

# Mønsterbesvarelse JUS124 Tingsrett

Eksamen høsten 2017

Kandidat: Anonym

*Ikke kommentert*

Sakens parter er Edvard og Aleksander og de har avtale med.

## Spørsmål 1

Den overordnede problemstillingen er om notbua er i sameie mellom Johannes og etterkommerne til Nils og Peder, eller om den tilhører Edvard som eneeier.

Edvard anfører prinsipalt at han er eneeier av notbua, ettersom notbua står på hans tomt og det ikke er avtalt noen bruksrett til tomten. Aleksander på sin side mener at notbua må ha vært eid i sameie av de tre brødrene som bygde den.

Et av de viktigste stiftelsesgrunnlagene for rettigheter til eiendom er avtale. Her er det ikke inngått noen eksplisitt avtale, men en avtale kan også være mer stilltiende og forutsetningsvis. Dette er spesielt vanlig mellom familiemedlemmer, som brødrene som bygde notbua.

Brødrene gikk på 1950-tallet sammen om å investere i en fiskebåt og et fiskebruk som de drev sammen. Til dette formål bygget de også notbua for bruke i sin felles virksomhet. Det kan synes naturlig at det fellesskapet som var rundt anskaffelsen og eierskapet til bedriften og utstyret for øvrig også ville omfatte notbua. Dette trekker i retning av at brødrene eide notbua i sameie.

På den andre siden kan det faktum at notbua ble bygget på Nils sin eiendom tilsi at også notbua var eiet av Nils. Om det var meningen å gi andre eierskap til en notbu på hans tomt, ville det vært naturlig å avtale dette noe klarere.

Det er imidlertid tale om et småbruk som brødrene har vokst opp på sammen, og som har gått i arv. Det vil ikke være like unaturlig å la nære familiemedlemmer få bygge notbu og få eierskap til denne på en tomt som har gått i familien. Dette trekker i retning av at notbua er i sameie mellom brødrene.

Brødrene har også bygget notbua sammen. Dersom det var meningen at brødrene til Nils bare skulle få bruke notbua akkurat mens de drev fjordfisket, og deretter bare brukes av Nils selv, ville det vært naturlig om Nils selv tok seg av byggingen av notbua. Det at alle brødrene har lagt ned arbeid i byggingen, taler for at den er i sameie.

Etter en konkret helhetsvurdering legges det avgjørende vekt på at notbua er bygget av brødrene i fellesskap for å brukes i deres felles bedrift. Det at notbua står på Nils sin eiendom, kan ikke tillegges like mye vekt når småbruket er brødrenes felles barndomshjem og har gått i arv i familien.

Notbua må dermed anses for å ha vært i sameie mellom de tre brødrene. Aleksander anfører videre at brødrene eide en tredjedel hver.

Der "to eller fleire eig noko saman" og "ikkje anna fylgjer av avtale eller særlege rettshøve", som her, kommer sameieloven av 1965 til anvendelse, jf. saml. § 1.

I saml. § 2 er det slått fast at sameierne skal regnes for å ha "like stor part kvar" der det "ikkje er grunnlag for anna".

Her foreligger ingen avtale som tilsier en annen fordeling, og det legges til grunn at brødrene også har lagt inn like mye arbeid og penger i byggingen av tomten. Det er dermed ikke "grunnlag for anna", og notbua må være eiet av brødrene med en tredjedel på hver, jf. saml. § 2.

Edvard anfører så at den retten Peder og Johannes eventuelt har hatt til notbua i alle tilfelle må ha regnes for å ha falt bort ettersom fisket har opphørt og formålet dermed er borte.

Eiendomsrett faller imidlertid ikke bort på denne måten, selv om det originale formålet med sameietingen inne lenger er aktuelt. Anførselen må dermed tilbakevises.

Dermed har sameiepartene til de døde brødrene gått i arv til deres livsarvinger, og er nå på Aleksanders hånd. Konklusjonen er at notbua er i sameie mellom Johannes og etterkommerne til Nils og Peder.

## **Spørsmål 2**

Den overordnede problemstillingen er om Edvard har hevdet eiendomsrett til notbua. Det primære rettsgrunnlaget for løsning av spørsmålet er hevdslova av 1966.

Etter hevdslova kan det vinnes hevd på "eigendomsrett[...] til ting", jf. § 1 (1). Som "ting" regnes også "fast eiendom" som i denne sak, jf. § 1 (2).

Det er tre vilkår for eiendomshevd. Hevdspretendenten må ha tingen "som sin egen" i "20 år i sammenheng", jf. § 2, og videre være i aktsom god tro, jf. § 4 om at man ikke kan hevde dersom man "veit at han ikkje eig tingen" eller "ikkje har vore så aktsom som han burde etter tilhøva".

Aleksander og de andre sameierne angriper for det første Edwards gode tro.

Edvard mener at han ikke visste "at han ikkje eig tingen", jf. § 4. Det er vanskelig å bevise hva Edvard har visst eller ikke visst. Det må dermed heller ses til om han har vist tilstrekkelig aktsomhet.

Det første spørsmålet er dermed om Edvard "ikkje har vore så aktsam som han burde etter tilhøva", jf. hevdslova § 4 (1).

En alminnelig forståelse av bestemmelsens ordlyd tilsier at det er snakk om uforsiktig eller naiv oppførsel, sett i forhold til de konkrete forhold. Dette kan tilsi at hevdspretendenten etter omstendighetene kan få en oppfordring til å undersøke eierskapsforholdene nærmere.

I forarbeidene er vilkåret forsøkt presisert som at den som har "bore seg forsvarleg og hederlig åt" har vært tilstrekkelig aktsom.

Langvarig og samstemt høyesterettspraksis viser at kravet i utgangspunktet er at man skal oppføre seg som en alminnelig fornuftig person, men at kravene kan stilles høyere for personer med særlig ekspertise, jf. Skogfogd- dommen.

Edvard har imidlertid ikke slik ekspertise på området, og man kan dermed bare kreve at han har oppført seg som en alminnelig fornuftig person.

Aleksander viser først og fremst til at Edvard ikke har hatt noe grunnlag for å tro at han eide notbua alene.

Det følger av hevdslovens forarbeider at god tro i utgangspunktet presumeres, slik at bevisbyrden påhviler den som mener at hevdspretendenten ikke har vært i god tro. Langvarig og samstemt rettspraksis viser imidlertid at hevdspretendenten begynner i en viss motbakke dersom han ikke kan vise til noe plausibelt grunnlag for sin gode tro.

Opplysninger i grunnboken kan være et slikt relevant grunnlag for god tro. Det hender at opplysningene i slike registre er feil, og leder hevdspretendenten inn i god tro.

Her fremkommer det ikke at Edvard har gjort slike undersøkelser fordi han ikke kjente til at det var inngått noen avtaler om sameie eller bruksrett til tomten.

Det gjelder ikke noen ubetinget plikt for hevdspretendenten om å sjekke grunnbok og lignende registre. Det er uttrykkelig sagt i forarbeidene at unnlattelse av å sjekke grunnbøkene i alle fall ikke kan tillegges vekt der undersøkelsene ikke ville gitt svar.

Her er det ikke inngått noen uttrykkelig avtale om forholdene rundt notbua, og det legges dermed til grunn at dette heller ikke er klargjort gjennom tinglysning og grunnboksføring. Det er dermed uten betydning at Edvard ikke har gjort undersøkelser i grunnboken.

Det at Edwards tomt har gått i arv i familien, gjør også at eventuelle krav til nærmere undersøkelser vil være mindre. Om man kjøper eiendom av en fremmed, vil det være mer naturlig å gjøre nærmere undersøkelser enn om tomten har vært i familien i flere år.

Det at notbua faktisk sto på Edwards eiendom kan tilsi at den var en del av hans eneeide eiendom. Den felles bruken til fjordfiske har opphørt for lengst, og det er dermed ikke unaturlig å tro at den nå har tilfalt ham. Dette må regnes som et plausibelt grunnlag for god tro.

Aleksander anfører videre at denne gode troen må regnes for en rettsvillfarelse, og dermed ikke kan gi grunnlag for aktsom god tro.

Det må her sondres mellom villfarelse angående hevdsreglene, og villfarelse om faktiske forhold og andre regler. Hevd vil jo alltid bygge på en rettsvillfarelse, ettersom en forutsetning for hevd er at hevdspretendenten har trodd at han eide noe som egentlig tilhørte noen andre. Rettsvillfarelse angående hevdsreglene, for eksempel at hevdspretendenten trodde hevdstiden var 10 år for fast eiendom, kan imidlertid ikke gi grunnlag for god tro.

Edvard var her i villfarelse angående de faktiske eierforhold, ikke hevdsreglene. Villfarelsen kan dermed fortsatt gi grunnlag for god tro. Aleksanders anførsel fører ikke frem.

Edvard har dermed "vore så aktsam som han burde etter tilhøva", jf. hevdsloven § 4 (1). Det neste spørsmålet er om Edvard har brukt notbua "som sin egen", jf. hevdsloven § 2.

En alminnelig forståelse av "som sin egen" tilsier at hevdspretendenten må ha brukt eiendommen som om han var i besittelse av den fulle eierrådigheten. Herunder kommer både juridiske og faktiske disposisjoner. Eiendomsretten har også en positiv side (eier kan bruke som han vil) og en negativ side (eier kan hindre andre i å bruke eiendommen). Dette tilsier at det må stilles et krav om eksklusiv bruk og rådighet.

Kravet om eksklusivitet underbygges også av langvarig og samstemt høyesterettspraksis, eksempelvis Bottenvollen-dommen hvor hevd ble avvist fordi også rette eier hadde utøvd bruk på området. Høyesterett har også lagt til grunn at det kreves en slik intensivitet i bruken som faller naturlig for det aktuelle området, jf. blant annet Junkerdalen-dommen hvor det ikke ble krevet særlig intensiv bruk i lys av områdets karakter.

Edvard har her brukt notbua til oppbevaring av sine båter. Dette må sies å være en naturlig utnyttelse av en notbu som ligger til havet. Dette trekker i retning av at Edvard har brukt notbua med tilstrekkelig intensivitet og dermed "som sin egen", jf. § 2.

Aleksander mener Edvard likevel ikke kan ha oppfylt bruksvilkåret ettersom også Lars har brukt notbua, og Edwards bruk dermed ikke har vært eksklusiv.

Lars sin bruk trekker klart i retning av at Edwards bruk ikke har vært eksklusiv, og at Edvard dermed ikke kan sies å ha brukt notbua "som sin egen".

Det er likevel slik at en eier ikke bare må bruke sin eiendom selv, men også kan tillate andre å bruke den. Dette var tilfellet i Junkerdalen-dommen, hvor oppsitterne i Junkerdalen hadde tillatt noen å rydde plassen og ta i bruk arealet. Oppsitterne hadde senere hevdet området, selv om også andre hadde tatt i bruk arealet.

Her har imidlertid ikke Edvard inngått noen klar avtale om at han ville tillate Lars sin bruk, som i Junkerdalen-dommen. Forholdene er dermed ikke tilstrekkelig like dem i dommen, men ligner heller på forholdene i Bottenvollen-dommen hvor også rette eier (her sameier Lars) hadde brukt arealet.

Til dette kan det også pekes på regelen i hevdsloven § 6 (3) om at hevd stanses dersom tingen kommer til "rette eigar". Lars er sameier, og dermed også "rette eigar".

Edvard har dermed ikke oppfylt kravet til eksklusiv bruk.

Edvard har ikke brukt notbua "som sin egen", jf. hevdsloven § 2. Konklusjonen er at Edvard ikke har hevdet eiendomsrett til notbua.

Subsidiært er spørsmålet om Edvard har brukt notbua i "20 år i sammenheng", jf. hevdsloven § 2, forutsatt at også vilkåret om bruk "som sin egen" er oppfylt.

Edvard har brukt notbua siden 1977, og dermed i hele 30 år. Bruken har dermed vedvart i over "20 år i sammenheng", jf. hevdsloven § 2.

Hevdspretendenten må også ha vært i aktsom god tro i "20 år i sammenheng". Også dette kravet er oppfylt, ettersom Edvard har vært i god tro fra 1977 og helt til det ble tvist i 2017.

Edvard har brukt notbua i "20 år i sammenheng", jf. hevdsloven § 2. Den subsidiære konklusjonen er at Edvard har hevdet eiendomsrett til notbua.

### Spørsmål 3

Den overordnede problemstillingen er om det vil være i strid med bruksretten til grunnen under notbua å etablere turistanlegg på tomten.

Det legges til grunn at servituttolva av 1968, som "gjeld særretter over framand fast eigedom", kommer til anvendelse ettersom det ikke foreligger "avtale eller særlege rettshøve", jf. servl. § 1.

Candidate 248

Det primære rettsgrunnlaget for løsning av spørsmålet er servl. § 2 som angir reglene for hvordan servitutthaver og grunneier kan utøve sin rådighet.

Etter servl. § 2 (1) kan verken eier eller rettshaver utnytte sin rådighet slik at det "urimeleg eller uturvande" er til "skade eller ulempe" for den andre.

Det første spørsmålet er om Aleksanders planer om å etablere turistanlegg på tomten vil være til "skade eller ulempe" for Edvard, jf. servl. § 2.

Ordlyden av "skade" tilsier at det må være tale om utnyttelse som gir fysiske skader eller økonomisk tap for den andre. En "ulempe" vil derimot være videre, og også kunne omfatte negative effekter i form av støy, lukt eller annet.

Å ha et turistanlegg på sin tomt som til enhver tid rommer 12 personer, vil medføre støy. Den planlagte ombyggingen med terrasse vil også beslaglegge en større del av Edwards areal enn tidligere. Dette tilsier at ombyggingen i alle fall vil være til "ulempe" for Edvard.

I tillegg vil både ferdseilen over Edwards eiendom og båttrafikken øke ved en slik ombygging. Dette må også anses som en "ulempe" for Edvard.

Aleksanders planer om å etablere turistanlegg på tomten vil være til "ulempe" for Edvard, jf. servl. § 2.

Faktum gir ikke grunnlag for å drøfte alternativet "uturvande" i servl. § 2. Ombyggingen har et klart økonomisk formål, og er dermed ikke "uturvande".

Det andre spørsmålet er om ulempene Edvard vil lide er "urimeleg", jf. servl. § 2.

En alminnelig forståelse av "urimeleg" tilsier at det må dreie seg om en urettferdighet, hvor fordelene med bruksutøvelsen ikke kan veie opp for ulempene. Det blir her tale om en interesseavveining hvor fordelene og ulempene må ses opp mot hverandre.

Etter bestemmelsens andre ledd skal det i vurderingen for det første legges vekt på "kva som er føremålet med retten".

Ordlyden tilsier her at det må undersøkes hva som var grunnen til at servituten ble stiftet.

Det opprinnelige formålet med bruksretten til tomten var å bygge notbu som et ledd i brødrene Stordstrands fjordfiskevirksomhet.

Edvard anfører at bruksretten med dette ikke gir grunnlag for bruk som næringstomt for turisme.

Formålet med bruksretten var nettopp å bruke den i næring. Likevel må det sies å ligge en forskjell i det at tomten tidligere bare ble brukt av de tre brødrene Storstrand til sitt fjordfiske, mens det nå vil være turister som skal bruke tomten. I tillegg vil det som ovennevnt være mange flere som oppholder seg på tomten om gangen.

Selv om bruksretten hadde som formål å hjelpe brødrene Storstrand i deres næring, må den omstendighet at det er tale om en helt annen næring og bruk av mange flere mennesker bety at et turistanlegg ikke vil samsvare med bruksrettens formål. Dette trekker i retning av at den planlagte bruken er "urimeleg", jf. servl. § 2.

Andre ledd i § 2 peker også ut "kva som er i samsvar med tida og tilhøva" som et sentralt moment i vurderingen.

En alminnelig forståelse av momentets ordlyd tilsier at samfunnsutviklingen her skal tillegges vekt.

Formålet med å innta dette momentet i § 2 (2), er å gi adgang en viss tilpasning av servitutter som med tidens løp har blitt ubrukelige for servitutthaver. Et eksempel på dette, er gamle veiretter som ga servitutthaveren rett til å kjøre på veien med hest og kjerre. I dag kan slike servitutter "oppgraderes" og endres til å gjelde for motorkjøretøy.

Det vil være mer lønnsomt for servitutthaverne om de i stedet kunne endre litt på notbuas utforming for å gjøre den til et turistanlegg. Det er ikke uvanlig at nøst og lignende småbygg ombygges til hytter. Dette trekker i retning av at den endrede bruken vil være i samsvar med "tida og tilhøva".

Å endre notbu på egen grunn til å bli en hytte, kan likevel ikke sammenlignes med det å bruke sin bruksrett til å ha notbu på en annens eiendom til å bygge turistanlegg der. Dette svekker det ovennevnte argument betraktelig.

Det er også bare én av de fem bruksrettshaverne, nemlig Lars, som har hatt nytte av bruksretten til å ha notbu på Edwards eiendom. Nå er bruksretten på Aleksanders hånd, som ikke har noen interesse av å ha notbu på Edwards tomt, men har store interesser i å utvikle et turistanlegg der som ledd i sin virksomhet. Dette trekker i retning av at "tilhøva" i dag kan begrunne at Aleksanders tiltak bør tillates.

Retten til å bruke tomten til notbu er derimot ikke blitt nytteløs på samme måte som i eksempelet. Det står i dag en notbu på tomten som brukes av den ene rettighetshaveren, Lars.

Endring i samfunnsforholdene kan heller ikke uten videre begrunne en så stor utvidelse av hva servitutthaverne kvantitativt er berettiget til. Her er det tale om utvidet bruk av den aksessoriske veiretten ned til notbua, og en utvidelse av arealet bruksretten opprinnelig gjelder ved å lage terrasse. Dette taler med tyngde mot at ombyggingen er i samsvar med "tida og tilhøva".

Aleksander mener at hvilket område bruksretten til tomten omfattet ikke er klart avtalt.

Det er imidlertid en presumsjon om at grunneier ikke har gitt servitutthaver en større rettighet enn det som behøves for den bruken det er tale om, jf. langvarig og samstemt rettspraksis. I

dette tilfellet trengte brødrene bare rett til grunnen under nøsttomten, og det legges dermed til grunn at det bare var denne grunnen bruksretten omfattet.

Det er ikke grunnlag for å si noe om hva som best "høver til å fremje naturmangfaldet på staden" i denne saken, jf. § 2 (2).

Samlet sett kan likevel ikke Aleksanders fordeler med det planlagte turistanlegget begrunne en så stor endring i bruken av bruksretten, særlig det at den nye bruken ikke samsvarer med servituttens formål og retten ikke er blitt nytteløs i dag.

Ulempene Edvard vil lide er "urimeleg", jf. servl. § 2.

Aleksander kan ikke kreve omskiping av bruksretten etter § 5 ettersom den nye bruksretten ikke ville være "minst like god for [Edvard] som den tidlegare".

For å få omskiping "jamvel om den nye skipnaden ikkje vert likså god for [Edvard] som den tidlegare" etter servl. § 6, må det være "mykje om å gjera" for Aleksander, og gevinsten på hans side må være "monaleg større enn tapet på hi".

Det første spørsmålet er om det er "mykje om å gjera" for Aleksander å få bruksretten endret til å også omfatte rett til å bygge turistanlegg, jf. servl. § 6.

Ordlyden av "mykje om å gjera" tilsier at det må sterke grunner til for at det skal kunne kreves omskiping, jf. særlig ordet "mykje". Dette tilsier en høy terskel.

Det er lagt til grunn i bestemmelsens forarbeider at vurderingen av om det er "mykje om å gjera" for parten som krever omskiping, skal foretas en objektiv vurdering av hvilke samfunnsmessige fordeler omskiping vil ha, i motsetning til subjektive fordeler for den som krever omskiping. Dette kan begrunnes med at § 6 har et ekspropriasjonsartet preg over seg.

Her kan det til Aleksanders fordel pekes på produksjonshensynet, som er et av de viktigste hensynene i tingsretten. Aleksanders planer vil fremme næring på en bedre måte enn det som er tilfelle i dag, ved at området utnyttes til et økonomisk formål og vil brukes av flere. Dette trekker i retning av at det er "mykje om å gjera" for ham.

Endringen vil imidlertid bare medføre slik samfunnsgagnlig virksomhet i sommermånedene. Utenfor dette tidsrommet vil det bare brukes av Aleksander selv til fritidsbolig. Dette taler mot at det er "mykje om å gjera" å ombygge til turistanlegg.

Det er også kommet til uttrykk i en lagmannsrettsdom hvor en rekke nøstberettigede ønsket å endre sin nøstrett til en rett til å ha hyttenøst fikk avslag, at dette er en streng norm som det er vanskelig å nå opp til.

Aleksanders planer vil i lys av den høye terskelen ikke ha store nok samfunnsmessige fordeler til at det kan begrunne omskiping etter § 6.

Det er ikke "mykje om å gjera" for Aleksander å få bruksretten endret til å også omfatte rett til å bygge turistanlegg, jf. servl. § 6.

Aleksander kan dermed heller ikke kreve omskiping etter § 6.

Konklusjonen er at det vil være i strid med bruksretten til grunnen under notbua å etablere turistanlegg på tomten.

Videre forutsettes det at Aleksanders planer om ombygging til turistanlegg ikke vil være i strid med bruksretten til grunnen under notbua.

#### **Spørsmål 4**

Den overordnede problemstillingen er om ombygging av notbua til turistanlegg vil være i strid med det Edvard som sameier har rett til.

Sameieloven av 1965 kommer til anvendelse, jf. spørsmål 1. Det primære rettsgrunnlaget er sameieloven § 3 om sameiernes rådighet over sameietingen.

Sameierne har etter § 3 (1) rett til utnyttning i samsvar med det sameietingen er "etla eller vanleg brukt til, og til anna som høver med tida og tilhøva".

Ordlyden av "etla til" peker på hva som var formålet med anskaffelsen av sameietingen.

Formålet med å bygge notbua var å ha et sted til å oppbevare fiskeredskaper som brødrene Storstrand brukte i sin næring. Det synes nokså klart at bruk av notbua til turistanlegg ikke var tilsiktet av partene da sameiet ble stiftet.

Sameietingen er dermed ikke "etla til" denne slags bruk, jf. § 3.

Ordlyden av "vanleg brukt til" tilsier at det er tale om den etterfølgende bruk av sameietingen. Bestemmelsens system, hvor det tales om hva "sameietingen" er brukt til, tilsier at det er hva partene faktisk har brukt denne tingen til som er relevant, og ikke hva andre bruker lignende ting til.

Notbua har i de første tiårene vært brukt i fiskerivirksomhet. Senere har notbua også vært brukt til oppbevaring av båter og fiskeutstyr. Den har aldri blitt brukt til overnatting eller lignende, og langt mindre til turistanlegg for 12 stykker.

Ombygging til turistanlegg sammenfaller dermed heller ikke med hva sameietingen er "vanleg brukt til", jf. § 3. Spørsmålet er dermed om ombygging av notbua til turistanlegg er i samsvar med "tida og tilhøva", jf. § 3.

En alminnelig forståelse av dette alternativet tilsier at sameietingen også kan brukes på måter som samsvarer med samfunnsutvikling og utviklingen på stedet for øvrig.

Ombygging av lite brukte nøst og notbuer er, som nevnt, ikke uvanlig i dag. Dette vil også øke verdien av notbua betraktelig og gi gode ekstrainntekter. Dette trekker i retning av at ombyggingen "høver med tida og tilhøva", jf. § 2.

Det må imidlertid også her pekes på at det er forskjell på å bygge om eneeiet notbu på egen tomt, og å gjøre så store endringer på en sameieting. Det er vanskelig å påvise klart at slike endringer på sameieting samsvarer med samfunnsutviklingen i dag. Dette svekker argumentet ovenfor, og taler mot å anse slik ombygging som en naturlig del av samfunnsutviklingen.

Ombygging av notbua til turistanlegg er ikke i samsvar med "tida og tilhøva", jf. § 3.

Aleksander har dermed ikke rett til å ombygge notbua til turistanlegg i medhold av saml. § 3.

Det må dermed undersøkes om han i stedet han foreta ombyggingen i kraft av et flertallsvedtak etter § 4.

Etter saml. § 4 (1) kan et "fleirtal" treffe vedtak om "styring og utnytting" i samsvar med det sameietingen er "etla eller skikka til".

Aleksander har "fleirtal" etter § 4 ettersom han "har meir enn halvparten i sameiga", jf. § 7. Han ønsker videre å treffe avgjørelse om "utnytting" av notbua til turistanlegg, jf. § 4. Som fastslått ovenfor er notbua ikke "etla [...] til" å være turistanlegg.

Spørsmålet er dermed om notbua er "skikka til" utnytting som turistanlegg, jf. § 4. En alminnelig forståelse av vilkåret peker på bruk som sameietingen passer godt til.

Notbuas plassering ved sjøen gjør den godt egnet som turistmål. Ettersom Norge ikke har de største byene, er målet for turister som kommer hit ofte å få oppleve den norske naturen. Fredelige omgivelser i en bygd ved havet vil dermed passe svært godt.

Plasseringen ved sjøen gjør også området godt egnet for bading og båtliv, som trolig vil være ønskelig for turistene i sommerferien.

Notbua må dermed anses "skikka til" utnytting som turistanlegg, jf. § 4. Aleksander kan dermed i utgangspunktet treffe vedtak om ombygging etter § 4 (1).

Det følger av § 4 (2) at vedtaket likevel ikke kan gjennomføres dersom det går ut på å "gjera tingen om til noko anna".

Ordlyden av bestemmelsen tilsier at fysiske endringer av sameietingen må ligge i kjernen av virkeområdet, men at også endret bruk kan medføre at tingen er blitt "noko anna".

Notbuas utforming utad og størrelse vil for det meste være den samme. Dette tilsier at notbua ikke blir «noko anna».

Det er likevel store ombygginger som skal foretas. Notbua vil bli totalt endret på innsiden med oppdeling i 3 boenheter, felleskjøkken og oppholdsrom. I tillegg skal det lages nye dører og vinduer, og en terrasse skal bygges på. Dette trekker sterkt i retning av at notbua vil bli "noko anna".

Også bruken av notbua vil bli totalt endret. Der det tidligere var båter og fiskeredskaper, vil det nå ikke være rom for slikt, men bare turister. Dette trekker også i retning av at notbua blir "noko anna".

Bruken av notbua vil også gå fra personlig bruk av familien Storstrand, til bruk av turister. Selv om notbua i begynnelsen ble brukt av brødrene Storstrand i deres virksomhet, må dette sies å være en veldig annerledes virksomhet. Dette taler for at ombygging vil "gjera tingen om til noko anna".

Samlet sett må de store endringene av fysisk karakter, sammenholdt med endringen i bruk, anses for å "gjera tingen om til noko anna", jf. § 4 (2).

Konklusjonen er at ombygging av notbua til turistanlegg vil være i strid med det Edvard som sameier har rett til.

For den videre subsidiære drøftelsen forutsettes det at vedtaket ikke går ut på å "gjera tingen om til noko anna".

Også i § 4 (3) fjerde punktum er det en begrensning i flertallets adgang til å treffe vedtak. Det kan etter dette punktum ikke treffes vedtak om å "leiga bort noko for stuttare tid" hvis det blir til "urimeleg fortrengele for ein sameigar som i same tidsrom treng dette til den utnyttinga det er etla eller vanleg brukt til".

Bortleie til turister om sommeren må regnes som å "leiga bort [notbua] for stuttare tid", jf. § 4 (3) fjerde punktum.

Ombyggingen vil videre klart være til "urimeleg fortrengele" for Edwards bruk av notbua til oppbevaring av sine båter, som notbua er "vanleg brukt til" i de siste 40 årene, ettersom Edwards bruk blir umuliggjort ved en slik ombygging.

Begrensningen i § 4 (3) fjerde punktum er dermed til hinder for at Aleksander kan treffe flertallsvedtak om ombygging av notbua til turistanlegg.

Den subsidiære konklusjonen er at ombygging av notbua til turistanlegg vil være i strid med det Edvard som sameier har rett til.

Videre forutsettes det at ombygging av notbua til turistanlegg ikke vil være i strid med det Edvard som sameier har rett til.

## **Spørsmål 5**

Den overordnede problemstillingen er om det kan plasseres flytebrygge som planlagt utenfor notbua.

Aleksander anfører prinsipielt at endringen av bruksrettens formål fra notbu til turistanlegg, må bety at det nå må være adgang til å fortøye en flytebrygge i fundamentet til notbua.

Notbua går helt ned til sjøen, og dermed også bruksretten til tomten. Her har fiskebåten brødrene Storstrand brukte i sin virksomhet tidligere pleid å være fortøyet. Det legges dermed til grunn at bruksretten også omfatter fundamentet av notbua helt ned til sjøen.

Både fortøyning av en større fiskebåt og fortøyning av en flytebrygge vil ta opp omtrent like stort areal utenfor notbua. Dette taler for at bruksretten nå bør omfatte også en flytebrygge.

I tillegg var også formålet med bruksretten tidligere at notbua skulle brukes som ledd i brødrene Storstrands fjordfiske, og dermed var tilflott og plass til å fortøye båt en sentral del av formålet. Endringen fra å fortøye båt ved notbua, til å fortøye båter på en flytebrygge rett utenfor vil dermed ikke være særlig stor. Dette trekker i retning av at det er innenfor formålet med bruksretten å fortøye en flytebrygge i notbuas fundament.

En flytebrygge vil imidlertid være fortøyd på mer permanent basis, og således okkupere området utenfor notbua slik at Edvard ikke får tatt dette området i bruk selv. Dette taler mot at flytebryggen kan fortøyas her.

Aleksander anfører imidlertid at sjøområdet flytebryggen vil beslaglegge er utenfor området for privat eiendomsrett, slik at Edvard ikke kan motsette seg at flytebryggen legges her.

Yttergrensene i sjø er ulovfestede, og utviklet gjennom langvarig og samstemt høyesterettspraksis.

Hovedregelen er at yttergrensen for privat eiendomsrett går ved marbakken der denne finnes i rimelig avstand fra land. Marbakken er der sjøgrunnen går fra et relativt flatt stykke til et sterkere fall, jf. eksempelvis Florø havn-dommen.

I dette tilfellet er det ikke opplyst om noen marbakke i rimelig avstand fra land, og hovedregelen løser dermed ikke spørsmålet.

Den subsidiære regelen som kommer til anvendelse der det ikke kan påvises marbakke, er tometersregelen, jf. Florø havn-dommen. Etter denne regelen går yttergrensen der hvor sjøgrunnen når to meters dyp.

I dette tilfellet går sjøgrunnen brått ned til 4 meters dyp helt inne ved land. Dermed gir heller ikke den subsidiære tometersregelen svar.

I Spellsund-dommen møtte Høyesterett på en lignende problemstilling hvor det, som her, var brådypt ved land. Spellsundet var 70-80m bredt med en dybde som varierte mellom 3-7m. Høyesterett fant ikke annet grunnlag for eiendomsrett enn noen uttalelser i teorien om at strandeier også her måtte eie et rimelig stykke av sjøområdet. Førstvoterende fant imidlertid ikke at disse uttalelsene var tilstrekkelig begrunnede, ettersom forfatterne syntes å bare henvise til hverandre uten videre drøfting. Også Sivillovbokutvalet hadde kommet med noen uttalelser om at strandeier måtte eie 30m ut i sjøen, men disse forarbeidene hadde ikke blitt til lov og ville innebære en nyregulering, slik at de ikke kunne tillegges avgjørende vekt. Dermed kom Høyesterett til at strandeierne ikke hadde noen eiendomsrett til sjøgrunnen utenfor deres eiendommer.

Dommen har senere vært kritisert i teorien, blant annet i Baldersheims artikkel *Eigedommsrett og Høgsterett på djupt vatn*. Kritikken kan likevel ikke gi grunnlag for å fravike et så klart standpunkt fra Høyesterett.

Resultatet må dermed bli det samme i foreliggende sak, hvor det også er brådypt ved land.

Ettersom sjøområdet utenfor notbua ikke er underlagt privat eiendomsrett, er adgang til å okkupere området etter prinsippet om "først i tid, best i rett", ettersom det ikke er opplyst om at Edvard selv har aktuelle eller påregnelige planer for utnyttelse av området, jf. Rugsund-dommen.

Konklusjonen er at det kan plasseres flytebrygge som planlagt utenfor notbua.