

Tilleggsoppgaver til bruk i faget Fast eiendoms rettsforhold, kursundervisning våren 2009 v/Geir Stenseth

A.

Peder Ås eide en fin gård i Stordalen. På eiendommen lå det et godt fiskevann. Naboen hans, Lars Holm, var en ivrig fisker, men hadde ikke selv noe brukbart fiskevann på sin eiendom. En kveld vinteren 1948, da Peder og Lars møttes på den lokale kafeen, kom samtalen inn på fisk og fiske. Lars sa noe om at Peder sannelig var heldig som hadde et så godt fiskevann på sin eiendom. Peder, som gjerne ville være hyggelig overfor sin gode venn og nabo, sa da straks at Lars "gjerner måtte ha båt i vannet og fiske der som om vannet tilhørte hans egen eiendom". Lars takket varmt for denne gest. Som gode venner fant de det unødvendig å avtale noe skriftlig om dette, og følgelig ble det heller ikke tinglyst noe.

Etter dette brukte Lars vannet til fiske og rekreasjon hver sommer. Han tok også med seg sønnen Pål og senere Påls barn på fisketurer når de var på besøk. Enkelte ganger var Peder også med på disse turene.

Spørsmål 1: Innebar Peders uttalelse i 1948 at Lars hadde fått en servitutt, med rett til å bruke båt og til å fiske i vannet?

Høsten 1980 døde Lars plutselig. Pål bestemte seg for å beholde gården som feriested, mens jordveien ble forpaktet bort til en annen nabo, Ole Vold. Det ergret Peder at han ikke ble spurt om han ville forpakte jordveien, fordi det hadde passet godt for gårdsdriften hans.

Pål med familie ferierte på gården hver sommer, og i den forbindelse brukte de vannet på samme måte som Lars hadde gjort.

Sommeren 1999 oppdaget tilfeldigvis Peder tre fremmede jenter i båt på vannet. Han ble irritert og spurte dem med hvilken rett de rodde og fisket i hans vann. Det viste seg at de hadde leiet gården av Pål for en uke, og at de også hadde betalt for å kunne bruke båt og fiske i Peders vann. Peder nektet dem å ro videre, og sa at han neste gang ville hente lensmannen.

Umiddelbart etterpå tok Peder kontakt med Pål, og gjorde det klart at det fra nå av var uaktuelt med bruk av båt og rett til fiske i vannet, både for Pål og alle andre. Selv

om man skulle se det slik at Lars hadde fått en servitutt i 1948, gikk ikke denne servitutten over på Pål ved arv. Pål protesterte; den servitutten Lars hadde fått, hadde han arvet, og han måtte kunne utnytte den som han ville, sålenge han var eier av gården. Under enhver omstendighet måtte han ha hevdet rett til servitutten.

Spørsmål 2: Forutsatt at Lars fikk en servitutt i 1948, har Pål arvet den?

Spørsmål 3: Forutsatt at Lars ikke fikk en servitutt i 1948, har Pål i så fall hevdet en slik servitutt?

Pål hadde i de siste ti årene vært samboer med Marte Kirkerud. Forholdet var imidlertid gått i stykker, og i forbindelse med det økonomiske oppgjøret ble de enige om at Marte skulle overta servitutten knyttet til Peders vann. Peder protesterte iherdig. Selv om Pål måtte ha arvet eller hevdet servitutten, hadde han ingen rett til å overdra den til Marte. Og skulle det tross alt være slik at Pål hadde rett til å overdra servitutten, gjorde han forkjøpsrett gjeldende til den.

Spørsmål 4: Forutsatt at Pål har en servitutt, har han da rett til å overdra servitutten til Marte?

Spørsmål 5: Under forutsetning av at svaret på spørsmål 4 er ja, kan i så fall Peder gjøre forkjøpsrett gjeldende?

B.

Gårdbruker Anne Andersen bortfestet i 1968 en hyttetomt på 2500 kvm til Bjarne Berg i et utmarksområde som hun var i ferd med å utparsellere for hytter. Det var god avstand mellom hyttetomtene, og det var anlagt et bomveisystem i området, med opparbeidede parkeringsplasser der det også fantes søppelcontainere.

Bjarnes kontrakt som var for 99 år med rett til forlengelse for 10 år ad gangen, ga rett til å benytte to parkeringsplasser i det som var kalt felt 3. Om adkomsten til hytta het det: "Den vanlige adkomst til hytta skjer langs den naturlige trasé fra veiens nærmeste punkt og frem til hytta. Festeren er berettiget til å gjøre mindre inngrep i terrenget." Videre var det bestemmelse om at festeren - dersom nødvendig - kunne sette opp gjerde langs tomtens søndre side etter nærmere avtale med bortfesteren.

Før kontrakten ble undertegnet, ble festetomten befart sammen med bortfesteren, og grensemerkene som var nedsatte trepåler, ble påvist.

Etter noen år viste det seg at husdyr stadig kom inn på tomten fra syd, og Bjarne bad derfor om tillatelse til å sette opp gjerde, hvilket etter en del forhandlinger ble innvilget. Bjarne engasjerte en lokal snekker og altnuligmann til å sette opp et pent og forseggjort tregjerde i grenselinjen. Trepålene var nå forsvunnet, men han mente at han hadde gitt grei beskjed om hvor gjerdet skulle stå. Han ble derfor forskrekket da han sommeren 1971 kom til hytta og skjønnte at han var blitt misforstått: Gjerdet var plassert vel 10 meter utenfor grenselinjen. Heldigvis bestod de ca. 500 kvm som dermed var lagt til tomten, av karrig berggrunn som ikke hadde så stor interesse for grunneieren. Neste gang han traff Anne, forklarte han hva som var skjedd, og det endte med at de var enige om at "det ville være for galt om så fint et gjerde måtte tas ned"; det måtte få være slik det var inntil videre.

Fra den felles bilvei var det henimot 100 meter frem til festetomten, over et jevnt, men delvis våtlendt terreng. Bjarne ryddet en gangsti som etter hvert ble endel utbedret ved at steiner ble lagt til rette, noen kuler ble jevnet ut, og her og der ble det fylt på litt grus. Det vanskelige punkt var en myrstrekning på ca 15 meter. Sommeren 1972 tok imidlertid Bjarne et krafttak og gravet en grøft på hver side av traséen gjennom myrstrekningen, og nå ble det så bra at han med litt forsiktighet kunne kjøre bilen helt frem til hytta - iallfall når det ikke hadde regnet for meget. Dette ble etter hvert vanen, bl.a. fordi det var endel hærverk på den felles parkeringsplass. Ved hytta stod bilen godt skjermet inne i en liten treklynge.

I 1976 ble Bjarne pensjonist og flyttet til en annen kant av landet. Han solgte da hytta med festerett for en rimelig penge til sin niese Charlotte Carlsen som hadde vært med ham på hytta endel ganger de senere år. Festekontrakten ble ikke fremlagt og Charlotte spurte heller ikke etter den. Men i forbindelse med finansieringen av kjøpesummen hadde hun tittet i grunnboken og da konstatert at "festekontrakt med flere bestemmelser" var blitt tinglyst i 1968. Bortfesteren ble informert om eierskiftet.

Charlotte kjørte av og til frem til hytta, men veien - som det ikke ble gjort synderlig med i hennes tid - syntes hun var såvidt skrøpelig at hun av hensyn til bilen helst parkerte i felt 3 der det nå var lite av hærverk.

Anne Andersen var fra midten av 1970-tallet blitt eldet noe raskere enn de fleste. I alle fall hadde hun ikke lenger samme interesse for det som skjedde i hyttefeltet, hun var der sjelden og nøyde seg med å passe på at fellesanleggene fungerte og at festeavgiftene kom inn som de skulle. I 2000 fant hun ut at nå orket hun ikke mer.

Hun solgte sin eiendom til Dag Dahl som straks satte seg grundig inn i alle sider ved hyttefeltet, hvilket medførte at han overfor Charlotte Carlsen gjorde gjeldende at hun måtte flytte gjerdet og at hun ikke hadde rett til å kjøre bil frem til hytta og parkere den der. Charlotte Carlsen anførte at hun tidligere aldri hadde hørt eller ant noe om at gjerdet ikke stod i grenselinjen og om de øvrige begrensninger. Dag Dahl mente at hennes tolkning av festeforholdet var uriktig og at vilkårene for hevd ikke forelå.

Spørsmål 1: Har Charlotte hevdet festerett til de 500 kvm, slik at hun derfor har rett til å la gjerdet bli stående?

Spørsmål 2: Hadde Bjarne rett til å kjøre bil frem til hyttetomten og parkere bilen der?

Spørsmål 3: Dersom slik rett som nevnt i spørsmål 2 ikke forelå da kontrakten ble inngått, har Charlotte det idag slik som synet på biltrafikk har endret seg?

Spørsmål 4: Har Charlotte iallfall hevdet rett til bilkjørsel og parkering?

C.

I sameie mellom gårdene Øvre, Midtre og Nedre Storaker lå det et stort utmarksområde, kalt Høgvidda. I den lavereliggende delen av området var det bjørkeskog, og i dette området av Høgvidda lå det en stor felles setervang for Storaker-gårdene, der hver gård hadde sine seterbygninger samlet i tun for seg. Men den største delen av Høgvidda strakk seg innover fjellet ovenfor skoggrensen, og omfattet bl.a. toppene Steggmuen og Rypekampen, begge utpregede fjellryperreng. Mellom toppene lå Store Auretjern, og området var svært naturskjønt. – Opprinnelig hadde Høgvidda i sin helhet tilhørt storgården Storaker, men på midten av 1800-tallet ble gården delt i tre; Øvre, Midtre og Nedre. Det gamle tunet, med en rekke staselige tømmerbygninger, ble liggende på Midtre Storaker, og halvparten av innmarka falt ved delingen på denne gårdparten. Mellom Øvre og Nedre Storaker ble den resterende del av innmarka delt likt, og i forbindelse med delingen ble den opprinnelige skatteskylden til Storaker fordelt på de tre gårdene Øvre, Midtre og Nedre, i et forhold svarende til det hver fikk av innmark.

Våren 1990 kjøpte finansmannen Harry Bond Midtre Storaker, og ville bruke stedet til representasjon, særlig med tanke på sine italienske forretningsforbindelser. Bonds selskaper hadde betydelig handel med det nord-italienske området, og han hadde ved besøk der blitt invitert med på jakt i Dolomittene. Som gjenytelse ønsket han nå å kunne invitere til eksklusiv rypejakt og ørretfiske på Høgvidda. I den forbindelse tok han i 1994 opp med eierne av Øvre og Nedre Storaker om de var villige til å avstå sine jakt- og fiskerettigheter i området for en periode på 25 år, mot et fast, ikke justerbart, årlig oppgjør. Dette var de villige til, og skriftlig avtale ble inngått, der verdien av de samlede jakt- og fiskerettigheter i området ble fastsatt til kr 300 000 pr. år. I avtalen hadde man imidlertid unnlatt å bestemme noe om fordelingen mellom partene, og ved det første årlige oppgjørstidspunkt, krevde Øvre og Nedre Storaker

hver kr 100 000, mens Harry Bond på sin side hevdet at hver av dem kun hadde et krav på kr 75 000.

1. Foreta en rettslig vurdering av den avtale om avståelse av jakt- og fiskerettigheter som eierne av Øvre, Midtre og Nedre Storaker inngikk, derunder hvilket årlig beløp eierne av hhv. Øvre og Nedre Storaker har krav på.

Den tradisjonelle gårdsdriften på Øvre og Nedre Storaker var etter hvert blitt mindre og mindre lønnsom. Imidlertid hadde det hele tiden vært full seterdrift på gårdens setre, og brukerne hadde i det siste satsset på å opprettholde og videreutvikle seterdriften, i den forstand at de siden 1991 hadde begynt å ta imot turister der. Den eneste veien frem til setergrenda gikk gjennom en større skogparsell som tilhørte Midtre Storaker, men for en som ikke var kjent, kunne veien lett fremstå som en særskilt vei til Midtre Storakers setertun. – Det viste seg at turistene var villige til å betale temmelig stive priser på de hjemmelagede melkeproduktene, og turistvirksomheten på setrene utviklet seg etter hvert til å bli et overnattingstilbud for et begrenset antall familier, som ble servert tradisjonsmat og som fikk tilbud om å være med på seterstellet. Dette turisttilbudet ble fort meget populært og lønnsomt, og utgjorde etter hvert en betydelig del av inntektene på Øvre og Nedre Storaker. – Harry Bond irriterte seg snart over den økende turisttrafikken i setergrenda, særlig fordi de italienske forretningsforbindelsene, som brukte Midtre Storakers seter som base, klaget over at turene nå hadde tapt preget av ekspedisjon i eksotisk norsk villmark. Da italienerne begynte å melde avbud til hans invitasjoner, ville Harry Bond ha en slutt på turisttrafikken, og han henvendte seg til eierne av Øvre og Nedre Storaker. Han påpekte for det første at endringen av seterbruken til å bli turistvirksomhet var til stor skade og ulempe for ham, og at den endrede seterbruk stred mot hans lovbeskyttede rettigheter, og måtte opphøre. Øvre og Nedre Storaker hadde for det andre ikke rett til å benytte veien gjennom hans skog, hevdet han, idet han ikke kunne se at det fantes noe rettslig grunnlag for bruken. Eierne av Øvre og Nedre Storaker bestred Harrys krav, og kom i den sammenheng frem med et dokument som skrev seg fra 1938, der det var slått fast at samtlige Storakergårder skulle ha rett til vei "til utnyttelse av setra" – som det het – gjennom skogen. Dette dokumentet var imidlertid ikke tinglyst, og Harry hevdet da at man ikke kunne påberope seg rett etter det overfor ham. Under enhver omstendighet ville vegretten ikke omfatte slik turistvirksomhet som nå gikk for seg på setrene.

2. Gi en rettslig vurdering av om Harry var berettiget til å nekte turistutnyttelsen av setrene?

3. Gi en rettslig vurdering av om Harry var berettiget til å nekte bruk av veien, eventuelt til turistvirksomhet?