

ØVINGSOPPGAVER

OG

KURSOPPGAVE

KURS I FAST EIENDOMS RETTSFORHOLD, 1. AVD., V-09

1. To tomter fra Holm gård

Lars Holm solgte i slutten av 1951 to tomter fra Holm gård. Den ene ble solgt til Peder Ås, mens den andre ble solgt til Marte Nord. Tomtene deres hadde felles grense, og på kartet som fulgte med salgsprospektet var begge angitt til 2.000 m². Under delingsforretningen ble det begått en feil slik at Peder fikk en tomt på 1.900 m² og Marte en tomt på 2.100 m². Dette skyldtes at den felles grense ble trukket for langt syd.

Peder oppførte et mindre hus på sin tomt i 1954. Året etter tok han kontakt med Marte og sa at han ville sette opp et gjerde slik at begge tomtene ble på 2.000 m². Marte innrømmet at målebrevene ikke stemte med overens med kjøpekontrakten. Likevel mente hun at målebrevene gikk foran kjøpekontrakten, fordi målebrevene var utstedt av offentlig myndighet. Peder og Marte var gamle venner, og han ville derfor ikke sette saken på spissen. Han satte opp et gjerde i samsvar med delingsforretningen. Men han skrev til Marte og protesterte mot Martes oppfatning. I brevet uttalte han bl.a. at Marte "inntil videre kunne bruke det omtvistede areal, men at alt lovlig forbeholdes". Marte svarte ikke på brevet, og ingen av dem tok senere saken opp.

1. Har Marte rett i at delingsforretningen gikk foran kjøpekontrakten?

Marte reiste til Amerika i 1955, og var der til 1967. Da hun kom hjem oppførte hun en hytte på eiendommen, og tok den i bruk som feriested. Hun og mannen var på hytta nesten hver helg.

I 1984 solgte Marte eiendommen til Nils Syd. Syd og hans familie brukte eiendommen som feriested, og i tillegg ble hytta benyttet av familien Syd nesten hver helg. I 1995 søkte Nils Syd om byggetillatelse for å oppføre en enebolig, som delvis skulle plasseres på det omtvistete areal. Da Peder Ås fikk vite om byggeplanene gikk han til sak mot Nils Syd, og krevde grensen fastsatt slik at begge tomtene ble på 2.000 m² under henvisning til kjøpekontrakten og kartet fra 1951.

Nils mente i likhet med Marte at delingsforretningen gikk foran kjøpekontrakten. Men selv om Marte ikke kunne påberope seg delingsforretningen, måtte imidlertid Nils kunne stole på denne, og viste til bestemmelsen i tingl. § 27. Og i hvert fall hadde han nå hevdet en rett til det omtvistete areal, siden Marte og han selv hadde brukt arealet i den tro at de var eiere i over 20 år.

Drøft under forutsetning at Marte ikke kan påberope seg en rett til det omtvistete arealet:

1. Gir tingl. § 27 Nils Syd rett til området?
2. Har Nils Syd hevdet rett til området?

2. Sjøgløtt

Gårdbruker Lars Holm kjøpte gårdsbruket "Bråten" i 1973, og tinglyste sitt erverv. Eiendommen på ca. 200 mål innmark ligger ved Lillevikbukta ca. 1 km. fra Lillevik sentrum. Nærmeste nabo langs stranden er hytteeiendommen "Sjøgløtt". Denne eiendommen, som var utskilt fra Bråten i 1925, var blitt solgt til Ole Vold. "Sjøgløtt" hadde ved utskillelsen fått en rett til adkomst på en dårlig kjerrevei som dels gikk over innmarken på "Bråten" og dels langs

Eiendomsgrensen mellom de to eiendommene. "Sjøgløtt" sin rett til å bruke kjerreveien var ikke tinglyst, og Holm hadde ikke fått vite om veiretten da han kjøpte "Bråten".

1) Har Holm ekstingvert veiretten etter tingl. § 20?

I 1970 hadde "Sjøgløtt" fått tinglyst rett til adkomstvei, som gikk over naboeiendommen "Teigen". Vold som til da hadde benyttet veien over "Bråten" begynte umiddelbart å bruke veien over "Teigen", som etter hans oppfatning var en bedre vei. Han protesterte derfor ikke da Holm våren 1975 pløyde opp kjerreveien for å få bedre utnyttelse av innmarken. Ved et par anledninger senhøstes 1978 kjørte Vold over den frosne innmarken der hvor veien hadde gått. Holm ga da Vold beskjed om at han ville ha seg frabedt at det ble kjørt over innmarken, selv om den var frosset. Vold som tenkte at det var viktig å bevare det gode naboskapet, sa ikke noe særskilt til dette, men han kjørte ikke mer over Holms eiendom.

Høsten 1994 arvet Marte Vold "Sjøgløtt" av Ole. Marte som var datter av Ole var klar over at eiendommen hadde to adkomster - veiretten over "Teigen" og veiretten over "Bråten". Første gang Marte oppholdt seg på eiendommen over lengre tid, var sommerferien 1995, i tiden fra 1. juli til 20. juli. En uke ut i ferien fant Marte ut at hun heller ville benytte veiretten over "Bråten". Da hun tok dette opp med Holm og fortalte han om veiretten, hevdet han at eventuelle rettigheter til å bruke veien hadde falt bort etter at han hadde pløyd den opp, slik at veien ikke lenger kunne brukes. Og han mente videre at veiretten uansett hadde falt bort siden den ikke hadde vært benyttet så lenge han hadde sittet på eiendommen "Bråten".

2) Har Holm mothevdet veiretten?

3) Har Holm frihevdet veiretten?

3. Toppåsen

På Toppåsen lå fire småbruk som ble nedlagt for 15-18 år siden. De hadde alle adkomst fra fylkesveien via en 300 meter lang gårdsvei som gikk i grensen mellom gårdene Øvre og Nedre Ås fram til de fire småbrukene på Toppåsen. De to gårdene var begge nå (1990) i Peder Ås' eie, Øvre Ås siden 1975, Nedre Ås gjennom et arvefall for 5 år siden. Han hadde siden da drevet dem som en enhet.

Eierne av småbrukene hadde etter at de sluttet å drive småbrukene for 15-18 år siden, bodd i byen og brukt småbrukene jevnlig som feriebolig. For 9 år siden hadde de utparsellert tomter med påstående hus og solgt disse, slik at det fra da av var i alt 10 ferieboliger/hytter.

Adkomstveien hadde vært brukt av eierne av småbrukene på Toppåsen siden de opprinnelige bruk ble skilt ut fra Øvre Ås i 1925, men det stod intet i adkomstdokumentene om veien. Den siste av de opprinnelige hjemmelshavere var død i 1960, og ingen andre visste noe om veiens rettsforhold. Inntil midt på 1950-tallet hadde veien blitt brukt til nærings- og annen transport med hest og vogn, siden med traktor. Etter hvert som eierne av småbrukene hadde fått biler rundt 1965, brukte de veien til bilkjøring også.

Siden 1980 hadde Peder Ås opplevd en jevnt tiltakende bilbruk på veien til alle de 10 feriestedene. Peder brukte også veien som adkomst. Veien var gruset av Peder frem til hans

våningshus. Han ble i økende grad plaget av støv, steinsprut som traff kyr, eksos som forurenset avlingene nær veien, og bilstøy. Siden han nå drev begge eiendommene sammen, og han og hans familie derfor stadig krysset veien, oppstod av og til farlige trafikksituasjoner. De ferierende og deres gjester kjørte også mindre hensynsfullt enn de gamle eierne hadde gjort.

Overfor hytteeierne gjorde Peder gjeldende at de ikke hadde noen rett til å bruke veien, og at han derfor stod fritt til å forby bilkjøring. I alle fall kunne en eventuell rett ikke omfatte den bilkjøring som nå fant sted. Atter subsidiært gjorde han gjeldende at han måtte kunne sette opp en bom med lås ved fylkesveien, hvortil bare hytteeierne hadde nøkkel, for å forhindre all gjestekjøringen. I allfall måtte han kunne kreve en løsning med bom mot å svare vederlag til hytteeierne. Hytteeierne påberopte seg at formodningen var for at det eksisterte en avtalt veirett fra 1925, eller i alle fall at de hadde hevdet en veirett, som omfattet den kjøring som nå foregikk. Peder måtte nå også ha tapt enhver mulig innsigelse ettersom han ikke hadde protestert ved utparselleringen i 1981. I alle fall, mente hytteeierne, fantes det ingen hjemmel for å sette opp en bom.

1. Har eierne av småbrukene veirett?
2. Har eierne av de senere utparsellerte hyttene veirett?

Under forutsetning av at de har veirett:

3. Har eierne av småbrukene rett til bilkjøring?
4. Har hytteeierne rett til bilkjøring?

Under forutsetning av at veiretten omfatter bilkjøring:

5. Har Peder Ås rett til å sette opp bom?

4. Kringsjø

Lars Holm var eier av eiendommen «Kringjø». Marte Kirkerud eide naboeiendommen, »Utsyn». »Utsyn» hadde en adkomstvei der det gikk årvisse sneras, slik at det var dyrt og vanskelig å holde veien åpen, og til tider var det farlig å ferdes på den. Etter en muntlig avtale mellom de tidligere eiere, far til Marte Kirkerud og far til Lars Holm, hadde derfor »Utsyn»-eiendommen fått en veirett over «Kringjø».

Lars Holm hadde respektert veiretten i alle år. Etter en brann i våningshuset måtte han flytte huset – bygningene på gårdstunet lå for tett. Det passet best å legge huset tett opp til den veien som ble benyttet av Marte Kirkerud. Han ønsket derfor å få lagt om den veien og fremsatte krav om dette.

Marte Kirkerud gikk ikke med på dette. Hun gjorde gjeldende at veien på det nye stedet ville bli svært bratt og derfor ikke kjørbart med bil om vinteren. Hun erkjente at hun til nå ikke hadde brukt bil på den gamle veien heller. Bil hadde hun ikke selv, og bare når hun en sjelden gang fikk besøk hadde gjester kommet pr. bil. Hun viste til at hennes far nå og da hadde kjørt med hest og vogn på den, og mente at hun slik tiden og forholdene var, måtte ha

krav på bilvei slik de fleste andre i nabolaget hadde til sine eiendommer. Marte Kirkerud viste dessuten til at hun begynte å bli dårlig til bens og derfor hadde særlig behov for å kunne bli kjørt i bil.

Lars Holm fremhevet at det ikke hadde vært avtalt noe om kjøring på den nåværende veien, og det var kun for å være hyggelig at han ikke hadde stoppet de gjester som kom til Marte kirkerud pr. bil. Marte Kirkerud var enig i at det ikke var avtalt noe om bilkjøring, med det kunne ikke være avgjørende. Lars Holm viste endelig til at det var brannforskriftene som innebar at det ble vanskeligheter med veien. Dette var en omstendighet som han ikke kunne bære risikoen for.

1. Omfatter Marte Kirkeruds veirett over Kringsjø en rett til å kjøre med bil?
2. Kan Lars holm kreve at veien blir lagt om?

5. Avdal

Ole Vold drev et lite småbruk i Avdal. I 1960 solgte han en 5 mål stor tomt med påstående hytte til Lars Holm; eiendommen fikk betegnelsen gnr. 1 bnr. 325 i Avdal. Oles gårdsvei gikk helt frem til hytteeiendommen og fortsatte langs eiendomsgrensen til Oles våningshus. Det var ikke andre muligheter for bilvei frem til hytteeiendommen enn Oles gårdsvei, men det gikk en sti fra riksveien frem til hytta på en halv kilometer, og den var Holm berettiget til å bruke. Holm fikk tinglyst bruksrett til veien. Avtalen hadde denne ordlyd:

«Lars Holm gis herved hyttevei på gårdsveien over Ole Volds eiendom fra riksveien og frem til hytta på gnr. 1 bnr. 325, en strekning på en kilometer. Bruken er vederlagsfri.»

Lars Holm solgte i 1980 hytteeindommen til Nils og Marte Syd. Nils og Marte Syd med familie ønsket å bli bofaste på stedet. De ønsket å føre opp en tomannsbolig. Nils og Marte skulle bo i den ene delen og Martes foreldre i den andre.

Da Ole Vold ble kjent med overdragelsen til Nils og Marte Syd, gav Ole beskjed om at veiretten falt bort siden veiretten var en personlig rett for Lars Holm. Under enhver omstendighet var veiretten bortfalt fordi veien skulle brukes som vei til bolighus.

Nils og Marte anførte at veiretten ikke var personlig, og viste til at den var tinglyst. De viste videre til servituttloven § 2 som grunnlag for å bruke gårdsveien som boligvei.

1. Er veiretten falt bort da hytteeiendommen ble overdratt til Nils og Marte Syd?
2. Forutsett at veiretten består ved overdragelsen: Kan Nils og Marte kreve at veiretten også omfatter en veirett til boligene?

6. Åsen

Fra gammelt hadde plassen Åsen hatt sin adkomst til offentlig vei ad en gårdsvei som førte fra fylkesveien, over tunet på Holm forbi Åsen og videre ned til Åsviken. Hverken skylddelingsforretningen eller skjøtet nevnte noe om denne veien, men oppsitterne på Åsen hadde fortsatt å bruke den også etter at Lars Holm overtok Holm gård i 1965 uten noen

innvending fra hans side. Veien, som opprinnelig hadde vært en gangsti, var i år 1900 en kjørevei for hest og kjerre. Fra 1920-årene ble det av og til kjørt med bil på veien, og i 1966 kjøpte Peder Ås sin første bil. Året etter anskaffet dessuten hans to sønner hver sin bil, samtidig som Peder begynte å hente fôr til sin nyopprettede minkfarm med bil langs veien. I alle år hadde også alle andre brukt veien til bilkjøring, særlig friluftsfolk som skulle ned til Åsviken.

Lars Holm, som var sjenert av biltrafikken og mente at den var farlig for småbarna på gården, henviste friluftsfolket til en ny vei, «Turistveien», som han opparbeidet vinteren 1968/69. Den førte fra fylkesveien forbi Åsen og ned til Åsviken. Fra Åsen til fylkesveien var den 300 meter lenger enn gårdsveien (dobbelt så lang). Turistveien var på sine steder så smal at det ikke var passeringmuligheter for to biler, og den var dessuten hullet og humpet.

Familien Ås såvel som en gruppe av friluftsfolket som hadde utnyttet gårdsveien de senere år, protesterte umiddelbart.

Redegjør for hvorledes de herved oppståtte rettslige spørsmål skal løses.

7. Majorstuen

Entreprenøren Peder Ås hadde gjennom mange år stått for større og mindre boligutbygginger i Oslos bedre strøk. Stort sett hadde prosjektene vært vellykket, og entreprenørselskapet hans, Raskt og Billig AS, hadde derfor ekspandert kraftig de siste årene.

Peder Ås ønsket nå å sette i gang et prosjekt på Majorstuen, da en eldre bygård der var lagt ut for salg. Planen var å rive den gamle bygården, og oppføre et nytt leilighetskompleks, med eierseksjoner, for deretter å selge disse. Peder Ås mente at det her kunne være store muligheter for å oppnå god fortjeneste hvis han fikk eiendommen til en fornuftig pris og for øvrig fikk de nødvendige tillatelser til byggingen av det planlagte prosjektet. Hans erfaring tilsa at det på Majorstuen var stor etterspørsel etter slike leiligheter han hadde planer om å oppføre, og han mente derfor at han kunne oppnå gode priser ved salg av eierseksjonene.

Peder Ås meldte sin interesse for eiendommen, og fikk deretter oversendt diverse dokumenter knyttet til eiendommen. I reguleringsplanen for eiendommen fremkom det at eiendommen var regulert til boligformål, og at bygninger i området ikke kunne overstige 4 etasjer med tillegg av kjeller. Dette passet Peder Ås godt, da det var dette antall etasjer som var nødvendig for å oppnå den profittmargin han håpet på. Av utskriften fra grunnboken fremkom det ikke at det forelå noen heftelser på eiendommen utover en rett for kommunen til å vannledning liggende over eiendommen. For øvrig viste grunnboken til hovedbølets grunnboksblad for heftelser fra før fradelingsdato. Eiendommen var fradelt naboeiendommen i 1955.

Peder Ås, ved Raskt og Billig AS, fikk tilslaget på eiendommen til en pris Peder Ås mente han kunne forsvare i forhold til det planlagte prosjektet. Søknad om riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av det planlagte nybygget ble straks satt i gang. Tre av de i alt fem beborne på nabotomten fremsatte innsigelser mot det planlagte nybyggets høyde, da de mente at nybygget ville ta sol fra deres balkonger. Kommunen godkjente imidlertid prosjektet slik det var omsøkt, og Raskt og Billig AS satte etter kort tid i gang riving av bygården.

En av naboene, Marte Kirkerud, hadde i et festlig lag kommet i snakk med en ansatt hos Riksantikvaren; Lars Holm. Hun fortalte ham om det planlagte prosjektet på nabotomten, og at hun var bekymret for at bygget ville ruve i nabolaget. Hun hadde imidlertid ikke fremsatt naboinnsigelser ved byggesaksbehandlingen, da hun visste at flere av de andre naboene ville gjøre det. Lars Holm, som i jobbsammenheng hadde vært aktiv i området tidligere, mente Marte burde sjekke om det lå noen bestemmelser om bebyggelsen på den eiendommen som skulle bygges ut, da han visste at det var ganske vanlig i området. Marte kontaktet dagen etter fetteren sin, den velrenomerte hovedstadsadvokaten Bjarne Kirkerud, som skulle undersøke spørsmålet. Senere samme dag hadde han funnet ut at det på hovedbølet heftet en servitutt fra 1873 med følgende innhold:

”Paa disse eiendomme maa der ikke opføres Huse paa mer end 2 Etager og Kvist.”

Rettighetshaver etter servitutten var blant annet den eiendommen hvor hun selv eide en seksjon.

Marte tok sporenstreks kontakt med de naboene som hadde fremsatt innsigelser i forbindelse med byggesaken, og fortalte om servitutten. De ble enige om at Bjarne Kirkerud skulle få oppdraget med å forfølge forholdet til servitutten.

Bjarne Kirkerud tok ut forliksklage mot Raskt og Billig AS hvor han krevde dom for at selskapet var uberettiget til å bygge høyere bygg enn med to etasjer og kvist. Som saksøkere stod foruten Marte Kirkerud, to av de naboene som hadde fremsatt innsigelser ved byggesaksbehandlingen.

Raskt og Billig AS tok til motmæle. De hevdet for det første at bygget som nå var planlagt ikke ville bli høyere enn det et toetasjers hus med kvist var på det tidspunktet servitutten hadde blitt påheftet, og at det planlagte bygget derfor ikke ville være i strid med servitutten. Bakgrunnen for dette var at man nå bygget med langt lavere etasjehøyde enn det man gjorde tidligere, og at det skulle bygges med flatt tak. Uansett måtte servitutten anses for bortfalt fordi den ikke hadde vært påberopt siden den ble stiftet, og fordi tiden hadde ”løpt fra” servitutter av dette slaget.

Videre hevdet Raskt og Billig AS at servitutten uansett ikke kunne få noen betydning når det var vedtatt reguleringsplan for området som sa at man kunne bygge flere etasjer enn det som fremkom av servitutten. Dette måtte uansett gjelde når man hadde fått byggetillatelse fra kommunen. Til slutt hevdet de i hvert fall Marte Kirkerud ikke kunne fremsette innsigelser nå, når hun ikke hadde fremsatt innsigelser tidligere.

8. Lillevik Skog

Lars Holm eide en andel i sameiet Lillevik Skog, som bestod av 3 arvede hytter og 30 dekar skog i Lillevikmarka, 3 mils vei fra Lillevik sentrum. De andre sameierne var Marte Kirkerud og Hans Tastad, som i likhet med Holm var etterkommere etter Lilleviks grunnlegger, gründeren Nestor Lillevik. De tre eierne disponerte i sameiet hver sin fritidshytte i skogen, ved det idylliske og fredlige Abborvannet, ca 1/2 kilometer fra hverandre.

Lars Holm var lite interessert i å bruke sin hytte, og stilte seg positiv da han fikk en henvendelse fra Lillevik Rockeklubb, som hans sønn Tobias var ivrig medlem av, om å leie hytten. Holm og klubben inngikk kontrakt om leie i en treårsperiode. Hytten ble svært populær blant klubbmedlemmene, og klubbbandet Soundbusters øvde her hver helg sommeren 1997, til stor sjenanse for Kirkerud og Tastad og deres familier, som pleide å bruke sine hytter i helgene. Ved flere anledninger ba Kirkerud og Tastad bandet om å dempe lydnivået. Dette ga ikke noe resultat. Bandmedlemmene fortalte ikke Holm om henstillingene, og Tastad og Kirkerud henvendte seg foreløpig heller ikke til Holm i sakens anledning.

Da forholdene ikke bedret seg i løpet av sommeren, og Kirkerud og Tastad også fikk vite at hytten var leiet bort til rockeklubben for 3 år, reiste de sak mot Holm og klubben.

Overfor Holm krevde de å få overta både hytten og hans sameiepart i skogen. Subsidiært krevet de både overfor Holm og klubben at leieforholdet skulle opphøre, idet Holm i forhold til dem ikke hadde rett til å leie bort hytten, i ethvert fall ikke til en slik bruk som dette. I ethvert fall måtte rockeklubbens virksomhet på stedet stoppes, da den var til stor ulempe for dem.

Holm og klubben bestred alle krav. De gjorde bl.a. gjeldende at naboloven ikke fikk anvendelse på forholdet, og at klubbens virksomhet ikke i noe fall gikk ut over hva Kirkerud og Tastad måtte finne seg i. Holm ga videre beskjed om at han kom til å overdra hytten og sin sameiepart til sønnen Tobias dersom saken ikke ble trukket tilbake, og at han ville kreve sameiet oppløst hvis han ikke fikk adgang til å selge.

Kirkerud og Tastad bestred at Holm hadde adgang til å selge sameieparten eller kreve sameiet oppløst. De gjorde dessuten gjeldende at deres rett til å overta Holms sameiepart i ethvert fall måtte gå foran den rett Holm måtte ha til å selge parten til andre.

Hjelpespørsmål:

1. Kan Tastad og Kirkerud kreve at (den bråkete) virksomheten opphører?
2. Kan Tastad og Kirkerud kreve at leieforholdet opphører?
3. Kan Tastad og Kirkerud kreve å få ”overta” hytten og sameieparten til Holm på grunn av bråket?
4. Kan Holm selge til sin sønn Tobias?
5. Kan Tastad og Kirkerud kreve å ”overta” hytten og sameieparten til Holm ved Holms overføring av hytten og sameieparten til Tobias?
7. Kan Holm kreve oppløsning av sameiet?

9. Agnar og Barbro

Agnar og Barbro bodde begge på nedsiden av Blindveien, Agnar i nr. 8 og Barbro i nr. 10. Blindveien var en del av et større felt som ble bygget ut på midten av åttitallet. Tomtene var alle på ca. 0,8 mål, og den eneste skogparsellen som var stående igjen var et friområde mellom og nedenfor Agnars og Barbros tomter.

Skogsparsellen mellom eiendommene deres var fire meter bred. Gjennom parsellen gikk en sti som var adkomst fra veien til frimområdet lenger nede i dalen. Stien var lite brukt. Parsellen ble eid i sameie mellom alle eiendommene i boligfeltet.

Det var langt til nærmeste kiosk, og Agnar så muligheten til at den lokale idrettsforeningen kunne tjene noen ekstra slanter ved å sette opp en kiosk foran garasjen, ut mot veien. Alle var forbauset over at det skulle komme en kiosk akkurat der, og ikke i veikrysset med den lille riksveien 100 meter unna, men omstningen ble stor fra første stund. På grunn av beliggenheten solgte kiosken først og fremst til beboerne i boligfeltet, da få som kom forbi på riksveien kunne se eller vite om kiosken.

Barbro likte ikke kiosken. Det ble mye trafikk og bråk på grunn av den. Særlig syntes hun det var plagsomt at det gjerne samlet seg en fem-seks mopedister der på fine sommerkvelder. De kunne holde til på veien, og fordrev til dels tiden med å kjøre frem og tilbake. Ofte kjørte de en runde på stien ned til friområdet og opp igjen en annen vei.

Barbro krevde kiosken stengt, og viste til at Agnar hadde brutt både de reglene som gjaldt i nabo- og sameierforhold. Kiosken burde vært plassert ved riksveien og det var både uaktsomt og unødvendig å plassere den på Agnars tomt bare fordi han ville hjelpe idrettslaget. Agnar hevdet på sin side at verken naborettslige eller sameierettslige regler kunne anvendes i en konflikt mellom ham og Barbro. Han hadde uansett ikke brutt slike regler, og pekte på at det var helt i samsvar med tidens krav å ha en kiosk i et stort boligområde.

1. Kan Barbro kreve kiosken fjernet etter sameierettslige regler?
2. Kan Barbro kreve kiosken fjernet etter naborettslige regler?

II

Da Barbro reiste spørsmålet om kiosken, krevde Agnar at en rank bjørk som sto på grensen mellom Barbros tomt og parsellen skulle fjernes. Treet var 16 meter høyt, forskriftsmessig målt. Det var nesten dobbelt så høyt som noe annet tre på friområdet.

Agnar hevdet at det var helt urimelig og upåregnelig å ha et slikt tre i et boligområde der det ellers ikke var trær utenom friområdet, og treet var i alle fall så høyt at han kunne kreve det felt etter naboloven § 3.

Det var enighet at siden treet sto nord for Agnars eiendom, skygget det ikke for solen. På denne bakgrunn hevdet Barbro at det ikke var nevneverdig om å gjøre for Agnar at treet ble felt. Det var imidlertid en viss fare for at det skulle falle i en eller annen retning under en storm, og toppen kunne da ramme Agnars hus. Agnar sa videre at han nå var lei av at treet skadet haven hans ved å ta vannet fra den, og ved at det falt store mengder løv fra det på hans

eiendom. Han tilbød seg imidlertid å inngå en avtale om at treet kunne få stå om kiosken fikk stå.

3. Kan Agnar kreve at Barbro fjerner treet?

10. Lillevik kommune

Lillevik kommune hadde i mange år drevet avrusningsstasjon for rusmisbrukere i Storskogen, som lå i utkanten av den søndre delen av Lillevik. Det var liten bebyggelse i området, og det var derfor få naboer som ble berørt av driften. 1. januar 1996 ble stasjonen flyttet til en kommunal eiendom i Solveien på Lilleviktoppen, som var Lilleviks mest fasjonable villastrøk. På eiendommen hadde det tidligere vært drevet aldershjem. Flyttingen av avrusningsstasjonen var en del av kommunens rasjonaliseringsplan for helsesektoren. Kommunen ønsket å lokalisere stasjonen på Lilleviktoppen fordi dette var nærmere Lillevik sykehus. Flyttingen var beregnet å innebære en rasjonaliseringsgevinst på 2 mill. kr. Tilbudet til rusmisbrukerne ble imidlertid dårligere etter flyttingen ettersom de fleste av dem bodde på motsatt side av byen, slik at de nå fikk lengre reise til avrusningsstasjonen.

Flyttingen av stasjonen satte sitt preg på Solveien. I den 500 meter lange veien, som tidligere hadde vært svært fredelig, økte kriminaliteten sterkt. I løpet av 1996 var det 28 innbrudd mot 4 i 1995, og 12 ran mot 0 i 1995. Politiet kunne bekrefte at denne utviklingen hadde klar sammenheng med flyttingen av avrusningsstasjonen. Beboerne i Solveien ble dessuten sjenert av bråk på nattetid og ved at det ble kastet brukte sprøyter i hagene. Denne utviklingen medførte at eiendomsprisene i Solveien sank drastisk. Et eiendomsmeidlerfirma hadde beregnet at taksten på eiendommene gjennomsnittlig hadde falt med 42%. Denne beregningen var ikke bestridt av noen av partene.

Beboerne i Solveien tok i 1997 ut stevning mot kommunen med krav om at avrusningsstasjonen ble flyttet. Beboerne viste til naboloven §§ 2 og 10. Det ble hevdet at flyttingen av stasjonen til Solveien både var urimelig og unødvendig. Beboerne mente at den belastning de ble utsatt for ved flyttingen av stasjonen, var langt større enn kommunens gevinst ved flyttingen. Det ble videre hevdet at det var svært uvanlig at en avrusningsstasjon ble plassert midt i et rolig villastrøk. Beboerne anførte dessuten at det var upåregnelig for dem at et slikt tiltak skulle legges til akkurat dette strøket.

Kommunen bestred ethvert krav. Den argumenterte med at de belastninger beboerne ble påført, skjedde utenfor avrusningsstasjonen. Det dreide seg dessuten om skadegjørende handlinger begått av personer som kommunen ikke var ansvarlige for, og som kun var besøkende ved den aktuelle eiendom. Kommunen hevdet på denne bakgrunn at kravet om årsakssammenheng mellom de skader og ulemper som naboer ble utsatt for, og virksomheten på eiendommen ikke var oppfylt.

Selv om det skulle foreligge tilstrekkelig årsakssammenheng, mente kommunen at virksomheten ikke var i strid med naboloven § 2. Kommunen la vekt på at det her dreide seg om nødvendig virksomhet i samfunnets interesse. Kommunen mente dertil at det ikke var usedvanlig å plassere en avrusningsstasjon i et villastrøk. Beboerne måtte uansett være forberedt på at et slikt tiltak kunne flyttes til Solveien. Det ble vist til at aldershjemmet hadde

ligget i Solveien lenge før det ble bygget villaer i veien. Beboerne måtte regne med at et aldershjem kunne omdisponeres til andre kommunale formål, mente kommunen.

Kan beboerne kreve at avrusningsstasjonen flyttes?

Unntakene fra rettingsplikten i nabol. § 10 første ledd bokstavene a-c og § 10 annet ledd behøver ikke behandles.

11. Tomtefeste

(Oppgavene løses ut fra tomtefesteloven 20.12.1996 nr. 106 med endringer)

1) Faller disse avtalene inn under tomtefesteloven:

- a) Gunnar Gran leier en villa med fire måls hage av Lars Holm.
- b) Håvard Hedde leier et fjellområde på 500 mål av Ole Berg. Håvard bruker området til beitemark. Han oppfører en hytte på 50 kvm. til bruk under sauesankingen.
- c) Norstone AS kjøper rett til å ta ut grus av et område i Lillevikmarka. Retten går over 20 år. Norstone har rett til å oppføre bygninger som benyttes i forbindelse med driften av grustaket.
- d) Anders Dahl inngår en avtale med Lars Holm om rett til oppføring av en hytte på 70 kvm. på sistnevntes 1200 måls fjelleiendom i Lilledalen. Etter avtalen har Anders rett til å føre opp hytta hvor han vil på eiendommen.

2) André Grønn inngikk 17.5.2002 en festeavtale for hyttetomt på 1,5 dekar/mål med grunneier Gudbrand Ås i Mellomdal. Bonden sendte to dager etter at avtalen ble underskrevet denne telefaksen til Grønn: ”Minner om det jeg sa om bruken av tomta da vi undertegnet avtalen.”

Gudbrand hadde nevnt at det i vestre hjørne av tomta var funnet noe som kunne være en gammel grav fra vikingtiden, der familien mente at en av deres forfedre, Berserk Ås, var gravlagt. Grunneieren ville at Grønn ikke skulle gjøre noe sjenerende inngrep eller bygge der.

Grønn overlot byggingen av hytta til sin sønn Primus, som var arkitektstudent. Sammen med en snekker fra Mellomdal sto han for byggearbeidet. Han klarte å gjennomføre prosjektet på en solid, men rimelig måte, slik at det hele ble 100 000 kr. billigere enn kostnadsrammen faren hadde satt. Da foreslo kjæresten hans, healer-studenten Embla, at Primus skulle overraske faren med en vedfyrt utendørs badestamp på hytta. Primus kunne gjerne tenke seg noen badeopplevelser i friluft og valgte å plassere den store stampen i det vestre hjørne av tomta, der det var en naturlig plass for den.

På en øvelse i det lokale sangkoret Mellomklang skrøt snekkeren til Gudbrand Ås om hvor flott det hadde blitt på Grønns hytte, med badestamp i det vestre hjørne av tomta. Ås tok straks kontakt med Grønns og krevde stampen fjernet.

Har Ås krav på at stampen blir fjernet ?

- 3) Marte Ås var lillesøster til Peder Ås, som overtok gårdsbruket Storåsen fra Gudbrand Ås i Mellomdal som odelsgutt i 2000. I en avtale om forskudd på arv hadde Gudbrand Ås før overføringen av gårdsbruket til Peder gitt Marte en festet hyttetomt i nærheten av Åssetra, som lå på en teig som tilhørte gården. På tomta sto en gammel, men beboelig hytte som hadde vært ystebua til Gudbrands søster Synnøve Funden. Vederlaget for Marte var nærmest symbolsk, nemlig en årlig festeavgift på kr. 99,00. Det ble inngått en skriftlig festekontrakt, som ble tinglyst. Marte hadde en samboer, Preben, og de hadde ett barn sammen. Hun avtalte med samboeren Preben at festetomta skulle være hennes eneeie, etter råd fra pappa Gudbrands advokat.

Forholdet til Preben utviklet seg ikke på noen god måte, og i 2005 kom det til brudd mellom samboerne. Preben flyttet ut av leiligheten i Oslo, som de hver eide en halvpart av. For at Marte skulle kunne beholde leiligheten til seg og barnet, ble samboerne enige om at Preben skulle overta festetomta.

Peder Ås ble svært oppbrakt over dette og sa opp festekontrakten. Formålet med overføringen til Marte hadde vært at nærmeste familie skulle ha et hyttetun for besteforeldre, barn og barnebarn på Åssetra. Festeavtalen måtte nå anses bortfalt. Marte var ikke enig i dette og sto sammen med Preben når det gjaldt å hevde hans rett etter festekontrakten.

Spørsmål 1: Kan Peder kreve festeforholdet avviklet ?

Mens tvisten om overføringen av festekontrakten til Preben var gjenstand for brevveksling mellom partenes advokater, glemte både Marte og Preben å betale festeavgiften, som forfalt til betaling 1.4.2005. I juli 2005 viste Peder til dette og erklærte festeavtalen hevet.

Spørsmål 2: Kan Peder heve festeavtalen på dette grunnlag ?

- 4) Ørnulf Øst festet i 1993 tomt til hytte på Lars Holms 2000 mål store fjelleiendom i Lilledalen. Det dreier seg om en punktfesteavtale. Det var ingen andre hytter i nærheten av Ørnulfs hytte. I 1997 begynte Holm å bygge en egen hytte 50 meter fra Ørnulfs hytte. Det var lite skog eller annen vegetasjon i området, slik at det var fri innsikt fra den ene hytta til den andre. Ørnulf Øst mente at Holm ikke hadde rett til å bygge så nært hans egen hytte. Han viste til at det ikke fantes andre hytter i området, og at Holm kunne bygge hytte på en annen del av eiendommen sin. Holm avviste kravet. Han mente at Øst ikke hadde noe med å blande seg opp i hva han brukte sin egen eiendom til.

Har Holm rett til å bygge hytte like ved Ørnulfs hytte ?

12. Kursoppgave

Agnes, Barbro og Cecilie hadde som studenter i 1975 kjøpt en stor, gammel hytte på en fredelig øy med veiforbindelse til fastlandet. Agnes bidro med kr. 100 000,-, de to andre med kr. 80.000,- hver. Noen kontrakt dem imellom ble aldri laget. De delte på arbeidsoppgaver og utgifter litt på slump, men gjennomsnittlig ble det en tredjedel på hver. De hadde mange gode sommerferier sammen eller hver for seg på hytta. Men da de etter hvert giftet seg og fikk barn, ble det mer vanlig at familiene ferierte hver for seg. Ut over i 90-årene surnet forholdet mellom de tre familier. Det ble gnisninger med hensyn til hvilke tidsrom hver familie skulle disponere i løpet av sommeren, om vedlikehold og bl.a. planer om å gjøre uthuset til et gjestehus. Agnes som var den sterke, hadde flest barn og best økonomi, ville gjerne gjøre meget. Da de andre ikke var enige med henne, hadde hun flere ganger tilbudt å kjøpe dem ut - noe som Barbro og Cecilie begge hadde sagt nei til. Barbros økonomi var blitt svært dårlig etter en skilsmisse i 1994, og hun hadde ikke råd til å feriere annetsteds. Også Cecilie var blitt skilt i 1994, men hadde kort tid etter etablert et samboerforhold med Carsten, som straks ble sterkt knyttet til ferieeiendommen. Våren 1997 skar det seg i sameieforholdet og i samboerforholdet: Cecilie orket ikke mer. Hun ville ut av forholdene og kjøpe et annet feriested. Carsten, som var lidenskapelig fisker og var interessert i å utnytte hytta utenom sommersesongen, overtok hennes andel for kr. 500.000,-, hvilket var noe over markedspris. Agnes hevdet at hun hadde forkjøpsrett. Carsten bestred dette, og hevdet at hvis så var tilfellet, ville overdragelsen bli omgjort.

Drøft og avgjør:

1. Har Agnes forkjøpsrett?
2. Hvilken pris må hun i tilfelle betale?
3. Dersom Agnes har forkjøpsrett, kan Carsten omgjøre overdragelsen slik at Agnes likevel ikke blir eier av Cecilies opprinnelige anpart?

Vi forutsetter at Agnes har overtatt Cecilies opprinnelige anpart. Agnes innkaller Barbro til et sameiermøte og opplyser at hun vil fremme forslag om

- (i) omlegging av taket på hytta,
- (ii) bygging av ny brygge med mudring utenfor, og
- (iii) omgjøring av uthuset til gjestehus.

Det er på det rene at taket har trengt reparasjon i lang tid. Prisoverslaget er på kr. 50.000,-. Det er grunt ved den gamle trebryggen, slik at det er vanskelig å komme til med annet enn en pram. Agnes har anskaffet seilbåt med kjøll til sine barn. Prisoverslaget for ny brygge og mudring er kr. 40.000,-. Utbyggingen av uthuset er beregnet til kr. 30.000,-. Agnes er villig til å forskuttere totalbeløpet, slik at Barbro skal avdra sin anpart over fem år. Barbro protesterer, dels mot at tiltakene iverksettes, dels mot at hun skal dekke noen del av utgiftene.

Drøft og avgjør:

4. Kan Agnes mot protest fra Barbro bestemme:
at taket skal repareres?
at ny brygge skal bygges og oppmudring foretas?
at uthuset skal omgjøres til gjestehus?

5. I hvilken utstrekning er Barbro pliktig til å dekke utgiftene dersom Agnes helt eller delvis gis medhold under 4?

Agnes ønsket at hytta skulle utleies gjennom et utleiefirma når sameierne (her forutsatt å være Agnes og Barbro) selv ikke brukte den.

6. Kan det kreves at sameiet skal inngå slik avtale, og hva er eventuelt vilkårene for dette?

7. Kan Agnes mot Barbros protest leie ut hytta for en periode svarende til hennes (Agnes') andel?