelser for brukshevd. Brukshevd skiller seg fra erverv av eiendomsrett ved at den omhandler hevd av spesifikke

⁷⁹ Jf. Prop. 1 LS (2023–2024) Om skatter og avgifter 2024 Tabell 1.8 Avgiftssatser i 2023 og foreslåtte satser for 2024

⁸⁰ Om en ikke har tinglyst kan en i teorien saksøke den som solgte deg huset for å få pengene tilbake, men det kan i realiteten tenkes å ikke alltid være så lett. Se for eksempel Rt. 2008 s. 586

⁸¹ Ot.prp.nr.9 (1935) Om lov om tinglysning s. 36–37

rettigheter, som for eksempel veirett eller fiskerett på en annen persons eiendom. Dette innebærer at mens hevderen kan oppnå en rettighet til å utøve bestemte aktiviteter på eiendommen, forblir selve eierskapet til eiendommen uendret.

Hovedregelen til brukshevd finnes i § 7. Av første ledd første punktum kommer det fram at «Den som brukar eller har tingen som om han var bruksrettshavar, hevdar bruksrett.» Av tredje ledd kommer det fram at vilkårene for å hevde bruksrett er de samme som ved eiendomshevd, altså §§ 2 til 6.

Hevdslova § 8 første ledd slår fast at «For rett over framand eigedom til bruk som ikkje viser seg av ei fast tilstelling, er hevdstida 50 år. Dette gjeld ikkje rett til naudsynt veg eller opplagsplass» Dette er et unntak til hovedbestemmelsen i § 7. Det er interessant å merke seg at det ikke oppstilles noe krav til antall brukere. Selv om de fleste sakene involverer flere brukere, er det også mulig å bruke denne bestemmelsen når kun en person eller husstand er involvert.⁸²

Videre utdyper § 8 andre ledd at samme hevdstid på 50 år også gjelder for retten til bruk som angår det bredere fellesskapet som i «ei bygd eller grend, eller i ein by eller annan vid krins». Dette aspektet av loven speiler rettspraksisen om alders tids bruk, som tradisjonelt omhandler erverv av rettigheter av store grupper over lang tid.

Alders tids bruk er et eldre institutt enn hevdslova § 8. Før hevdslova kom, var slike saker som nå er tiltenkt å gå etter hevdslova § 8 istedenfor ansett som alders tids bruk. Begge instituttene er former for erverv av kollektive rettigheter. Ulikt er at ved alders tids bruk kan en erverve både eiendomsrett og bruksrett, mens ved brukshevd etter §§ 7 og 8 kan en kun erverve bruksretter.

Av søk på Lovdata Pro kommer det fram at hevdslova § 8 er sjeldent brukt sammenliknet med alders tids bruk. I de fleste tilfeller hvor paragrafen anvendes er det som regel også sammen med at alders tids bruk vurderes. Det kan tenkes at årsaken til dette er at vilkårene for alders tids bruk er mindre rigide og baseres i større grad på en helhetlig vurdering. Likevel påvirker hevdslova § 8 vilkårene for alders tids bruk, ved at kravet om 50 år jf. § 8 setter et naturlig absolutt minstekrav for brukstiden.⁸³

⁸² Se for eksempel LE-1996-419 A, hvor det ikke ble vunnet hevd, men det ble ikke stilt noe krav til at det måtte være mange hevdere.

⁸³ Se også kapittel 2.2.2

2.2 Bortfall av eiendomsrett som følge av alders tids bruk

Alders tids bruk og hevd er begge juridiske institutt som muliggjør erverv og tap av eiendomsrett eller andre rettigheter over fast eiendom gjennom langvarig bruk. Begge instituttene er tiltenkt å skape en eier- og rettighetsstruktur som bedre samsvarer med slik bruken faktisk er, altså skape «visse og støleik i eigedomshøva».⁸⁴

Selv om disse begrepene ofte er nært beslektet og bygger på lignende prinsipper, er det viktige distinksjoner mellom dem. Alders tids bruk likner mye på hevd, men er i seg selv et selvstendig grunnlag for å ekstingvere rettigheter i fast eiendom.⁸⁵

Selv om oppgavens hovedfokus er på hvordan eiendomsrett kan bortfalle uten avtale, inkluderer jeg også eksempler der parter har vunnet bruksrett. Dette er fordi disse eksemplene avdekker prinsipper som også er relevante for både erverv og ekstinksjon av eiendomsrett ved alders tids bruk. Historisk sett har alders tids bruk oftere vært benyttet for å etablere bruksretter fremfor direkte eiendomsrett. Dette poenget ble spesielt fremhevet i Rt. 1939 s. 603 hvor det ble uttalt at «Jeg skal med hensyn til dette punkt spesielt bemerke at alders tids bruk i almindelighet ikke anvendes som adkomst til eiendomsrett.»⁸⁶ Imidlertid, finnes det situasjoner hvor alders tids bruk har ført til at den opprinnelige eierens eiendomsrett har bortfalt, og det er disse tilfellene jeg vil utforske nærmere i dette kapittelet.

Til forskjell fra hevd, er ikke alders tids bruk formalisert gjennom spesifikk lovgivning, men har sitt utspring fra rettspraksis. Dette har ført til at de juridiske kriteriene for alders tids bruk kan fremstå som mindre klare enn de for hevd. Likevel kommer det frem av rettspraksis at for å kunne påberope alders tids bruk må bruken ha vært langvarig, i strid med den opprinnelige eierens rettigheter og i god tro. Jeg skal ta for meg disse kriteriene slik de kommer fram av rettspraksis og juridisk litteratur.

2.2.1 Vilkår til bruken

Ett vesentlig skille mellom alders tids bruk og hevd er kravet til antall brukere. I teorien kan enkelt individer etablere rettigheter gjennom alders tids bruk, selv om det vanligvis omfatter større grupper av mennesker som strekker seg over flere generasjoner. Dette kollektive aspektet over lang tid reflekterer en vanlig overbevisning om at brukerne var i tro om at bruken var legitim,⁸⁷ og skiller vesentlig fra eiendomshevd hvor det som regel kun er en hevder.

⁸⁴ Rådsegn 6 s. 16

⁸⁵ Rådsegn 6 s. 15–16. Også bekreftet i rettspraksis, Rt. 2001 s. 769 (selbu) og Rt. 2001 s. 1229 (Manndalen)

⁸⁶ Rt. 1939 s. 603, se dommens siste avsnitt

⁸⁷ Se for eksempel Rt. 2001 s. 769 (Selbu)

Alders tids bruk stiller færre krav til fysiske bevis for bruk, slik som oppsetting av gjerder eller andre merkbare tiltak. Dette står i motsetning til kravene for hevd, der slike fysiske bevis ofte kan være nødvendig for å demonstrere at en har brukt tingen «som sin egen».⁸⁸ Selv om hyppigheten og varigheten av bruken er strengere regulert i tilfeller av hevd, finnes det rettspraksis som stiller krav til en viss hyppighet av bruken til tross for svært lang bruksperioden. For eksempel Rt. 1957 s. 920 som omhandler en sak hvor det hadde foregått en bruk i over 100 år, men i så liten grad at det for grunneier gjorde det «mindre lett for å følge med og gripe inn».⁸⁹ Derfor vant de ikke fram. Likevel er det nærliggende at retten kan godta mindre bruk dersom det er over et enda lengre tidsperspektiv.

Videre finnes det rettspraksis på at en har vunnet fram med alders tids bruk til tross for at det har vært periodevist opphold i bruken, noe som var tilfelle i Rt. 2001 s. 1229 (Manndalen). Saken gikk ut på hvem som hadde eiendomsretten til et utmarksområde i Manndalen. Høyesterett forklarte alders tids bruk slik: «Alders tids bruk forutsetter at det har foregått en viss bruk, som har funnet sted i lang tid, og har skjedd i god tro».⁹⁰ Den viktigste forskjellen her mellom hevd og alders tids bruk er ordlyden «viss bruk». Dette er en betydelig mindre streng formulering som åpner for at det kan gis medhold i ekstinksjon av eiendomsrett via alders tids bruk i langt flere tilfeller enn det ellers ville ha blitt gjort, dersom kravene til rådighet var like strenge som ved hevd.⁹¹

Til slutt vil jeg nevne at kravene til eksklusivitet, som en naturlig følge av at det som regel er mange parter involvert, større arealer og over svært lang tid er mindre strengt enn ved hevd. Likevel må bruken være av en slik karakter at den utelukker annen allmenn bruk.⁹² Dette fordi en ikke kan hevde en allmenn rett.⁹³

2.2.2 Brukstiden

Brukstiden som kreves for å etablere rettigheter gjennom alders tids bruk er betydelig lengre enn for hevd. Selv om det ikke finnes et entydig svar på den eksakte varigheten, indikerer rettspraksis at en periode på over 100 år med kontinuerlig bruk ofte er nødvendig for å kunne gjøre krav på alders tids bruk.⁹⁴

I motsetning til de spesifikke og kumulative vilkårene fastsatt i hevdslova, krever alders tids bruk en mer helhetlig vurdering av brukssituasjonen.⁹⁵ Dette innebærer at selv en kortere periode enn 100 år potensielt kan kvalifisere, gitt at «bruksutøvelsen har vært mer markert».⁹⁶ Omvendt, dersom bruken har vært mindre åpenbar, må området ha vært brukt over en lengre tidsperiode for at man skal kunne oppnå eiendoms, eller bruksrett gjennom alders tids bruk.

⁸⁸ Jf. hevdslova § 2 første ledd

⁸⁹ Rt. 1957 s. 920 s. 922

⁹⁰ Rt. 2001 s. 1229 (Manndalen) Side 1241

⁹¹ Se kapittel 2.1.2

⁹² Rt. 1928 s. 295 s. 299

⁹³ Se kapittel 2.1.6: Se også. Rt. 1963 s. 1058.

⁹⁴ Dette er dokumentert i saker som Rt. 1939 s. 603, Rt. 1961 s. 1163, og Rt. 1984 s. 629.

⁹⁵ Berg, B. H. (2015). *Hevd: Lov om hevd 9. desember 1966 nr. 1 med kommentarer*. Cappelen Akademisk Forlag, s. 57.

⁹⁶ Brækhus & Hærem, 1964, s. 610.

Det har også blitt foreslått at begrepet «alders tid» kan referere til en tidsperiode som strekker seg så langt tilbake som minnet rekker.⁹⁷

For å illustrere dette prinsippet, skal jeg vurdere noen utvalgte eksempler hvor den opprinnelige eieren mistet eiendomsretten til fordel for brukere som hadde benyttet eiendommen over lang tid gjennom alders tids bruk:

I Rt. 1975 s. 522 omhandlet saken en grensekonflikt i et utmarksområde delt mellom 3 gårder i Tokke etter en utbytningsforretning i 1828-1832. Konflikten, som oppsto under Tokke-utbyggingen på 1960-tallet, dreide seg om hvorvidt Nordre Midjås eller Søndre Midjås hadde eiendomsrett til et spesifikt område av utmarken. Høyesterett konkluderte med at Nordre Midjås hadde eiendomsrett til det omtvistede området, basert på den historiske utbytningsforretningen og den langvarige bruken av landet som strekte seg over en periode på rundt 145 år. Avhengig av om man tar utgangspunkt i starten eller slutten av utbytningsforretningen, varte perioden enten 143 år eller 147 år.

I RG 1975 s. 51 ble det stilt spørsmål om eiendomsretten til grunnen ved Tronhus hesteavlseter, som lå innenfor grensene for en statsallmenning. Staten mente de hadde eierskap til grunnen, mens styret for Tronhus hesteavlseter argumenterte for at de hadde eiendomsrett basert på alders tids bruk. Hadeland og Land herredsrett konkluderte med at Tronhus hesteavlseter hadde eiendomsrett til grunnen, basert på en kontinuerlig bruk som varte i over 185 år.

Rt. 2001 s. 1229 (Manndalen): Det sentrale spørsmålet var om befolkningen i Manndalen kunne vinne eiendomsrett til et område på 116 km² som tidligere var antatt å tilhøre staten. Retten fant at både omfanget av bruken og den lange varigheten tilfredsstilte kriteriene for alders tids bruk. Befolkningen i Manndalen vant derfor eiendomsrett ved alders tids bruk. Bruken hadde pågått i godt over 100 år. Med utgangspunkt i statens kjøp av Svartskogen i 1885 eller utskiftningen i 1879, strekker perioden seg enten over 116 år eller 122 år.

Det at retten ikke alltid fastslår nøyaktig hvor lang tid bruken har pågått, men istedenfor velger å beskrive perioden som «mer enn 100 år»⁹⁸ eller «innpå 100 år»,⁹⁹ tyder på at et eksakt tidsrom ikke er nødvendig å stadfeste, så lenge det er gått tilstrekkelig med tid. En annen grunn til at det ofte ikke stadfestes et tidspunkt for start av bruken, er at bruk i alders tid ofte kan være vanskelig å spore tilbake til et eksakt startpunkt.

Videre, er det basert på disse eksemplene, klart at tiden som kreves for å kunne benytte alders tids bruk varierer, men at det i all hovedsak krever vesentlig lengre tid enn for hevd. Det er 20 år for eiendomshevd jf. hevdslova § 2 første ledd, mens det er 50 år for brukshevd hvor bruken «ikkje viser seg av ei fast tilstelling» jf. hevdslova § 8 første ledd første punktum. Noe lavere brukstid enn 50 år vil derfor ikke tenkes å være mulig,¹⁰⁰ da denne paragrafen setter et naturlig minstekrav for alders tids bruk.

Tilsvarende kan det tenkes at dette også vil gjelde ved bruk som kun er noe lengre enn 50 år. Alders tids bruk brukes der lenger brukstid enn ved hevd kan veie opp for mindre omfattende bruk. Det er derfor naturlig å anta at bruken må være vesentlig lengre, hvis ikke ville skillet

⁹⁷ Brækhus & Hærem, 1964, s. 611.

⁹⁸ Rt. 2001 s. 1229 (Manndalen) s 1238

⁹⁹ Rt. 1975 s. 522 s. 533

¹⁰⁰ Se også resonnementet i kapittel 2.1.11

mellom hevd og alders tids bruk blitt betydelig mindre. Basert på dette resonnementet samt gjennomgått rettspraksis, mener jeg at er det naturlig å tenke at en periode på omtrentlig 100 år som oftest vil være tilstrekkelig.

Litteraturen varier i hva som menes å være tilstrekkelig tid. I «Alders tids bruk» mener Gunnar Eriksen at 100 års bruk kan sees på som et veiledende tidsperspektiv,¹⁰¹ mens Reindrifftslovutvalget argumenter for at det er mulig med et tidsperspektiv på «50-60 år eller mer».¹⁰²

Videre i boka *Norsk tingsrett* argumenterer Brækhus & Hærem for at 50 til 60 år kan virke fornuftig, da dette er omtrentlig så langt en kan tenke at alminnelige folk vanligvis vil kunne huske tilbake i tid. Likevel anerkjenner de at det som oftest i praksis kreves et større tidsrom på nærmere 100 år.¹⁰³ De ønsket et nærmere bestemt tidsrom og foreslo dette som en form for regel:

Bruk i alders tid foreligger når de eldste folk på stedet bekrefter at bruken har foregått så langt tilbake i tiden som de kan erindre, og det ikke er bevist at tilstanden har vært anderledes eller urettmessig er oppstått i de siste hundre år.¹⁰⁴

Foreløpig konkluderende kan derfor hevd sees på som en mer fleksibel måte å erverve eiendomsrett uten avtale. Anvendelig når vilkårene i hevdslova ikke er oppfylt, men den lange brukstiden fortsatt gir grunnlag for å ekstingvere den reelle eiers eiendomsrett.

2.2.3 God tro

I forarbeidene til finnmarksloven beskrives det at: «For å erverve eiendomsrett på grunnlag av alders tids bruk kreves det en langvarig bruksutøvelse i den tro at bruken har grunnlag i en tilsvarende rett»¹⁰⁵

Kravet til aktsom god tro er et felles element både for hevd og alders tids bruk, hvorav førstnevnte er eksplisitt regulert i hevdslova § 4 første ledd, mens sistnevnte følger av rettspraksis.¹⁰⁶ For begge rettsinstituttene er den underliggende forutsetningen at partene må handle under overbevisning om at bruken av området er legitim. Det er også felles at der bruken er tillatt i form av villighet (precario), vinnes ingen rett.¹⁰⁷

Imidlertid, ved alders tids bruk, erkjennes det at god tro vurderes noe mildere enn ved hevd. Dette skyldes at det ofte gjelder større grupper menneskers bruk over lengre tid, og det er derfor mindre sannsynlig at alle til enhver tid har handlet i god tro. En kan også trekke paralleller mellom brukshevd etter hevdslova § 8 og alders tids bruk. Av forarbeidene til hevdslova § 8 kommer det fram at:

¹⁰¹ Eriksen, G. (1993). *Alders tids bruk: En analyse av teori og rettspraksis*. Universitetsforlaget, s. 57.

¹⁰² NOU 2001:35 Forslag til endringer i reindrifftsloven s. 94

¹⁰³ Brækhus & Hærem, 1964, s. 611.

¹⁰⁴ Brækhus & Hærem, 1964, s. 611. Se også i Rådsegn 6 s. 16. Hvor det gis en liknende beskrivelse.

¹⁰⁵ Ot.prp.nr.53 (2002–2003) Om lov om rettsforhold og forvaltning av grunn og naturressurser i Finnmark fylke (Finnmarksloven) s. 37

¹⁰⁶ Berg, 2015, s. 58–59

¹⁰⁷ Brækhus & Hærem, 1964, s. 612. For rettspraksis som belyser dette, se også: Rt. 1919 s. 852, Rt. 1929 s. 560, Rt. 1960 s. 469 og Rt. 1963 s. 370 (Lågen)

Ein lyt her gå etter det folk flest på staden har visst om eller burde ha visst om. At ein einskild mann har råka til å få greie på rette samanheng, er difor inga avgjerande hevdshindring, om alle dei andre er i fullkomeleg god tru.¹⁰⁸

Det er derfor et større slingringsrom angående god tro når det kommer til brukshevd etter hevdsløva § 8, enn det er for eiendomshevd etter §§ 2 til 6. Samme argument kan også brukes angående bortfall av eiendomsrett etter alders tids bruk, hvor kravet til god tro er lavere enn ved eiendomshevd.

Videre er det ved anvendelse av alders tids bruk anerkjent av rettspraksis at ikke alle involverte parter nødvendigvis må ha vært i god tro for at rettighetene skal kunne etableres. Dette prinsippet ble klart uttrykt av Høyesterett i Rt. 2001 s. 1229 (Manndalen) der det ble fastslått at:

Vilkåret om at bruken må være utøvd i god tro er oppfylt både i relasjon til hevd og alders tids bruk. Det er sikker rett at rettserverv ved alders tids bruk for en større gruppe personer ikke hindres av at enkelte personer eventuelt ikke oppfyller dette vilkåret. Det samme må gjelde for hevdserverv¹⁰⁹

Et tilleggsprinsipp som kom fram i samme dom er forventningene om god tro hos partene. Dommen påpekte at «Og med statens passivitet hadde de etter min mening ingen oppfordring til å undersøke matrikkelen. I denne sammenheng viser jeg til at heller ikke hevdserverv alltid er avskåret».¹¹⁰ Partene trengte i dette tilfellet ikke å ha undersøkt matrikkelen for å ha vært i aktsom god tro. Dette indikerer at en mangel på aktiv undersøkelse, som matrikkelsjekk, ikke automatisk medfører tap av god tro-status, særlig når staten selv har opptrådt passivt.¹¹¹ Samme forståelse ble ytterligere bekreftet i Rt. 2001 s. 769 (Selbu), hvor det ble presisert at det ikke er et krav til at samtlige har vært i god aktsom tro.¹¹² Dette understreker at rettspraksis tillater en viss fleksibilitet i vurderingen av god tro når det gjelder rettserverv for større grupper.

Konklusivt kan en derfor si at selv om retten fortsatt betydelig vektlegger graden av aktsom god tro i saker om alders tids bruk, er standarden for hva som kvalifiserer som aktsom god tro noe mildere enn for hevd.

2.2.4 Rettsvern

Jeg vil i dette delkapittelet se på hvorvidt alders tids bruk på lik linje med hevd gir automatisk rettsvern ved fullføring.

Av tinglysingsloven § 21 andre ledd andre punktum kommer det fram at en hevdet rettighet har rettsvern uten tinglysning. Loven sier ingenting om hvorvidt alders tids bruk har rettsvern etter fullført hevdstid eller ikke. Hvis en tolker loven innskrenket, vil en ikke oppnå rettsvern ved alders tids bruk. Dette lukker likevel ikke muligheten en har til å tinglyse retten i etterkant for å oppnå rettsvern.

¹⁰⁸ Rådsegn 6 s. 26

¹⁰⁹ Rt. 2001 s. 1229 (Manndalen) s. 1238

¹¹⁰ Rt. 2001 s. 1229 (Manndalen) s. 1246

¹¹¹ Passivitet som eget bortfallsgrunnlag ses på i kapittel 3

¹¹² Rt. 2001 s. 769 (Selbu) s. 814

Av forarbeidene til hevdsløva fremkommer det at det tradisjonelt ikke har vært gjort noen distinksjon mellom rett og rettsvern. En rettighet etablert på lovlig vis blir opprettholdt mot enhver utfordring.¹¹³

Selv om tingl § 21 primært refererer til hevd, indikerer forarbeidene at denne beskyttelsen også strekker seg til rettigheter etablert gjennom alders tids bruk: «Hevda rettar står seg såleis utan tinglysing, både mot rettsvinningar etter avtale og mot tvangsåtgjerder. I føresegna er fyrst og fremst tenkt på vanleg 20 års hevd. Men regelen lyt og gjelda bruk i alders tid.»¹¹⁴

Denne tolkningen støttes av rettspraksis. I lagmannsrettens overskjønn LB-2019-139997 hvor det uttales at «Når en beiterettighet er etablert på grunnlag av alders tids bruk, vil den ha rettsvernshevd uten tinglysing»¹¹⁵ illustreres dette prinsippet.¹¹⁶

Basert på rettspraksis og forarbeidene til hevdsløven, er det derfor rimelig å konkludere med at tingl § 21 andre ledd andre punktum bør tolkes utvidet, slik at rettigheter ervervet gjennom alders tids bruk automatisk gis rettsvern, på lik linje med hevd.

2.3 Bortfall av eiendomsrett som følge av sedvanerett og festnet rettsforhold

Sedvanerett og festnet rettsforhold er svært brede begreper, og går i det store utenfor hva denne oppgaven ser på.

Sammen med alders tids bruk muliggjør disse tre ulike ulovfestede grunnlagene bortfall av eiendomsrett uten avtale gjennom langvarig bruk. Til tross for likheter til alders tids bruk, og at disse ulovfestede grunnlagene ofte blir vurdert samtidig, er disse grunnlagene i langt mindre grad brukt til å ekstingvere eiendomsrett og vil derfor ikke bli behandlet videre.¹¹⁷

I forarbeidene til Finnmarksloven oppsummeres, slik jeg ser det, hva alle disse ulovfestede grunnlagene har til felles: «En bruk kan festne seg og danne utgangspunkt for eierskap også der hevdsvilkårene ikke er oppfylt. Det følger av rettspraksis at bruk som om man var eier, etter lang tid juridisk sett gjør en til eier»¹¹⁸

¹¹³ Rådsegn 6 s. 6

¹¹⁴ Rådsegn 6 s. 6

¹¹⁵ Se kapittelet «Beiterett og gjerdeplikt»

¹¹⁶ Selv om dommen senere ble delvis opphevet av Høyesterett i HR-2022-2068-A, ble den siterte uttalelsen om rettsvern ikke utfordret.

¹¹⁷ Etter søk på lovdata pro

¹¹⁸ Ot.prp.nr.53 (2002–2003) s. 37

Kapittel 3 Bortfall av eiendomsrett som følge av passivitet

Det har lenge vært forstått at det skal mye til for at en skal kunne miste eiendomsrett ved passivitet. I forarbeidene til hevdslova blir passivitet beskrevet slik:

Den som toler eit faktisk råvvaldshøve som er ulovleg andsynes han, kan missa retten sin om han syner klanderverdig passivitet. Avgjerande er då oftast at den aktive parten har sett i verk tiltak som ikkje kan gjerast om att utan tap eller verdspille for han sjølv og for samfunnet, og den passive parten har visst om rettskrenkinga utan å seia ifrå medan det enno var tid og endå det etter vanleg forsvarleg tankegang skulle ha vore gjort. Verknaden vert då at han misser retten sin så langt det trengst for å hindra skaden. Slik passivitets-verknad vil ofte gjera seg gjeldande før tida er lang nok til hevd. Men i somme tilfelle kan båe føra fram.¹¹⁹

Passivitet som et grunnlag for bortfall av eiendomsrett representerer et unntak fra vindikasjonsretten, som er en grunnleggende del av eiendomsretten. Dette prinsippet illustreres blant annet i Rt. 2012 s. 506, hvor det fastslås at ulovlige tilstander bør tilbakeføres til sine opprinnelige, lovlige tilstander. Lovgivningen har ikke regulert reglene om passivitet, men de har utviklet seg gjennom rettspraksis, noe som krever at retten utfører en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle.

Ifølge rådsegn 6¹²⁰ kan en rettighetsinnehavers toleranse for en ulovlig bruk av eiendom eller bruksrett over tid føre til tap av disse rettighetene. Dette forutsetter at den aktive parten har gjennomført irreversible tiltak som ville medføre betydelige kostnader eller samfunnsmessige tap ved tilbakeføring til opprinnelig tilstand. I tillegg må den passive parten ha vært klar over den ulovlige bruken uten å intervensere.¹²¹ Dette prinsippet gjør det mulig for rettighetshaveren å miste sin rett, selv uten at vilkåret for hevd om 20 års brukstid er oppfylt.

Et illustrerende eksempel på dette prinsippet finnes i HR-2019-280-A (Skjærhalden), hvor en strandretts utbygningsrett ble ansett tapt på grunn av passivitet.¹²² Her hadde den aktive part (A) ulovlig bygget et flytebryggeanlegg, noe som krenket eiers (B's) eksklusive rett til å utnytte sjøområdene nær strandkanten. Høyesterett kom frem til at grunnet konkludent adferd, hadde (B) mistet retten til «å bygge ut slik at hun ikke nå kan kreve gjestehavnens anlegg fjernet.»¹²³ (B) hadde opptrådd på en slik måte ovenfor (A) hvor det virket som at (B) «ikke bare aksepterte det nye bryggeanlegget, men også var svært tilfreds med at det kom.»¹²⁴

Dette er et innledende eksempel på rettspraksis hvor passivitet kan føre til bortfall av eiendomsrett. I dette delkapittelet skal jeg se på ulike eksempler som viser viktigheten av å være proaktiv i beskyttelsen av sine rettigheter, for å unngå utilsiktet tap gjennom tilsynelatende aksept av ulovlige tilstander.

¹¹⁹ Rådsegn 6 side 6

¹²⁰ s. 6 og s. 17

¹²¹ Må ikke forveksles med tålt bruk, se kapittel 2.1.5: Tålt bruk innebærer som regel at du har tillatelse til å bruke noe, men ingen rettighet

¹²² Strandrett er en form for forfynnet eiendomsrett, da en kan bygge ut eller fylle på for å utvide sitt landområde se: Brækhus & Hærem, 1964, s. 69

¹²³ Avsnitt 57

¹²⁴ Avsnitt 72

3.1 Klanderverdig passivitet

Begrepet «klanderverdig passivitet» spiller en sentral rolle i diskusjonen om hvordan eiendomsrett kan gå tapt gjennom grunneiers inaktivitet. Dette begrepet, er som nevnt ovenfor brukt i rådsegn 6, og antyder at betydelig inaktivitet eller unnlattelse fra en grunneiers side kan føre til tap av eiendomsrett. Likevel, selv om rådsegn 6 gir viktige innsikter, tilbyr det ikke en absolutt forklaring på når passiviteten kvalifiserer som «klanderverdig» nok til at eiendomsrett bortfaller.

Rettspraksis tilbyr ytterligere veiledning. For eksempel, i HR-2019-280-A (Skjærhalden) benyttes uttrykket «konkludent»¹²⁵ av Høyesterett for å beskrive part (B)'s passivitet overfor part (A).¹²⁶

I dette delkapittelet skal jeg se på hvilken rolle begrepet «klanderverdig» eller tilsvarende begreper, spiller inn i saker hvor en kan miste sin eiendomsrett som følge av passivitet.

3.1.1 Sigdaldommen og relaterte rettsavgjørelser

Tidligere har Høyesterett i Rt. 1992 s. 352 (Sigdal) beskrevet at «det må kreves sterke grunner for å godta ekstinktivt erverv av fast eiendom uavhengig av de lovfestede ordninger, tinglysning og hevd.»¹²⁷ Videre i samme avsnitt blir det sagt at, for å miste eiendomsrett ved passivitet, stilles det som et minimumsvilkår «at han kan bebreides for at han ikke grep inn tidligere». I denne saken blir det derfor også lagt vekt på at passiviteten må ha vært klanderverdig.

Sigdal-dommen dreide seg om en konflikt om eiendomsrett til fire hyttetomter. Tomtene ble skilt ut og solgt fra eiendommen gnr. 142 i Sigdal, mellom 1965 og 1971. Eieren av den tilstøtende eiendommen, gnr. 143, overtok sin eiendom i 1955. På dette tidspunktet ble grensen mellom de to eiendommene påvist av eieren av gnr. 142.

Eieren av gnr. 143 aksepterte grensepåvisningen uten å sammenligne den med utskiftningsforretningen han hadde, som fastsatte grensene. Han antok at den senere utskillelsen av hyttetomtene skjedde fra gnr. 142. Imidlertid ble det i 1984 klart at grensepåvisningen hadde vært feilaktig. Som et resultat av denne oppdagelsen, gjorde eieren av gnr. 143 krav på å være eier av hyttetomtene.

Han fikk imidlertid ikke medhold i dette kravet. Det var en dissens på 3-2 i Høyesterett. Flertallet konkluderte med at hytteeierne hadde ervervet eiendomsrett til tomtene på grunnlag av ulovfestet rett som følge av passivitet fra grunneiers side. Denne dommen er derfor et

¹²⁵ Avsnitt 71

¹²⁶ Tilleggseksempler fra rettspraksis inkluderer blant annet: Rt. 1981 s. 611, Rt. 2009 s. 203 (Matrikulert seter), RG 2012 s. 578, LA-2007-93194, LE-2006-179289, LF-1995-745 K, JSTA-2012-11 hvor ordlyden «klanderverdig passivitet» også blir brukt. Noe som tydeliggjør at dette ikke er et unikt fenomen, men et gjennomgående prinsipp i norsk rett.

¹²⁷ s. 356

eksempel på at reelle eier kan tape sin rett på grunnlaget passivitet, til tross for at eier ikke har hatt kunnskap om denne retten.¹²⁸

I dette tilfellet ble det gitt medhold i at konkludent adferd førte til at gnr. 143 ikke vant fram. Dette til tross for at Høyesterett var enige i at gnr. 143 ikke kunne bebreides for det som skjedde. «Han var bare 20 år da faren døde, og kan ikke kritiseres for å ha stolt på at hans eldre nabo som hadde vært med under utskiftningen, og var kjent som en hederlig mann».¹²⁹

I hjertet av rettens beslutning om tap av eiendomsrett i Sigdal-dommen, var faktum at den passive parten hadde hatt tilgang til dokumenter som tydelig viste grensene for eiendommen gjennom hele perioden. Dette faktumet ledet til at gnr. 143 ble ansett som klanderverdig passiv, da det var mulig for ham å verifisere grensene tidligere enn han gjorde.¹³⁰ Høyesterett fremhevet også de betydelige investeringene som ble gjort i området, noe som, ifølge flertallet, styrket argumentet for at han burde ha undersøkt grensene nøye.¹³¹

Denne dommen, parallelt med HR-2019-280-A (Skjærhalden), illustrerer et viktig prinsipp: Kravet til tidsperiode for tap av eiendomsrett på grunn av passivitet er mindre strengt enn for hevd. I Sigdal-dommen strakk perioden seg fra utskillelsen av tomtene i 1965 til erkjennelsen av feilaktige eiendomsgrenser i 1984, en periode på 19 år. Dette er, som tidligere diskutert, ikke tilstrekkelig lang tid til å miste eiendomsrett ved hevd, men det var tilstrekkelig i dette tilfellet hvor passivitet, som eget rettsgrunnlag førte til bortfall av eiendomsrett.

Noen år etter Sigdal-dommen kom Rt. 2000 s. 604.¹³² I dommen advarer Høyesterett mot at Sigdal-dommen skal tolkes analogisk:

Situasjonen i saka for Høgsterett var spesiell, då det var gjort store investeringar i tillit til ein føresetnad om ei eiedomsgrense. Sjølv om rette eigar ikkje kunne kritiseras, hadde han vore med på ein oppgang av ei grense som viste seg å vere feil.¹³³

Dette klargjør videre at kravet til passivitet er høyt. Ikke bare var det dissens (3 mot 2) i Sigdal-dommen, men det har også i etterkant blitt sagt at denne dommen var et unntakstilfelle. Dette kan peke i retning av at til tross for at det kan virke urimelig overfor eiendomseiere at en kan miste sin eiendomsrett ved å være passiv, er dette noe som kun skal skje i spesielle tilfeller.

Dommen illustrerer også kompleksiteten i passivitetssaker, og at enhver vurdering av passivitet må ta hensyn til sakens unike omstendigheter. Foreløpig konkluderende kan en derfor si at bortfall av eiendomsrett som følge av passivitet er et ulovfestet institutt, som har over tid etablert seg til å ta i betraktning både den aktive og passive parts rettsposisjon.

¹²⁸ Det har i slike tilfeller da vært behov for et større tidsvindu enn ved tilfeller hvor passiviteten har vært bevisst. Se også for eksempel Rt. 1914 s. 692 hvor det var et passivitetstidsrom på nesten 30 år

¹²⁹ Rt. 1992 s. 352 (Sigdal) s. 354

¹³⁰ Rt. 1992 s. 352 (Sigdal) s. 356

¹³¹ Rt. 1992 s. 352 (Sigdal) s. 357

¹³² Dommen omhandlet i hovedsak hevd og er allerede beskrevet i kapittel 2.1.3

¹³³ Rt. 2000 s. 604 s. 609

3.1.2 Fårøyadommen

En annen sentral rettsavgjørelse er Rt. 2015 s. 1157 (Fårøya). Saken omhandlet en hytte på Fårøya og spørsmålet var om en av sameierne, etter 18 års rehabilitering og vedlikehold, var blitt eneeier på ulovfestet grunnlag. På starten av 1990 tallet var hytta «rivningsmoden, verdiløs og stod til nedfalls».¹³⁴ I perioden 1992 til 2010 totalrenoverte en av sameierne hele hytta sammen med sin familie. Denne sameieren (A) var også den eneste som brukte hytta i den omtalte perioden, samt den eneste som betalte for kostnadene knyttet til rehabiliteringen av hytta.¹³⁵ Etter at hytta var totalrenoveret i 2010 ønsket noen av de andre sameierne å benytte seg av hytta slik de hadde gjort før 1992. En av sameierne ønsket også i 2012 å oppløse sameiet etter sameigelova¹³⁶ §15. (A) motsatte seg begge kravene da han ønsket å bli eneeier av hytta etter alt arbeidet og pengene han hadde puttet inn i hytta. Han ønsket kun å bli eneeier av selve hytta. Selve grunnen var alle enige om at fortsatt skulle være i sameie.

Dommen endte med dissens på 3-2 i (A)'s favør.

Flertallets begrunnelse var at de øvrige sameierne hadde forholdt seg passivt og ikke hadde benyttet hytta siden oppussingen startet, noe som styrket (A)'s forventning om eneeierskap. Det ble i tillegg ansett som urimelig at de andre sameierne skulle kunne høste en del av den verdiskapningen de ikke hadde bidratt med å skape.¹³⁷

Videre, mener flertallet at (A) hadde vært i aktsom god tro om at han var eneeier. Det ble særlig pekt på at den tidligere ordningen de hadde hatt rundt delingen av utgifter hadde opphørt og at (A) aldri sendte noe pengekrav for arbeidet han gjorde til de andre sameierne. De mente at (A) hadde gått mye lenger enn hva som går fram av sameiernes ansvar til vedlikehold jf. sameielova § 8, og at dette er noe de andre sameierne var klar over. De andre sameierne hadde opptrådt passivt ved å vente helt til hytta var ferdig rehabilitert.¹³⁸

Mindretallets begrunnelse var at aktivitetsplikten lå på (A), derfor burde (A) tidligere ha gjort klart overfor de andre sameierne at han ønsket endring i eierskapet. De øvrige sameierne kunne ikke bebreides for passivitet da rehabiliteringen av hytta foregikk over 18 år og det er vanskelig å si på hvilket stadium av rehabiliteringen det skulle ha vært for sent for sameierne å presisere at de fortsatt var sameiere. Det blir også vist til en tidligere Høyesterettsdom hvor det slås fast at den som pretenderer en særrett, har byrden om å si ifra om dette dersom de andre sameierne ikke var klar over pretensjonen.¹³⁹ Det ble også lagt vekt på at hytta var bygd på tomtas beste lokasjon, og at det ikke uten videre kunne antas at det ville bli gitt videre tillatelser til å bygge flere hytter på tomta.¹⁴⁰

3.1.2.1 Analyse

Flertallet i Høyesterett la vekt på den aktive sameierens innsats og investering i rehabiliteringen av hytta, samt de øvrige sameiernes passivitet. De mente at det ville være

¹³⁴Rt. 2015 s. 1157 (Fårøya) avsnitt (38)

¹³⁵Rt. 2015 s. 1157 (Fårøya) avsnitt (6)

¹³⁶ Lov 18. juni nr. 6 om sameige

¹³⁷ Rt. 2015 s. 1157 (Fårøya) avsnitt 27

¹³⁸ Rt. 2015 s. 1157 (Fårøya) avsnitt 26

¹³⁹ Rt. 2015 s. 1157 (Fårøya) avsnitt 52 og 53

¹⁴⁰ Rt. 2015 s. 1157 (Fårøya) avsnitt 54

urimelig at de passive sameierne skulle kunne høste en del av den verdiskapningen de ikke hadde bidratt med å skape. Dette kan potensielt påvirke borgernes rettsposisjon ved å insentivisere til aktivitet blant sameiere, i form av vedlikehold, forbedringer eller investeringer i sameieeiendommen. Dette kan muligens føre til at flere sameiere tar en aktiv rolle i forvaltningen av sameieeiendommer.

Flertallets konklusjon understreker viktigheten av klar kommunikasjon og avklaring av forventninger blant sameiere. Domsresultatet kan oppmuntre sameiere til å diskutere og avklare sine intensjoner og forventninger på et tidlig stadium, noe som kan bidra til å forebygge konflikter og misforståelser i fremtiden.

Dommen kan også ha implikasjoner for hvordan verdiskapning og fordeling av fordeler håndteres i sameieforhold. Flertallets syn kan tolkes slik at de som bidrar mest til verdiskapningen i en sameieeiendom bør ha rett til en større andel av fordelene, når de andre sameierne opptrer passivt.

På den annen side kan dommen også skape rettslig usikkerhet. Det kan være uklart hva som utgjør tilstrekkelig aktivitet eller investering for å oppnå eierskap, og hva som utgjør tilstrekkelig passivitet fra de andre sameierne. Dette kan potensielt føre til flere rettsaker og konflikter rundt sameieforhold.

Mindretallet i dommen argumenterte for at det burde ligge en aktivitetsplikt på den part som søker endring i eierskapet. Dette antyder en mer balansert tilnærming til fordeling av ansvar og rettigheter, noe som potensielt styrker borgernes rettsposisjon ved å motvirke at en part kan utnytte andres passivitet til å oppnå eierskap. Da passivitet er ulovfestet, er det heller ingen konkrete krav om at den aktive part må være i god tro. Likevel sier rettspraksis at retten ofte tar hensyn til dette.¹⁴¹

Slikt rettsgrunnlag kan sies å styrke borgernes rettsposisjon ved å insentivisere til å være aktive grunneiere framfor passive. Videre, er det også positivt for borgernes rettsposisjon, slik jeg ser det, at bortfall av eiendomsrett ved passivitet kun kan skje der passiviteten har vært i en slik grad at man i realiteten har godtatt endringen i rettsforholdene.

For (A) som vant eieie, bekrefter denne dommen at investering av tid, penger og arbeid i en felles eiendom i spesielle tilfeller kan føre til eierskap på ulovfestet grunnlag. Dette kan oppmuntre til aktivitet og investering i sameieeiendommer, men det kan også føre til konflikt der det ikke er klar kommunikasjon og enighet blant sameierne.

For de som tapte sin medeierrett, understreker denne dommen risikoen for å miste rettigheter i et sameieforhold gjennom passivitet. Videre kan dette oppmuntre til mer aktiv deltakelse i vedlikehold og forbedring av sameieeiendommer, samt til å kommunisere forventninger og intensjoner tydelig.

Til tross for ulike syn på saken blant dommerne, har begge sider gode argumenter som kan totalt sett styrke borgernes rettsposisjon.

¹⁴¹ Se for eksempel Rt. 1902 s. 641 og Rt. 1970 s. 1398: Da en ved passivitet i realiteten godtar den aktive parts aktiviteter, er det likevel naturlig å tenke at beviskravet om at den aktive part er i god tro er noe svekket. Som en direkte følge, er det naturligvis i realiteten av liten betydning om en er i god tro eller ikke. Dette er dersom en får lov uavhengig om en har konkret blitt fortalt at en får lov eller ikke som for eksempel i Rt. 1967 s. 203 og Rt. 1986 s. 80 (7-86) Forskjellen ligger i at dersom en har blitt fortalt at en får lov, da vill ikke rettighetshaveren miste sin rett, da en ikke kan miste en rett basert på tålt bruk se kapittel 2.1.5

Et interessant moment å merke seg er at (A) fikk hytta i eneeie men ikke selve grunnen.¹⁴² Å skille tomt fra bebyggelsen som okkuperer tomten er ikke nytt, for eksempel er tomtefeste relativt vanlig. Likevel kan dette være grunnlag for konflikter i ettertid. (A) vant enerett over hytta blant annet fordi han alene betraktelig økte verdien av hytta.

Hvis derimot en av de andre sameierne hadde gjort tiltak som betraktelig økte verdien på selve grunnen, og de andre forholdene ellers var tilsvarende, kan det tenkes at eierrettighetene til tomten kunne ha blitt overført til en denne sameieren. På den annen side er dette vanskelig å si med sikkerhet, da det ikke finnes noen dommer på dette,¹⁴³ og verdien av en tomt er i de fleste tilfeller avhengig av beliggenhet og hva en har lov til å gjøre på tomten.

I et tenkt eksempel får en av sameierne omregulert et område etter å ha prøvd i mange år, noe som drastisk øker verdien av tomten. Før det kommer en rettsavgjørelse på dette, er det vanskelig å svare sikkert, men slik jeg ser det, er det lite sannsynlig at dette vil kunne føre til bortfall av eiendomsrett. En mulighet for å oppnå eneeie kunne kanskje være å argumentere for store kostnader vedrørende omreguleringen, samt at de andre sameierne har utvist stor grad av passivitet, men uansett er det nærliggende å tro at terskelen for at eiendomsrett kan bortfalle på denne måten vil være svært høy.

Noen av konfliktene som kan oppstå i etterkant knyttet til selve tomten er:

Selv om (A) nå eier hytta, vil han fortsatt være avhengig av sameiet for bruken av tomten. Dette kan potensielt føre til konflikter rundt bruken av tomten.

(A) får kanskje ikke fullt ut tilbake sine investeringer i hytta da han uten eksklusiv eiendomsrett til tomten, kan være underlagt begrensninger fra de andre sameierne. I tillegg, hvis (A) ønsker å selge hytta i fremtiden, kan det være mer komplisert å selge en eiendom som ikke har eksklusiv eiendomsrett til tomten. Potensielle kjøpere kan være mindre interessert i en hytte uten tilhørende eksklusivt eid tomt, noe som kan påvirke salgsprisen.

Foreløpig avslutningsvis ønsker jeg å understreke at selv om dommen ikke eksplisitt anvender uttrykket «klanderverdig», gir min tolkning et inntrykk av at Høyesterett ikke ser for seg en reduksjon i kravene til passivitetsnivået for at eiendomsrett skal bortfalle. Høyesterett påpeker gjentatte ganger behovet for «sterke grunner» for at eiendomsrett skal bortfalle på grunn av passivitet.¹⁴⁴ Med en dissens på 3 mot 2 reflekterer også dommen en tydelig bevissthet om betydningen av dette kravet. At Agder lagmannsrett kom til motsatt konklusjon i en lignende sak LA-2019-138633 styrker ytterligere dette synspunktet, og indikerer en konsistent streng tolkning for bortfall av eiendomsrett som følge av passivitet.

¹⁴² På denne måten så kan dommen tolkes som en form vinning av en hevdet festerett

¹⁴³ Av hva jeg fant, etter søk på lovdata pro og i juridisk litteratur

¹⁴⁴ Rt. 2015 s. 1157 (Fårøya) avsnitt 20, 33 og 46

3.1.3 Snekkerens hytte

I HR-2017-2064-A (Snekkerens hytte), utforskes passivitet som grunnlag for bortfall av eiendomsrett ytliggere.

Saken dreide seg om en tvist mellom et tidligere kjærestepar om eiendomsretten til en hytte og tomt. Mannen, (A), bygget hytta på tomta til sin daværende kjæreste, (B), men etter bruddet oppstod det uenighet om eierskapet.

Høyesterett fant ikke tilstrekkelig grunnlag for sameie eller festeforhold og bekreftet at (B) var eneeier av både hytte og tomt. Retten vurderte blant annet partenes intensjoner, deres økonomiske bidrag, og passivitet i årene etter bruddet.

Høyesterett anvendte lov av 10. april 1969 nr. 17 om hendelege eieendomshøve § 8, som omhandler at eieren av eiendommen (grunnen) får rettighetene til alt som er brukt opp i byggeprosessen, eller det som ikke kan fjernes uten å forårsake betydelig skade eller kostnad. Loven er jf. § 1 fravikelig, men Høyesterett fant ingen bevis for at noe annet var avtalt.¹⁴⁵ Høyesterett avsto også ankende parts innførelser om at paragrafen kun er ment der en bygger på fremmed grunn på bakgrunn av tilfældigheter eller misforståelses.¹⁴⁶

Retten konkluderte med at grunneieren, (B), hadde rett til eiendommen da det ikke forelå en avtale eller annet rettsgrunnlag som ga (A) eierskap til hytta. Høyesterett mente at det i denne saken ikke var klare bevis for at kvinnen hadde vært passiv på en måte som kunne tolkes som en aksept av at mannen skulle ha en eierandel i eiendommen.¹⁴⁷

(A) hadde opprinnelig et krav på vederlag fra (B) for verdien han hadde tilført eiendommen med hyttebyggingen, men dette kravet var foreldet. Høyesterett behandlet ikke denne delen av saken da den ikke var påanket.¹⁴⁸

(A) ønsket aldri mer enn en sameieandel på 50 prosent, så det var ikke spørsmål om at hele eiendomsretten til (B) skulle falle bort, men enn spørsmål om eiendomsrettens eksklusivitet ovenfor (A).

I denne saken ble det klart at selv om (A) hadde investert betydelig i byggingen av hytta, var det mangel på passivitet og avtaler som til slutt førte til at (B) forble eneeier. Dette viser at retten legger stor vekt på formelle eierforhold og at partenes handlinger og intensjoner må komme tydelig fram for å støtte krav om sameie eller eierskap.

Dommen bekrefter derfor at eiendomsretten er en sterkt beskyttet rettighet som krever klare bevis og sterke grunner for å endres på avtaleløst vis. Selv om passivitet kan svekke ens posisjon i eiendomstvister, var (B)s passivitet i dette tilfellet ikke tilstrekkelig for å kunne etablere et sameie. Høyesterett bekrefter da prinsippet om at passiviteten må være «klanderverdig» selv om de velger å beskrive situasjonen uten å bruke dette begrepet.

Dommen gir en påminnelse om at i eiendomstvister er det juridisk dokumentasjon og gjeldende rett som skal veie tyngst. Denne saken kan tjene som en advarsel for andre som kan

¹⁴⁵ HR-2017-2064-A (Snekkerens hytte) avsnitt 39

¹⁴⁶ HR-2017-2064-A (Snekkerens hytte) avsnitt 52–59

¹⁴⁷ HR-2017-2064-A (Snekkerens hytte) avsnitt 45

¹⁴⁸ HR-2017-2064-A (Snekkerens hytte) avsnitt 18

befinne seg i lignende situasjoner, om å sikre at deres bidrag og forventninger er klart avtalt og dokumentert.

Derfor, i konklusjon kan en si at selv om det eksisterer en generell forståelse av at passivitet kan føre til tap av eiendomsrett, krever hver enkelt situasjon en detaljert vurdering for å avgjøre om passiviteten oppfyller kriteriene for å være klanderverdig. Dette reflekterer rettens rolle i å balansere borgernes rettsposisjon, og sørger for at eiendomsrett kun bortfaller under omstendigheter der grunneierens inaktivitet rettmessig kan kritiseres.

3.2 Noen observasjoner

Bortfall av eiendomsrett som følge av passivitet vurderes ofte sammen med hevd eller andre ekstinksjonsgrunnlag, men kan også vurderes som et selvstendig grunnlag for bortfall av eiendomsrett.¹⁴⁹

I mange tilfeller hvor passivitet blir vurdert, vil i stor grad passivitetsreglene overflødiggjøre reglene om hevd,¹⁵⁰ da passivitet i seg selv kan være et sterkt indikativ på at eieren har oppgitt sin rett til eiendommen, altså en form for abandonering. Dette er spesielt relevant i tilfeller hvor eieren har hatt mange muligheter til å erklære sin rett, men har valgt å ikke gjøre det. I slike tilfeller kan det argumenteres for at passivitet erstatter reglene om hevd, fordi passivitet kan tolkes som en implisitt aksept av at eiendomsretten har gått tapt, noe som ofte inntreffer lenge før det er gått 20 år.

Av gjennomgått rettspraksis synes det klart at omstendighetene ofte er svært ulike, noe som nødvendiggjør en grundig vurdering i hvert enkelt tilfelle. Dette vil sikre at eiendomsretten ikke bortfaller urimelig på grunn av passivitet. Det er derfor svært vanskelig å skulle lage en egen lov på passivitet, men noen momenter går igjen i rettens vurderinger. Disse skal jeg nå se på nøyer:

3.2.1 Den passive rettighetshaveren

Når en vurderer rettighetshaverens bevissthet om ulovlige forhold og deres manglende reaksjon, oppstår det spørsmål om motivene bak passiviteten. Kan det, som eksemplifisert i Rt. 2015 s. 1157 (Fårøya), oppfattes som et forsøk på å oppnå urettmessige fordeler? Eller er det et resultat av konfliktskyhet som illustrert i Rt. 1913 s. 646? Av tidligere vurderinger er det klart at retten vektlegger hvorvidt den passive rettighetshaveren har vært klar over sin rett eller ikke, men i motsetning til hevd er det ikke et absolutt krav.

Det blir også lagt vekt på tiden som har gått. Jo mer klanderverdig det kan sies at passiviteten er, desto kortere tid kreves det for at en kan miste sin eiendomsrett som følge av passivitet. For eksempel så mistet en sameier en forkjøpsrett angående et fiskevann i Rt. 1928 s. 317 etter 23 år, selv om sameieren ikke var klar over salget som utløste forkjøpsretten. Høyesterett dro her paralleller til reglene om hevd og kravet til 20 år. Derfor er det nærliggende å tenke at retten ikke ville ha falt bort dersom tidsrommet var under 20 år. Til kontrast i Rt. 1947 s. 587 forfalt forkjøpsretten etter fire år da han i tre av disse fire årene var klar over forkjøpsretten. Retten mente han hadde «utvist en passivitet hvorved han har forspilt sin rett»¹⁵¹ Selv om

¹⁴⁹ For eksempel som i HR-2019-280-A (Skjærhalden)

¹⁵⁰ Brækhus & Hærem, 1964, s. 618

¹⁵¹ Rt. 1947 s. 587 s. 529

disse rettsavgjørelsene angikk forkjøpsrett og ikke eiendomsrett, er de samme prinsippene også gjeldene ved eiendomsrett.

Lovligheten av omstendighetene og partenes gode tro spiller ofte en viktig rolle. Likevel kan en ulovlig handling fra tredjepart også føre til bortfall av eiendomsrett dersom grunneier opptrer passivt i etterkant.

Et eksempel på dette er RG 1971 s. 638. I denne saken som gikk for Røyken og Hurum herredsrett solgte en kvinne en hytteeiendom til sin søster ved å forfalske ektemannens underskrift på skjøtet. Kvinnen ba sin søster om å ikke tinglyse, og grunnet dette i at ektemannen ville finne det flaut å selge jord. Kjøperen unnlot å tinglyse skjøtet. Ektemannen, som hadde den tinglyste hjemmelen til eiendommen, ble senere kjent med transaksjonen og grep ikke inn, selv om han var kjent med kjøperens betydelige investeringer og forbedringer på eiendommen. Dommen konkluderte med at ektemannens passivitet kunne tolkes som en «stilltiende godkjennelse»¹⁵² av salget, og han mistet derfor sin eiendomsrett til fordel for kjøperen.

3.2.2 Den aktive part

I likhet med den passive part vil det også legges vekt på i hvilken grad den aktive part har vært i god tro i sin utøvelse. Brækhus og Hærem beskriver at «Det er den redelige mann som ufor-skyldt [sic] har overtrådt grensene for sin rett, som man særlig vil søke å beskytte.»¹⁵³ Da det ikke er lett å vite hva en annen vet, er det i likhet med hevd og alders tids bruk, konseptet om «aktsom god tro» som står sentralt, altså hva den aktive parten burde ha vært klar over. Imidlertid, som vist i Rt. 2015 s. 1157 (Fårøya), er ikke alltid spørsmålet om aktsom god tro avgjørende.

Det blir også vektlagt i hvor stor grad den aktive part har investert i eiendommen, herunder menes både tid og penger. Desto lengre tid det går, desto større er sannsynligheten for at en kan erverve en rett ved aktiv ulovlig utøvelse ovenfor en passiv rettighetshaver. Imidlertid, hvis inngrepene er store nok og den aktive parts passivitet anses å være «klanderverdig»,¹⁵⁴ holder det at inngrepet pågår over relativt kort tid. Likevel, som en kan se blant annet i Rt. 1990 s. 814 (283-90), er det klart at selv store inngrep ikke alltid vil føre til bortfall av eiendomsrett grunnet passivitet.

3.3 Oppsummering og borgernes rettsposisjon

Eiendomsrett blir ikke borte av seg selv, og det er ingen krav til at en må bruke det en eier for å ikke miste det. Bortfall av eiendomsrett som følge av passivitet er derfor et unntak til dette.

Retten vil vurdere motivene bak passiviteten. Hvis det virker som om passiviteten er et resultat av spekulasjon i håp om å oppnå en fordel, kan dette vurderes strengere enn om passiviteten skyldes likegyldighet, uvitenhet eller konfliktskyhet.

¹⁵² RG 1971 s. 638 s. 646

¹⁵³ Brækhus & Hærem, 1964, s. 619

¹⁵⁴ Retten trenger ikke nødvendigvis bruke dette begrepet, men det må være tydelig at passiviteten er betydelig og gir den aktive part negative konsekvenser dersom en må føre tilbake til opprinnelig tilstand.

Hvis den aktive part har handlet i aktsom god tro, eller den passive part ikke var klar over at bruken var ulovlig, vil dette ofte styrke deres sak. Dette viser at rettssystemet verdsetter ærlighet og redelighet i utøvelsen av rettigheter. Investeringer i form av tid og penger kan også påvirke partenes sak. Dersom den aktive part har investert betydelig i eiendommen, kan dette styrke vedkommendes krav, spesielt hvis den passive part har vært klanderverdig passiv. På denne måten sikrer man i større grad et mer rettferdig resultat.

Borgernes eiendomsrett kan derfor sies å påvirkes av deres egne handlinger, eller mangel på sådanne. Dette er spesielt relevant i tilfeller hvor en rettighetshaver er klar over et ulovlig forhold, men unnlater å handle. En slik passivitet kan tolkes som aksept av forholdet, noe som kan svekke rettighetshaverens sak og i verste fall resultere i tap av rettigheter. Det er derfor avgjørende at borgere er proaktive og tar grep når deres rettigheter krenkes, spesielt i tilfeller hvor den aktive part ville ha lidd større tap dersom forholdene skulle tilbakestilles. Dette kan på den ene siden sies å styrke borgernes rettsposisjon, ved at det straffer den som forholder seg passiv der hvor en alminnelig person burde ha handlet for å hindre unødige ulemper for den aktive part. Samtidig belønner det den aktive part som investerer i nye tiltak.

En kan videre forsvare dette med at samfunnet som helhet er tjent med å ha flere aktive innbyggere enn passive. På den annen side kan det sies å svekke borgernes rettsposisjon ved at passivitet som mulig ekstinksjonsgrunnlag av eiendomsrett, svekker eiendomsretten og derfor også grunneieres rettsposisjon. Derfor er det mulig å argumentere for at borgernes rettsposisjon som helhet svekkes, da privat eiendomsrett står sentralt i vårt samfunn.

Avslutningsvis kan en si at grunneiers rettsposisjon er noe svekket som følge av at det er mulig å miste eiendomsrett ved passivitet. Likevel tar dette ulovfestede institutt slik jeg ser det hensyn til både den passive grunneier og den aktive part. Kravet om «klanderverdig passivitet» samt den høye terskelen for bortfall av eiendomsrett sikrer at borgernes rettsposisjon ikke svekkes.

3.4 Bortfall av eiendomsrett som følge av manglende tinglysning

Til slutt, under kapittelet om passivitet vil jeg se på noen rettsavgjørelser for å kunne fastslå hvorvidt det å ikke tinglyse i seg selv er å anse som passivt. Fokus i dette delkapittelet er derfor ikke en analyse av bortfall etter tinglysingslovens §§ 20, 23 eller §27. Bortfall av eiendomsrett i følgende tilfeller blir en form for bortfall av eiendomsrett som følge av manglende rettsvern.

Den første rettsavgjørelsen jeg skal se på er Høyesteretts kjæremålsutvalg Rt. 1995 s. 1122. Saken involverte en tvist hvor en kreditor tok utlegg i fast eiendom som debitor hadde hjemmel til, men som ble hevdet å være overdratt til en annen uten tinglysing. Høyesterett konkluderte med at tinglysing er avgjørende for å etablere rettsvern mot kreditors krav. Kreditor trengte derfor ikke å respektere en overdragelse som ikke hadde rettsvern. Den nye eieren mistet eiendomsretten sin, ikke fordi han selv hadde inngått en frivillig avtale om å ta opp lån med pant i bolig, men fordi den tidligere eieren hadde gjort det. Kjennelsen illustrerer derfor hvordan manglende tinglysing kan føre til at erververens interesser blir satt til side til fordel for kreditorers krav, og understreker nødvendigheten av å tinglyse for å sikre rettsvern.

En annen relevant rettsavgjørelse på dette rettsområdet er HR-2017-33-A (Forusstranda). Som nevnt i kapittel 2.1.10.1 omhandlet denne saken rettsvern ved konkurs etter eiendomsoverføring i selskapsrettslige fisjoner.

Høyesterett konkluderte at overføringer ved fisjon stilles likt med overføring ved salg, og hadde derfor ikke rettsvern mot konkursboet da de ikke var tinglyst. Eiendommene inngikk derfor i konkursbeslaget.

Jeg vil også få fram at prosessuelle feil under hjemmelsovergang eller tinglysningprosessen kan føre til bortfall av eiendomsrett. Dette var tilfellet i LB-2010-161794 hvor en andelsoverføring ble registrert i ektepaktregisteret, men ikke i grunnboka. Kjennelsen bekrefter derfor at det ikke finnes noen substitutt til å registrere en rettighet i grunnboka, og at andre former for registrering ikke gir rettsvern.

Selv om disse dommene ikke direkte behandler passivitet, kan unnlattelse av tinglysning, enten på grunn av økonomisk spekulasjon eller enkel forglemmelse, tolkes som en passiv tilnærming til sikring av rettsvern. Dermed kan det argumenteres for at det å ikke tinglyse i seg selv er en form for passivitet, og kan i verste fall føre til bortfall av eiendomsrett.

Slik jeg ser det, kan man på den ene siden si at denne formen for bortfall av eiendomsrett ikke svekker borgernes rettsposisjon, da en viktig del av tinglysningen er notoritets- og publisitetsprinsippene. Fra kreditors perspektiv kan det virke urimelig å skulle miste sitt panteobjekt uten å få innfridd kravet først, ved at pantaveren selger til noen andre.

Fra den passive eiers perspektiv, kan det se ut som at hans rettsposisjon svekkes, men det er på grunn av slike tilfeller at tinglysning som institutt eksisterer. Slik jeg ser det svekkes derfor ikke borgernes rettsposisjon ved at en kan miste eiendomsrett som følge av manglende rettsvern.

I konklusjon, basert på disse argumenter samt eksempler ovenfor, kan en si at tinglysning mister sin rettslige tyngde dersom det ikke skulle være mulig å se på det som passivt å ikke tinglyse. Dette styrker derfor borgernes rettsposisjon ved å bekrefte viktigheten ved å tinglyse samt opprettholde tinglysningens særegne rettsvern.

Kapittel 4 Andre bortfallsgrunner

De følgende bortfallsgrunnlagene er nødvendige for å kunne undersøke og besvare problemstillingen, men er ikke like sentrale som de øvrige. Jeg vil derfor ikke gå like dypt inn i disse bortfallsgrunnlagene, og vil kun beskrive forholdene i en slik grad at de tilstrekkelig besvarer problemstillingen.

4.1 Foreldelse

Eiendomsrett foreldres ikke. Dette følger indirekte av foreldelsesloven § 1 da eiendom hverken er en fordring som rettes mot en annen eller en annen form for ytelse. At eiendomsrett ikke foreldes, kommer også fram av forarbeidene til foreldelsesloven,¹⁵⁵ og er bekreftet av rettspraksis.¹⁵⁶

Bortfall av avtale er ikke det samme som bortfall av eiendomsrett. Likevel er det relevant for temaet om bortfall av eiendomsrett uten avtale, da skillet mellom en avtale om å ta over eiendomsretten en gang i framtiden og et faktisk eierbytte, ikke alltid er tydelig. I enkelte rettsavgjørelser ble det dissens om hvorvidt et eierbytte hadde funnet sted. Det er mulig at retten i en annen sak kunne ha kommet til motsatt konklusjon.¹⁵⁷ Jeg skal nå se på Rt. 1923 s. 202 som belyser denne problematikken:

I 1895 inngikk en oppkjøper av vassdragsrettigheter i Siravassdraget en kontrakt med to grunneiere. Kontrakten som var tinglyst, erkjente at en viss strekning av deres eiendom samt noen spesifiserte rettigheter var solgt. Kjøpesummen skulle først betales når et planlagt arbeid ble satt i gang. I etterkant ble kontrakten overdratt til Stavanger kommune, som ikke prøvde å innkreve før det var gått 20 år. Høyesterett frifant de to grunneierne fra kontrakten, med dissens fra to dommere. Flertallet mente at kontrakten bare ga kjøperen en obligatorisk rett, og derfor var foreldet. Mindretallet mente at kontrakten var et virkelig salg, som ikke kunne foreldes eller bortfalle uavhengig av hvor lang tid det var gått. Flertallet la vekt på at kjøpesummen ikke skulle betales før arbeidet med utbygning av vassdraget ble påbegynt, noe som var ubestemt i tid. De mente også at kjøperen ikke hadde fått noen rådighet over eiendommen, og at tinglysningen i 1909 ikke hadde noen betydning. Mindretallet la vekt på at kontrakten uttrykkelig sa at grunneierne erkjente å ha solgt eiendommen, og at de ikke hadde gjort noe for å heve kontrakten eller begrense kjøperens rett.¹⁵⁸

Spørsmålet blir derfor om eiendomsretten bortfalt idet høyesterett fastslo at kontrakten var foreldet eller om det aldri var skjedd noen eiendomsomgang. På den ene siden er det sikker rett at en avtale er bindende idet begge parter er blitt enige, men på den annen side kan en si at avtalen ikke er fullført før alle parter har utført sine forpliktelser. Til tross for at begge partene på avtaletidspunktet var enige om at eiendommen var solgt, var ikke forholdet mellom partene avsluttet før pengesummen var overført. I dette tilfellet tolket derfor Høyesterett kontrakten som en obligatorisk rett, ikke et faktisk erverv. Basert på denne tolkningen kan en si at eiendommen aldri byttet eier.

¹⁵⁵ Ot.prp.nr.38 (1977-1978) Om Lov om foreldning av fordringer s. 115.

¹⁵⁶ Se for eksempel Rt. 2012 s. 506

¹⁵⁷ Selv om eiendomsretten ikke foreldes så kan avtale om å erverve eiendomsrett eller bruksrett i framtiden foreldes. Dette er tilfellet iblant annet Rt. 1982 s. 722 og LG-2007-153702

¹⁵⁸ Brækhus & Hærem, 1964, s. 615

Dommen viser derfor at skillet mellom eiendomsrett og et framtidig krav på eiendomsrett i noen tilfeller kan være vanskelig å fastslå. Hadde kommunen innfridd betalingen innen, for eksempel fem år så ville det være nærliggende å si at eiendomsretten hadde vært deres hele tiden. For å forklare velger jeg å benytte et eksempel: Jeg avtaler å kjøpe en sykkel fra en venn, men vi er enige om at han skal få pengene etter neste lønning. En kan argumentere for at sykkelen er min fra det tidspunktet vi blir enige om handelen og jeg overtar rådigheten over sykkelen. Dette til tross for at selgeren ikke har fått pengene sine ennå.

Videre, når det gjelder foreldelse og dens implikasjon på borgernes rettsposisjon, kan en på den ene siden si at det styrker borgernes rettsposisjon at fordringer kan foreldes jf. foreldelsesloven § 1 første ledd. Dette betyr at fordringshaveren har tapt sin «rett til oppfyllelse.» jf. § 24 første ledd. Disse reglene beskytter skyldneren mot gamle fordringer en kan ha glemt eksisterer, noe som begrenser tidsperioden for rettslig forfølgelse, samt minker sannsynligheten for at en betaler samme krav på nytt. På den annen side, setter det en begrensning på borgernes avtalefrihet. Avtaler hvor utsatt betaling godtas av begge parter, enten etter en avtalt tid eller etter at konkrete betingelser er oppfylt, vil derfor miste noe av sin rettslige tyngde.

4.2 Bortfall av eiendomsrett som følge av naturkatastrofer

En måte eiendomsrett kan bortfalle på som ikke grunner i juridiske institutt eller menneskelige forhold, er tilfellet hvor eiendommen blir fysisk borte, noe som skiller seg betraktelig fra de tidligere nevnte bortfallsgrunnlagene.

Et fellestrekk ved de andre bortfallsgrunnlagene, med unntak av okkupasjon av terra nullius, er at eiendomsretten alltid går fra en eier til en annen.¹⁵⁹ Dette er ikke tilfellet ved naturkatastrofer da en rett forsvinner uten at en tilsvarende rett oppstår. Dette inngår altså under det Brækhus & Hærem ville ha kalt «rene opphørsgrunner».¹⁶⁰

I dette delkapittelet skal jeg se på om bortfall av eiendom automatisk fører til bortfall av eiendomsrett.

For å forklare denne tematikken velger jeg å bruke tre eksempler, først ett hvor eiendommen endrer fysisk karakter, så to eksempler hvor eiendommen blir fullstendig borte.

4.2.1 Eiendom som endrer karakter

I det første eksempelet tar jeg for meg et liknende tilfelle som ved Gjerdrum raset i 2020. I slike naturkatastrofer endrer eiendommene seg fysisk, men det er fortsatt grunn der. Det kan være vanskelig å se i etterkant hvor eiendomsgrensene går, men i tilfeller hvor eiendomsgrensene er koordinatfestet, vil en kunne gå ut ifra disse.

I tilfeller der eiendommen ikke var koordinatfestet før katastrofen, kan det være mer utfordrende å fastslå eiendomsgrense i etterkant av at eiendommen har endret seg. Likevel er det klart at eiendomsretten ikke er bortfalt ved et slikt tilfelle. Grensene er i hvert fall så langt det er praktisk mulig å finne ut av, de samme som tidligere og eiers rettsposisjon forblir uendret.

¹⁵⁹ Terra nullius forklares i kapittel 4.6

¹⁶⁰Brækhus & Hærem, 1964, s. 322

4.2.2 Fullstendig bortfall av eiendom

I et annet eksempel er situasjonen noe mer kompleks. Dette gjelder tilfeller der eiendommen raser ut i havet eller økende havhøyde fører til at eiendommen ikke lenger er over land.

Som utgangspunkt for diskusjonen må jeg først slå fast at den som eier stranden eller arealet like utenfor havet også er eier av havgrunnen fram til marbakken eller til to meters dybde.¹⁶¹

I ett scenario hvor en eiendom fullstendig eroderes og blir en del av havgrunnen, mens en tilgrensende eiendom forblir nesten uberørt, oppstår spørsmålet: Fortsetter den opprinnelige eieren å eie området som nå befinner seg under havet, eller overføres eierskapet til naboen siden strandlinjen nå strekker seg lengre inn? Det kan argumenteres for at den opprinnelige eieren fortsatt har rett til havgrunnen. Dette støttes av praksisen med å bygge boliger på påler i havet, som viser at det kan være mulig å opprettholde en form for eiendomsrett selv uten landtilknytning. Imidlertid krever slike konstruksjoner spesifikke tillatelser og er sjelden økonomisk lønnsomt.

Spørsmålet blir da om det er mulig å bare eie havgrunnen uten å eie de tilhørende landarealene. Kjøp av utelukkende havgrunn uten landtilknytning er i utgangspunktet ikke praktisert, og det eksisterer ikke et marked for slik handel. Dette scenarioet avdekker et juridisk tomrom, da det verken finnes eksplisitte lover eller rettsavgjørelser som direkte adresserer denne problemstillingen.¹⁶²

Videre kan dette ytterligere kompliseres ved at eiendommen ikke skli ut før marbakken, men heller skli ut i havet på et sted hvor det umiddelbart blir dypt. I Rt. 2011 s. 556 (Spellsundet) som omhandlet eiendomsrett ut i havet der det umiddelbart blir dypt, konkluderte Høyesterett med at det ikke gjøres unntak fra rettspraksis om at eiendomsretten strekker seg ut til marbakken eller til to meters dybde. For å oppnå eiendomsrett ut i havet, må det i stedet begrunnes «av særskilte rettsgrunnlag for den enkelte eiendom, som alders tids bruk eller lokal sedvanerett»¹⁶³ En kan derfor argumentere for at en fortsatt er eier dersom en kan begrunne dette med langvarig bruk, men da bruken ikke lenger vil kunne fortsette på samme måte er det svært vanskelig å se for seg at eiendomsretten opprettholdes på dette grunnlaget. Uavhengig av hva en domstol ville kommet fram til i et slikt tilfelle er eiendomsretten i realiteten falt bort, da en ikke kan råde over eiendommen eller selge den videre.

En økende bekymring i moderne tid er effekten av stigende havnivå, og i henhold til oppgavens tematikk, hvilken juridisk påvirkning dette får på de oversvømte arealene. Dette fenomenet, som eksempelet med land som forsvinner ut i havet, stiller spørsmål om eierskapet til grunnen under vann. Et interessant scenario utfolder seg når menneskelig ingeniørkunst, som dikebygging etter modell fra blant annet Nederland, brukes for å ikke bare motvirke effekten av stigende havnivåer, men også tørrlegge helt nye areaer som før var havbunn.

Spørsmålet som oppstår er hva som skjer med eiendomsretten hvis oversvømt land blir gjenerobret fra havet. Vil en person kunne gjenvinne eiendomsretten hvis landet blir tørt igjen? En mulig parallell kan trekkes til hevd, et juridisk prinsipp som normalt krever 20 års bruk for å etablere eierskap. I denne konteksten ville imidlertid vurderingen fokusere på 20 års ikke bruk fremfor aktiv bruk. Kanskje det ville blitt sånn at arealene gjenerobret fra havet

¹⁶¹ NOU 1988:16 Rådsegn 14 – Eiegdomsgrensen og administrative inndelingsgrenser, s. 29

¹⁶² Jeg klarte ikke å finne noen slik rettsavgjørelse.

¹⁶³ Rt. 2011 s. 556 (Spellsundet) avsnitt 46

ville forblitt i tidligere eiers posisjon så lenge det ikke er gått mer enn 20 år. Dersom det er gått mer enn 20 år, eller nye landarealer kommer fram grunnet synkende havnivå, via naturlige prosesser eller menneskelig ingeniørkunst, kan det tenkes at arealene tilhører staten.¹⁶⁴ Ved privat dikeutbygging kan det tenkes at de private aktørene ville kunne stå som eiere av de nye tørrlagte arealene, dersom de er ansvarlig for konstruering og finansiering av dikene.

Jeg ser på disse problemstillingene som svært interessante og relevante for fremtiden. Det er behov for lovgivning eller rettspraksis på dette, før en kan spekulere videre i hvordan rettsbildet vil se ut.

4.3 Bortfall av eiendomsrett som følge av ekspropriasjon

Ekspropriasjon innebærer at offentlige myndigheter, som kommuner eller staten, overtar privat eiendom, enten det gjelder hele eiendommer, deler av dem, eller spesifikke bruksrettigheter knyttet til disse. Dette gjøres typisk for å realisere prosjekter tiltenkt offentlig nytte, men kan også forekomme til fordel for private interesser. Ekspropriasjonens underliggende hensikt er ofte å tjene det større fellesskapets interesser ved utbygging av viktig infrastruktur som veier, utdanningsinstitusjoner, helsefasiliteter, eller miljøbeskyttende tiltak. Ekspropriasjon anses å være nødvendig da grunneierne besitter en monopolsituasjon som kan hindre samfunnsnyttige prosjekter, eksempelvis der det er planlagt veibygging på deres grunn.

Ved ekspropriasjon vil myndighetene, for eksempel via statens vegvesen først prøve å komme til en minnelig avtale. Dette vil si at ekspropriert og ekspropriant blir enige om en sum for avståelsen av hele eller deler av eiendommen som skal tas. Dersom de ikke kommer til enighet, vil det gå til en domstol hvor erstatningen fastslås. Ifølge Statens vegvesen kommer en i omtrent 95% av tilfellene fram til en minnelig avtale.¹⁶⁵ Likevel blir denne formen for avtale, slik jeg ser det, å trekke definisjonen av en avtale noe langt.¹⁶⁶ Ekspropriert er klar over konsekvensene dersom han velger å ikke inngå minnelig avtale. En avtale hvor du uavhengig av om du godtar avtalen eller ikke ender opp med å miste din eiendom, er slik jeg ser det ikke en avtale. Både minnelig avtale og ekspropriasjon er derfor bortfall av eiendomsrett uten avtale.

Fordi ekspropriasjon er et kraftfullt verktøy for myndighetene, er ekspropriasjonsprosessen bundet av et strengt rettslig rammeverk, og enhver ekspropriasjonssak krever positiv lov hjemmel. Altså, det må foreligge et særskilt formål til det som skal eksproprieres. Noen sentrale lovverk i denne sammenheng inkluderer Plan- og bygningsloven¹⁶⁷ § 16-2, oreigningslova¹⁶⁸, Grunnloven § 105, ekspropriasjonserstatningslova¹⁶⁹ og veglova¹⁷⁰ §§ 50 og 53. Et vesentlig skille mellom bortfall av eiendomsrett som følge av ekspropriasjon og de

¹⁶⁴ for så å eventuelt auksjoneres bort.

¹⁶⁵ Statens vegvesen. (u.å.). Grunnerverv. Hentet: 11.04.2024. fra: <https://www.vegvesen.no/fag/veg-og-gate/planlegging-prosjektering-og-grunnerverv/grunnerverv/>

¹⁶⁶Slik avtale defineres i kapittel 1.3.3

¹⁶⁷ Lov 27. juni nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

¹⁶⁸ Lov 23. oktober nr. 3 om oreigning av fast eiendom (oreigningslova)

¹⁶⁹ Lov 6. april nr. 17 om vederlag ved oreigning av fast eiendom (ekspropriasjonserstatningslova)

¹⁷⁰ Lov 21. juni nr. 23 om vegar (veglova)

fleste andre bortfallsmetodene som er diskutert tidligere, er at ved ekspropriasjon får man erstattet tilsvarende verdi en lider tap.

Grunnlaget for slik kompensasjon er forankret i Grunnloven § 105, som fastslår at «Fordrer statens tarv at noen må avgi sin rørlige eller urørlige eiendom til offentlig bruk, så bør han eller hun ha full erstatning av statskassen».¹⁷¹

4.3.1 Styrker eller svekker ekspropriasjon som institutt borgernes rettsposisjon?

Ekspropriasjon som institusjon kan tolkes både som en styrkelse og svekkelse av individets rettsposisjon. På den ene siden representerer ekspropriasjon en mulighet for å fremme fellesskapets interesser ved å legge til rette for offentlige prosjekter som veier, utdanningsinstitusjoner, helsefasiliteter og grøntområder. Disse tiltakene kan bidra til å heve livskvaliteten for flertallet, og på denne måten styrke deres rettsposisjon.

På den annen side kan ekspropriasjon også oppfattes som en svekkelse av borgernes rettsposisjon, da denne fordelingen av fordeler kan være ujevn. Grunneierne som utsettes for ekspropriasjon kan oppleve ulempene ved ekspropriasjon som større enn fordelene.

Når staten har rett til å ta privat eiendom, kan dette oppleves som en inngripen i den personlige friheten og retten til å nyte sin eiendom. Til tross for at de har krav på «full erstatning»¹⁷² kan dette være problematisk hvis grunneiere føler at de ikke mottar tilstrekkelig kompensasjon for tapet av deres eiendom. Det er også viktig å merke seg at prosessen med ekspropriasjon kan være stressende og tidkrevende, noe som kan ha ytterligere negative effekter på borgernes velvære.

For å ivareta en balansert tilnærming til ekspropriasjon er det avgjørende at denne mekanismen benyttes kun der det er strengt nødvendig, og at berørte parter mottar en rettferdig og rimelig kompensasjon for sitt tap. Siden «rettferdig» er subjektivt, er det bedre å si at ekspropriant istedenfor har som mål å finne «riktig erstatning». Måten å finne fram til den riktige erstatningen er regulert i ekspropriasjonslova for å sikre at individers rettigheter ikke tilsidesettes i prosessen.

I konklusjon, ekspropriasjon som institutt, kan både styrke og svekke borgernes rettsposisjon, avhengig av hvordan det håndteres. På den ene siden kan det tjene det større fellesskapet ved å muliggjøre prosjekter som fremmer samfunnets beste. Dette kan potensielt forbedre livskvaliteten for mange mennesker. På den annen side kan ekspropriasjon i mange tilfeller svekke borgernes og spesielt grunneiers rettsposisjon. Dette skyldes at det innebærer en inngripen i den personlige friheten og retten til å nyte sin eiendom. Selv om det gis kompensasjon for det økonomiske tapet, kan denne kompensasjonen ofte for de det gjelder føles utilstrekkelig, spesielt når det gjelder eiendommens affektive verdi.

Ekspropriasjon er et kraftig verktøy, og det er nærliggende å tro at de fleste vil være enig i at det må brukes med forsiktighet og respekt for borgernes rettsposisjon. I dag er tanken at dette er oppnådd via strenge krav til når noe kan eksproprieres og hvilken erstatning ekspropriat har krav på. De fleste land har en form for løsning på «problemet» om at grunneier har

¹⁷¹ Dette er allerede utforsket i kapittel 2.1.8

¹⁷² Jf. Grunnloven § 105

monopol situasjon, men kravene til ekspropriasjon og hva som inngår i «full erstatning» er løst på ulike måter.¹⁷³

4.4 Bortfall av eiendomsrett som følge av jordskifte

Dette delkapittelet gir en kortfattet oversikt over jordskifte etter jordskiftelova kapittel 3.

I enkelte tilfeller kan jordskifte ha et ekspropriasjonsliknende preg. Med dette menes at en må gi fra seg eiendom uavhengig av om en vil eller ikke. Likt med ekspropriasjon, er det som skiller seg fra de andre formene for bortfall av eiendomsrett uten avtale, at det gis erstatning for eiendom som avstås. Forskjellen ligger imidlertid i formen for kompensasjon. Ved ekspropriasjon er erstatningen i penger, mens ved jordskifte kommer den som regel i form av tilsvarende arealer andre steder.¹⁷⁴

Jordskifte er en juridisk prosess designet for å reorganisere eller endre eiendommer og rettigheter for å fremme en mer effektiv og hensiktsmessig bruk av landressurser jf. § 1-1. Videre kommer det fram at «Jordskifteretten kan halde jordskifte etter §§ 3-4 til 3-10 dersom minst én eigedom eller bruksrett i jordskifteområdet er vanskeleg å bruke på tenleg måte etter tida og tilhøva.» jf. § 3-2 første ledd første punktum. Jordskifteretten kan ikke starte et jordskifte på eget initiativ, men kan tvinge parter med i en sak som allerede er tatt opp av andre parter, selv om ikke alle partene ønsker å ta del i jordskiftet. Det er dette ufrivillige aspektet som fører til at eiendomsrett kan bortfalle på et ikke-avtalemessig grunnlag. Det er viktig å presisere at jordskifte ikke nødvendigvis medfører et bortfall av eiendomsrett i den forstand begrepet har blitt brukt tidligere i oppgaven, men heller en omfordeling eller reorganisering av eksisterende rettigheter. Eiendomsretten i seg selv opphører ikke, selv om den opprinnelige eiendomsretten bortfaller.

Selv om jordskifte primært sikter mot å optimalisere bruken av landarealer, kan den faktiske prosessen og dens utfall i visse tilfeller oppleves som en tvangsmessig omfordeling av landressurser blant de involverte partene. Den opprinnelige eiendomsretten vil bortfalle og vil istedenfor erstattes av nye arealer som fastslås av jordskifteretten. Gjennom denne mekanismen ligner jordskifte på ekspropriasjon, da begge er juridiske verktøy som forsøker å balansere individuelle rettigheter mot overordnede samfunnsmessige behov.

For å ytterligere forklare dette velger jeg å bruke et eksempel som tar utgangspunkt i arealbytte etter § 3-4:

I en tenkt situasjon er et større jordbruksområde delt i mindre jordbrukseiendommer, eid av forskjellige personer. Denne oppdelingen kan ha ført til at noen av eiendommene er vanskelig tilgjengelige, eller at bruken av landet ikke er gunstig. For eksempel, en eier kan ha en lang og smal stripe land som er vanskelig å dyrke eller bygge på, mens en annen eier ikke har tilgang til jorden sitt uten å måtte kjøre over jorden til naboen.

¹⁷³ Se for eksempel svensk og dansk rett: NOU 2003:29 Arealplaner og ekspropriasjonserstatning, kapittel 4 og for praksis i USA se: United States Department of Justice. (n.d.). History of federal use of eminent domain. Hentet: 11.04.2024. fra: <https://www.justice.gov/enrd/condemnation/land-acquisition-section/history-federal-use-eminent-domain>

¹⁷⁴ Det er også mulig å få erstatning i form av penger jf. § 3-20 andre og tredje ledd, §§ 3-21 og 3-26.

Gjennom jordskifte kan disse eiendommene omorganiseres på en måte som gir hver eier en mer sammenhengende og håndterbar del av landet. Prosessen kan for eksempel føre til at eieren av den smale stripen får et mer kvadratisk stykke land som er lettere å bruke, mens han som tidligere måtte krysse naboens jorde nå slipper dette.

Jordskifteretten vil forsøke å få partene til å bli enige slik at arealbytte foregår på et avtalemessig grunnlag, men noen ganger er det enkelte av partene som ikke blir enige, og det blir da dommeren som i en jordskifteavgjørelse¹⁷⁵ som bestemmer. Dommeren skal ta hensyn til partenes ønsker og er svært begrenset til å gå utenfor det partene selv har tatt opp.¹⁷⁶

I tillegg til kravet nevnt ovenfor, om at minst en av eiendommene må være vanskelig å bruke, jf. § 3-2 første ledd, er det også krav til at jordskifte ikke kan holdes dersom resultatet av jordskifte ikke skaper et «meir tenlege eigeomstilhøve i jordskifteområdet.» jf. § 3-3.

Når det kommer til å sikre borgernes rettsposisjon, spesielt i tilfeller der en ikke kommer til enighet, er det slik jeg ser det, kravet om at ingen skal tape på et jordskifte som er mest sentralt jf. § 3-18. «Tap» i denne sammenhengen refererer til økonomisk tap,¹⁷⁷ inkludert verdien av eiendommen eller bruksrettene etter jordskiftet sammenlignet med før. Det er derfor ikke nødvendigvis slik at du må ha en like stor eiendom etter jordskifte som før, så lenge den har samme eller høyere verdi.¹⁷⁸

Samlet sett kan en derfor si at borgernes rettsposisjon er beskyttet i tilfeller hvor jordskifte kan føre til bortfall av eiendomsrett uten avtale. Dette sikkerhetsnettet, forankret i lovgivningen, spesielt med henvisning til § 3-18, sikrer at ingen skal oppleve økonomisk tap på grunn av jordskifteprosessen. Ved å opprettholde dette prinsippet sikres det at jordskifte fungerer som et rettferdig og balansert virkemiddel for å omstrukturere arealer for mer effektiv bruk, samtidig som individuelle rettigheter og interesser blir ivaretatt.

4.5 Bortfall av eiendomsrett som følge av tvangssalg

Tvangssalg er en prosess der noens eiendeler eller eiendom selges under tvang av loven, ofte for å oppfylle en forpliktelse som skyldneren ikke har klart å møte. Når en eiendom selges gjennom tvangssalg, overføres eiendomsretten fra skyldneren til kjøperen. Dette betyr at skyldneren mister sin eiendomsrett.

Utover gjeldsbrev eller pantobligasjon som tvangsgrunnlag jf. tvangsfullbyrdelsesloven¹⁷⁹ § 11-2 første ledd bokstav a, kan en også få tvangsgrunnlag basert på domstolsavgjørelser jf. § 4-1 andre ledd bokstav a samt lovbestemte panteretter jf. § 11-2 første ledd bokstav c og d.

Når jeg i dette delkapittelet skal utforske tvangssalg som en måte å miste eiendomsrett på, er det viktig å skille mellom de ulike tvangsgrunnlag. I denne konteksten er det avgjørende å merke seg at pant, selv om det er en vanlig årsak til tvangssalg, ikke representerer et tap av

¹⁷⁵ Jf. § 6-23 fjerde ledd

¹⁷⁶ Jf. § 6-9 første, andre tredje og fjerde ledd og § 3-2 andre ledd

¹⁷⁷ Generelt sett er utgiftene ved jordskifte ganske lave sammenlignet med andre alternativer. Imidlertid gjelder ikke prinsippet om ingen tap for kostnader man har pådratt seg ved å velge å bruke en advokat eller sakkyndige som er oppnevnt av partene selv.

¹⁷⁸ Jordskifteretten har plikt til å vedsette alt som går i bytte jf. § 3-14 første ledd.

¹⁷⁹ Lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdelsesloven)

eiendomsrett uten avtale. Dette skyldes at man ved inngåelse av låneavtalen godtar at man kan miste sin eiendomsrett dersom en ikke oppfyller sine betingelser ovenfor kreditor. Jeg vil derfor ikke undersøke pant som bortfallsgrunnlag.

I stedet fokuserer dette delkapitlet på de to andre vesentlige tvangsgrunnlagene: domsavgjørelser og lovbestemte panteretter. Disse grunnlagene utgjør situasjoner hvor eiendomsrett kan bortfalle uten avtale.

Tvangssalg er en kompleks prosess som er strengt regulert av tvangsfullbyrdelsesloven. Grunnet oppgavens rammer vil jeg ikke gå mer inn i denne prosessen enn hva som er nødvendig for å besvare problemstillingen.

4.5.1 Domsavgjørelse som tvangsgrunnlag

Hvis en skyldner har ubetalt gjeld og kreditor ikke har klart å innkreve kravet på andre måter,¹⁸⁰ kan kreditor få dette bekreftet av tingretten gjennom en fullbyrdelsesdom jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 4-1 andre ledd bokstav a. Når kreditor har fått en rettskraftig dom, kan de ta saken til namsmannen som sørger for at eiendommen selges for å oppfylle skyldnerens gjeld. Eiendommen blir solgt på auksjon, og inntektene fra salget vil bli brukt til å dekke skyldnerens gjeld.

For å knytte det opp mot problemstillingene, la oss si at en har nedbetalt hele lånet på huset sitt og det ikke er noen panteheftelser på eiendommen, men det finnes en annen gjeld som man ikke har klart å betjene. Nå kan kreditor for denne gjelden gå til retten for å få en tvangsfullbyrdelsesdom jf. § 4-1 andre ledd bokstav a.

Etter å ha fått dom på kravet, kan kreditor bruke dette til å tvangsselge eiendommen for å oppfylle den ubetalte gjelden. Selv om hele boliglånet er nedbetalt, og man er den reelle eier, kan man fortsatt miste eiendomsretten gjennom denne prosessen.

Når huset selges på denne måten, overføres eiendomsretten til den nye eieren. Dette betyr at man mister en eiendomsrett, selv om man ikke har inngått en avtale om å overføre eiendomsretten.

På den ene siden kan tvangssalg av fast eiendom få store konsekvenser for skyldneren, spesielt i tilfeller der eiendommen er skyldnerens hjem. På den annen side gir tvangssalg kreditor et effektivt middel for å innkreve ubetalte gjeld. Uten denne muligheten, kan det være vanskelig for kreditorer å få tilbake pengene de skyldes i tilfeller der skyldneren ikke evner å tilbakebetale. Måten dette foregår på er strengt regulert av loven for å sikre både kreditor og debitors rettsposisjon. Eiendommen må for eksempel selges på den måten som gir «størst utbytte» jf. § 11-12 første ledd. Denne regelen sikrer blant annet at dersom kreditor har krav på en million, men eiendommen er verdt tre millioner, må kreditor ta hensyn til at man får så mye som mulig for eiendommen. Dette gjelder selv om det er i kreditors interesse å selge eiendommen så raskt som mulig, og selv om de ikke tjener på beløpet som overstiger en million. Det er også nødvendig å nevne at tvangssalg er siste mulig løsning når alle andre måter for å skaffe dekning for kravet har vært mislykket.

¹⁸⁰ For eksempel lønnstrekk etter Lov 8. juni 1984 nr. 59 om fordringshavernes dekningsrett (dekningsloven) § 2-7 tredje ledd tredje punktum

4.5.2 Lovbestemte panteretter som tvangsgrunnlag

De lovbestemte panterettene er ment for å dekke krav til stat og kommune. Dette innebærer blant annet krav som eiendomsskatt og kommunale avgifter. At slike lovbestemte panteretter gis tvangsgrunnlag kommer frem av tvangsfullbyrdelsesloven § 11-2 første ledd bokstav c og d, og av skattebetalingsloven¹⁸¹ § 14-1. Videre kommer det fram at skattekrav går «foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.» jf. panteloven § 6-1.

Selv om lovbestemte panteretter gir staten og kommunen en viktig mekanisme for å sikre innkreving av krav som eiendomsskatt og kommunale avgifter, oppstår det spørsmål om beskyttelsen av borgerens rettsposisjon og eiendomsrett. Jeg vil videre se på staten og kommunens behov for et effektivt virkemiddel for innkreving av nødvendige økonomiske midler til offentlige tjenester og infrastruktur, og veie dette opp mot borgernes rettsposisjon som grunneier.

En kan argumentere for at ved å ha lovbestemte panteretter som tvangsgrunnlag sikres en viss grad av likebehandling blant borgere når det gjelder ansvar for å dekke offentlige utgifter. Det er ikke mulig å unngå betaling, og dersom myndighetene har kompetanse til å kunne tvangsselge skylderens eiendom sørger det for at alle borgerne må dekke sitt krav. Tvungen avståelse av eiendom for å innfri krav fra stat eller kommune kan også bidra til å minske offentlige underskudd og å sikre inntekter.

Tvangssalg på bakgrunn av ubetalt eiendomsskatt stiller spørsmål om forståelsen rundt ordet «avtale»¹⁸² og frivillighet i kontekst eiendomsrett. Mens det kan argumenteres for at enhver som kjøper eiendom i en kommune med eiendomsskatt implisitt aksepterer vilkårene knyttet til eiendomskjøpet, inkludert risikoen for tvangssalg ved manglende betaling av offentlige utgifter og skatter, strekker denne forståelsen av «avtale» etter min mening begrepet noe for langt.

Det er derfor mer nærliggende å si at tvangssalg som bakgrunn av ubetalt eiendomsskatt er en form for bortfall av eiendomsrett uten avtale. For å illustrere dette brukes et eksempel:

En eldre dame kjøper leilighet for pengene hun fikk fra salg av sitt tidligere hjem. Hun har vært minstepensjonist i en del år allerede, men hadde råd til å flytte til en leilighet som kostet omtrent det samme. Midlertidig var det noe dyrere felleskostnader. Hun klarer akkurat å betale felleskostnadene og andre nødvendige utgifter. Ett års tid senere begynner kommunen med eiendomsskatt, noe hun ikke har råd til å betale. Etter flere år med ubetalt eiendomsskatt, blir leiligheten hennes tvangssolgt av kommunen for å dekke gjelden. Eiendomsretten blir i dette tilfellet ikke borte på et avtalemessig grunnlag.

Derfor, selv om stat og kommune kan bruke lovbestemte panteretter til å effektivt kreve inn eiendomsskatt, kan denne formen for tvangssalg svekke grunneiers rettsposisjon.¹⁸³

¹⁸¹ Lov 17. juni 2005 nr. 67 om betaling og innkreving av skatte- og avgiftskrav (skattebetalingsloven)

¹⁸² Slik det defineres i kapittel 1.3.3

¹⁸³ En kan videre stille spørsmålet: Hvis det er eiendomsskatt, er man da faktisk eier av eiendommen, eller «leier» man retten til å bo der av kommunen? Hvis en ikke betaler leie ved et leieforhold så kan man bli kastet ut jf. § 13-2 tredje ledd bokstav a, og når det samme kan skje dersom man ikke betaler eiendomsskatt, er det mulig å se på dette som en begrensning av grunneiers rettsposisjon. Dette til tross for at det foregår på lovlig vis og er i tråd med EMK P1-1.

Eiendom representerer for mange ikke bare en finansiell investering, men også en grunnleggende del av deres personlige og familiære sikkerhet. Tvungen avståelse av eiendom for å dekke krav fra staten eller kommunen kan derfor oppfattes som en svekkelse av individets rett til å råde over egen eiendom.

I konklusjon, kan en derfor på den ene siden si at tvungen avståelse av eiendom på bakgrunn av manglende betaling av eiendomsskatt svekker eiendomsrettens vern, samt grunneieres rettsposisjon. Samtidig, er eiendomsskatt på den annen side, en måte for kommunen å skaffe inntekter som kan brukes til å finansiere offentlige tjenester som utdanning, helsevesen, infrastruktur og andre tjenester samfunnet som helhet drar nytte av.

4.6 Bortfall av eiendomsrett som følge av erobring og okkupasjon

Okkupasjon kan deles inn i to hovedkategorier, den ene er okkupasjon av herreløst land eller herreløst gods. Den andre formen for okkupasjon er med militærmakt.

Okkupasjon av herreløst omtales ofte som «Terra nullius». Begrepet stammer fra romerretten og beskriver land som ikke tilhører noen, det vil si ingenmannsland.¹⁸⁴ Når en stat okkuperer herreløst land som hverken eies eller pretenderes å eies av en annen stat, kalles det ofte for anneksjon. Eksempler på dette er at terra nullius ofte ble påberopt av kolonister enten fordi områdene var øde, eller fordi de innfødte ikke hadde noen eiendomsregistre eller evne til å motstå de fremmede maktene.¹⁸⁵ Til tross for at det i noen tilfeller ved terra nullius bor noen der fra før av, medfører det som regel ikke bortfall av eiendomsrett. Det går derfor utenfor oppgavens rammer og vil ikke bli behandlet videre.

Et eksempel fra nyere tid hvor en stat tar et landområde med makt, er Russlands anneksjon av krimhalvøya i 2014.¹⁸⁶ Når jeg i det videre snakker om okkupasjon er det denne formen som menes, da det er denne formen for okkupasjon som fører til bortfall av eiendomsrett uten avtale. I dag er okkupasjon i militær regi er styrt av Landskriksordningen i 4. Haagkonvensjon av 1907.¹⁸⁷

Okkupasjon og erobring er begge måter en kan erverve og tape eiendomsrett uten avtale på. Historisk sett så har alle beboelige landarealer blitt okkupert eller erobret om og om igjen. Dagens landegrensener er ikke noe unntak, og er i stor grad resultat av tidligere konflikter. På den ene siden kan det kanskje virke merkelig å forsøke å regulere disse forholdene ved internasjonale lover, da det er nærliggende å tenke at stater som ønsker å erobre andre stater ikke har stor respekt for internasjonale lover i utgangspunktet.

På den annen side spiller internasjonale lover en avgjørende rolle i dagens geopolitiske landskap. De tilbyr et sett med retningslinjer og normer som statene har blitt enige om å følge. Når disse lovene brytes, gir dette det internasjonale samfunnet et klart grunnlag for å reagere,

¹⁸⁴ Wex Definitions Team. (2022, januar). Terra nullius. Hentet: 17.01 fra:

https://www.law.cornell.edu/wex/terra_nullius

¹⁸⁵ NOU 2001:34 Samiske sedvaner og rettsoppfatninger -bakgrunnsmateriale for Samerettsutvalget, se kapittel 2.4.3 Ervervelse av privat eiendom

¹⁸⁶ FN-sambandet. (2024, 26. februar). Ukraina. Hentet: 28.02.2024, fra: <https://fn.no/Konflikter/ukraina>

¹⁸⁷ Convention (IV) respecting the Laws and Customs of War on Land and its annex: Regulation concerning the Laws and Customs of War on Land. The Hague, 18 October 1907.

enten gjennom diplomatiske kanaler, økonomiske sanksjoner eller andre midler for å opprettholde internasjonal orden. Det er tilstedeværelsen av disse klare reglene som muliggjør en raskere og mer koordinert respons fra det internasjonale samfunnet mot stater som handler i strid med etablerte normer.

Samlet sett kan en derfor si at dette skiftet bidrar til å styrke borgernes rettsposisjon ved å oppfordre til fredelig løsning av territorielle konflikter og samarbeid mellom stater. Samtidig gir det internasjonale organer et solid fundament for å intervensere i situasjoner der stater ikke etterlever det internasjonale lovverket.

4.6.1 Bortfall av eiendomsrett som følge av okkupasjon eller erobring ved militærmakt

Mens okkupasjon ved militærmakt ofte er ansett som en midlertidig handling, avhengig av den okkuperende stats vedvarende tilstedeværelse for å beholde kontroll over landarealene, betraktes erobring som en mer permanent overtagelse av territorium.

Historisk sett har erobring vært en anerkjent metode for å tilegne seg eiendom, tidligere basert på den såkalte erobringsretten som innebærer at vinneren av en konflikt har krav på den tapende parts territorier.¹⁸⁸

Til tross for at erobring av landarealer fortsatt foregår i dag og med all sannsynlighet også vil i framtiden, er erobring ikke lenger en internasjonal anerkjent måte å erverve eiendomsrett på.¹⁸⁹ Erobring er også langt mindre vanlig enn tidligere, og håpet bak slik internasjonal lovgivning er at denne trenden vil fortsette slik i framtiden.

Det eksisterer fortsatt en mulighet for at en stat kan bli okkupert eller erobret av en fiendtlig makt, til tross for disse internasjonale enighetene. I slike situasjoner kan den okkuperende stat velge å respektere private eiendomsretter for å bevare en form for godvilje blant innbyggerne, men det er ingen garanti for at rettighetene som eksisterte under den opprinnelige staten vil bli respektert. Dette representerer en potensiell måte å miste eiendomsrett på uten avtale, og utfordrer direkte borgernes rettsposisjon.¹⁹⁰

4.7 Bortfall av eiendomsrett som følge av inndragning

Inndragning, også kjent som konfiskasjon¹⁹¹ er en juridisk prosess der en persons verdier inkludert eiendomsrett, kan bortfalle som følge av en straffbar handling.¹⁹² Dette stammer fra det grunnleggende prinsippet om at kriminalitet ikke skal lønne seg.¹⁹³ Dette er også

¹⁸⁸ Day, D. (2008) *Conquest : how societies overwhelm others*. Oxford university press, s. 95.

¹⁸⁹ United Nations. (1945). Charter of the United Nations, art. 2, para. 4. Hentet 21.04.2024. fra: <https://www.un.org/en/about-us/un-charter/full-text>

¹⁹⁰ Her vil en diskusjon om borgernes rettsposisjon ved tap av eiendomsrett uten avtale, spesielt gjennom militær okkupasjon eller erobring, falle noe utenfor oppgavens rammer, gitt den begrensede kontrollen både individer og staten har over handlingene til en fremmed makt. Selv om det kunne være relevant å utforske statens forpliktelser innen nasjonalt forsvar og diplomatisk politikk for å beskytte borgernes eiendomsrett som en del av samfunnskontrakten, strekker dette seg utenfor oppgavens fokus.

¹⁹¹ NUT 1970:6 Innstilling fra Straffelovrådet om inndragning på grunn av straffbare handlinger, s. 3

¹⁹² I nyere tid har det vært ønske om å skille disse to begrepene fra hverandre. Se NOU 2020:10 Straffelovrådets utredning nr. 2 Inndragning av utbytte fra gjengkriminalitet s. 93 og s. 100

¹⁹³ NOU 1996:21 Mer effektiv inndragning av vinning kapittel 1.1

forankret i Grunnloven hvor det kommer fram at: «Ingen kan dømmes til å avstå fast eiendom eller samlet formue, med mindre verdiene er benyttet til eller er utbytte fra en straffbar handling» jf. § 96 tredje ledd.

Inndragning som en form for straff er ment å tjene flere formål, inkludert avskrekking, rettferdighet og forebygging av fremtidige lovbrudd.¹⁹⁴ Lov 20. mai 2005 nr. 28 om straff (straffeloven) kapittel 13 definerer reglene for inndragning. Grunnet oppgavens rammer, vil dette delkapittelet kun utforske straffeloven §§ 67 til 69.¹⁹⁵

For å illustrere hvordan en person kan miste eiendomsretten uten avtale som følge av inndragning brukes et eksempel. En person (A), arver et hus fra en annen person (B), som (A) har drept. I dette tilfellet kan retten bestemme at (A) mister sin eiendomsrett til huset som følge av inndragning. Dette er fordi (A) har oppnådd eiendomsretten gjennom en straffbar handling, nemlig drapet på (B).

Inndragning i slike tilfeller er basert på prinsippet om at ingen skal kunne dra nytte av sine egne lovbrudd. Ved å frata (A)'s eiendomsrett til huset, forhindrer retten at (A) profitterer på sin straffbare handling. Det kan argumenteres for at dette bidrar til å opprettholde rettferdighet og rettsorden i samfunnet.

Det er viktig å merke seg at inndragning pålegges av en domstol, og det er strenge prosedyrer og regler som må følges. For eksempel, må det være klare bevis for at (A) har begått drapet, og at (A) arvet huset som et resultat av denne handlingen. Retten må også vurdere om inndragningen er passende og forholdsmessig i det aktuelle tilfellet jf. § 69 tredje ledd.

Inndragning er et sterkt virkemiddel og det er derfor høy terskel for dette. Et eksempel på en sak hvor retten vurderte at inndragning av fast eiendom ikke var forholdsmessig, er HR-2018-556-A. I denne saken hadde den dømte ingen formue utover eiendommen, som var fullt belånt. Høyesterett anså det som lite hensiktsmessig å ta beslag i eiendommen, da det vesentlige av salgssummen ved inndragelsen ville gått med til å dekke bankens fordring.¹⁹⁶ Retten tok hensyn til at den dømte ikke bare ville miste huset, men siden det ikke var penger igjen etter salget av huset til å betale verdiinndragningen, ville den dømte bli sittende igjen med «et betydelig pengekrav fra staten».¹⁹⁷

I en senere dom ble inndragning ansett forholdsmessig. I LE-2021-93435 konkluderte retten med at det var forholdsmessig å ta beslag i blant annet eiendom som ble ervervet med penger som stammet fra narkotikavirksomhet. Retten henviste her til den nevnte dommen ovenfor, men kom til en annen konklusjon. Dette blant annet fordi eiendommen kun hadde en liten heftelse på seg, og at eiendommen hadde relativt lav verdi sammenliknet med de narkotiske stoffene som ble produsert i boligen.¹⁹⁸

Hovedregelen om inndragning finnes i straffeloven § 67 første ledd første punktum og slår fast at «Utbytte av en straffbar handling skal inndras». Dette prinsippet reflekterer et bredt

¹⁹⁴ NOU 1996:21 kapittel 2.2 og 2.3

¹⁹⁵ Grunnen til at § 70 om forebyggende inndragning ikke behandles i denne sammenheng, er at det etter hva jeg har funnet ingen tilfeller av fast eiendom som er bortfalt etter denne paragrafen. Dette til tross for bemerkninger gjort av Eidsivating lagmannsrett i LE-2021-93435 som tyder på at en slik inndragning i teorien er mulig. Se første avsnitt i kapittelet «Inndragning»

¹⁹⁶ HR-2018-556-A avsnitt 46

¹⁹⁷ HR-2018-556-A avsnitt 46

¹⁹⁸ LE-2021-93435 Se kapittelet «Inndragning»

anerkjent syn om at kriminalitet ikke skal være lønnsomt. Imidlertid, når man utforsker andre grunnlag for inndragning av eiendom, avdekker dette mer komplekse juridiske spørsmål. Grunnlaget det henvises til er § 68 første ledd som slår fast at «Med utvidet inndragning menes inndragning av utbytte fra straffbare handlinger uten at det påvises hvilken straffbar handling utbyttet stammer fra».

På den ene siden kan det argumenteres for at utvidet inndragning styrker borgernes rettsposisjon ved å forhindre at kriminelle profiterer på ulovlige handlinger, selv når det ikke lar seg gjøre å spesifikt bevise hvilken straffbar handling de økonomiske verdiene stammer fra. Dette kan fungere avskrekkende og bidra til å opprettholde rettferdighet og orden i samfunnet.

På den annen side innebærer utvidet inndragning en tenkt risiko for at uskyldige borgere urettmessig kan bli rammet. Når det ikke kreves direkte bevis for hvilken straffbar handling de konfiskerte midlene stammer fra, øker faren for at uskyldige kan lide under konsekvensene. Dette blir ytterligere komplisert av bestemmelsene i § 68 femte og sjette ledd som tillater inndragning av formuesgoder som tilhører nåværende eller tidligere ektefeller, eller samboere i et ekteskapsliknende forhold. For eksempel kan det tenkes at en bolig, som er felleseie og hvor begge parter bor, er finansiert helt eller delvis med midler anskaffet gjennom ulovlige aktiviteter. Selv om det kun er en av ektefellene som har begått lovbruddet, vil begge parter miste sin eiendomsrett til boligen.

Tap av eiendomsrett ved inndragning har visse likhetstrekk som ved tap av eiendomsrett som følge av tvangssalg.¹⁹⁹ Både tap av eiendomsrett ved inndragning og tvangssalg representerer en form for intervensjon i individets eiendomsrett. I begge tilfeller er det en konsekvens av individets handlinger, enten det er ulovlig aktivitet eller mislighold av forpliktelser. Begge prosessene er ment å opprettholde orden og rettferdighet i samfunnet og er regulert for å hindre misbruk.

Samlet sett er det klart at de ulike formene for inndragning har både fordeler og ulemper. Lovgiver har forsøkt å finne en balanse mellom å opprettholde rettferdighet og orden i samfunnet og å beskytte grunneiers rettsposisjon.

4.8 Et historisk blikk på bortfall av eiendomsrett uten avtale under den andre verdenskrig

Det har vært tilfeller der den norske stat har tatt fast eiendom fra norske innbyggere uten at det ble gitt noen kompensasjon på tidspunktet eiendommen ble tatt. Et eksempel på dette er inndragningen av eiendom som foregikk under den andre verdenskrig.

Selv om inndragningen av jødisk eiendom er mest kjent, fikk også mange andre nordmenn inndratt sin faste eiendom uten at det ble gitt erstatning på det tidspunktet.

Etter forordning 15. november 1941 kunne formue tilhørende nordmenn som befant seg i utlandet og som der «viste fiendtlig sinnelag» inndras. Denne bestemmelse, samt den senere lov 19. mars 1942 om

¹⁹⁹ Se kapittel 4.5

formuesinndragning på grunn av folkefiendtlig og statsfiendtlig virksomhet, gjaldt både for jøder og andre nordmenn²⁰⁰

I løpet av krigsårene opplevde rundt 12 000 personer at deres eiendom ble helt eller delvis konfiskert av okkupasjonsmyndighetene. Av disse utgjorde omtrent 10% jøder.²⁰¹ For å sette dette i perspektiv, må det nevnes at det før krigen var rundt 2 100 jødiske innbyggere i Norge.²⁰²

I etterkant av krigen ble det forsøkt å tilbakeføre eiendommene, og der dette ikke var mulig, gi erstatning for tapet. Dette gjaldt både jødene og andre nordmenn. Om de overlevende jødene, ble det sagt at de kun fikk 68% av deres verdier erstattet, men dette tallet er noe bestridt. I samme diskusjon ble det også nevnt at staten ikke har erstatningsansvar for hva en fremmed makt gjør, da det ikke var den legitime regjeringen som inndro eiendelene eller eiendommene. Den legitime norske regjeringen, som søkte tilfulgt i London under krigen, fordømte handlingene utført av den illegale regjeringen hjemme.²⁰³

Uansett hvor mye som ble tilbakeført i etterkant, er dette likevel et klart eksempel på bortfall av eiendomsrett uten avtale.

Etter krigen var det den midlertidige Lov av 13. desember 1946 nr. 27 om konfiskert eiendom som regulerte tilbakeføringen av eiendommene. Denne loven førte til at det i noen tilfeller oppsto konflikter mellom borgernes rettsposisjon. Kjernen av konflikten oppsto i lys av § 3 første punktum, som slo fast at:

Eieren kan uten vederlag og uten hensyn til besitterens gode tro kreve seg gjeninnsatt i besittelsen av fast gods eller rettigheter herover som etter 9 april 1940 har vært konfiskert av okkupasjonsmakten eller av myndigheter eller institusjoner som er innsatt eller godkjent av ham.

Det ble ikke stilt noe krav om at dette kun gjaldt eiendom som var tinglyst før den ble inndratt. Videre kommer det fram at også tinglyste eiendomsretter kan tilbakeføres til opprinnelige eier jf. § 8.

Dette kan sees som et eget bortfallsgrunnlag i seg selv, da selv en tinglyst eiendomsrett kunne bortfalle. Bortfallet ville da ikke skyldes noe form for langvarig bruk eller passivitet, men istedenfor ligne mer på en form for ekspropriasjon for å rette opp i tidligere urett.

Konfliktene som oppsto som følge av disse paragrafene kan belyses ved et eksempel:

Eier (A) av en eiendom i Oslo fikk konfiskert sin eiendom av den illegitime regjeringen i 1940. Eiendommen ble deretter solgt til en annen person (B) i god tro, og denne overdragelsen ble tinglyst i det offentlige registeret.

Etter krigen, ønsket (A) å få tilbake eiendommen sin. (A) kontaktet tilbakeføringskontoret²⁰⁴ for inndratte formuer og la frem bevis for at han var den opprinnelige eieren av eiendommen før den ble konfiskert.

Tilbakeføringskontoret vurderte saken til (A) og ga (A) erklæring som bekreftet at (A) var den rettmessige eieren av eiendommen. (A) tok deretter erklæringen til tinglysingsmyndighetene

²⁰⁰ NOU 1997.22 Inndragning av jødisk eiendom i Norge under den 2. verdenskrig kapittel 8

²⁰¹ NOU 1997.22 kapittel 7 siste avsnitt

²⁰² NOU 1997.22 vedlegg 20

²⁰³ NOU 1997.22 kapittel 2.2

²⁰⁴ Som jf. § 1 er myndighetsorganet som skal behandle saken

og fikk tinglyst at han var eieren av eiendommen. (B) som i god tro kjøpte eiendommen i 1940 mistet da eiendomsretten på et ikke-avtalemessig grunnlag.

Det bør også nevnes at loven tok hensyn til slike situasjoner. Den som hadde kjøpt konfiskert eiendom kunne få «dekning av det tap han lider på grunn av tilbakesøkningskrav fra eieren.» jf. § 16 første punktum. For å utdype sammenlikningen med ekspropriasjon som nevnt i kapittel 4.3 kan en si at begge disse tilfellene er en form for bortfall av eiendomsrett til fordel for en annen, hvor grunneier har krav på erstatning fra staten. Ulikt er at i tilfellet med ekspropriasjon går eiendomsretten som regel fra en grunneier til en offentlig myndighet, mens i erstatningssaker etter andre verdenskrig, var hensikten å tilbakeføre til den opprinnelige rettstilstanden.

For å se på hvordan dette påvirket borgernes rettsposisjon, kan en på den ene siden si at det svekket borgernes rettsposisjon at en eier, som i god tro har tinglyst sin eiendom, kunne miste denne. På den annen side styrker det borgernes rettsposisjon at de legitime myndighetene ikke anerkjente de nye rettighetsforhold som skyltes tiltak gjort av illegitim regjering eller fremmede stater.

Under andre verdenskrig var det også enkelte som ble fratatt eiendomsrett da de ble sett på som landsforrædere. Rt. 1955 s. 439 er et eksempel på dette. Mannen i saken kvalifiserte til å miste statsborgerskap jf. Den provisoriske anordning om fiendtlig eiendom av 9. mars 1945²⁰⁵ som slo fast at dersom en i løpet av krigen skaffet statsborgerskap i en fiendtlig stat mistet en statsborgerskapet i Norge. Dette betyr at han også fikk inndratt eiendeler inkludert fast eiendom jf. Lov om fiendegods av 22. mars 1946 § 1 første ledd bokstav b.

I dommen ble det også stilt spørsmål om hvorvidt fiendeloven samt den provisoriske anordningen var brudd på Grunnlovens § 17, § 97 og § 105.²⁰⁶

Høyesterett kom fram til at det ikke var brudd på § 17 om hvor langt provisoriske anordninger kan gå. Det var heller ikke brudd på § 105 om kravet på erstatning ved ekspropriasjon.

Angående § 97 som slår fast at «Ingen lov må gis tilbakevirkende kraft»²⁰⁷ var det dissidens blant dommerne. Mindretallet mente at fiendegodsloven hadde tilbakevirkende kraft fordi den ble brukt til å inndra eiendom som ble ervervet før loven ble vedtatt,²⁰⁸ mens flertallet mente at den provisoriske anordningen kunne anvendes overfor dømte uten hinder av denne bestemmelsen. I boka *Det vanskelige oppgjøret*, kommer Andenæs til samme resultat.²⁰⁹

Til tross for at Høyesterett kom fram til at rettsgrunnlaget var lovlig, kan en likevel stille spørsmål til hvorvidt denne lovgivningen styrket eller svekket borgernes rettsposisjon.

Fra individets og grunneiers perspektiv kan denne lovgivningen oppfattes som en inngripen i deres eiendomsrett. Selv om Høyesterett fant at lovgivningen var lovlig, kan det argumenteres for at den svekket borgernes rettsposisjon ved å tillate inndragning av eiendom uten

²⁰⁵ Er å finne i Justisdepartementet. (1945) *Samling av provisoriske anordninger, kgl. res. M.v. 1940—1945*. Kgl. Justis- og Politidepartement, p.t London, s. 262–266

²⁰⁶ På domstidspunktet var det versjonen fra 25.04.1903 som var gjeldene, paragrafene har samme betydning, men ordlyden er i dag noe modernisert.

²⁰⁷ På domstidspunktet var ordlyden «Ingen Lov maa gives tilbagevirkende Kraft»

²⁰⁸ Se Dommer Bergers avsluttende bemerkninger

²⁰⁹ Andenæs, J. (1979) *Det vanskelige oppgjøret: Rettsoppgjøret etter okkupasjonen*. Tanum-Norli, s. 121.

erstatning. En kan også argumentere for at tap av statsborgerskap er nok straff i seg selv, og at inndragning av eiendeler samt fast eiendom kan føre til uforholdsmessige økonomiske tap.

På den annen side kan det argumenteres for at denne lovgivningen tjener samfunnets interesser ved å tillate inndragning av eiendom fra de som ble dømt som landsforrædere. Dette kan ha bidratt til å opprettholde rettsorden og sosial stabilitet ved å sørge for at de som begikk landsforræderi ikke fikk beholde sine norske eiendeler. Videre kan loven ha bidratt til å avskrekke fremtidige handlinger av denne typen ved å sende et klart signal om at slike handlinger ikke vil bli tolerert.

I konklusjon er det derfor klart at spørsmålet om hvorvidt denne lovgivningen styrker eller svekker borgernes rettsposisjon er komplekst og må ses på fra ulike perspektiver. Mens det er viktig å beskytte individets rettigheter, er det også nødvendig å ta hensyn til samfunnets interesser.²¹⁰

²¹⁰ Om dette rettsgrunnlaget beskytter samfunnets interesser på for stor bekostning av individuelles rettsposisjon vill jeg imidlertid ikke ta noe standpunkt til.

Kapittel 5 Avsluttende bemerkninger

Denne masteroppgaven har utforsket ulike måter eiendomsrett kan bortfalle på uten avtale. Selv om disse metodene varierer betydelig, finnes det også likheter blant dem. Jeg har gjennomgående trukket visse sammenlikninger mellom bortfallsgrunnlagene og diskutert deres påvirkning på borgernes rettsposisjon. Dette kapittelet blir derfor kort og noe oppsummerende, men inneholder også noen nye tanker jeg ikke fikk plassert under de tidligere kapitlene.

Hevd og alders tids bruk er begge måter eiendomsrett kan bortfalle på basert på langvarig bruk, men mens førstnevnte har mer rigide krav, innebærer sistnevnte et mye lengre tidsaspekt. I de ulike delkapitlene har jeg vurdert hvordan disse formene for bortfall av eiendomsrett uten avtale styrker eller svekker borgernes rettsposisjon. Slik jeg ser det har begge rettsinstitutt utviklet seg til å veie de ulike interesser opp mot hverandre, men at alders tids bruk i større grad ivaretar grunneiers rettsposisjon. At eiendomsrett skal kunne falle bort ved at en annen bruker det i 20 år som ved hevd, kan virke noe strengere ovenfor grunneier sammenlignet med alders tids bruk. Selv om kravene til bruken er mindre strenge ved alders tids bruk enn hevd, gjør den lange tiden som kreves, slik jeg ser det mer enn opp for dette.

Videre viser det seg at disse formene for bortfall av eiendomsrett, sammen med passivitet ofte involverer arealer som grunneieren selv ikke benytter. Årsakene til dette kan være varierte, men ofte skyldes det en form for passivitet fra grunneierens side.

Oppgaven ser også på hevd av rettsvern, hvor et sentralt skille mellom eiendomshevd og rettsvernshevd er at den som hevder rettsvern allerede har en legitim avtale for retten, mens den som hevder eiendomsrett hevder basert på en i utgangspunktet ulovlig, langvarig og uavbrutt bruk. I tilfeller hvor en eiendomsrett ikke tinglyses er det naturlig å se en sammenlikning med passivitet og foreldelse. Videre, dersom en mener å ha en rett i en annens eiendom, men ikke kommer fram med kravet innen 20 år, vil kravet, selv om eiendomsrett ikke foreldes, uansett i realiteten kunne ansees som foreldet dersom han som nå lovlig har besittet eiendommen i 20 år vinner selvstendig rettsvernshevd.

Når det gjelder passivitet som et selvstendig grunnlag for bortfall av eiendomsrett uten avtale, ivaretar denne formen for bortfall grunneiers interesse i noe større grad enn ved hevd, til tross for at tiden som kreves kan være kortere enn 20 år. Dette skyldes at det legges stor vekt på i hvilken grad grunneier har vært klanderverdig passiv, samt i hvilken grad grunneierens inaktivitet negativt påvirker den aktive part. Grunneier er derfor i større grad enn ved hevd, selv skyldig i at han mister sin eiendomsrett.

Slik jeg ser det vil derfor passivitet og alder tids bruk kunne anses å i noe større grad enn ved hevd ivareta grunneiers rettsposisjon. Selv om tap av eiendomsrett ved hevd, alders tids bruk og passivitet ikke er ment som straff for grunneier kan det likevel betraktes som en form for belønning for den aktive part.

En kan også sammenlikne hevd og alders tids bruk med en form for foreldelse. Dette fordi begge formene for tap av eiendomsrett innebærer at opprinnelige eier har brukt for lang tid på å rette opp i den ulovlige bruken, og som resultat av dette mistet sin eiendomsrett.

Selv om eiendomsrett kan bortfalle basert på langvarig bruk eller passivitet, står eiendomsretten fortsatt sterkt beskyttet. Hovedregel er at eiendom skal bytte eier på frivillig basis. Eksempelene illustrert i denne oppgaven er derfor unntakstilfeller, hvor spesielle forhold har ført til at eiendomsretten har falt bort på et ikke-avtalemessig grunnlag.

Videre viser de øvrige bortfallsgrunnlagene at selv om passivitet ofte er et gjennomgående element, kan eiendomsrett bortfalle selv der passivitet ikke er involvert.

Delkapitlene som omtaler naturkatastrofer og okkupasjon/erobring ved militærmakt, illustrerer situasjoner hvor grunneier har minimal eller ingen innflytelse over de omstendigheter som leder til tap av eiendomsrett. Selv om eiendomsretten er falt bort, kan en ikke klandre grunneier.

Ekspropriasjon og jordskifte har til felles at de er svært regelstyrt, og skiller seg markant fra de andre undersøkte formene for avtaleløst bortfall av eiendomsrett, ved at grunneier mottar kompensasjon for sitt tap. Tilsvarende, når det gjaldt oppgjøret etter inndragning av eiendom under andre verdenskrig ble det også tildelt kompensasjon, men denne var primært ment å rette opp i tidligere urettferdigheter, og ikke som del av et etablert juridisk rammeverk. Et annet interessant moment å merke seg ved dette delkapittelet er at selv tinglyst eiendomsrett kunne falle bort til fordel for tidligere, opprinnelige eier.

Videre ses det også på inndragning, som slik det praktiseres i dag, er ment som en strafferettslig reaksjon og ligner mer på tvangssalg, sammenlignet med de andre former for ikke-avtalemessig bortfall av eiendomsrett. Til tross for likheter har disse institutt ulike hensyn. Inndragning følger som konsekvens av straffbare handlinger, og er ment for å sikre borgernes rettsvern ved at ingen skal kunne tjene på en kriminell handling. Å få eiendommen sin lagt ut for tvangssalg er derimot ikke en strafferettslig reaksjon, men heller ment som siste mulighet for å dekke ubetalte krav.

Samlet gir denne masteroppgaven en gjennomgang av de ulike avtaleløse måtene eiendomsrett kan bortfalle på, og utforsker hvordan disse påvirker borgernes rettsposisjon. Oppgaven belyser også nødvendigheten av et rettssystem som balanserer beskyttelsen av private eiendomsrettigheter med behovene til samfunnet og enkeltpersoner.

Kilderegister

Lovforarbeider

NUT 1961:1 Rådsegn 6 – Om hevd

NOU 1988:16 Rådsegn 14 – Eiegdomsgrensen og administrative inndelingsgrenser

NOU 1996:21 Mer effektiv inndragning av vinning

NOU 1997:22 Inndragning av jødisk eiendom i Norge under den 2. verdenskrig

NOU 2001:34 Samiske sedvaner og rettsoppfatninger -bakgrunnsmateriale for Samerettsutvalget

NOU 2001:35 Forslag til endringer i reindrifstloven

NOU 2003:29 Arealplaner og ekspropriasjonserstatning

NOU 2005:10 Lov om forvaltning av viltlevende marine ressurser

NOU 2020:10 Straffelovrådets utredning nr. 2 Inndragning av utbytte fra gjengkriminalitet

NUT 1970:6 Innstilling fra Straffelovrådet om inndragning på grunn av straffbare handlinger

Ot.prp.nr.9 (1935) Om lov om tinglysing

Ot.prp.nr.38 (1977-1978) Om Lov om forelding av fordringer

Ot.prp.nr.66 (1990–1991) Om lov om avhending av fast eiendom

Ot.prp.nr.53 (2002–2003) Om lov om rettsforhold og forvaltning av grunn og naturressurser i Finnmark fylke

Prop. 1 LS (2023–2024) Om skatter og avgifter

Litteratur

Andenæs, J. (1979) *Det vanskelige oppgjøret: Rettsoppjøret etter okkupasjonen*. Tanum-Norli

Berg, B. H. (2015). *Hevd: Lov om hevd 9. desember 1966 nr. 1 med kommentarer*. Cappelen Akademisk Forlag

Bergsholm, E. (2019). *Rettigheter i fast eiendom: en innføring i tingsrett* (2. utg.). Fagbokforlaget

Bergsholm, E. (2024). *Rettigheter i fast eiendom: en innføring i tingsrett* (3. utg.). Fagbokforlaget

Brækhus, S. & Hærem, A., (1964). *Norsk tingsrett*. Universitetsforlaget

Day, D. (2008) *Conquest : how societies overwhelm others*. Oxford university press

Eriksen, G. (1993). *Alders tids bruk: En analyse av teori og rettspraksis*. Universitetsforlaget

- Falkanger, T., & Falkanger, A. T. (2016). *Tingsrett* (8. utg.). Universitetsforlaget
- Gunnar, E. (2010). Mothevd og frihevd. *Jussens Venner 2010 s. 204-217 – (JV-2010-204)*
- Hartley, T. (2019). The continuing evolution of ownership. *PLOS ONE*, 14(2), e0211871.
<https://doi.org/10.1371/journal.pone.0211871>
- Justisdepartementet. (1945) *Samling av provisoriske anordninger, kgl. res. M.v. 1940—1945*. Kgl. Justis- og Politidepartement, p.t London
- Lid, O. (1965) Kan ein hevdar vera i god tru om slike omstende som går fram av tinglysingsbøkene?. *Norsk Tidsskrift for jordskifte og landmåling 1965*.
- Pierce, J. L., Kostova, T., & Dirks, K. T. (2002). The state of psychological ownership: Integrating and extending a century of research. *Review of General Psychology*, 7(1),
<https://doi.org/10.1037/1089-2680.7.1.84>
- Zurek, M., (2021). Real Estate Markets and Lending: Does Local Growth Fuel Risk?. *Journal of Financial Services Research* 62(3):1-33.
<https://doi.org/10.1007/s10693-021-00358-9>

Lovregister

- Angrerettloven. (2014) Lov om opplysningsplikt og angrerett ved fjernsalg og salg utenom faste forretningslokaler (LOV-2014-06-20-27). Lovdata.
<https://lovdata.no/lov/2014-06-20-27>
- Avhendingslova. (1992) Lov om avhending av fast eiendom (LOV-1992-07-03-93). Lovdata.
<https://lovdata.no/lov/1992-07-03-93>
- Dekningsloven. (1984) Lov om fordringshavernes dekningsrett (LOV-1984-06-08-59). Lovdata.
<https://lovdata.no/lov/1984-06-08-59>
- Den provisoriske anordning om fiendtlig eiendom av 9. mars 1945
- Ekspropriasjonserstatningslova (1894) Lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom (LOV-1984-04-06-17). Lovdata.
<https://lovdata.no/lov/1984-04-06-17>
- Fiendegodsloven (1946) Lov om fiendegods o.a. (LOV-1946-03-22-4). Lovdata.
<https://lovdata.no/lov/1946-03-22-4>
- Finansavtaleloven. (2020) Lov om finansavtaler (LOV-2020-12-18-146). Lovdata.
<https://lovdata.no/lov/2020-12-18-146>
- Foreldelsesloven (1979) Lov om foreldelse av fordringer (LOV-1979-05-18-18). Lovdata.
<https://lovdata.no/lov/1979-05-18-18>
- Forsikringsavtaleloven. (1989) Lov om forsikringsavtaler (LOV-1989-06-16-69). Lovdata.
<https://lovdata.no/lov/1989-06-16-69>

Grunnloven. (1814) Kongeriket Norges Grunnlov (LOV-1814-05-17). Lovdata.
<https://lovdata.no/lov/1814-05-17>

Hendelege eideomshøvelova (1969) Lov om hendelege eideomshøve (LOV-1969-04-10-17). Lovdata.
<https://lovdata.no/lov/1969-04-10-17>

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

Jordskiftelova. (2013) Lov om fastsetjing og endring av eideoms- og rettshøve på fast eideom m.m. (LOV-2013-06-21-100). Lovdata.
<https://lovdata.no/lov/2013-06-21-100>

Lov om konfiskert eiendom (1946) Lov om konfiskert eiendom (LOV-1946-12-13-27). Lovdata.
<https://lovdata.no/lov/1946-12-13-27>

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

Norske Lov. (1687) Kong Christian Den Femtis Norske Lov (LOV-1687-04-15). Lovdata.
<https://lovdata.no/lov/1687-04-15>

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

Panteloven (1980) Lov om pant (LOV-1980-02-08-2). Lovdata.
<https://lovdata.no/dokument/lov/1980-02-08-2>

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

Sameigelova (1965) Lov om sameige (LOV-1965-06-18-6). Lovdata.
<https://lovdata.no/lov/1965-06-18-6>

Skattebetalingsloven (2005) Lov om betaling og innkreving av skatte- og avgiftskrav (LOV-2005-06-17-67). Lovdata.
<https://lovdata.no/dokument/lov/2005-06-17-67>

Snikhevdloven. (1874) Lov om snikhevd (LOV-1874-23-5)

Ingen digital kilde tilgjengelig

Straffeloven (2005) Lov om straff (LOV-2005-05-20-28). Lovdata.
<https://lovdata.no/lov/2005-05-20-28>

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

Tvangsfullbyrdelsesloven (1992) Lov om tvangsfullbyrdelse (LOV-1992-06-26-86). Lovdata.
<https://lovdata.no/lov/1992-06-26-86>

Twisteloven. (2005) Lov om mekling og rettergang i sivile tvister (LOV-2005-06-17-90). Lovdata.

<https://lovdata.no/lov/2005-06-17-90>

Veglova (1963) Lov om vegar (LOV-1963-06-21-23). Lovdata.

<https://lovdata.no/lov/1963-06-21-23>

International rett

Convention (IV) respecting the Laws and Customs of War on Land and its annex: Regulation concerning the Laws and Customs of War on Land. The Hague, 18 October 1907. Hentet:

1.04.2024 fra:

<https://ihl-databases.icrc.org/assets/treaties/195-IHL-19-EN.pdf>

Europarådets konvensjon av 4. november 1950 om beskyttelse av menneskerettighetene og de grunnleggende friheter (Den europeiske menneskerettskonvensjonen eller EMK) hentet fra:

https://www.echr.coe.int/Documents/Convention_ENG.pdf

United Nations. (1945). Charter of the United Nations. Hentet 21.04.2024. fra:

<https://www.un.org/en/about-us/un-charter/full-text>

Nettsider

FN-sambandet. (2024, 26. februar). Ukraina. Hentet: 28.02.2024. fra:

<https://fn.no/Konflikter/ukraina>

Forbrukerrådet. (2024). *Kontrakt ved kjøp av fast eiendom*. Hentet: 15.2.2024. fra:

<https://www.forbrukerradet.no/kontrakter/eiendom/kjop-av-fast-eiendom/>

Statens vegvesen. (u.å.). Grunnerverv. Hentet: 11.04.2024. fra:

<https://www.vegvesen.no/fag/veg-og-gate/planlegging-prosjektering-og-grunnerverv/grunnerverv/>

United States Department of Justice. (u.å.). History of federal use of eminent domain. Hentet: 11.04.2024. fra:

<https://www.justice.gov/enrd/condemnation/land-acquisition-section/history-federal-use-eminant-domain>

Wex Definitions Team. (2022, januar). Terra nullius. Hentet: 17.01 fra:

https://www.law.cornell.edu/wex/terra_nullius

Rettsavgjørelser

Rt. 1873 s. 557

Rt. 1891 s. 489

Rt. 1897 s. 17

Rt. 1990 s. 814 (283-90)

Rt. 1902 s. 641

Rt. 1910 s. 200

Rt. 1913 s. 646

Rt. 1914 s. 692

Rt. 1919 s. 852

Rt. 1923 s. 202

Rt. 1928 s. 295

Rt. 1928 s. 317

Rt. 1929 s. 560

Rt. 1936 s. 923

Rt. 1939 s. 603

Rt. 1947 s. 587

Rt. 1952 s. 1007

Rt. 1955 s. 439

Rt. 1957 s. 350

Rt. 1957 s. 920

Rt. 1960 s. 469

Rt. 1961 s. 1163

Rt. 1962 s. 304

Rt. 1963 s. 370 (Lågen)

Rt. 1963 s. 1058

Rt. 1967 s. 203

Rt. 1970 s. 1398

Rt. 1975 s. 522

Rt. 1981 s. 611

Rt. 1982 s. 722

Rt. 1983 s. 569 (Vannsjø)

Rt. 1984 s. 629

Rt. 1986 s. 80 (7-86)

Rt. 1992 s. 352 (Sigdal)

Rt. 1995 s. 1122.

Rt. 2000 s. 604

Rt. 2001 s. 769 (Selbu)

Rt. 2001 s. 1229 (Manndalen)

Rt. 2008 s. 586

Rt. 2009 s. 203 (Matrikulert seter)

Rt. 2011 s. 556 (Spellsundet)

Rt. 2011 s. 780 (Jæren energi)

Rt. 2012 s. 506

Rt. 2015 s. 120

Rt. 2015 s. 1157 (Fårøya)

RG 1971 s. 638

RG 1975 s. 51

RG 1978 s. 206

RG 2012 s. 578

HR-2017-33-A (Forusstranda)

HR-2017-2064-A (Snekkerens hytte)

HR-2018-556-A

HR-2019-280-A (Skjærhalden)

HR-2021-1773-A (Norwegian Bank)

HR-2022-2068-A

LA-2007-93194

LA-2013-141870

LA-2019-138633

LB-2010-161794

LB-2019-139997

LE-1995-1192

LE-1996-419 A

LE-2006-179289

LE-2021-93435

LF-1995-745 K.

LG-2007-153702

LH-1997-936

JSTA-2012-11



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway