



NORGES HØYESTERETT

Den 22. oktober 2015 avsa Høyesterett dom i

HR-2015-02111-A, (sak nr. 2015/723), sivil sak, anke over dom,

A
B
C
D
E
F
G
H

(advokat Hallgrim Fagervold – til prøve)

mot

I

(advokat Erik Wold – til prøve)

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

- (1) Dommer **Bårdsen**: Saken gjelder bortfall av sameieretter på ulovfestet grunnlag. Det er spørsmål om én av sameierne til en eldre hytte som stod til nedfalls, er blitt eneeier av hytten fordi han gjennom en periode på 18 år foretok en fullstendig rehabilitering av hytten, som de øvrige sameierne forholdt seg passive til.
- (2) Eiendommen gnr. 00 bnr. 00 i Z kommune ligger på X i Y, et par kilometer utenfor Z by. Den er uten veiforbindelse og må i praksis nås med båt. Eiendommen var i 1939 fradelt fra hovedbruket og skjøtet over til J og hennes sønner K og L, og til hennes svigersønn M, slik at hver av de fire familiegrenene eide 1/4. Ved senere arvefall og overføringer har noen andeler blitt ytterligere delt.
- (3) De ankende parter – som jeg i det videre omtaler som A mfl. – er etterkommere av henholdsvis L og K. Etter L har i dag A og B hver en sameieandel på 1/12, mens C, D og

E hver har en sameieandel på $1/36$. Etter K har F en sameieandel på $1/8$, mens G og H hver har en sameieandel på $1/16$.

- (4) Ankemotparten – I – er etterkommer av M og har i dag en sameieandel på $1/4$.
- (5) Kort tid etter overskjøtingen i 1939, ble det på eiendommen – omkring 30 meter fra sjøen – oppført en hytte med enkel standard av brukte materialer. De opprinnelige sameierne disponerte et soverom hver med egen nøkkel. For øvrig ble inne- og utearealet benyttet i fellesskap. Hytten ble, etter det som er opplyst, mye brukt frem til 1960-tallet. Senere ble den mindre brukt, blant annet fordi den forfalt og fordi mange fikk andre fritidsboliger og mistet interessen. Utover på 1980-tallet var bygningen på grunn av manglende vedlikehold i så dårlig forfatning at den var uegnet til bruk som fritidsbolig.
- (6) Hytten ble i perioden fra 1992 til 2010 fullstendig rehabilitert av I og hans familie, fullt ut for deres regning. Det er enighet om at de øvrige sameierne ikke har brukt hytten etter at dette arbeidet startet. I har fra starten av 1990-tallet dekket alle kostnader ved hytten.
- (7) I 1995 oppførte N en ny bygning på eiendommen, i saken gjerne omtalt som "annekset". Han er bror av O som nå har en sameieandel på $1/4$ sammen med sin ektefelle P. N og O er etterkommere av J.
- (8) A mfl. krevde i 2012 sameiet oppløst etter sameieloven § 15, gjennom salg av eiendommen. I, O og P motsatte seg salg. De gjorde gjeldende å være eneeiere av henholdsvis hytten og annekset. De var enige i at tomten var sameie og motsatte seg ikke oppløsning for så vidt.
- (9) Da partene ikke kom til enighet, anla I, O og P søksmål for Romsdal tingrett med krav om eiendomsrett til henholdsvis hytten og annekset. A mfl. tok til motmæle og krevde dom dels for at hytten var eid i sameie etter de brøker som gjelder for tomten, og dels for at annekset skulle fjernes.
- (10) Romsdal tingrett avsa 30. april 2014 dom med slik domsslutning:

"1. O og P frifinnes.

2. Gnr 00 bnr 00 i Z er i sin helhet, med påstående bygninger foruten annekset, eid i sameie med følgende eierbrøker:

O og P: $1/4$

I: $1/4$

A: $1/12$

B: $1/12$

C: $1/36$

D: $1/36$

E: $1/36$

F: $1/8$

G: $1/16$

H: $1/16$

3. A, B, C, D, E, F, G og H dømmes in solidum til å betale kr 67 690 – sekstisjutusensekshundreogmitti – kroner til O og P i sakskostnader innen to – 2 – uker fra forkynnelse av dommen."

- (11) Med hensyn til annekset – domsslutningen punkt 1 – kom tingretten til at A mfl. ved passivitet hadde tapt sin rett til å kreve dette fjernet. Denne delen av tingrettens dom er rettskraftig. Det er enighet om at O og P eier annekset.
- (12) Når det gjaldt hytten fant tingretten at I ikke hadde eiendomsretten til den alene, men at den fortsatt var i sameie med de samme brøker som for tomten, jf. domsslutning punkt 2.
- (13) I anket dommen til Frostating lagmannsrett for så vidt gjaldt spørsmålet om eiendomsretten til hytten. Sammen med anken ble det fremlagt en erklæring fra O og P om at deres sameieandel i eiendommen ikke omfattet hytten. Det ble i erklæringen vist til at sameieandelen for deres vedkommende "opphørte til fordel for I når hans gren alene tok på seg ansvar for totalrestaureringen på begynnelsen av 1990-tallet". Dette innebærer at I i det minste eier halvparten av hytten.
- (14) Frostating lagmannsrett avsa 5. februar 2015 dom med slik domsslutning:
- "1. I er alene eier av hytte på eiendommen gnr. 00 bnr. 00 i Z, oppført på tuftene av hytten fra 1939/40.**
- 2. Hver part bærer sine sakskostnader både for tingrett og lagmannsrett."**
- (15) Lagmannsretten kom til at A mfl. hadde tapt sine eierandeler i hytten ved passivitet.
- (16) A mfl. har anket til Høyesterett over bevisbedømmelsen og rettsanvendelsen. Det er for Høyesterett fremlagt seks skriftlige erklæringer fra partene og deres familiemedlemmer. For øvrig står saken i samme stilling som for lagmannsretten.
- (17) De ankende parter – A mfl. – har i korte trekk anført:
- (18) Lagmannsrettens dom er feil.
- (19) Det er ikke inngått noen avtale om at A mfl. frafaller sine sameieandeler i hytten.
- (20) A mfl. har heller ikke frafalt sin eiendomsrett ved konkludent atferd eller passivitet. I fikk anledning til å rehabilitere bygningen og til å bruke den. De utleggene han hadde til utbedring av hytten, kunne han krevd dekket etter sameielovens regler om vedlikehold og refusjon, jf. §§ 8 og 9. Passivitet hos A mfl. kan ikke tolkes som frafall av selve sameieretten, men er et uttrykk for at Is bruk var tålt. I var ikke i aktsom god tro – han var klar over eierforholdene, slik de også fremgår av grunnboken. Det er ikke grunnlag for å bebreide A mfl. for å ha forholdt seg passive: I har aldri gjort gjeldende at han er eneeier av hytten. De andre sameierne hadde da ingen foranledning til å reagere. Minstekravene for bortfall av rettigheter på ulovfestet grunnlag er derfor ikke oppfylt. Det skal dessuten sterke grunner til for at eiendomsrett, som følge av eierens passivitet, kan bortfalle på ulovfestet grunnlag. Det foreligger ikke slike sterke grunner i saken her.
- (21) Det er ikke rettsgrunnlag for å endre sameiebrøken på grunn av den rehabiliteringen I har gjennomført.
- (22) A mfl. har lagt ned slik påstand:
- "1. Hytten på gnr 00 bnr 00 i Z er eid i sameie med følgende eierbrøker:**

I:	1/2
A:	1/12
B:	1/12
C:	1/36
D:	1/36
E:	1/36
F:	1/8
G:	1/16
H:	1/16

2. **I dømmes til å betale sakskostnader for tingrett og lagmannsrett til A, B, C, D, E, F, G og H. For Høyesterett dømmes I til å betale sakskostnader til det offentlige."**

- (23) Ankemotparten – I – har i korte trekk anført:
- (24) Lagmannsrettens dom er riktig både i resultat og begrunnelse.
- (25) De ankende parter har mistet sine sameieandeler i hytten, basert på avtalerettslige prinsipper, sammenholdt med Is investeringer i hytten og de ankende parter langvarige passivitet. Før han satte i gang utbedringene, avklarte I med sine sameiere at disse ikke ønsket å delta, og at de heller ikke hadde noen interesse i hytten. De øvrige sameierne opptrådte deretter ikke som sameiere i hytten – de innrettet seg på at I eier denne alene.
- (26) I har vært i aktsom god tro om sin eneeiendomsrett, hvilket blant annet viser seg ved at den tidligere ordningen med deling av utgifter opphørte, og at I ikke satte frem refusjonskrav. Dette var synbart for de ankende parter, som først reagerte i 2010 da hytten var ferdig rehabilitert. Is arbeider gikk lenger enn den retten til å utføre vedlikeholdsarbeider som følger av sameieloven § 8, noe som måtte ha gitt de andre sameierne oppfordring til å reagere dersom de mente I ikke var eneeier.
- (27) Lagmannsretten har rett i at det vil virke direkte urimelig om de som ikke har deltatt i verdiskapingen, likevel skal høste en halvpart av denne gjennom sameieandeler i den hytta som i realiteten er et nybygg oppført og bekostet av I og hans linje.
- (28) Subsidiært gjøres det gjeldende at Is verdiøkende tiltak i det minste gir ham rett til en forhøyet sameieandel. Andelen må fastsettes etter skjønn, med utgangspunkt i de verdier I har tilført.
- (29) I har lagt ned slik påstand:

"Prinsipalt:

1. **Anken forkastes.**

Subsidiært:

1. **I har til hyttebygg på gnr 00 bnr 00 i Z kommune en forhøyet sameieandel fastsatt etter rettens skjønn.**

I begge tilfeller:

2. **I tilkjennes sakskostnader for tingrett og lagmannsrett. Sakskostnader for Høyesterett tilkjennes det offentlige."**

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

- (31) I gjør i saken gjeldende at A mfl. har oppgitt sine eierandeler i hytten, slik at I er eneeier. Det er ikke spørsmål om ekstinksjon etter tinglysingsloven eller om hevd, men om bortfall av sameieretter på ulovfestet grunnlag. Saken gjelder bare selve hytten. Grunnen er fremdeles i sameie etter de fastsatte brøker, uavhengig av eierforholdene i hytten.
- (32) Norsk rett anerkjenner at det i særlige tilfeller vil kunne skje opphør av eiendomsrett på ulovfestet grunnlag, jf. Rådsegn 6 (1961) – Om hevd, på side 6. Dette er også slått fast i Høyesteretts praksis, både i saker om bortfall av tredjemanns rett – ekstinksjon – og om bortfall mellom partene. Jeg viser blant annet til Rt. 1917 side 193, Rt. 1971 side 171, Rt. 1983 side 850 (Hitra), Rt. 1992 side 352 (Sigdal) og Rt. 2000 side 604 (Øraker). Saken her gjelder forholdene mellom partene. Men også rettspraksis knyttet til ekstinksjonstilfellene har – med de nødvendige tilpasninger – interesse.
- (33) Det ser for meg ut til å være et gjennomgående trekk ved høyesterettspraksis om bortfall av eiendomsrett på ulovfestet grunnlag, at det hele gripes konkret an. Avgjørende er, har det vært sagt, om "saksforholdet ... er slik at det kan være grunn til å tillegge rette eiers unnlattelse av å foreta seg noe, rettsvirkning", jf. Rt. 1992 side 352 (Sigdal), på side 356. Høyesteretts avgjørelser viser at en rekke forhold etter omstendigheten da får betydning, spesielt partenes adferd og hvilket inntrykk denne skapte eller var egnet til å skape, god tro, de respektives oppfordring til å handle, tiden som har gått, preget av en festnet tilstand og foretatte investeringer. Også hensynet til en rimelig løsning i situasjoner der de faktiske forholdene utvikler seg ganske annerledes enn det de rettslige utgangspunktene skulle tilsi, synes å ha en viss betydning. Mitt inntrykk er at det skal atskillig til før eiendomsrett kan tenkes å falle bort på dette grunnlaget – Høyesterett har gjerne brukt uttrykket "sterke grunner", jf. Rt. 2009 side 203 avsnitt 40 med videre henvisninger. Jeg bygger på dette når jeg nå går over til den saken som står til avgjørelse.
- (34) Da I startet rehabiliteringsarbeidet tidlig på 1990-tallet, hadde hytten mistet sin funksjon som felles feriested for familiegrenene. Den var rivningsmoden, verdiløs og stod til nedfalls. Jeg viser til lagmannsrettens dom, hvor det sies at "det er et stort spørsmål ... om det ikke, rent økonomisk, ville vært bedre å fjerne den gamle bygningen og oppføre en ny". Når I likevel valgte å rehabilitere fremfor å rive, var dette trolig fordi det på grunn av "nærheten til sjø kunne ... blitt vanskelig å få offentlig tillatelse til bygging av ny hytte på tuftene av den gamle". Den rettslige bedømmelsen må for så vidt ta utgangspunkt i at det er tale om rehabilitering, ikke nybygg. Men verdiforholdene før og etter rehabiliteringen har, etter mitt syn, betydning. Realiteten er at I reddet bygget, som – om det hadde vært opp til de øvrige sameierne – ville ha forfalt fullstendig. At hytten fremdeles finnes og nå representerer en reell økonomisk verdi, er utelukkende et resultat av Is innsats. Teknisk og funksjonelt er den bygningen som står der i dag en annen enn den som stod der da rehabiliteringen startet.
- (35) Lagmannsretten har lagt til grunn at I ikke fikk noe uttrykkelig samtykke fra de andre sameierne til å rehabilitere hytten. Også jeg ser det slik. Det er samtidig på det rene at de øvrige sameierne hadde mistet interessen for stedet og forvaltningen av det. De engasjerte seg ikke for å berge den falleferdige hytten – de hadde tvert om gitt den opp. Det var nærliggende for I å trekke den slutningen fra de øvrige sameiernes holdning og adferd at det nå var opp til ham å berge hytten.

- (36) Jeg er uten videre enig med lagmannsretten i at I, som den aktive parten, "var den som først og fremst hadde oppfordring til å bringe klarhet i forholdene", ved å sikre bevis for hvem som ble varslet og hva de svarte, ved å få i stand en avtale med de øvrige sameierne, eller ved å ta initiativ til oppløsning av sameiet allerede før rehabiliteringen startet. Da I satte i gang uten å sikre nødvendig og notorisk avklaring med de øvrige sameierne, tok han en risiko som han ikke uten videre kan forvente at rettsordenen nå skal eliminere.
- (37) Men jeg er også enig med lagmannsretten i at ettersom tiden gikk og rehabiliteringen skred frem "ble handleplikten mer og mer skjøvet over" på de øvrige sameierne. Når de da ikke foretok seg noe, fikk I gradvis en bestyrket forventning om at de heller ikke hadde eierinteresser i den rehabiliterte hytten – at hytten og verdien av den var hans alene. Jeg vil i så måte spesielt peke på det følgende:
- (38) I, som fra tidlig på 1990-tallet var den eneste av sameierne som brukte hytten, overtok etter hvert ansvaret for alle løpende utgifter, herunder offentlige avgifter og forsikring. Han gjennomførte en arbeidskrevende og kostbar rehabilitering, som de øvrige sameierne var kjent med, i hvert fall i de store trekk. Det er nok så at de ikke kunne være fullt klar over i detalj hvilket omfang rehabiliteringen ville få, ettersom den foregikk over en periode på 18 år. Lagmannsretten har imidlertid fremhevet at gitt "den fysiske stand hytten var i på begynnelsen av 1990-tallet, måtte det objektivt bedømt, være klart at dette kom til å bli et omfattende og kostbart arbeid". Jeg er enig i dette, og fremhever at lenge før hytten sto ferdig i 2010 lå det i dagen at det nødvendigvis var snakk om et gjennomgripende rehabiliteringsprosjekt. Det måtte også være helt på det rene at Is utlegg og arbeid måtte komme til å strekke seg langt utover det som naturlig kunne knyttes til en tålt bruk. Jeg minner her om utgangspunktet – at hytten på starten av 1990-tallet var rivningsmoden, verdiløs og stod til nedfalls.
- (39) I fremmet aldri krav om refusjon etter sameielovens regler – og det er nok også høyst usikkert om han ville ha kunnet kreve refusjon for så omfattende arbeider: I iverksatte rehabiliteringstiltak langt utover det han som sameier ville hatt anledning til, uten de øvrige sameiernes samtykke. Det ble uansett aldri fremsatt reelle tilbud om bidrag fra de andre sameierne.
- (40) Det var, etter mitt syn, nærliggende for de øvrige sameierne å tolke Is handlemåte som uttrykk for at han anså den rehabiliterte hytten som sin. Jeg har i hvert fall vondt for å forstå hvordan de øvrige sameierne kunne ha en begrunnet forventning om at I opptrådte på vegne av et sameie i hytten, helt for egen regning. Skulle noen av sameierne ha hatt en forestilling i den retningen, hadde det vært all grunn til å gjøre denne kjent for I på et vesentlige tidligere stadium.
- (41) At I anses som eneeier av hytten er, etter mitt syn, også rimelig.
- (42) Den samlede bedømmelse av de konkrete forholdene i saken leder meg frem til den konklusjon at det foreligger sterke grunner som tilsier at de øvrige sameierne har mistet sin eiendomsrett til hytten. I er derfor eneeier, slik også lagmannsretten kom frem til.
- (43) Anken har ikke ført frem. Jeg er likevel blitt stående ved at de ankende parter heller ikke for Høyesterett bør ilegges kostnadsansvar, jf. tvisteloven § 20-2 tredje ledd.

(44) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. Sakskostnader for Høyesterett tilkjennes ikke.

(45) Dommer **Falch**: Jeg er kommet til at anken fra A mfl. fører frem.

(46) Jeg er enig med førstvoterende i at det på ulovfestet grunnlag er mulig å erverve eiendomsrett til fast eiendom basert på en sammensatt, konkret vurdering av partenes opptreden – henholdsvis erververs aktivitet og opprinnelig eiers passivitet – selv om vilkårene for hevd og alders tids bruk ikke er oppfylt. Jeg er også enig med ham i at det må foreligge "sterke grunner" før det kan konkluderes med at eiendom har blitt overført på denne måten.

(47) Hensynet til klarhet tilsier at det må stilles et slikt strengt krav. Endringer i eierskap til fast eiendom er gjennomgående viktige disposisjoner for partene, og i det praktiske rettslivet skjer dette normalt ved frivillighet som formaliseres i avtaler og ved tinglysning, ofte med profesjonell bistand. Den som mener å erverve en slik rett, har derfor en klar oppfordring til å sørge for at overdragelsen klargjøres og formaliseres. Unnlater han det, taper rette eier som den klare hovedregel ikke sin rett.

(48) Etter min mening er det i denne saken ikke tilstrekkelig grunn til å fravike hovedregelen.

(49) I var før han igangsatte rehabiliteringen av hytta, klar over at eiendommen – og hytta – lå i sameie. Dersom han mente at rehabiliteringen skulle eller burde få konsekvenser for eierskapet, burde han derfor tatt initiativ overfor de øvrige sameierne med sikte på en avklaring. Det kunne han for eksempel gjort ved å kreve sameiet oppløst eller ved å be om at sameierne inngikk en særskilt avtale om endring av eierskap. Men det initiativet tok I ikke, og jeg er enig med lagmannsretten og førstvoterende i at noen slik avtale ikke er inngått. I ba heller ikke om refusjon av sine utgifter, noe som trolig raskt ville avklart de øvrige sameieres holdning. Jeg legger vekt på at han ikke benyttet seg av de ordninger som er etablert i sameieloven for å avklare og eventuelt endre rettsstillingen mellom sameierne.

(50) I var på 1990-tallet i kontakt med Q og R og flere av deres barn som den gang representerte de ankende parter sameieandeler. Jeg er enig med lagmannsretten i at det må legges til grunn at disse ikke motsatte seg Is tiltak på eiendommen. Denne kontakten må etter min mening forstås slik at de ankende parter og eller deres rettsforgjengere ble kjent med, og også aksepterte, at I brukte hytta ut over hva hans sameieandel isolert sett skulle tilsi, og at han utbedret hytta i større utstrekning enn hva han som sameier ensidig kunne gjøre etter sameieloven § 8.

(51) Kontakten må ses i sammenheng med at partene i dette konkrete sameiet har hatt ulik bruk av eiendommen i ulike tidsperioder, og at hovedbrukeren i enkelte perioder har dekket løpende og ekstraordinære kostnader uten refusjon, og uten at det fikk betydning for sameiebrøkene. Jeg viser i den forbindelse til forklaring fra F, datter av K og R. Hun

har opplyst at hennes foreldre på 1940- og 1950-tallet bekostet nytt tak på hytta og oppføring av naust.

- (52) På denne bakgrunn var Is bruk og rehabilitering av hytta fra 1990-tallet ikke rettsstridig. Den var akseptert. Derved var det ingen aktivitet å påtale. Skulle de øvrige sameierne foretatt seg noe, måtte det være å presisere at hytta lå i sameie. Men dette kan etter mitt syn ikke pålegges dem. Aktivitetsplikt er det mer nærliggende å pålegge I som ønsket rettsendring. Jeg viser i den forbindelse til Rt. 1953 side 1345 hvor det på side 1349 fremgår at det er den som pretenderer en særrett som har denne byrden, dersom de øvrige sameierne ikke er klar over pretensjonen.
- (53) Jeg peker videre på at Is rehabilitering av hytta foregikk i små skritt over lang tid, fra 1992 til 2010. Det er ikke opplyst nærmere når de arbeider som ble særlig synlige for andre, fant sted. Det er derfor også av den grunn usikkert om, og eventuelt når, det skulle bli nærliggende å forvente at de øvrige sameierne presiserte sin sameierett i hytta. Jeg kan under enhver omstendighet ikke se at det er grunnlag for å bebreide dem for at uenigheten ikke kom for dagen før i 2010. Av den grunn kan ikke Is oppfatning om at han etter hvert var blitt eneeier til hytta, betraktes som aktsom.
- (54) Uten at det er avgjørende for mitt syn, nevner jeg også at jeg heller ikke uten videre er enig med førstvoterende i at det vil virke rimelig å anse I som eneeier av hytta. Hytta okkuperer den gunstigste plasseringen på eiendommen, og det er usikkert om det kan påregnes tillatelse til ytterligere hytter på den.
- (55) Samlet sett har de ankende parter etter mitt syn ikke tapt sin sameierett til hytta ved passivitet. Oppfordringen til å avklare rettsstillingen lå på I som ønsket endring, og som var klar over at hytta lå i sameie. De øvrige sameiere fikk aldri noen klar oppfordring til å reagere ovenfor I med sikte på å beskytte sin sameierett, særlig fordi I ikke overskred sin rett. De kan derfor ikke bebreides for sin passivitet, og passiviteten kan heller ikke tolkes som en form for konkludent aksept av Is eierskap.
- (56) I har subsidiært krevd at hans sameieandel skal økes etter rettens skjønn, særlig med hjemmel i en analogi til de regler om økning av sameieandeler ved egeninnsats som gjelder i ekteskaps- og samboerforhold, se blant annet Rt. 1978 side 1352 og ekteskapsloven § 31 tredje ledd. Det er jeg ikke enig i. De reglene er avgrenset til situasjoner hvor sameierne lever i et livsfellesskap. Der er hensynene og behovene helt andre enn de er i den type sameie som her foreligger. Uten særlig grunnlag i partenes konkrete rettsforhold – hvilket etter min mening ikke foreligger – er det ikke grunnlag for å foreta en slik endring i sameieandelene.
- (57) Jeg er etter dette kommet til at anken fra A mfl. fører frem. Når det gjelder krav om dekning av saksomkostninger, er jeg enig med førstvoterende.
- (58) Dommer **Kallerud:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med annenvoterende, dommer Falch.
- (59) Dommer **Stabel:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende, dommer Bårdsen.

(60) Justitiarius **Schei:** Likeså.

(61) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. Sakskostnader for Høyesterett tilkjennes ikke.

Riktig utskrift bekreftes: