

Mønsterbesvarelse JUS124 Tingsrett

Eksamen høsten 2018

Kandidat: anonym

Ikke kommentert

Tvistene i de foreliggende sakene står mellom Peder Ås på den ene siden og Per Tastad på den andre.

1)

Overordnet problemstilling er om Per kan bygge tre-etasjes seksmannsbolig på eiendommen sin uten at dette kommer i konflikt med den negative servitutten

Det er sikker rett at ved vurderingen av om et tiltak er i strid med en servitut, må det tas utgangspunkt i stiftelsesgrunnlaget som gir uttrykk for servitutten.

Eiendommene til både Peder og Per har likelydende klausuler som ble tatt inn i kjøpekontrakter da de kjøpte sine boliger på 1970-tallet. Den negative servitutten har påheftet eiendommene fra de ble utskilt fra Haugane 1 i 1933, og lyder som følger: *"Bebyggelsen skal være villamessig med bustadshus paa høyst 2 etager, og ikke mer end en leilighet i hver etage. Mønehøyden maa ikke overstige 12.5 m. over terrænets midtlinje ved grunnmuren. De solgte arealer maa ikke benyttes til nogen bedrift, som kan medføre støi, lugt eller urenslighet."*

Ordlyden i klausulen gir uttrykk for at bebyggelsen skal være "villamessig". En naturlig språklig forståelse av uttrykket tilsier at området skal bebygges med eneboliger, noe som kan trekke i retning av at Per sine planer om å bygge seksmannsbolig på eiendommen kommer i strid med servitutten.

I tillegg fremgår det av klausulen at det skal bygges "bustadshus" på høyst "2 etager" som ikke har mer enn "en leilighet i hver etage". Denne setningen kan tyde på at klausulen åpner for at det kan bygges mer enn kun eneboliger i området, så lenge de holder seg innenfor de gitte kravene til etasjer og leiligheter. Per sine planer innebærer imidlertid å bygge i 3 etasjer med seks boenheter i hver, noe som overstiger disse kravene.

Det følger imidlertid av servitutten at mønehøyden på boligene ikke må oversige "12,5 meter over "terrænets midtlinje" ved grunnmuren. En alminnelig forståelse av denne setningen kan indikere at servitutten setter en ytterste begrensning om at boliger som oppføres ikke skal overstige denne høyden. Faktum gir imidlertid ingen opplysninger om hvor høy seksmannsboligen kommer til å være, og dette kan dermed ikke vurderes nærmere.

Peder anfører at Per har bygd maksimalt på tomten i forhold til kravene i servitutten, da han allerede har en leietaker i kjelleren på huset sitt.

Denne anførselen kan imidlertid ikke tas til følge, ettersom det fremgår av servitutten at det ikke skal bygges mer enn en "leilighet i hver etage". Det at Per har en leilighet i sitt eget hus stenger dermed ikke for at han kan bygge flere boliger, så lenge disse holder seg innenfor kravene som den negative servitutten oppstiller.

Videre er det klart at Per sine planer om seksmannsboliger ikke strider direkte mot den negative servitutts forbud mot å benytte tomten til en bedrift.

Til tross for at avtalens ordlyd trekker i retning av at Per sine planer er i strid med den negative servitutten, følger det av rettspraksis at samfunnsutviklingen kan tale for at servituttsens innhold må utvides, jf. bl.a. Solbakken-dommen.

Per anfører at den kraftige utbyggingen av Strandgata som alt har skjedd tilsier at området ikke lenger kan regnes for å være et villastrøk i tradisjonell forstand.

Peder hevder på sin side at det utviklingen i Strandgata ikke kan trekkes med ved vurderingen av området sin karakter, da det var det fysiske miljøet i Haugane som var i fokus.

Det følger av faktum at Haugane og Strandgata ligger nærme hverandre, da de er parallelle gater. I tillegg hefter den aktuelle servitutten på eiendommer i begge disse gatene, noe som tilsier at utviklingen i Strandgata må kunne tas med i vurderingen av den negative servitutten sitt innhold.

I Strandgata har siden rundt 1920 blitt utviklet til et område med større bygg med leiligheter i overetasjen og butikk på gateplan, og det er dermed klart at bebyggelsen i denne gata ikke lenger er i tråd med den negative servitutten som heftet på eiendommene i gaten. Per sine planer om etablering av seksmannsboliger kan dermed sies å være i tråd med utviklingen i denne gaten.

I Haugane har det imidlertid ikke skjedd endringer siden 1933. Det er dermed klart at det er et skille mellom de to gatene, og at de ikke kan vurderes helt på lik linje. Strandgata har utviklet seg til å bli den sentrale gaten gjennom Storevik sentrum, mens Haugane har beholdt karakteren som boligstrøk med eneboliger. Dette tilsier at Haugane fortsatt bærer preg av å være en gate med villamessig bebyggelse i tradisjonell forstand. I tillegg er Haugane en gate med viktige kultur- og arkitekthistoriske verdier, noe som tyder på at utviklingen i Strandgata bare kan ha begrenset betydning for vurderingen av opprettholdelse av den negative servitutten i Haugane. Dette tyder på at Haugane og Storgata må holdes atskilt, og Peder sin anførsel tas dermed til følge.

Per anfører at det ved utbyggingen av seksmannsboligene fortsatt var et mål om at Strandgata og Hauganes særlige kvaliteter skulle ivaretas, og at det ut fra gjeldende normer fortsatt måtte regnes som et villastrøk, jf. servl. § 2.

Servl. § 2 er en tolkningsregel for å vurdere hvor langt råderetten til en servitutthaver eller eier strekker seg, og benyttes der tolkning av "avtale eller særlege rettshøve" ikke gir et klart svar.

Til tross for at bestemmelsen regulerer forholdet mellom en eier og en servitutthaver, er det klart at bestemmelsen også kan benyttes til å fastlegge hvor langt en negativ servitutt strekker seg mellom to eiere.

I følge § 2 andre ledd skal det legges vekt på hva som var "føremålet med retten" og hva som er "i samsvar med tida og tilhøva".

Formålet med den negative servitutten er å sikre en villamessig bebyggelse med visse restriksjoner om høyde og innhold. Ettersom Per sine planer strider mot dette formålet, trekker dette i retning av at han ikke kan bygge seksmannsboliger i området uten at det kommer i strid med den negative servitutten.

På en annen side kan det argumenteres med at en utvidelse av servituttsens formål er i tråd med "tida og tilhøva", jf. § 2 andre ledd. Det er på det rene at sentrumsnære boliger har blitt et attraktivt gode de siste tiårene, og at verdien på boliger i slike områder har økt. Dette kan imidlertid ikke være tilstrekkelig til å gå i strid med avtalens ordlyd, som setter klare begrensninger for hvor mange etasjer og leiligheter som skal bygges.

Etter en helhetsvurdering må avtalens ordlyd tillegges avgjørende vekt, da den setter relativt klare begrensninger for hvilke bygg som er tillatt i området. I tillegg må det veie tungt at det ikke har skjedd noen utvikling i gaten Hauganesom tilsier at servitutten skal få et utvidet innhold.

På bakgrunn av dette kan det legges til grunn at Per sine planer om å bygge tre-etasjers seksmannsbolig på eiendommen sin er i strid med den negative servitutten. Utgangspunktet er dermed at Per ikke kan gjennomføre planene sine uten at disse kommer i strid med den negative servitutten.

Per anfører imidlertid at servitutten har falt bort ved vedtakelsen av reguleringsplanen, da reguleringsplanen alltid må gå først ved ved kollisjon mellom servitutt og reguleringsplan.

Peder anfører på sin side at en slik reguleringsplan kun kan gjennomføres ved ekspropriasjon.

Utgangspunktet i norsk rett er at det privatrettslige og det offentligrettslige skal holdes fraskilt, jf. bl.a. Pbl. § 21-6.

Det følger imidlertid av høyesterettspraksis at en negativ servitutt kan falle bort som følge av en reguleringsplan, jf. bl.a. Gjensidige-dommen. Saken i dommen gjaldt et område der det påheftet en negativ servitutt som forbød oppføring av industribygninger. Det ble imidlertid utarbeidet en reguleringsplan om kontorbygg i området, og i tråd med dette ble det oppført et kontrobygg av Gjensidige i strøket. I vurderingen av om den negative servitutten hadde falt bort som følge av reguleringsplanen uttalte Høyesterett et obiter dictum om at dersom det var kollisjon mellom en negativ servitutt og en reguleringsplan, ville servitutten bortfalle. Det ble lagt vekt på at i slike tilfeller hadde ofte tiden løpt fra servitutten, og at reguleringsplanen derfor måtte gå foran. Retten kom imidlertid til at dette ikke var tilfelle i den aktuelle saken, da den negative servitutten kun forbød industribygg, og ikke kontorbygg. Servitutten falt dermed ikke bort som følge av reguleringsplanen.

I Bortelid-dommen gjaldt saken et hytteområde der det påheftet en negativ servitutt om at det ikke skulle skje fortetting i området, hvor det i senere tid ble det utarbeidet en reguleringsplan som åpnet for bygging av 50 nye hytter i området. I dommen nyanserte Høyesterett -uttalelsen i Gjensidige-dommen, og la til grunn at en forståelse av at servitutten kunne falle bort ved motstrid med reguleringsplanen var av en for generell oppfatning. Det sentrale var, i følge Høyesterett, at en opprettholdelse av servitutten ikke skulle medføre meningsløs ikke-bebyggelse eller utilsiktede følger i området. Retten kom til at den negative servitutten måtte bestå, til tross for at det i utgangspunktet var motstrid mellom servitutten og reguleringsplanen. Det ble lagt vekt på at utviklingen i hytteområdet ga inntrykk av at området allerede hadde blitt utbygget, og at reguleringsplanen og servitutten dermed kunne harmoneres uten at dette medførte en ikke-bebyggelse i området.

På bakgrunn av dette er det klart at Per sin anførsel om at en servitutt alltid faller bort som følge av kollisjon med reguleringsplan ikke kan tas til følge.

Det må imidlertid tas stilling til om en opprettholdelse av den negative servitutten vil føre til en meningsløs ikke-bebyggelse i området.

I Naturbetong I hadde en privatperson utarbeidet en reguleringsplan om oppføring av boligblokker i et strøk der det gjaldt en negativ servitutt som sa ga uttrykk for at det skulle bygges "villamessig". Kommunen hadde før dette utarbeidet en plan om fortetting av området med småhus, og hadde i lys av dette godkjent den private reguleringsplanen. Spørsmålet i saken var om den negative servitutten hadde falt bort som følge av denne reguleringsplanen. Høyesterett bemerket at kommunens plan om å fortette med småhus i området ikke stred mot den negative servitutten, da blant annet rekkehus måtte anses som "villamessig". Retten kom til at den negative servitutten måtte bestå, og at

byggingen av boligblokken var i strid med villaklausulen. Det ble lagt vekt på at servitutten var detaljert og ga begrensninger for høyde og antall etasjer, og at strøket i området tilsa at servitutten fortsatt måtte opprettholdes.

I vår sak har kommunen utarbeidet en kommuneplan for fortetting i området. Den negative servitutten vil ikke være til direkte hinder for en denne planen, ettersom ikke forbyr fortetting i området. Sett i lys av premissene i dommen, taler dette klart for at en opprettholdelse av servitutten ikke vil medføre en meningsløs ikke-bebyggelse.

På en annen side vil den negative servitutten sette skranker for hvordan det skal bygges i området. Det kan argumenteres med at en etablering av seksmannsboliger vil være i tråd med behovet for flere sentrumsnære boliger, og at dette allmenne behovet ikke vil bli tilstrekkelig ivaretatt dersom man skal opprettholde servitutten. Dette trekker følgelig i motsatt retning.

Det må imidlertid veie tungt at den negative servitutten ikke vil medføre at det ikke kan bygges i det hele tatt i gaten. Det vil fortsatt kunne bygges, så lenge dette er i samsvar med de begrensningene som servitutten gir og forholdene i gaten for øvrig. Sett i lys av gatens viktige historiske og kulturmessige verdi, kan det vanskelig sies at en bygging av en seksmannsbolig vil samsvare med

På bakgrunn av dette må det kunne legges til grunn at en opprettholdelse av servitutten ikke vil medføre en meningsløs ikke-bebyggelse i den aktuelle saken.

Etter en helhetsvurdering trekker argumentene i retning av at den negative servitutten som påhefter eiendommene i Haugan ikke har falt bort som følge av reguleringsplanen. Det må veie tungt at dette ikke vil innebære en meningsløs ikkebebyggelse i området, samt at gatens karakter heller ikke taler for at servitutten har falt bort.

Konklusjonen blir at Per ikke kan bygge seksmannsboligen på eiendommen uten at dette kommer i konflikt med den negative servitutten.

2)

Overordnet problemstilling er om Per Tastad kan bygge garasjeanlegg i undergrunnen uten at dette kommer i konflikt med Peder Ås sine rettigheter som overflateeier.

I følge faktum har anlegget blitt oppmålt og registrert som anleggseiendom etter matrikkelloven § 5b.

Det følger av bestemmelsens andre setning at "fast eigeendom (...) i eigarlaus undergrunn" kan opprettes som anleggseiendom. Spørsmålet er dermed om anlegget ligger i "eigarlaus undergrunn".

Spørsmålet må løses på bakgrunn av ulovfestet rett om eiendomsgrenser i undergrunnen som er utviklet gjennom teori og rettspraksis.

Det følger av langvarig rettspraksis at den private eiendomsretten i undergrunnen strekker seg så langt ned som grunneiers interesser rekker. Det er imidlertid ingen dom som har utledet en regel om hvor yttergrensene for eiendomsretten i undergrunnen går, og spørsmålet må derfor løses etter en konkret vurdering av de aktuelle forholdene, sammenholdt med aktuell rettspraksis.

Saken i Askøy-dommen gjaldt en tvist mellom to grunneiere om eiendomsretten til en tunnel som var bygget under andre verdenskrig. Den ene grunneieren hevdet at han hadde eiendomsrett til tunnelen, ettersom tunnel-åpningen lå på hans grunn. Den andre eieren påstod imidlertid at det var han som kunne utnytte tunnelen, da mesteparten av den lå under hans eiendom. Høyesterett kom til at det var eieren av grunnen som lå over mesteparten av tunnelen som hadde eiendomsrett til den.

Retten begrunnet dette med at eieren hadde konkrete planer om utnyttelse av tunnelen, samt at mesteparten av tunnelen var dekket av hans overflateeiendom.

I Skråborings-dommen gjaldt saken en nabo som hadde boret etter grunnvann i undergrunnen på skrå, og funnet vann 13 meter inne i naboens undergrunn-sektor, over 100 meter under hans overflateeiendom. Retten kom til at på området der naboen hadde funnet vannet gjaldt prinsippet om "først i tid best i rett", og at grunneierens private eiendomsrett dermed ikke kunne strekke seg så langt ned. I dag har imidlertid overflateeier rett til grunnvann etter vannressurslova § 44, men dommen er likevel sentral ettersom den gir uttrykk for et okkupasjonsprinsipp i områder i undergrunnen som ikke er underlagt privat eiendomsrett.

I vår sak er det klart at Peder ikke har noen konkrete planer om å utnytte undergrunnen. Brødrene Per og Pål Tastad har imidlertid utviklet en reguleringsplan og fått rammetillatelse av kommunen til å bygge parkeringsanlegg, noe som tilsier at de har konkrete planer om å utnytte undergrunnen. Sett i lys av prinsippet om "først i tid, best i rett", trekker dette i retning av at en bygging av garasjeanlegget ikke vil komme i konflikt med Peder sine rettigheter.

Peder anfører imidlertid at selv om han ikke har noen konkrete planer om å ta i bruk undergrunnen, kunne det ikke utelukkes at han eller senere eiere måtte ha mulighet til å utnytte grunnen i fremtiden.

Peder gir uttrykk for at han ønsker å bygge en kjeller under sin eiendom, og det er ikke omtvistet at garasjeanlegget vil være til hinder for dette. Ettersom dette må anses som en påregnelig og ønskelig måte å utnytte eiendommen sin på, kan dette trekke i retning av at anlegget vil krenke Peder sine rettigheter som overflateeier. Dette trekker i retning av at anlegget ikke vil etableres i "eigarlaus undergrunn".

I tillegg vil anlegget kun ligge 6 meter under Peder sin overflateeiendom, og det kan dermed stilles spørsmål ved om anlegget vil bli etablert innenfor Peder sin private eiendomsgrænse i undergrunnen. Sammenlignet med saksforholdet i Skåborings-dommen, er det klart at det her er tale om en betydelig mindre avstand ned i undergrunnen. Dette trekker ytterligere i samme retning.

På en annen side må Per sine planer om garasjeanlegg anses som betydelig mer omfattende enn Peder sine planer om kjellerbygging, da disse heller kan anses som spekulasjonsbaserte ønsker om mulig utnyttelse i fremtiden. Ettersom Per også har eiendom over garasjeanlegget, samt har fått godkjent en reguleringsplan, tyder dette på at han har rett til å etablere et slikt anlegg i undergrunnen. Dette taler for at garasjen vil etableres i "eigarlaus undergrunn".

Peders argument om mulig utnyttelse i fremtiden kan dermed ikke tillegges særlig mye vekt. Til tross for at det kan forekomme senere planer som gir uttrykk for et ønske om å utnytte undergrunnen, må prinsippet om okkupasjon veie tungt. I tillegg vil garasjeanlegget komme mange til gode, ettersom både besøkende i sentrum, turister og de som bodde der fast. En etablering av anlegget har dermed større allmenne interesser bak seg, og vil også kunne komme Per og andre eiere av boliger på Haugan til gode. Dette trekker i retning av at garasjen vil etableres i "eigarlaus undergrunn".

Hensynet til en effektiv ressursutnyttelse trekker ytterligere i samme retning. Ettersom Per har såpass konkrete og omfattende planer, taler mye for at han enklere vil kunne sette i gang et prosjekt enn det Peder vil. I tillegg vil anlegget kunne komme en stor gruppe mennesker til gode, noe som må anses som en både effektiv og hensiktsmessig utnyttelse av ressursene. Peder sine mulige planer vil imidlertid kun gagne han selv.

Samlet sett peker argumentene i retning av at garasjen vil etableres i "eigarlaus undergrunn", jf. matrl. § 5b andre setning. Okkupasjonsprinsippet må tillegges betydelig vekt, samt at Peder ikke har tilstrekkelig konkrete planer som kan gi han en rett foran Per til å ta i bruk undergrunnen.

Konklusjonen blir følgelig at Per Tastad kan bygge garasjeanlegg i undergrunnen uten at dette kommer i konflikt med Peder Ås sine rettigheter som overflateeier.

3)

Overordnet problemstilling er om Per Tastad har hevdet rett til å ha drivhuset stående på Peder Ås sin eiendom.

Etter hevdslova kan det hevdes "eiendomsrett" eller "bruksrett" til "ting", jf. § 1.

Det er på det rene at den delen av tomten som Per har plassert et drivhus på er en "ting", da det er en "fast eignedom", jf. § 1 andre setning.

Ettersom Per mener at han har hevdet rett til å ha drivhuset stående på Peder sin eiendom, må det tas stilling til om han har hevdet "bruksrett" til eiendommen.

Det følger av § 7 at den som bruker eller har tingen "som om han var bruksrettshavar", hevder bruksrett.

En naturlig språklig forståelse av vilkåret tilsier en bruk som er naturlig for en bruksrettshaver av en tilsvarende rett.

Det hersker liten tvil om at Per har brukt eiendommen på en måte som er naturlig for en bruksrettshaver av et drivhus, da han har utøvet en tilstrekkelig intensiv og eksklusiv bruk.

Videre følger det av § 8 at dersom bruken "ikkje viser seg av ei fast tilstelling", blir hevdstiden 50 år. Bestemmelsen oppstiller dermed et krav om at bruken må vise seg av en fast innretning for at regelen om 20 års hevdstid i § 2 skal komme til anvendelse.

En naturlig språklig forståelse av "viser seg av ei fast tilstelling" tilsier en innretning som er synlig og varig, slik at den rette eier skal ha fått en oppfordring til å reagere.

Det er imidlertid klart at Per sin bruk av drivhuset har "vist seg" av en varig og fast innretning, da Peder har vært klar over bruken.

På bakgrunn av dette må det kunne fastslås at brukskravet er oppfylt, jf. § 7. Reglene i §§ 2-6 kommer dermed til anvendelse, jf. § 7 andre ledd,

Etter § 2 må bruken ha skjedd "20 år i sammenheng". Vilkåret indikerer et krav til kontinuerlig bruk.

Det forutsettes at tvisten oppstår i 2018, da årssallet ikke er nevnt i faktum. Hevdstiden er dermed oppfylt, ettersom drivhuset har stått en meter inn på Peder sin eiendom siden 1998 uten opphold.

Videre følger av § 4 første setning at "den som veit at han ikkje eig tingen, hevar ikkje".

Ordlyden av vilkåret tilsier at hevderen må ha vært i god tro.

Per har ikke vært klar over eiendomsgrensene, og har alltid trodd at lekestuen og senere drivhuset har stått på hans side av eiendomsgrensen. Det er dermed klart at han ikke har visst om at han ikke eide tingen, og han har følgelig vært i god tro, jf. § 4 første setning.

§ 4 andre setning gir imidlertid uttrykk for at det heller ikke er grunnlag for hevd dersom "han ikkje har vore så aktsamm som han burde etter tilhøva".

Ordlyden oppstiller et krav til aktsom god tro. Videre følger det av forarbeidene at det skal foretas en objektiv vurdering med utgangspunkt i hva en alminnelig fornuftig person burde ha visst.

Spørsmålet blir dermed om Per har vært i aktsom god tro.

Peder anfører at ingen kan være i aktsom god tro om eiendomsgrenser eller bruksrettigheter uten å ha sjekket tinglysningen og målebrev.

I følge forarbeidene er utgangspunktet at god tro presumeres. Det fremgår imidlertid også av forarbeidene at dersom en undersøkelse av aktuelle hjemmelsdokumenter ville medført klarhet i eiendomsforholdet, må dette tale i hevderens disfavør.

Oppmålingsforretningen fra 1933 var klar på hvilke grenser som gjaldt, samt at den var tinglyst. Det kan dermed argumenteres med at det ikke hadde vært vanskelig for Per å finne ut av hvor eiendomsgrensene gikk dersom han hadde undersøkt dette nærmere. Dette trekker i retning av at han ikke har vært i aktsom god tro.

Peder plantet imidlertid en hekk på andre siden av drivhuset til Per, noe som kan tyde på at han ikke hadde grunn til å tro at han ikke hadde rett til å ha et drivhus der. Ettersom han har trodd at han var rette eier til dette området, kan det derfor argumenteres med at han heller ikke hadde noen oppfordring til å gjøre nærmere undersøkelser av området.

I Kjelsberg-dommen gjaldt saken en tvist om grensehevd mellom to eiendommer. Hevderen hadde kjøpt sin eiendom med inngjerding, der 500 kvadratmeter av området som var gjerdet inn egentlig var en del av naboens eiendom. Retten kom til at hevderen hadde vært i aktsom god tro, da hun ikke hadde hatt en oppfordring om å sjekke aktuelle hjemmelsdokumenter. Det ble lagt vekt på at gjerdet ga en så sterk indikasjon på at hun hadde eiendomsrett til området, at det ikke var grunnlag for å anse det som klanderverdig at hun ikke hadde sjekket eiendomsgrensene nærmere.

I vår sak er det tale om en hekk som avgrenser de to eiendommer, der hekken kan ha gitt Per en oppfordring om at han kunne benytte området på andre siden til å etablere drivhus. Dette trekker følgelig i retning av at han har vært i aktsom god tro.

Dommen stiller seg imidlertid også forskjellig fra det aktuelle tilfellet, ettersom Peder har oppført hekken lenge etter at Per flyttet inn på eiendommen. Det at Peder har satt opp en hekk i senere tid, kan dermed ikke forsvare at Per ikke har gjort en grundigere sjekk av de underliggende rettsforholdene ved eiendommen sin. I tillegg kunne Per enkelt ha henvent seg til Peder og forhørt seg med han, noe som trekker i retning av han ikke har vært i aktsom god tro.

Etter en helhetlig vurdering må det kunne legges til grunn at Per ikke har vært i aktsom god tro. Det legges avgjørende vekt på at han ikke har undersøkt oppmålingsforretningen, og at den ville gitt et klart svar om at han ikke hadde rett til å etablere drivhus på området. I tillegg må det at han enkelt kunne ha forhørt seg med Per om rettsforholdene.

Per har følgelig "ikkje (...) vore så aktsamm som han burde etter tilhøva", jf. § 4. Peder sin anførsel tas dermed til følge.

Ettersom vilkårene for hevd ikke er oppfylt, blir konklusjonen at Per Tastad ikke har hevdet rett til å ha drivhuset stående på Peder Ås sin eiendom.

Peder kan dermed i utgangspunktet kreve drivhuset fjernet. Per anfører videre at Peder uansett ikke kunne kreve fjerning av drivhuset etter å ha utvist passivitet i så lang tid.

Det må dermed tas stilling til om Per har ervervet rett til drivhus på Peder sin eiendom på ulovfestet grunnlag.

Spørsmålet løses etter ulovfestede regler om ekstinktivt erverv ved passivitet.

I Fårøya-dommen gjaldt saken flere sameiere som eide en gammel hytte. I senere tid begynte en av sameierne å restuarere hytta for egen regning, uten at de andre sameierne protesterte på dette. Den ene sameieren hevdet dermed at han hadde ervervet enerett til hytta, noe som Høyesterett svarte bekreftende på. Retten la vekt på at sameieren hadde stått for hele oppussingen selv, og at ingen av de øvrige sameierne hadde innvendt seg mot en slik aktivitet. Til tross for at han enkelt kunne ha forhørt seg med sameierne om eierforholdene, la retten til grunn at han hadde ervervet hytta på grunn av sameiernes passivitet.

Et lignende rettsgrunnlag ble påberopt i Sigdal-dommen, der saken gjaldt en grunneier (A) som hadde skilt ut hyttetomter fra en eiendom som egentlig tilhørte en annen (B). B hadde ervervet sin eiendom i ung alder, og da han overtok eiendommen hadde A gitt han uriktige opplysninger om hvor eiendomsgrensen mellom dem gikk. B satt på utskiftingsdokumenter som ga han et klart svar på hvor den rette eiendomsgrensen, men Høyesterett anså ikke dette i seg selv som klanderverdig på bakgrunn av hans unge alder og oppfordringene han hadde fått av A. Retten kom imidlertid til at de som hadde kjøpt hyttetomtene hadde ervervet tomtene på ulovfestet grunnlag som følge av B sin passivitet. Det ble lagt vekt på at de hadde investert mye i tomtene, og at A enkelt kunne ha sjekket uskiftingsforretningen eller forhørt seg med andre om de aktuelle eiendomsforholdene.

På bakgrunn av disse dommene kan det utledes to momenter som må vektlegges ved vurderingen av om det foreligger ekstinktivt erverv; det må være tale om store økonomiske investeringer og den rette eier må ha utvidt klanderverdig passivitet.

Peder anfører at han ikke har sagt noe til Per om eiendomsgrensen av hensyn til godt naboskap. Han har imidlertid visst at Per har etablert seg innenfor hans eiendomsgrense uten å si noe, og har følgelig forholdt seg passiv siden 1980. Ettersom dette er et relativt stort tidsrom der han enkelt hadde mulighet til å si ifra til Peder, kan dette, i lys av de overvante dommene, anses som tilstrekkelig til å fastslå at han har forholdt seg passiv på en klanderverdig måte.

Det er imidlertid vanskelig å påvise at det dreier seg om store økonomiske verdier. Peder kan neppe sies å ha brukt så stor verdier på anskaffelsen av dette drivhuset som det som var tilfellet i de to dommene som er nevnt overfor. Det vil dermed være enkelt for han å fjerne drivhuset, uten at dette vil koste han spesielt mye. I tillegg har han en stor tomt, og der der dermed ingenting i veien for at han bygger drivhuset et annet sted.

Vurdert som en helhet peker argumentene i retning av Per ikke har ervervet rett til drivhus på Peder sin etter reglene om erverv ved passivitet. At det ikke er tale om store økonomiske verdier må tillegges betydelig vekt.

Konklusjonen blir at Per ikke har ervervet rett til drivhus på Peder sin eiendom på ulovfestet grunnlag. Peder kan dermed kreve drivhuset fjernet.