



NORGES HØYESTERETT

Den 2. februar 2015 avsa Høyesterett dom i

HR-2015-00218-A, (sak nr. 2014/1400), sivil sak, anke over dom,

A

B

(advokat Yngve Andersen – til prøve)

mot

C

D

(advokat Ove Chr. Lyngholt)

STEMMEGIVNING :

- (1) Dommer **Arntzen**: Saken gjelder spørsmål om det er adgang til å overføre andeler av en hevdet veirett til parseller som senere utskilles fra eiendommen, eller til ny bebyggelse på ikke-fradelte tomter.
- (2) Ektefellene A og B er eiere av gnr. -- bnr. -, den herskende eiendom, i X kommune. Eiendommen, som er på ca. 48 dekar, er opprinnelig en landbrukseiendom, som i dag benyttes som fritidseiendom. Kjøreadkomsten til eiendommen går blant annet over gnr. -- bnr. -, den tjenende eiendom, som eies av C og D.
- (3) Veiretten ble etablert ved hevd i perioden rundt 1950 til 1970. Eierne av gnr. -- bnr. - brukte veien til person- og varetransport med hest og kjerre, og senere også med traktor og bil. Det var fast bosetting på gnr. -- bnr. - frem til 1991. Veien tjente og tjener fortsatt som nødvendig adkomst for eiendommen.

- (4) A overtok i 1991 gnr. -- bnr. - etter sin mor. I henhold til skjøte skal hans tre søsken blant annet ha rett til hver sin tomt på eiendommen. Byplankontoret i X kommune har stilt vilkår om at spørsmålet om veirett må løses før de tre tomtene kan fradeles. To av søsknene har imidlertid fått plan- og bygningsmyndighetenes tillatelse til å oppføre hvert sitt uthus på eiendommen. For å komme til disse husene benyttes samme adkomst over blant annet gnr. -- bnr. -.
- (5) Partene hadde kontakt om veispørsmålet ut over 1990-tallet og mot slutten av 2000-tallet uten å komme til enighet. Sommeren 2012 ba C om samtykke til å oppføre en nøkkelbom på veien. A motsatte seg dette, men bommen ble likevel anlagt. Ekteparet AB begjærte midlertidig forføyning med krav om fjerning av bommen, noe som ble etterkommet ved X tingretts kjennelse 20. september 2012. Under forføyningssaken gjorde C og D gjeldende at gnr. -- bnr. - ikke hadde veirett over gnr. -- bnr. -, og at bruken bare hadde vært tålt fra deres og tidligere eiers side.
- (6) Ekteparet AB brakte ved stevning 28. september 2012 spørsmålet om veiretts eksistens og retten til å avgi veirett til ytterligere tre tomter inn for Kristiansand tingrett, som den 22. mai 2013 avsa dom med slik domsslutning:
- "1. Gnr. - bnr. - i X kommune har stedsevarig rett til kjøreveg over gnr -- bnr. - i X kommune i samsvar med nåværende vegtrasé. Vegretten omfatter en rett til å avgi vegrett til inntil 3 tomter til fritidsbebyggelse som fradeles gnr -- bnr. - i X kommune.
2. C og D dømmes, en for begge og begge for en, til å betale A og Bs saksomkostninger med kr 50.000, femtitusen, innen 14 – fjorten – dager fra dommens forkynnelse."
- (7) C og D anket tingrettens dom til Agder lagmannsrett. Anken gjaldt retten til å avgi veirett til senere fradelte parseller eller ny bebyggelse på ikke-fradelte tomter. Det ble ikke bestridt at gnr. -- bnr. - hadde en stedsevarig veirett basert på hevd. Lagmannsretten avsa 23. mai 2014 dom med slik domsslutning:
- "1. Gnr. -- bnr. - i X kommune har stedsevarig rett til kjørevei over gnr. -- bnr. - i X kommune i samsvar med nåværende veitrasé. Veiretten omfatter ikke rett til å avgi veirett til fradelte tomter eller til bebyggelse på ikke-fradelte tomter på eiendommen.
2. Hver av partene bærer sine sakskostnader for tingretten og lagmannsretten."
- (8) Dommen er avsagt under dissens. Lagmannsrettens flertall mente de "særskilte hensyn som gjør seg gjeldende for hevdede rettigheter, taler imot at det hevdes rettigheter ut over det som er synlig gjennom den faktiske bruken i hevdstiden". Mindretallet mente derimot at det ikke kunne innfortolkes slike begrensninger i veiretten, og fant at avgivelse av veirett ved fradeling av et begrenset antall parseller lå innenfor tålegrensen i servitutloven § 2.
- (9) A og B har anket dommen til Høyesterett. Anken retter seg mot lagmannsrettens rettsanvendelse. Saken er for Høyesterett begrenset til spørsmålet om veirett basert på hevd kan avgis til senere fradelte parseller eller til bebyggelse på ikke-fradelte tomter. Spørsmålet om tålegrensen i servitutloven § 2 er til hinder for slik avgivelse i den foreliggende sak, skal avgjøres av lagmannsretten etter en eventuell opphevelse av lagmannsrettens dom.

- (10) De ankende parter – *A og B* – har i korte trekk gjort gjeldende:
- (11) Det er etablert en alminnelige stedsevarig veirett for gnr. -- bnr. - over gnr. -- bnr. -. Denne veiretten omfatter også rett til å avgi veirett til parseller som senere fradeles gnr. -- bnr. -, eventuelt til bebyggelse på ikke-fradelte tomter. Så lenge det motsatte ikke kan utledes av stiftelsesgrunnlaget, har innehavere av hevdede bruksrettigheter samme råderett som innehavere av avtalte bruksrettigheter. Det følger av servituttloven § 9 sammenholdt med Høyesteretts praksis at veirett kan avgis i forbindelse med fradelinger av parseller, forutsatt at tålegrensen i servituttloven § 2 ikke overskrides.
- (12) *A og B* har nedlagt slik påstand:
- "1. Lagmannsrettens dom med hovedforhandling oppheves.**
- 2. C og D dømmes til in solidum å betale A og Bs sakskostnader for Norges Høyesterett innen 14 dager fra forkynnelsen av dommen."**
- (13) Ankemotpartene – *C og D* – har i korte trekk gjort gjeldende:
- (14) Veiretten over gnr. -- bnr. - er basert på hevd. Veirettens innhold må fastlegges ut fra bruken av veien i hevdstiden.
- (15) Det er på det rene at veien i hevdstiden ikke har vært brukt av personer som er tilknyttet bygninger på ikke-fradelte tomter eller parseller utskilt fra eiendommen. Fradeling av parseller med veirett vil således være en endret bruk av eiendommen som ikke omfattes av stiftelsesgrunnlaget. Så lenge det går klart frem av stiftelsesgrunnlaget at veiretten gjelder adkomst til én eiendom, kan det ikke innfortolkes en utvidet veirett i medhold av servituttloven § 9, jf. § 2. Det er grunn til å være særlig forsiktig med utvidende tolking av rettigheter som er ervervet ved hevd. For slike rettigheter vil det i sterkere grad enn ved avtalte rettigheter være den etablerte bruken som danner rammen for rettighets innhold.
- (16) *C og D* har nedlagt slik påstand:
- "1. Anken forkastes.**
- 2. C og D tilkjennes sakskostnader for tingrett, lagmannsrett og Høyesterett."**
- (17) *Jeg er kommet til at anken må tas til følge.*
- (18) Utgangspunktet er at veirettigheters omfang beror på en tolkning av stiftelsesgrunnlaget, hva enten stiftelsesgrunnlaget er avtale, ekspropriasjon eller hevd.
- (19) Partene er enige om at formålet med den aktuelle veiretten gjennom hele hevdperioden var å gi nødvendig adkomst til gårdsbruket med helårsbolig på gnr. -- bnr. -. Det er ingen holdepunkter for at spørsmålet om å avgi veirett til senere fradelte parseller eller til bebyggelse på ikke-fradelte tomter, var tema mellom eierne av den herskende og den tjenende eiendom i hevdperioden. Spørsmålet om fradeling ble først aktuelt i 1991, da gnr. -- bnr. - ble overdratt til *A* fra hans mor.

(20) Så lenge stiftelsesgrunnlaget ikke regulerer retten til å avgi veirett, vil spørsmålet bero på den deklarasjoniske bakgrunnsretten.

(21) Det er i rettspraksis lagt til grunn at en avtalt veirett under visse forutsetninger også gir rett til videre avgivelse ved fradeling av parseller. De ankende parter har særlig vist til en prinsipiell dom inntatt i Rt. 1915 side 20 der det konkluderes slik om dette:

"Naar intet motsat fremgaar av vedkommende dokument, og ikke særlige forhold foreligger, maa formodningen være for, at veiret tilkommer senere utskilte parceller ..."

(22) Dette utgangspunktet er senere fulgt opp i Rt. 1968 side 750 og i Rt. 1973 side 229. I sist nevnte dom, som er avsagt etter at servituttloven trådte i kraft, legger Høyesterett til grunn at det avgjørende er om en avgivelse av veirett ved fradeling av parseller er "urimeleg eller uturvande" til skade eller ulempe for eieren av den tjenende eiendom, jf. servituttloven § 2.

(23) Spørsmålet er om de samme prinsippene kommer til anvendelse for avgivelse av hevdede veiretter.

(24) Jeg tar utgangspunkt i servituttloven, som regulerer utøvelsen av bruksretter når annet ikke fremgår av stiftelsesgrunnlaget. Loven gjelder også hevdede rettigheter. Sivillovbokutvalet, som hadde til oppgave å foreslå kodifikasjoner av tingsrettslige emner, omtaler servituttloven som en "samlelov med allmenne reglar for slikt som ikkje vert særskilt unnateke etter nojeldande eller framtidige særlover", jf. NUT 1960: 1 Rådsegn 5 – Om særlege råderettar over framand eigeendom, side 34. Hevdsloven har ingen særskilte reglar om utøvelsen av hevdede bruksrettigheter.

(25) I Rådsegn 5 side 13 gir Sivillovbokutvalet denne fremstillingen av tidligere gjeldende rett:

"Når det gjeld rettार med heimel i hevd, er det bruken i hevdstida som i prinsippet er avgjerande for kor langt retten skal gå. Men dette gjer ingen særleg skilnad. Som nemnt er tidlegare bruk i stor mon avgjerande for tolkinga i mange tilfelle elles og. Og partane bør ikkje vera meir bundne til det som har vore, her enn når det gjeld tilsvarande rettार med anna grunnlag. Såleis er det rimeleg at den som har hevda ein rett til eit særskilt slag bruk, både kan og lyt laga seg noko etter dei omskifte som tida og tilhøva fører med seg. Stort sett lyt ein elles og, i dei mange spørsmål då bruken i seg sjølv ikkje kan vera til noka rettleiing, rekna at ein hevda rett har same innhald som andre rettार til liknande bruk vanleg har..."

(26) Denne rettstilstanden forutsatte Sivillovbokutvalet videreført. Også i Ot.prp. nr. 8 (1967–1968) er det lagt til grunn at hevdede rettigheter har samme innhold som tilsvarende rettigheter ervervet på annet grunnlag. I avsnittet "[a]llment om tolkinga" uttaler departementet følgende på side 7-8:

"For dei fleste spørsmål om innhaldet i retten er det skipingsgrunnlaget (t.d. avtale, rettsdekret) som i prinsippet er avgjerande. Men rettsgrunnlaget kan vere knapt eller uklårt forma. Stundom er det ikkje stort meir å halde seg til enn det som er opplyst om korleis retten har vore praktisert.

I varige rettsshøve er det vanskeleg å vite på førehand korleis tilhøva kan komme til å snu seg. Retten lyt gjerne tolkast så at bae partar i rimeleg mon får lempe seg etter

kvarandre og finne seg i omskifte som tida og tilhøva fører med seg.- Etter tilrådinga bør dette og gjelde rettar med heimel i hevd."

- (27) Disse uttalelsene viser at bruksrettens innhold – uavhengig av stiftelsesgrunnlag – vil måtte fastlegges både på grunnlag av tidligere bruksutøvelse og på grunnlag av behovet for en tidsmessig tilpasning. Dommen inntatt i Rt. 1937 side 355 er illustrerende for en slik dynamisk tilnærming for en veirett ervervet ved alders tids bruk. Bruken ble tillatt utvidet til kjøring med lastebil som nødvendig bierverv for å fylle "et reelt og påtrengende behov som må ansees hjemlet i utviklingens medfør".
- (28) Både servituttløven § 2 om at bruksretten blant annet skal vurderes på grunnlag av "kva som er i samsvar med tida og tilhøva", og § 9 om at bruksrettskveraren kan "avhenda heile eller noko av retten sin til kven han vil, når det ikkje fører til annan auke i tyngsla enn det elles var høve til", er utslag av prinsippet om at bruksretten må tilpassas samfunnsutviklingen og gis en dynamisk fortolkning. Begge bestemmelser gjelder også veiretter.
- (29) Sivilløvbokutvalet omtaler i Rådsegn 5 side 26 veiretter spesielt, og legger til grunn at "[v]egrett over annen manns grunn lyt det i regelen vera høve til å gje fråskilde stykke del i". Forutsetningen er at en slik oppdeling ikke innebærer at tålegrensen i § 2 overskrides, men det tas ingen forbehold avhengig av veirettens stiftelsesgrunnlag. I de særskilte merknadene til § 9 sondrer ikke departementet mellom ulike stiftelsesgrunnlag, men uttaler at avhendingsretten i prinsippet er et "tolkningsspørsmål som lyt avgjerast etter tilhøva i det einstilte tilfellet. Men når tilhøva ikkje gir særleg grunnlag for ei løysing, lyt spørsmålet avgjerast etter paragrafen her", jf. Ot.prp. nr. 8 (1967–1968) side 66.
- (30) Heller ikke juridisk teori synes å tillegge bruksrettighetens ulike stiftelsesgrunnlag generell betydning ved fastleggelsen av rettighetenes innhold. Jeg nøyer meg med å vise til Falkanger og Falkanger, Tingsrett, 7. utgave side 203 og Høgetveit Berg, Hevd, side 363, som begge viser til Sivilløvbokutvalets uttalelser om at hevdede rettigheter må anses å ha samme innhold som tilsvarende avtalefestede rettigheter.
- (31) Som begrunnelse for at hevdede veiretter ikke bør gis et annet innhold enn det som følger av tidligere faktisk bruk, legger lagmannsretten i vår sak vekt på at det ofte vil foreligge et element av tålt bruk fra eieren av den tjenende eiendom, og at det følgelig vil kunne føre til urimelige resultater dersom hevderen skal få en større rett enn det som kommer til syne gjennom den faktiske bruken.
- (32) Jeg er ikke enig i dette.
- (33) Hevdsloven § 7, jf. § 4 setter som vilkår for brukshevd at brukeren har vært i aktsom god tro i hele hevdsperioden. Dette kravet vil som regel innebære at den bruksberettigede har hatt en forestilling om at bruksutøvelsen er basert på et avtalerettslig grunnlag. Et utgangspunkt om at bruksretten likevel ikke har samme innhold som om den hadde hatt et slikt avtalerettslig grunnlag, ville etter min mening innebære et skår i det godtroervervet hevdsreglene er satt til å beskytte.
- (34) Dertil kommer at en hevdet bruksrett ofte har et avtalerettslig grunnlag som det kan være vanskelig å føre bevis for. I slike tilfeller vil det i realiteten være rettsvernet og ikke selve rettigheten som er hevdet. Videre kan ulike stiftelsesgrunnlag i praksis gli over i hverandre. Illustrerende er at både tingretten og lagmannsrettens mindretall i vår sak

mente det var flere omstendigheter som talte for at gnr. -- bnr. - hadde en veirett basert på "formløs avtale, som har vokst fram undervegs ved konkludent adferd". Verken tingretten eller lagmannsrettens mindretall fant grunn til å ta endelig stilling til dette, da de uansett fant at det forelå en veirett basert på hevd. Jeg mener det vil føre galt av sted å gjøre bruksrettens innhold avhengig av hvilket stiftelsesgrunnlag det etter mange år er mulig å føre bevis for.

- (35) Ulike regler om bruksrettsutøvelsen vil dessuten stride mot formålet med hevdsinstituttet, nemlig å skape klarhet og forutsigbarhet i rettighetsforholdene, også for senere rettsetterfølgere. For igjen å sitere Sivillovbokutvalet taler samfunnsmessige hensyn for "at det er ei klår sluttgrense for høvet til å grava opp i gammel ugreie", jf. NUT 1961:1 Rådsegn 6 – Om hevd side 17.
- (36) Jeg finner heller ikke grunnlag for å begrense utøvelsen av hevdede bruksrettigheter under henvisning til at eieren av den tjenende eiendom ikke har hatt foranledning til å gripe inn mot fremtidig bruk. Slik vil situasjonen langt på vei også være for tilsvarende rettigheter basert på avtale så lenge den fremtidige utnyttelsesmuligheten ikke har vært i avtalepartenes tanker.
- (37) Min konklusjon er etter dette at lagmannsrettens dom er basert på en uriktig rettsanvendelse når flertallet konkluderer med at "formålet med veiretten og den faktiske bruken i hevdstiden" er til hinder for å tildele veirett til fradelte parseller eller til bebyggelse på ikke-fradelte tomter. Lagmannsretten skulle ha vurdert det omtvistede veirettsspørsmålet med utgangspunkt i servituttloven § 9 jf. § 2, slik at også hensynet til "kva som er i samsvar med tida og tilhøva" hadde blitt vektlagt.
- (38) Lagmannsrettens dom blir på denne bakgrunn å oppheve.
- (39) Anken har ført frem, og de ankende parter skal etter hovedregelen i tvisteloven § 20-2 tilkjennes erstatning for sakskostnader for Høyesterett. Jeg har ikke funnet grunn til å anvende noen av lovens unntaksbestemmelser. Sakskostnadskravet utgjør 224 724 kroner, som inkluderer reiseutlegg, merverdiavgift og rettsgebyr. Jeg legger dette til grunn for avgjørelsen, jf. tvisteloven § 20-5 første ledd.
- (40) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom oppheves.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler C og D – én for begge og begge for én – til A og B i fellesskap 224 724 – tohundredeogtjue fire tusensjuhundredeogtjue fire – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

- (41) Dommer **Bergsjø:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (42) Dommer **Stabel:** Likeså.

- (43) Dommer **Normann:** Likeså.
- (44) Dommer **Skoghøy:** Likeså.
- (45) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom oppheves.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler C og D – én for begge og begge for én – til A og B i fellesskap 224 724 – tohundredeogtjuefiretusensjuhundredeogtjuefire – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

Riktig utskrift bekreftes: