



# NORGES HØYESTERETT

Den 19. januar 2015 avsa Høyesterett dom i

**HR-2015-00105-A, (sak nr. 2014/1332), sivil sak, anke over dom,**

Meland kommune (advokat Pål H. Heldal)

mot

A (advokat Endre Grande)

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

- (1) Dommer **Noer**: Saken gjelder tvist om eiendomsrett til sjøgrunn.
- (2) Oppsitterne på Kaarbø, som lå ved kysten i daværende Herdla (nå Meland) kommune i Hordaland, tok i 1932 initiativet til å få bygd offentlig vei ut til grenda. Veien skulle gå fra den nye hovedveien lenger inn i landet og ut til Kårbøvågen, hvor grunneierne hadde sjøhus og naust. Planene ble skissert i et brev til veivesenet av 5. desember 1931. Den traséen som ble foreslått, omfattet en veistrekning på 750 meter og en "holdeplass" på om lag 150 m<sup>2</sup> nede ved vågen.
- (3) I brev til herredsstyret 9. september 1932 søkte de åtte oppsitterne om formell tillatelse til bygging av veien. Arbeidet skulle de gjøre selv. Brevet – som i ettertid også er omtalt som frigrunnserklæringen – danner basis for grunnnavståelsen til kommunen. Oppsitterne erklærer at de "innestaar, ein for alle og alle forein, for at grunnspørsmålet ikkje skal paaføre heradet noko utlegg". Holdeplass og kai er ikke nevnt.

- (4) Veien ble 730 meter lang. Holdeplassen ble lagt helt ned til vågen og ble et planert område med kombinert holdeplass og kai på om lag 300 m<sup>2</sup>. Tvisten i saken knytter seg til sjøgrunnen utenfor dette arealet.
- (5) Av referatet fra avleveringsforretning 31. august 1939, hvor blant annet representanter fra kommunen og fylket deltok, går det fram at "arbeidet fantes godt og forsvarlig utført og veien og holdeplassens vedlikehold overtas fra d.d. av Herdla kommune. Herredets representanter godtok denne befarings som avlevering". Ingen av grunneierne var innkalt til befaringsen.
- (6) Området ble ikke matrikulert eller målt opp. Men i forbindelse med at kommunen vurderte å utvide og tilrettelegge kaiområdet, ble arealet matrikulert i oktober 2010. Eiendommen ble da skilt ut fra gnr. 52 bnr. 3 og gitt betegnelsen gnr. 52 bnr. 71.
- (7) Under oppmålingsforretningen i august 2011 gjorde eier av gnr. 52 bnr. 3, A, gjeldende blant annet at det planerte området på 300 m<sup>2</sup> og sjøgrunnen og skjæret vest og nord for dette hørte under gnr. 52 bnr. 3. Kommunen hevdet at dette var eid av kommunen. Partene kom ikke til enighet. Meland kommune fremmet sak for Nord- og Midhordland jordskifterett, som den 4. september 2012 avsa dom hvor kommunen fikk fullt medhold.
- (8) A anket dommen til Gulating lagmannsrett. Anken gjaldt bevisbedømmelsen og rettsanvendelsen. Gulating lagmannsrett avsa 14. mai 2014 dom med slik domsslutning:
- "1. Gnr 52, bnr 3 i Meland er grunneier til opparbeidet og utplanert areal ved Kårbø kai, utover det som er avgitt til veg (750 løpemeter) og kai/holdeplass (300m2), samt dertil alt strandareal, inkludert strandlinje og privat eiendomsrett så langt ut i sjøen som den går, nord og vest for opparbeidet kai/holdeplass. Offentlig areal er avgrenset og beliggende innenfor det område som på ortofoto er angitt med bokstaver A-J, jfr. tilleggsutdrag side 3.
  2. Rettsfastsettende vedtak av 17. september 2012 oppheves.
  3. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Meland kommune til A 146.403 – etthundreogførtisekstusenfirehundreogtre – kroner, innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse."
- (9) Lagmannsretten kom til at kommunen hadde eiendomsrett til hele området på 300 m<sup>2</sup>, men at A hadde eiendomsretten til sjøgrunnen vest og nord for kaia.
- (10) Meland kommune har anket dommen til Høyesterett. Anken gjaldt opprinnelig både rettsanvendelsen og saksbehandlingen. Anken over saksbehandlingen knyttet seg til lagmannsrettens domsslutning punkt 1 siste setning. Det ble anført at denne var selvmotsigende, siden avgrensningen på ortofoto, som det vises til i slutningen, har et areal som er mindre enn 300 m<sup>2</sup>. Partene ble imidlertid før ankeforhandlingen enige om at det området som kommunen eier er 300 m<sup>2</sup>, og at eiendommens yttergrense mot vest og nord går ved grensen mot sjøgrunnen. Partene er videre enige om at de nøyaktige grensene her fastsettes ved en seinere oppmåling. Denne del av anken er derfor frafalt.
- (11) Den ankende part, *Meland kommune*, har i korte trekk gjort gjeldende:

- (12) Det er etter avhendingslova § 3-6 a, jf. tidligere vassdragslov av 15. mars 1940 § 7 nr. 2, en presumsjon for at sjøgrunn tilhører den eiendommen som den støter mot. I vår sak finnes ingen grensebeskrivelser eller holdepunkter i tidsnære bevis som tilsier at sjøgrunnen var ment holdt utenfor. Det må føre til at lovens hovedregel legges til grunn, og at sjøgrunnen er en del av den eiendom kommunen eier.
- (13) Lagmannsrettens avgjørelse tar ikke tilstrekkelig hensyn til lovens presumsjon, og bygger på bevismomenter som ikke har den styrke som kreves etter Høyesteretts praksis.
- (14) En eventuell felles stilltiende avtale om at sjøgrunnen skulle holdes utenfor må dokumenteres med klare holdepunkter dersom den skal kunne danne grunnlag for unntak fra presumsjonsreglen. Det er kommunen som har utøvd eierrådighet over kaiområdet og vedlikeholdt det, og sjøgrunnen utenfor har ikke vært brukt til private formål.
- (15) Meland kommune har lagt ned slik påstand:
- "1. Nord- og Midhordland Jordskifteretts dom av 4.9.2012 stadfestes.**
  - 2. Jordskifterettens rettsfastsettende vedtak endres slik at offentlig kai/holdeplass begrenses til 300 kvm.**
  - 3. Meland kommune tilkjennes saksomkostnader for Høyesterett og Gulating lagmannsrett."**
- (16) Ankemotparten, A, har i korte trekk gjort gjeldende:
- (17) Lagmannsretten har forstått og anvendt beviskravet riktig. Grunnnavståelsen og de tidsnære dokumentene må fortolkes ut fra bakgrunnen for overdragelsen. Det skjedde en ensidig avståelse av grunn fra bygdefolket for å få vei og holdeplass ned til bygda. Løftegiverne mente kun å avgi grunn til vei og holdeplass, og ikke noe ut over dette. Erklæringen kan ikke tolkes slik at den får større rekkevidde enn det løftegiver mente.
- (18) Presumsjonen for at sjøgrunnen følger den faste eiendommen som den grenser til, har ikke samme vekt ved avståelse av veigrunn som ved vanlige overdragelser av fast eiendom som grenser mot sjø. Det offentlige hadde ingen interesse av sjøgrunnen og har heller ikke utnyttet denne på noe vis. Kommunen har heller aldri kunnet ha hatt noen berettiget forventning om at sjøarealet skulle følge med – dette var ikke nødvendig for å oppnå formålet med avståelsen.
- (19) Holdeplassen ble dessuten dobbelt så stor som forutsatt, og mye tyder på at dette skyldtes rene tilfeldigheter, blant annet at man trengte masse til holdeplassen.
- (20) A har lagt ned slik påstand:
- "1. Anken forkastes, dog med tilføyelse avslutningsvis i pkt 1: Offentlig areal som angitt, skal utgjøre inntil 300 m2.**
  - 2. A tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett."**
- (21) *Mitt syn på saken*

- (22) Saken gjelder lagmannsrettens rettsanvendelse ved avgjørelsen av eiendomsretten til sjøgrunnen utenfor Kårbø kai. Spørsmålet er om sjøgrunnen er eid av Meland kommune, som eier det planerte området som utgjør holdeplass og kai, eller av A, som eier den eiendom som arealet opprinnelig hørte til.
- (23) Bakgrunnen for tvisten er altså byggingen av vei og holdeplass/kai på 1930-tallet, som oppsitterne i Kårbøvågen tok initiativet til og gjennomførte.
- (24) Kaia/holdeplassen utgjør et rektangulært og asfaltert område som ligger på en fylling noen meter opp fra havflata og som stikker ut i sjøen mot vest. Innerst mot land brukes arealet til snu- og parkeringsplass. Utenfor kaifronten på sørsida av området er det brådypt, med mulighet for å legge til med båt. Partene er enige om at sjøgrunnen utenfor denne del av kaia ikke er omfattet av privat eiendomsrett.
- (25) På vest- og nordsida av området er det mindre dypt, og noen bergknauser her og der som stikker opp fra sjøen når det ikke er høyvann. Tvisten gjelder sjøgrunnen utenfor denne delen av eiendommen.
- (26) Avhendingsloven § 3-6 a sier at vassdrag følger med ved overdragelse av eiendom, med mindre noe annet følger av avtale:

**"Ved avhending av grunn som støyer til vassdrag, følger den delen av vassdraget som ligg til, med så langt ikkje anna følger av avtale."**

- (27) Paragrafen nevner bare vassdrag, men det er lagt til grunn at det samme gjelder ved overdragelse av eiendom som støyer til sjøgrunn.
- (28) Bestemmelsen har – for beviskravets del – vært gjenstand for fortolkning i en rekke høyesterettsavgjørelser. På bakgrunn av avklaringen i Rt. 2012 side 1345, som gjelder den parallelle regelen i vannressursloven § 13, finner jeg ikke grunn til å gå inn på tidligere rettspraksis. I den nevnte dommen presiserte Høyesterett at det er tilstrekkelig for å gjøre unntak fra bestemmelsen at det er *sannsynlighetsovervekt* for at begge parter har ment at sjøgrunnen ikke skulle følge med ved eiendomsoverdragelsen. Presumsjonsregelen slår inn der det ikke er spesielle holdepunkter for hva partene har ment, jf. avsnitt 47 til 49.
- (29) Lagmannsretten har i saken her tatt følgende rettslige utgangspunkt:

**"Lagmannsretten tar utgangspunkt i at Meland kommune har ervervet eiendomsrett til veien med grunnlag i frigrunnserklæringen av september 1932. Spørsmålet om hva som omfattes av kommunens erverv - utover veien - må avgjøres på grunnlag av en fortolkning av frigrunnserklæringen, sammenholdt med blant annet andre tidsnære opplysninger. ...**

**Lagmannsretten legger videre til grunn at det gjelder en alminnelig presumpsjon for at sjøstranden følger med når grunn som støyer til sjø avhendes. Tilsvarende må gjelde for fjellknatter som her, og sjøgrunnen utenfor selve kaiarealet. Det vises til prinsippet i vassdragsloven av 1940, § 7 nr 2 og någjeldende avhendingslov § 3-6a. Det kan imidlertid gjøres unntak fra dette rettslige utgangspunkt dersom noe annet følger av avtale. Lagmannsretten legger til grunn at et slikt unntak kan skje uttrykkelig eller stilltiende."**

- (30) Lagmannsretten gjennomgår deretter en rekke bevismomenter i saken. Det vises til at ingen av de tidsnære dokumentene gir opplysninger om eierforholdene. Hverken kai eller

sjøgrunn er nevnt, bare vei og holdeplass. Lagmannsretten antar at ingen av partene hadde foranledning til å ta opp spørsmålet om sjøgrunnen ved avhendelsen. Etter lagmannsrettens syn var partene innforstått med at opparbeidelsen av holdeplassen ikke var ment å føre til begrensninger i oppsitternes bruk av kaia eller sjøområdet utenfor, siden erklæringen fra grunneierne var begrenset til å gjelde "veggrunn og areal til holdeplass". Også andre momenter trekkes inn i vurderingen.

- (31) Lagmannsretten konkluderer med at den finner det overveiende sannsynlig at begge parter forutsatte at sjøarealene ikke skulle følge med ved overdragelsen:

**"Etter en samlet vurdering finner lagmannsretten det derfor overveiende sannsynlig at strandsonen og sjøgrunnen ikke ble omtalt i forbindelse med grunnavståelsen nettopp fordi begge parter forutsatte at de nevnte arealer ikke skulle inngå som en del av det areal som kommunen ervervet gjennom frigrunnserklæringen."**

- (32) Det var, som tidligere nevnt, ikke klare holdepunkter i tidsnære bevis for om partene hadde ment å avgi sjøgrunnen eller ikke. Det er da en presumsjon for at sjøgrunnen følger med den overdratte eiendommen. Men lagmannsretten fant her, blant annet på grunn av den spesielle forhistorien til eiendomsoverdragelsen, og at formålet var å gi nødvendig areal til vei og holdeplass, at presumsjonsregelen ikke kunne slå gjennom.
- (33) Anken til Høyesterett gjelder kun rettsanvendelsen. Høyesterett kan da ikke overprøve lagmannsrettens bevisvurdering. Lagmannsrettens konklusjon om at den finner det overveiende sannsynlig at partene hadde en felles forståelse på dette punkt, kan bety at lagmannsretten mener at det er alminnelig sannsynlighetsovervekt for dette, eller at det er *mer enn* alminnelig sannsynlighetsovervekt. Uansett oppfyller dette de beviskrav som følger av Rt. 2012 side 1345. Noen rettsanvendelsesfeil foreligger da ikke på dette punkt.
- (34) Det er – som tidligere nevnt – nå enighet mellom partene om hvordan lagmannsrettens domsslutning er å forstå. Det er da ikke grunn til å ta inn noe om dette i domsslutningen her.
- (35) Anken må da forkastes.
- (36) Kommunen har ikke fått medhold i anken, og må pålegges å dekke ankemotpartens sakskostnader for Høyesterett, jf. tvisteloven § 20-2. Det er krevd sakskostnader med 152 125 kroner inklusive merverdiavgift. Kravet tas til følge som nødvendige kostnader, jf. § 20-5.
- (37) Meland kommune har anført at lagmannsretten ikke skulle ha tilkjent noen part sakskostnader for lagmannsretten, siden kommunen og A fikk medhold på hvert sitt tvistepunkt. Lagmannsretten begrunner sin avgjørelse med at det krav som A vant fram med, var det sentrale, og at hun derfor hadde vunnet fram i det vesentlige, jf. tvisteloven § 20-2 andre ledd. Jeg har ikke grunnlag for å sette denne vurderingen til side.
- (38) Jeg stemmer for denne

## D O M :

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Meland kommune til A 152 125 – etthundreogfemtittusenettthundreogtjuefem – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

- (39) Dommer **Skoghøy**: Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (40) Dommer **Endresen**: Likeså.
- (41) Dommer **Kallerud**: Likeså.
- (42) Dommer **Tjomsland**: Likeså.
- (43) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

## D O M :

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Meland kommune til A 152 125 – etthundreogfemtittusenettthundreogtjuefem – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

Riktig utskrift bekreftes: