



NORGES HØYESTERETT

Den 3. desember 2013 avsa Høyesterett dom i

HR-2013-02503-A, (sak nr. 2013/707), sivil sak, anke over dom,

Lars Rise

(advokat Inge Erlend Grøndalen)

mot

Aud Helene Hoel

(advokat Kjell Sagen Berg – til prøve)

S T E M M E G I V N I N G :

- (1) Dommer **Endresen**: Saken gjelder foreldelse av vederlagskrav etter at de kårberettigede medvirket til bygging av ny kårbolig på gården.
- (2) I 1977 overdro Petra og Erik Rise gnr. 52 bnr. 1 i Oppdal kommune, med Megardsteigen gnr. 52 bnr. 13, og besetning, redskap og maskiner til sønnen Lars Rise for 320 000 kroner. Det fremgår av skjøtet at Lars Rise hadde overtatt gården med inntekter og utgifter fra 1. januar 1977. Han hadde da allerede drevet gården noen år. Kjøpesummen ble blant annet gjort opp ved å overta kår til sin farmor og ved å gi foreldrene livsvarige rettigheter til en samlet årlig verdi av 3 000 kroner, kapitalisert og redusert til 20 800 kroner.
- (3) Om Erik og Petra Rises kårrettigheter er det bestemt i skjøtet:
 - "1. Etter nærmere avtale med kjøperen skal de ha rett til gratis husrom på gården, opplyst og oppvarmet for gårdeierens regning.
 2. Underskrevne Erik Rise skal ha enerådighet over snekkerstua på gården for sin levetid."

- (4) Da denne avtalen ble inngått var det ingen egen kårbolig på gården. I 1979 ble det aktuelt med bolig på gården for Erik og Petra Rise. Det ble søkt om omdisponering av landbruksjord for oppføring av kårbolig, ca. 500 meter fra gårdstunet. Søknaden ble innvilget av Landbruksdepartementet samme år.
- (5) Den 11. mars 1980 sendte Erik Rise inn byggemelding med ham selv oppført som byggherre. Godkjenning fra bygningsrådet forelå 13. mai 1980. Samtidig ble byggearbeidene igangsatt. Lars Rise og Erik Rise bidro begge til oppføring av huset – med materialer, innkjøp og arbeid. Lars Rise holdt blant annet trevirke fra gårdens skog og tilvirkning av dette, mens Erik Rise lagde innredning og dører av trevirket. Sammen med hjelpere foresto han også store deler av byggearbeidene.
- (6) To år senere ble det bygd dobbelgarasje med i hovedsak samme bidrag til byggeprosessen fra far og sønn.
- (7) Erik og Petra Rise bodde i det nyoppførte kårhuset i 28 år. De betalte ikke leie. Etter avtale betalte de strømmen for boligen, mens Lars Rise betalte strømmen for snekkerstua. Lars Rise holdt ved og forestod brøyting. Boligen stod oppført som formue i Erik Rises selvangivelse.
- (8) Erik Rise døde 9. november 2008, og partene er enige om at Petra allerede i desember samme år flyttet ut av kårboligen. Petra Rise har siden 2009 bodd på sykehjem i Oppdal.
- (9) Erik Rises andre livsarving, Aud Helene Hoel, begjærte den 21. desember 2009 offentlig skifte av dødsboet. Søsknene var uenige om hvem som eide boligen hvor foreldrene hadde bodd – Aud Helene Hoel mente foreldrene var eiere av boligen, Lars Rise mente den tilhørte gården.
- (10) Ved Sør-Trøndelag tingretts dom i skiftetvist 29. mars 2011 ble det avgjort at kårboligen tilhører gårdsbruket. Tingretten bygget avgjørelsen på lov om hendelege eieendomshøve, og forutsatte at det av samme lov fulgte et vederlagskrav for det Erik Rise hadde tilført kårboligen. Avgjørelsen er rettskraftig.
- (11) Dødsboet ved bostyrer fulgte opp tingrettens dom i brev 23. juni 2011 til arvingene. Bostyrer la til grunn at boet hadde et vederlagskrav, og foreslo vederlaget satt til 600 000 kroner. Aud Helene Hoel aksepterte forslaget, men forslaget ble avvist av Lars Rise.
- (12) Aud Helene Hoel ble pålagt å reise ny skiftetvist, hvor hun påstod vederlaget satt til 800 000 kroner, mens Lars Rise påsto seg frifunnet.
- (13) Sør-Trøndelag tingrett avsa 8. mars 2012 dom i vederlagstvisten med slik domsslutning:
- "1. Lars Rise dømmes til innen 2 – to – uker å betale vederlag til Petra Rise og Erik Rises dødsbo med NOK 400 000 – firehundretusen kroner med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.**
 - 2. Lars Rise dømmes til innen 2 – to – uker å betale saksomkostninger til Aud Helene Hoel NOK 57 996 – femtisyvtusen nittiseks kroner 00/100."**

- (14) Lars Rise påanket tingrettens dom til lagmannsretten, og Aud Helene Hoel innga avledet anke. Frostating lagmannsrett avsa 25. januar 2013 dom med slik domsslutning:
- "1. Lars Rise dømmes til å betale vederlag til Petra Rise og Erik Rises dødsbo med 500 000 – femhundretusen kroner innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse og deretter med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.**
- 2. Lars Rise dømmes til å betale Aud Helene Hoel sakskostnader for lagmannsretten med 69 293 – sekstinitusentohundreogtittre – kroner innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse, i tillegg til sakskostnader idømt for tingretten."**
- (15) Lagmannsretten bygget, som tingretten, på at boet med hjemmel i lov om hendelege eigeendomshøve § 10, har et vederlagskrav mot Lars Rise. For Høyesterett har begge parter gitt uttrykk for at dette må være riktig, men at spørsmålet om loven får anvendelse, ikke vil være avgjørende for om kravet vil være foreldet.
- (16) Lagmannsretten fant ikke at kravet var foreldet, og retten har i sin begrunnelse blant annet fremhevet:
- "Foreldelsesfristen løper verken fra boligen stod ferdig i 1980 eller da disposisjonsretten opphørte ved arvefallet november 2008. Utgangspunktet for foreldelse er tingrettens dom av 29. mars 2011, da denne ble rettskraftig. Det var da det ble fastsatt at Erik Rise ikke hadde eiendomsretten til boligen, og hvor det tidligst kunne vært fremsatt vederlagskrav. Det er ingenting som har foranlediget et slikt krav tidligere. Lagmannsrettens standpunkt er basert på at dette er et sammenblandingstilfelle hvor Erik Rise hadde oppfattet seg som eier."**
- (17) Lars Rise har påanket lagmannsrettens dom til Høyesterett. Anken gjelder rettsanvendelsen og bevisvurderingen.
- (18) Ved Høyesteretts ankeutvalgs beslutning 10. mai 2013 ble anken tillatt fremmet for så vidt gjelder spørsmålet om vederlagskravet er foreldet. For øvrig ble anken ikke tillatt fremmet. Slik saken står for Høyesterett må det derfor legges til grunn at det er oppstått et vederlagskrav på 500 000 kroner mot Lars Rise. Spørsmålet er om dette kravet er foreldet. I den utstrekning det måtte være relevant for dette spørsmålet, må Høyesterett ta selvstendig stilling til hvilket rettslig grunnlag vederlagskravet hviler på. For øvrig står saken i samme stilling som for lagmannsretten.
- (19) Den ankende part, *Lars Rise*, har i det vesentligste gjort gjeldende:
- (20) Det fremsatte vederlagskrav er foreldet. Etter lov om hendelege eigeendomshøve inntretr rett til oppfyllelse av vederlagskrav etter ordlyden på det tidspunkt eiers berikelse er inntrådt. Denne løsningen tilsies også av sterke reelle hensyn. Avklaringshensynet, innrettelsehensynet og bevishensynet, som inngår i den alminnelige begrunnelse for foreldelsesinstituttet, tilsier denne løsningen, som er i overensstemmelse med lovens hovedprinsipp.
- (21) Forfallstidspunktet vil være det samme om vederlagskravet i stedet skulle baseres på ulovfestet rett. Det følger da av foreldelsesloven § 3 nr. 1 at vederlagskravet er foreldet.

- (22) Det er ikke grunnlag for å legge til grunn at Erik Rise var i rettsvillfarelse med hensyn til hvem som var eier av kårhuset, men det er ikke nødvendig å ta stilling til dette. Utgangspunktet er at det må sees bort fra rettsvillfarelsen når det skal fastsettes når foreldelsesfristen begynner å løpe.
- (23) Avgjørende er under enhver omstendighet bestemmelsen i foreldelsesloven § 10 nr. 4. Det følger av bestemmelsen at foreldelsestiden ikke kan forlenges med mer enn ti år, og vederlagskravet er da under enhver omstendighet foreldet.
- (24) For det tilfellet at anken ikke skulle føre frem, bør det ikke tilkjennes sakskostnader for noen instans. Ankemotparten har ikke fått medhold "fullt ut eller i det vesentlige" jf. tvisteloven § 20-2 annet ledd, og det må dessuten vektlegges at Lars Rise tidlig tilbød seg å betale et vederlag på 200 000 kroner til ankemotparten.
- (25) Den ankende part, Lars Rise, har nedlagt slik påstand:
- "1. Lars Rise frifinnes.**
- 2. Lars Rise tilkjennes sakskostnader for tingretten og lagmannsretten, og det offentlige tilkjennes sakskostnader for Høyesterett."**
- (26) Ankemotparten, *Aud Helene Hoel*, har henholdt seg til lagmannsrettens dom, og har for øvrig i det vesentligste gjort gjeldende:
- (27) Foreldelsesfristen begynner først å løpe når det er rettskraftig fastslått at Lars Rise er eier av kårhuset. Det er kunstig å konstruere et vederlagskrav så lenge det er tvist om hvem som er eier. Utgangspunktet for beregning av om foreldelsesfristen var utløpt da denne ble avbrutt ved prosesskrift den 24. november 2011, må være Sør-Trøndelag tingretts rettsstiftende dom 29. mars 2011.
- (28) Til støtte for dette har ankemotparten særlig vist til tre ulike innfallsvinkler:
- vederlagskravet er et tinglig krav frem til tingrettens dom; det må skilles mellom kravet på vederlag og kravet på eiendomsrett.
 - vederlagskravet kan i perioden frem til tingrettens dom 29. mars 2011, som fastslår at Erik Rise ikke hadde eiendomsretten, sammenlignes med en grunnbyrde.
 - vederlagskravet er et betinget krav; det er betinget av at Erik Rise tapte eiendomsretten. Foreldelsesfristen begynner da først å løpe når betingelsen er inntrådt, jf. foreldelsesloven § 3 nr. 1.
- (29) Det fremstår som meningsløst at Erik Rise, som pretenderte å eie kårhuset på annet grunnlag, skulle måtte reise søksmål om et vederlagskrav som bare aktualiseres om hans eierpretensjon ikke fører frem.
- (30) Det syn den ankende part gjør gjeldende, fører til at de to partene stilles helt ulikt i relasjon til foreldesspørsmålet. Lars Rise hevder å ha en tinglig rett som ikke er undergitt foreldelse, mens vederlagskravet påstås å skulle foreldes fordi det er et formueskrav som oppstod allerede ved sammenblandingen. En slik tilnærming fører til en retts teknisk meget dårlig løsning. Mens lov om hendelege eige domshøve tar sikte på å balansere partenes interesser, vil et slikt syn på foreldelsesproblematikken systematisk

føre til at den ene part utsettes for foreldelse, mens den andre part ikke risikerer noe rettstap ved å forholde seg passiv.

(31) Subsidiært gjøres det gjeldende at utgangspunktet for foreldelsesfristen ikke under noen omstendighet kan være tidligere enn da Petra Rise flyttet fra kårboligen i desember 2008.

(32) Ankemotparten, Aud Helene Hoel, har nedlagt slik påstand:

"1. Anken forkastes.

2. Aud Helene Hoel tilkjennes sakskostnader for Høyesterett."

(33) *Jeg er kommet til at anken ikke fører frem.*

(34) Som de tidligere retter er jeg kommet til at vederlagskravet ikke er foreldet, men jeg bygger dette på et annet grunnlag enn lagmannsretten.

(35) Lagmannsretten synes å bygge på at Lars Rise først ble eier av kårboligen ved Sør-Trøndelag tingretts dom 29. mars 2011. Dommen var imidlertid ikke rettsstiftende; den avgjør tvisten om hvem som er eier, men det er ikke dommen som er Lars Rises rettslige grunnlag for å være eier. Tingrettens dom kan ikke være utgangspunktet for foreldelsesfristen.

(36) Lagmannsretten drøfter ikke om vederlagskravet må anses som en grunnbyrde som er unndratt foreldelse, jf. foreldelsesloven § 27 nr. 4. Bestemmelsen er for Høyesterett heller ikke påberopt som selvstendig grunnlag for at kravet ikke er foreldet. Slik jeg ser på saken, er det ikke nødvendig å ta stilling til spørsmålet.

(37) Som de tidligere retter tar jeg utgangspunkt i at lov om hendelege eieendomshøve kommer til anvendelse. Loven er ment å skulle ha et vidt anvendelsesområde. Det alminnelige utgangspunkt vil da være at vederlagskravet forfaller når tilleggsverdien er tilført hovedtingen, her den faste eiendom, jf. lovens § 10. I vår sak skulle dette i så fall være da kårhuset var ferdig oppført i 1980.

(38) Allerede i Rådsegn 7, side 19, gis det imidlertid klart uttrykk for at valg av utgangspunkt får begrenset betydning ettersom loven viker både for avtale og bindende forutsetninger. Det vises til at alternativ lovregulering som lov om husleie, lov om forpakning med videre, vil fortsette å gjelde parallelt med de nye bestemmelsene. Sivillovbokutvalet tilføyde deretter:

"Det som særleg kan valda vanskar i praksis, er kva som skal gjelda der ei avtale er uklår og ufullstendig og det heller ikkje er greie lov- eller sedvanerettsreglar å halde seg til. Det lyt her verta ei konkret tolkingssak å finna løysing på dei spørsmål som reiser seg. Reglane i framlegget kan i slike tilfelle ikkje få noko å seia, utan når løysinga fell saman med – eller iallfall ikkje kjem i strid med – det som ein må gå ut ifrå har vore føresetnaden for det konkrete rettshøve det gjeld."

(39) Det må kunne sies at Sivillovbokutvalet var fullt innforstått med at det ikke skal mye til for å legge til grunn en annen regel enn den utvalget foreslo som normalløsning. Jeg tilføyer at det her ikke bare er tale om forutsetninger som kan konkret knyttes opp mot de parter som er berørt. Det må også være riktig å vektlegge de forutsetninger som parter normalt vil måtte antas å ha i tilsvarende avtaleforhold eller situasjoner.

- (40) Allerede det at det aktuelle tiltak primært er begrunnet i kravshaverens egeninteresse, og at det er denne som i kortere eller lengre tid først og fremst vil ha fordel av tiltaket, kan intuitivt fremstå som vanskelig forenlig med at vederlagskravet skal forfalle straks verditilførselen har skjedd. Når den fordel for eier som begrunner vederlagskravet først inntreffer på et bestemt eller ubestemt senere tidspunkt, er det nærliggende å vurdere om et slikt forfallstidspunkt for vederlagskravet kan opprettholdes.
- (41) I Rådsegn 7, side 11, viser Sivillovbokutvalet videre til husmannsloven, som et eksempel på en spesialregulering av vederlag for verdi som er tilført den faste eiendom:

"Mest utførlege er reglane i husmannslova 24. september 1851. Når husmannen laut flytta av di han vert oppsagd, hadde han krav på vederlag for verdauke av utbetring på jordvegen eller på hus som gardmannen åtte og som kunne gje høgre inntekt om plassen vart bortleigd på nytt. Men for hus som husmannen hadde bygt med samtykke frå gardmannen eller kjøpt av den tidligare brukaren, skulle gardmannen gje husmannen rimeleg vederlag så langt husa var nyttige eller naudsynlege for plassen (§ 13 a og b)."

- (42) I kommentarene til § 1 i lovutkastet, som fastslo at loven skal være fravikelig, fremheves det at avvikende bestemmelser kan være lovfestede, som i husleieloven, eller ulovfestede som i forpaktingsforhold. Det var nærliggende å vise til disse rettsområdene der forhold som ellers ville finne sin løsning etter lov om hendelege eigedomshøve, vil være særlig aktuelle.
- (43) På forpaktingsområdet hadde Jordleiekomitéen dessuten året før lagt frem sitt Utkast til lov om forpaktning. I utkastet var det fremmet forslag om vederlagskrav for forpakteren, ved fratreden, for jordbruksforbedringer og for forbedringer av bygninger. Utkastet førte til forpaktingsloven 25. juni 1965, jf. særlig lovens § 17.
- (44) I 1964 ble det også avgitt en innstilling om revisjon av husleieloven. Det ble her, på gitte vilkår, foreslått vederlagskrav for oppsagt leietaker for forbedringer foretatt av denne. Forslaget ble fulgt opp, og ved lovendring 14. februar 1969 nr. 10 ble det gitt nye bestemmelser i dagjeldende husleielov § 38 sjetten til niende ledd.
- (45) Området for leietakers vederlagskrav ble så betydelig utvidet ved vedtakelsen av den någjeldende husleieloven, jf. lovens § 10-5. Området for vederlagskrav fra leietaker for påkostninger er ikke lenger begrenset til den situasjon at leieforholdet avsluttes som følge av oppsigelse fra utleier.
- (46) Husleieloven gir en særlig nær parallell til det tilfelle at en kårberettiget tilfører eiendommen verdi i form av påkostninger på kårbolig eller ved bistand til oppføring av denne. I NOU 1993: 4, side 98–99 drøftes lovens anvendelse på bruksretter som selger forbeholder seg og sine til deler av en eiendom, ved overdragelse av denne:

"Som oftest avtales det at bruksretten skal være vederlagsfri, men dette er strengt tatt ikke korrekt; normalt vil kjøpesummen være lavere når eiendommen overdras med påhefte av en slik bruksrett. Hvorvidt en bruksrett som nevnt omfattes av husleieloven, beror i prinsippet på en tolking av stiftelsesgrunnlaget for retten. Har partene uttrykkelig brukt leieterminologi, avtalt oppsigelsesfrist, husleiens størrelse m.v., foreligger det normalt et leieforhold. Gir stiftelsesgrunnlaget ikke konkrete holdepunkter, har en i rettspraksis hittil lagt til grunn at bruksretten faller utenfor husleieloven; den anses som et ledd i kjøpsforholdet."

- (47) Utvalget fant ikke å burde foreslå noen endring i dette, men tilføyde:
- "Hvorvidt, og eventuelt i hvilken utstrekning loven kan anvendes analogisk på slike bruksretter, må overlates til rettspraksis."**
- (48) Parallellen til husleieloven er ikke bare av interesse ved at det der oppstilles et vederlagskrav i tilsvarende situasjoner, men også ved at forfallstidspunktet ikke er når påkostningen skjer, men når leietaker ikke lenger selv disponerer påkostningen. Angivelsen av at det kan være aktuelt å anvende husleielovens regler analogisk på bruksretter som forbeholdes i forbindelse med overdragelse av fast eiendom understreker at det er naturlig å bruke samme regler så langt som hensynene er de samme.
- (49) Et siste rettsområde som jeg finner grunn til å nevne, er tomtefeste, jf. lov om tomtefeste 20. desember 1996 nr. 106. Også her er det gitt regler om vederlag for forbedringer, jf. som eksempel lovens § 41 tredje ledd.
- (50) Ikke på noe av disse rettsområdene kan den berettigede fremme sitt vederlagskrav allerede når verdien er tilført. Oppgjør kan ikke kreves før i forbindelse med opphør eller fratreden. Så lenge kreditor selv er den som har nytte av påkostningen, forfaller ikke noe krav.
- (51) Det er av særlig interesse at det ikke på noen av disse rettsområdene er noe som tyder på at et alternativt forfallstidspunkt har vært vurdert. Det er uten videre tatt for gitt at forfallstidspunktet først kan være når forbedringen stilles til eiers rådighet.
- (52) Lovreguleringen på de rettsfelt jeg har vist til, er etter mitt syn utslag av en naturlig presumpsjon for at et vederlagskrav under slike omstendigheter først kan anses forfalt når debitor for kravet får rådighet over den del av eiendommen som er tilført merverdien.
- (53) Det er ikke reelle grunner som tilsier en avvikende løsning i forhold mellom eier av en gård og kårberettigede. Og når det ikke er konkrete holdepunkter for en avvikende løsning, må det legges til grunn at det var partenes forutsetning at vederlagskravet først forfalt da kårboligen ble stillet til rådighet for Lars Rise.
- (54) Partene er enige om at Petra Rise, som også var berettiget til kår, flyttet ut av kårboligen i desember 2008. Dette er da det tidligste tidspunkt vederlagskravet kan anses forfalt. Det er uomtvistet at foreldelse ble avbrutt ved prosesskrift 24. november 2011. Kravet er da ikke foreldet.
- (55) Anken har ikke ført frem, og ankemotparten tilkjennes, i tråd med lovens hovedregel, sakskostnader for Høyesterett. Det er krevd salær på 147 500 kroner eks. mva samt 12 110 kroner til dekning av utgifter. Kravet tas til følge.
- (56) Den ankende parts anke omfatter også de sakskostnader som ankemotparten ble tilkjent for tingrett og lagmannsrett, men det er etter mitt syn ikke grunnlag for å endre de tidligere instansers avgjørelse av sakskostnadsspørsmålet.
- (57) Ankemotparten nedla for lagmannsretten påstand om at dødsboet skulle tilkjennes et vederlag fastsatt etter rettens skjønn, oppad begrenset til 800 000 kroner. Jeg kan ikke se at det var påstått å gjelde slike rettslige føringer for skjønnet at det ikke var tale om en reell skjønnsutøvelse fra rettens side. Lagmannsretten har da riktig kommet til at avviket

fra den øvre begrensning av kravet ikke er til hinder for at ankemotparten må anses å ha vunnet saken i det vesentlige. Det er heller ikke grunn til å anvende noen av lovens unntaksbestemmelser.

(58) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Lars Rise til Aud Helene Hoel 196 985 – etthundreogtittisekstusennihundreogåttifem – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

(59) Dommer **Webster:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.

(60) Dommer **Kallerud:** Likeså.

(61) Dommer **Normann:** Likeså.

(62) Dommer **Stabel:** Likeså.

(63) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Lars Rise til Aud Helene Hoel 196 985 – etthundreogtittisekstusennihundreogåttifem – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

Riktig utskrift bekreftes: