



# NORGES HØYESTERETT

Den 11. mars 2016 ble det av Høyesteretts ankeutvalg bestående av dommerne Matningsdal, Endresen og Normann i

**HR-2016-00574-U, (sak nr. 2016/318), sivil sak, anke over dom:**

A

B

(advokat Thor Gjerde)

mot

C

D

E

F

(advokat Øystein T. Meidell Dahle)

avsagt slik

## D O M:

- (1) Saken gjelder tvist om bruksrett til en brygge.
- (2) C og D, eiere av gnr. 98 bnr. 70 og 177 i X samt E og F, eiere av gnr. 98 bnr. 93 i X, anla ved stevning 3. desember 2013 sak mot A og B, eiere av gnr. 98 bnr. 94, i forbindelse med tvist om bruksretten til en brygge. De aktuelle eiendommene er fritidseiendommer.
- (3) I stevningen punkt 1 er det nedlagt slik påstand:

**"Det tilligger eiendommene gnr 98 bnr 70, gnr 98 bnr 177 og gnr 98 bnr 93 i X kommune rettigheter vedr adkomst til bryggen like nedenfor A og Bs eiendom gnr 98 bnr 94 samt rett til å legge båt ved bryggen i henhold til tinglyste servitutter."**
- (4) Ved Jæren tingretts dom 27. januar 2015 ble de saksøkte frifunnet og tilkjent sakskostnader med 98 863 kroner.
- (5) Saksøkerne anket dommen til Gulating lagmannsrett som 3. desember 2015 avsa dom med

slik domsslutning:

- "1. Det tilligger eiendommene gnr. 98 bnr. 70 og gnr. 98 bnr. 93 i X rettigheter vedrørende adkomst til bryggen på gnr. 98 bnr. 94 sin strand nedenfor partenes eiendommer, samt rett til å legge båt ved bryggen, i henhold til tinglyste servitutter.
2. A og B tilpliktes in solidum å betale sakskostnader for lagmannsretten til C, D, E og F med kroner 96 151 – nittisekstusenetthundreogfemtien.
3. A og B tilpliktes in solidum å betale sakskostnader for tingretten til C, D, E og F med kroner 124 099 – etthundreogtjuefiretusenognittini.
4. Oppfyllelsesfrist for pkt. 2 og 3 er 2 – to – uker etter at dommen er forkynt."

(6) A og B har anket lagmannsrettens dom til Høyesterett. Anken gjelder for det første lagmannsrettens saksbehandling. Det anføres at domsgrunnene ikke gjør det mulig å prøve om lagmannsrettens resultat er riktig. Videre er det anket over lagmannsrettens rettsanvendelse – blant annet ved at hevdsreglene er anvendt feil.

(7) I anken er det nedlagt slik påstand:

- "1. Tingrettens dom stadfestes.
2. Subsidiært. Gulating lagmannsretts dom avsagt 03.12.2015 i sak 15-052551ASD-GULA/AVD2 oppheves.
3. I begge tilfeller: De ankende parter tilkjennes saksomkostninger for lagmannsretten og for Høyesterett."

(8) Ankemotpartene, C, D, E og F, har i sitt tilsvarende anført at dommen verken bygger på feil ved saksbehandlingen eller rettsanvendelsen. De har nedlagt påstand om at lagmannsrettens dom stadfestes og at de tilkjennes saksomkostnader for Høyesterett.

(9) Høyesteretts ankeutvalg har kommet til at lagmannsrettens dom må oppheves med hjemmel i tvisteloven § 30-3 andre ledd bokstav c, jf. § 29-21 andre ledd bokstav c. Etter den førstnevnte bestemmelsen kan en dom oppheves dersom "det foreligger feil som ubetinget skal tillegges virkning, jf. § 29-21 annet ledd". Videre fastsetter § 29-21 andre ledd bokstav c at det ubetinget skal tillegges virkning at "det er mangler ved avgjørelsen som ikke kan rettes etter §§ 19-8 og 19-9, og som hindrer prøving av anken". Denne bestemmelsen omfatter blant annet mangler og uklarheter ved domsgrunnene, jf. Schei med flere: Tvisteloven, kommentarutgave, andre utgave side 1064.

(10) De aktuelle eiendommene ble i perioden 1937 til 1941 solgt og utskilt fra nåværende gnr. 98 bnr. 4 i X kommune. Eieren av denne eiendommen var G. Bruksnummer 70 ble ved kjøpekontrakt 2. august 1937 solgt til Cs og Ds rettsforgjenger H. Kjøpekontrakten inneholdt følgende klausul:

**"I kontrakten forbeholdes veirett mot syd til bygdevei ved tjernet, og veirett til sjøen. Stranden mellom Is og Js eiendom i Y kan benyttes til badeplass og til å legge båt ..."**

(11) Eiendommen ble deretter fradelte bnr. 4 ved skylddelingsforretning datert 26. juli 1939, tinglyst 31. juli 1939. I skylddelingsforretningen er det blant annet fastsatt at parsellen har "rett å legge båt i selgerens brygge".

- (12) Bruksnummer 177, som også eies av C og D, ble fradelt bnr. 4 ved skylddelingsforretning datert 23. august 1941. I denne fremgår blant annet følgende:

**"Kjøperen har rett aa benytte vei fra sin eiendom syd til bygdeveien nær tjernet. Samt rett aa benytte vei til sjøen langs Is gjerde og ned til strannen sammen med hovedbruket. Likeledes rett aa legge baat og bade ved hovedbrukets strann i Z."**

- (13) I tiden mellom inngåelse av kjøpekontrakten for bnr. 70 og skylddelingsforretningen for samme eiendom ble bnr. 94 ved kjøpekontrakt fra 1938 solgt til K som er far til B. Kjøpekontrakten inneholder følgende bestemmelser:

**"Til Parsellen tilhører strandlinje beliggende mellom I og Js hytte-tomter. Der gis adgang for H [kjøperen av bnr. 70] å benytte endel av stranden til badeplass. Envidere har selgeren G full adgang til brygge på nevnte strandlinje. Likeledes har kjøperen K rett til en gangsti til strandlinjen."**

- (14) Skylddelingsforretning for denne eiendommen ble avholdt 29. juni 1940, og den ble tinglyst 2. juli 1940.

- (15) Bruksnummer 93 ble solgt ved kjøpekontrakt 30. oktober 1939 til L – altså eiendommen som i dag eies av E og F. I kjøpekontrakten er det blant annet fastsatt:

**"Selger forbeholder sig veirett over nærværende eiendom fra bygdeveien over parsellens vestre hjørne.**

**Kjøper har rett til å ha båt ved selgers brygge rett ned fra nærværende eiendom."**

- (16) I likhet med bnr. 94 ble skylddelingsforretning også for denne eiendommen avholdt 29. juni 1940 og tinglyst 2. juli 1940. I skylddelingsforretningen er det protokollert at "[k]jøperen skal ha rett å legge båt ved selgerens brygge".

- (17) For begge instanser var ett av tvistetemaene når den omstridte bryggen ble bygd. Om dette uttaler lagmannsretten:

**"Mest sannsynlig ble bryggen bygget rundt 1938 siden G i 1939 i kjøpekontrakten for bnr. 93 gir rett til brygge, og at det i skylddelingen for bnr. 70 samme år nevnes selgerens brygge. Derimot er bryggen ikke nevnt i kjøpekontrakten fra 1937 for parsellen som senere ble bnr. 70."**

- (18) Etter deretter å ha gjennomgått noen avstandsmålinger uttaler lagmannsretten at det "ikke [kan] herske tvil om at denne bryggen er 'selgers brygge'". Deretter fortsetter lagmannsretten:

**"K har således ikke bygget noen brygge fra grunnen av, men han ervervet en strandlinje hvor det allerede var anlagt en brygge som sannsynligvis besto av opplødd stein. At K senere, i 1940, bekostet arbeider på bryggen, kan etter lagmannsrettens mening ikke lede til at han dermed ervervet eierposisjon til bryggen.**

**Det er ankende parter som må sannsynliggjøre at de har rettigheter i bryggen på ankemotpartenes strandlinje. Lagmannsretten mener, ut fra de formuleringer som det er vist til i kjøpekontrakter og skylddelingsforretninger, og etter befaringen, at denne bevisbyrden er oppfylt."**

- (19) Som det fremgår av dette sitatet, har lagmannsretten blant annet bygget på opplysninger i "kjøpekontrakter og skylddelingsforretninger". I den sammenheng er det etter ankeutvalgets vurdering en vesentlig svakhet ved lagmannsrettens domsgrunner at den ikke har gått nærmere

inn på betydningen av at det ved salget av bnr. 94 i 1938 ble avtalt at selgeren, G, skulle ha "full adgang til brygge på nevnte strandlinje". Denne formuleringen indikerer at K ikke bare ervervet eiendomsretten til en strandlinje, men også eiendomsretten til en brygge som befant seg der. Dersom ingen brygge hadde fulgt med, ville det ikke ha vært naturlig å anvende en klausul som indikerer en servitutt for selgeren og ikke en eiendomsrett. For at Høyesterett skulle hatt mulighet for å overprøve dommen, skulle lagmannsretten etter dette ha drøftet om "selgers brygge" i kjøpekontrakten for bnr. 93, som ble inngått i oktober 1939, kunne være den samme bryggen som selgeren året før kan synes å ha forbeholdt seg en servitutt i og herunder hvilket grunnlag G i tilfelle ville ha for å stifte en slik rett i bryggen. Dette styrkes ytterligere av at K, ifølge lagmannsretten, i 1940 "bekostet arbeider på bryggen" og at det i tingrettens dom opplyses at arbeidene ble utført før de to skylddelingsforretningene.

- (20) Det vanskeliggjør også forståelsen av lagmannsrettens dom at det foretas en samlet drøftelse for bnr. 70 og bnr. 93 på tross av at eiendommene ble frasolgt hovedbruket henholdsvis før og etter at bnr. 94 ble solgt til K, og på tross av ulikhetene i utformingen av de relevante deler av kjøpekontraktene.
- (21) Ankeutvalget har på denne bakgrunn kommet til at lagmannsrettens domsgrunner lider av slike svakheter med hensyn til forholdet mellom klausulene i de ulike kjøpekontraktene og betydningen av tidsrekkefølgen mellom dem at lagmannsrettens dom må oppheves som følge av mangelfulle domsgrunner.
- (22) Ankeutvalget finner imidlertid grunn til å tilføye: For lagmannsretten anførte A og B subsidiært at de hadde hevdet eiendomsrett til bryggen. Om dette påstandsgrunnlaget uttaler lagmannsretten:

**"Anførselen kan etter lagmannsrettens mening ikke føre frem. Skulle K eller hans rettsetterfølgere kunne påberopt seg aktsom god tro, måtte de ha undersøkt hvilke bestemmelser som fantes i kjøpekontrakter og skylddelinger for de andre eiendommene på stedet. Ut fra formuleringen i kjøpekontrakten for bnr. 93 om rett til brygge 'rett ned fra nærværende eiendom', mener lagmannsretten at bnr. 94 ikke var i aktsom god tro om eierforholdet og bruksretten til bryggen."**

- (23) Til dette utsagnet vil ankeutvalget for det første bemerke at kjøpekontrakten vedrørende bnr. 94, som allerede nevnt, kan synes å indikere at K ervervet eiendomsrett til den omstridte bryggen som selgeren deretter ikke hadde rett til å gi andre bruksrett til. Videre ville en slik eventuell bruksrett være en heftelse på bnr. 94 som det hadde vært naturlig å tinglyse på denne eiendommen. Det er vanskelig å se det rettslige grunnlaget for at K og hans rettsetterfølgere på denne bakgrunn skulle ha plikt til å undersøke hva som måtte fremgå av kjøpekontrakter og skylddelingsforretninger vedrørende andre eiendommer. Mot denne bakgrunn er det også vanskelig å forstå hva lagmannsretten sikter til når det i domsslutningen er gitt rett til "å legge båt ved bryggen, *i henhold til tinglyste servitutter*" (uthevet her). Det fremgår ikke av lagmannsrettens dom at de aktuelle servituttene er tinglyst på bnr. 94.
- (24) For lagmannsretten hadde de ankende parter også gjort gjeldende at eventuelle rettigheter som ankemotpartene måtte ha hatt over deres eiendom ville være bortfalt etter reglene om frihevd, jf. hevdsloven § 10. Om dette skriver lagmannsretten bare:

**"Heller ikke foreligger det frihevd fordi ankende parters eiendommer har latt være å bruke sine rettigheter, jf. hevdsloven § 10. I den første tiden etter at fritidseiendommene var etablert, var det, slik lagmannsretten har forstått, et godt forhold mellom alle på stedet, men dette tok etterhvert slutt. Eierne av bnr. 70 og 93 ble nektet å legge til bryggen med båt og oppholde seg på bryggen, og de sluttet derfor å bruke stranden i de periodene de oppholdt**

**seg på hyttene. I 1976 tok daværende eier av bnr. 93, M, kontakt med advokat Ole Helliesen for å få en vurdering av sine rettigheter på stedet. Samlet sett viser dette at når bnr. 70 og 93 avsto fra å gjøre sine rettigheter gjeldende, hadde dette sammenheng med den holdning de ble møtt med fra bnr. 94, ikke at de mente at de ikke hadde rettigheter."**

- (25) Da det ikke er et vilkår for frihevd at rettighetshaveren har vært i tvil om sin rettslige posisjon, er det uklart hvordan det lagmannsretten skriver, skulle kunne begrunne at vilkårene for frihevd ikke er oppfylt.
- (26) Det er alminnelig lære at hevderen normalt vil bli bragt i ond tro ved at rettighetshaveren gjør oppmerksom på sin rettighet. Det er imidlertid ikke alltid slik at kjennskap til den annen parts oppfatning, resulterer i ond tro, jf. Aage Thor Falkanger, God Tro, side 164-165, med videre henvisning til Rt. 1955 side 304. Lagmannsretten må ved den fornyede behandling, om frihevd fremdeles skulle være en aktuell problemstilling, vurdere om de særlige omstendigheter i saken tilsier at god tro likevel må anses å foreligge. De rettighetene det er tale om, ville naturlig ha blitt regelmessig utnyttet i forbindelse med ferieopphold, men rettighetshaverne respekterte likevel grunneiers standpunkt. Det er dessuten ubestridt at det ikke er tinglyst noe hefte på hevderens eiendom.
- (27) Lagmannsretten har i sin begrunnelse vist til at den daværende eier av bnr. 93, M, i 1976 tok kontakt med advokat Ole Helliesen for å få en vurdering av sine rettigheter. Det har her klart nok skjedd en forveksling; advokat Ole Helliesen representerte eier av bnr. 94. Mer vesentlig er at lagmannsretten ikke tok det samlede hendelsesforløpet med i sin vurdering av spørsmålet om god tro. Eierne av bnr. 70 og bnr. 93 tok i 1976 et initiativ for de rettigheter som er omtvistet i saken. Det standpunkt at de to eiendommene har rettigheter til bryggen på bnr. 94 eller noen annen rett på denne eiendommen avvises av advokat Ole Helliesen på vegne av eier av bnr. 94. Dette førte så til at eierne av bnr. 70 og bnr. 93 foreslo en minnelig ordning. Det er ikke nærmere opplysninger om dette i lagmannsrettens dom. Det er imidlertid på det rene at de rettigheter som eierne av bnr. 70 og bnr. 93 mener å ha, heller ikke er utøvd i tiden etter at problemstillingen ble bragt frem i 1976. Også dette må inngå i en vurdering av om kravet til god tro er oppfylt.
- (28) Anken har ført fram, og ankeutvalget har kommet til at det må tilkjennes sakskostnader for Høyesterett, jf. tvisteloven § 20-2. Omkostningene settes til 18 750 kroner inkludert merverdiavgift med tillegg av rettsgebyr for Høyesterett med 12 300 kroner. Samlet omkostningsansvar settes etter dette til 31 050 kroner. Omkostningsansvaret for lagmannsretten utstår til lagmannsrettens nye avgjørelse av saken, jf. tvisteloven § 20-8 tredje ledd.
- (29) Dommen er enstemmig.

SLUTNING:

1. Lagmannsrettens dom oppheves.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler C, D, E og F – én for alle og alle for én – til A og B i fellesskap 31 050 – trettientusenogfemti – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

Clement Endresen  
(sign.)

Magnus Matningsdal  
(sign.)

Kristin Normann  
(sign.)

Riktig utskrift: