



NORGES HØYESTERETT

Den 31. oktober 2017 avsa Høyesterett dom i

HR-2017-2064-A, (sak nr. 2017/765), sivil sak, anke over dom,

A (advokat Brynjar Østgård)

mot

B (advokat Christopher Borch – til prøve)

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

- (1) Dommer **Noer**: Saken gjelder tvist mellom et tidligere kjærestepar om eiendomsretten til en fritidseiendom.
- (2) B – ankemotparten – er født i 1956. Hun vokste opp på en gård i X i Y kommune, men flyttet til Østlandet som 22-åring og har siden bodd der. I 1995 fikk hennes mor skilt ut hyttetomt til henne fra hovedbruket i X. Tomta ligger ved Y elva, er på 611 m² og har matrikelnummer gnr. 00 bnr. 00.
- (3) I 1997 overtok Bs bror – C – hjemmelen til hovedbruket og også til hyttetomta. Partene er imidlertid enige om at B har vært eier av tomta helt siden den ble fradelt. Den formelle hjemmelen til tomta ble først overført 19. juli 2014.
- (4) A – ankende part – er født i 1950. Han arbeidet som snekker og anleggsleder i Æ, men ble utsatt for en ulykke i 1998 og har vært 50 prosent ufør etter dette.
- (5) Partene møtte hverandre en gang i 2002, og de ble raskt et par. B fortalte A at hun hadde en tomt i Y hvor hun alltid hadde drømt om å bygge hytte, men at hun ikke hadde hatt råd til dette.
- (6) Etter avtale med B gikk A i gang med å føre opp hytte på tomta. Han søkte kommunen om tillatelse til tiltaket, med seg selv som tiltakshaver, og sendte nabovarsel, hvor B var oppført som eneeier av tomta. Hytta ble satt opp sommeren 2004. A gjorde det meste av

grunnarbeidene, han kjøpte materialer med egne midler og utførte mesteparten av bygningsarbeidene. Hytta sto ferdig høsten 2004 med et bruksareal på 76 m².

- (7) Den 1. februar 2005 fikk A folkeregistrert adresse sammen med B på Østlandet. Han bodde der imidlertid bare sporadisk. Partene hadde ikke felles økonomi.
- (8) Forholdet tok slutt da A reiste fra B i begynnelsen av 2006. De har i ettertid ikke hatt noen kontakt, og det ble heller ikke foretatt noe økonomisk etteroppgjør mellom dem.
- (9) Om lag halvannet år etter bruddet, den 17. september 2007, sendte As advokat brev til advokaten til Bs bror – hjemmelshaver – og ga uttrykk for bekymring for at det var heftelser på hyttetomta som var blitt med etter fradelingen fra hovedbruket. Han ba om sanering av heftelsene og at hjemmelsforholdene ble bragt "i samsvar med realitetene".
- (10) Den 22. november 2007 skrev As advokat på nytt til hjemmelshaver; denne gangen med kopi til B. I brevet ble det bedt om hjelp til "å få ordnet opp i de uryddige forhold hva angår hyttetomta". Videre heter det i brevet:

"Av grunnboka fremgår at C er hjemmelshaver til tomta. Dette er jo ikke i samsvar med de reelle forhold og må endres.

Videre gjenstår det en rekke pengeheftelser på tomta som er blitt med over fra hovedbruket ved fradeling. Disse heftelsene må slettes.

Jeg ber om at du og B medvirker til å få brakt disse forhold i orden ..."

- (11) Ingen av de to brevene ble besvart. B tok i bruk hytta som sin egen. Hun har hele tiden dekket utgiftene knyttet til eiendommen og stått for vedlikeholdet av den.
- (12) Først seks år seinere tok A opp saken på nytt. Da sendte hans advokat et brev til Bs bror, datert 12. desember 2013, med krav om festerett på eiendommen i medhold av tomtfesteloven § 5 andre ledd. Vedlagt var festekontrakt i to eksemplarer som hjemmelshaver ble bedt om å undertegne.
- (13) Brevet ble ikke sendt i kopi til B og ble ikke besvart. Den 30. januar 2014 sendte advokaten purring og varsel om stevning dersom festekontraktene ikke ble undertegnet. Heller ikke dette gikk i kopi til B. Hun svarte imidlertid ved e-post den 10. februar 2014, men uten å gå inn på realitetene.
- (14) A tok ut stevning for Indre Finnmark tingrett den 11. april 2014. Saken ble overført til Y forliksråd, som innstilte saken. Den 6. august 2015 ble det tatt ut ny stevning for tingretten. På grunn av inhabilitet ble saken overført til Øst-Finnmark tingrett, som 25. april 2016 avsa dom med slik domsslutning:

"1. B frifinnes.

2. A dømmes til å betale sakens kostnader til B med kroner 344 095,- trehundreogførtifiretusenogfemkroner – innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse."

- (15) Tingretten kom til at det ikke var blitt stiftet noe sameie eller festeforhold mellom partene, og at B var eneeier av hytte og tomt. Standpunktet ble forankret i lov om

hendelege eieendomshøve § 8. Retten fant at A i utgangspunktet hadde krav på vederlag fra B, men at kravet var foreldet.

- (16) A anket til Hålogaland lagmannsrett, som 10. februar 2017 avsa dom med slik domsslutning:
- "1. Anken forkastes.**
- 2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler A til B 239 000 – tohundreogtrettinitusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom."**
- (17) Lagmannsretten kom som tingretten til at det ikke var grunnlag for kravet om eiendoms- eller festerett, og at vederlagskravet var foreldet.
- (18) A har anket til Høyesterett. Anken gjelder rettsanvendelsen og bevisbedømmelsen. For Høyesterett er det ikke bestridt at et eventuelt vederlagskrav fra As side er foreldet, og det er ikke krevd større sameieandel enn 50 prosent. For øvrig står saken i hovedsak i samme stilling for Høyesterett som for de tidligere instanser.
- (19) Ankende part – A – har i korte trekk gjort gjeldende:
- (20) Prinsipalt anføres at eiendommen ligger i sameie mellom A og B med en halvpart på hver. Det rettsstiftende grunnlaget er partenes felles forutsetninger og atferd. Partenes felles mening var at de skulle eie hytta og grunnen i lag. Dette var også en forutsetning for at A brukte penger, arbeidskraft og tid på å føre opp hytta. Dersom parforholdet hadde fortsatt, ville partene utvilsomt blitt ansett som sameiere.
- (21) Tidligere avgjørelser som knesetter strenge beviskrav for å anse overdragelse av fast eiendom for å ha funnet sted, gjelder ikke her hvor man står overfor et felles hytteprosjekt partene imellom – ikke en overdragelse.
- (22) Det kan ikke legges vekt på at søksmålet opprinnelig ble anlagt med krav om festerett. Dette er en vanskelig materie, og A er ikke juridisk kyndig.
- (23) At A ventet flere år før han gjorde sin rett gjeldende, kan ikke medføre tap for ham. Det skal adskillig mer til før man taper eiendomsrett på grunn av passivitet. B hadde på sin side en plikt til å si fra. Hun måtte forstå at A trodde han ville bli medeier i fritidseiendommen, og må anses bundet når hun ikke brakte ham ut av denne villfarelsen.
- (24) Lov om hendelege eieendomshøve gjelder ikke her. Det dreier seg ikke om feilaktig eller tilfeldig sammenblanding av ting. A hadde tvert imot rett til å føre opp bygget på tomta. I tillegg passer loven dårlig når partene – som her – var i et forhold da sammenblandingen skjedde.
- (25) Subsidiært anføres at A er eneeier av hytta og har rett til punkt feste etter tomtfesteloven § 5 andre ledd.
- (26) A har lagt ned slik påstand:

"Prinsipalt:

A er sameier i eiendommen gnr. 00 bnr. 00 i Y – med påstående hyttebygning – med en ideell halvdel, 50/100.

Subsidiært:

A er eneeier av påstående hyttebygning på gnr. 00 bnr. 00 i Y, og har rett til å ha hyttebygningen stående/punktfesterett.

I begge tilfeller:

A og/eller det offentlige tilkjennes saksomkostninger for tingrett, lagmannsrett og Høyesterett."

- (27) Ankemotparten – B – har i korte trekk gjort gjeldende:
- (28) Lagmannsretten har korrekt kommet til at B er eneeier av både hytte og tomt. Det er ikke inngått noen avtale om eierskap til tomta eller bygget, og det er heller ikke noe annet rettsstiftende grunnlag.
- (29) B har heller ikke mistet sin eneeiendomsrett til tomta på ulovfestet passivitetsgrunnlag. Bygging på tredjemanns eiendom gir ikke i seg selv berettiget forventning om eierskap til grunnen. A var den som hadde oppfordring til å handle da B for alle praktiske formål overtok eiendommen etter bruddet.
- (30) Lov om hendelege eidegdomshøve medfører at B er eneeier av hyttebygget. Loven får anvendelse også der det uklare rettsforholdet mellom partene oppstår som følge av et i utgangspunktet planlagt opplegg. Uansett vil en snever tolkning av loven ha liten betydning, siden de ulovfestede reglene gir samme resultat.
- (31) Et samlivsforhold stenger ikke for å anvende lovens bestemmelser om eiendomsrett. Partene her var uansett ikke samboere da hytta ble ført opp.
- (32) Tomtefesteloven § 5 andre ledd får ikke anvendelse. Det er et krav for å anse festeavtale inngått etter bestemmelsen at partene har ment å etablere et festeforhold.
- (33) B har lagt ned slik påstand:
- "1. Anken forkastes.**
- 2. A erstatter Bs sakskostnader for Høyesterett."**
- (34) *Mitt syn på saken*
- (35) Spørsmålet er for det første om det ble etablert et sameie mellom partene da A i forståelse med B førte opp hytta på hennes tomt i Y.
- (36) A og B har ikke inngått noen skriftlig avtale om eiendomsrett eller sameie. A har for Høyesterett heller ikke anført at han hadde en muntlig avtale med B om dette. Spørsmålet er da om det foreligger et annet rettsstiftende grunnlag for medeiendomsrett i den spesielle situasjonen som foreligger her.
- (37) Det er ikke utelukket at etablering og tap av eierskap til fast eiendom kan skje på grunnlag av partenes adferd og felles forventninger i en situasjon som denne. Det er likevel klart at det skal mye til for å anse eiendomsrett etablert på et slikt grunnlag. Jeg

viser til Rt-2015-1157 avsnitt 33 og 46, hvor det gis uttrykk for at det skal "sterke grunner" til før eiendomsrett kan tenkes å falle bort på ulovfestet grunnlag. Dette er et utslag av grunneiers sterke stilling i norsk rett, noe jeg seinere kommer tilbake til.

- (38) As syn er at sameiet oppsto ved gjennomføringen av det felles hytteprosjektet: Det var et opplegg til fordel for dem begge. Hun fikk ført opp ei hytte og ble eier av halvparten av denne, mens han ble eier av halve tomta.
- (39) Begge parter så trolig for seg en framtid sammen. De var dermed ikke så nøye med å avklare det formelle seg imellom. Hensikten var utvilsomt å sette opp ei hytte som de seinere kunne bruke i lag.
- (40) Som nevnt var det A som dekket utgiftene til hytta – anslått av ham til om lag 600 000 kroner. Han sto også for det meste av arbeidet. Hun hjalp til i sommerferien, men bidro for øvrig bare med råtomta.
- (41) Rene rimelighetshensyn kan i en slik situasjon tilsi at A må anses som medeier i eiendommen. Det er likevel lite håndfast som kan underbygge at partene hadde en felles forutsetning om at hytte og tomt skulle ligge i sameie mellom dem, og i alle fall at det skulle være løsningen uavhengig av om forholdet mellom dem varte ved eller ikke.
- (42) A har gitt ulike versjoner av hva som skulle være rettsforholdet mellom ham og B. Innledningsvis i saken krevde han bare festerett for hytta, og han forklarte i tingretten at han aldri hadde ment å være eier av tomta. For lagmannsretten anførte han imidlertid at de hadde en muntlig avtale om sameie i tomta, mens han eide hyttebygget alene. Han hevdet da at eierandelen skulle endres underveis, inntil hun hadde tilbakebetalt halvparten av byggekostnadene.
- (43) As opptreden etter bruddet med B støtter heller ikke opp under hans påstand om at det ble etablert et sameie ved byggingen av hytta. Riktignok sendte han brev til hjemmelshaveren halvannet år etter bruddet og ba om opprydning i hjemmelsforholdene. Men det gikk ikke klart fram av brevene hva han mente om eiendomsretten til eiendommen. Og deretter gikk det over seks år uten at han foretok seg noe. I denne perioden var det B som hadde rådigheten over hytta, og det var som nevnt hun som dekket de faste utgiftene.
- (44) A har anført at Bs passivitet i denne perioden uansett må lede til at han er blitt medeier i eiendommen.
- (45) Jeg er enig i at B burde ha foretatt seg mer for å avklare eierforholdene. Men jeg kan ikke se at hennes passivitet er av en slik karakter at hun kan anses for stilltiende å ha akseptert sameie i eiendommen. Jeg minner om at hun for alle praktiske formål hadde overtatt rådigheten over hytteeiendommen, og derfor ikke hadde noen umiddelbar oppfordring til å handle. Saksforholdet ligger her helt annerledes an enn i Rt-2015-1157, hvor det var utvist passivitet i om lag 18 år.
- (46) På tross av den betydelige innsatsen fra As side med å sette opp hytta og den verdiøkning på eiendommen som dette førte til, kan jeg derfor ikke se at det foreligger tilstrekkelig rettsstiftende grunnlag for sameie i eiendommen.

- (47) Som subsidiært grunnlag har A hevdet at han er eeneier av hytta og har rett til å ha den stående på tomte med grunnlag i reglene om punkt feste.
- (48) Som jeg allerede har vært inne på, kan jeg ikke se at eiendomsretten til hytteeiendommen var avklart mellom B og A ved avtale eller ved annet rettsstiftende grunnlag. Det gjelder også for As anførsel om at han er eeneier av hytta.
- (49) Utgangspunktet i norsk rett er at den som bygger på en annens grunn, ikke får eiendomsretten til bygget. Dette er kommet til uttrykk i *lov om hendelege eieendomshøve*, som regulerer eiendomsretten når ting med ulik eier har blitt blandet sammen. Loven gjelder bare der eierforholdene ikke er avtalt eller følger av særlige rettsforhold, jf. § 1.
- (50) Hovedregelen er altså at grunneier blir sittende som eier, men unntak gjelder der materialene kan skilles fra bygget uten store skader og kostnader, jf. § 8 første punktum:
- "Når lausøyretting er bruka til bygging på framand grunn, får grunneigaren retten til alt som lyt reknast for oppbruka eller som ikkje kan skiljast ifrå att utan for stor skade og kostnad."**
- (51) Bestemmelsen viderefører grunneiers sterke rettsposisjon i norsk rett. Man var under lovarbeidet klar over at bestemmelsen kunne føre til at den som satt med den faste eiendommen, kunne bli tilført goder som hadde langt større verdi enn eiendommen selv, jf. Rådsegn 7 fra Sivillovbokutvalet (NUT 1969: 4) side 16. Botemiddelet mot urimelige utslag av regelen er retten til å kreve vederlag fra grunneier, begrenset oppad til verdien som er tilført eiendommen, jf. § 10. Som jeg allerede har vært inne på, fant både tingretten og lagmannsretten at A i utgangspunktet hadde krav på slikt vederlag fra B. Kravet var imidlertid foreldet, fordi det gikk mer enn tre år fra fristdato og til han framsatte noe krav. Denne delen av saken er ikke påanket.
- (52) Spørsmålet for Høyesterett er om loven får anvendelse i vår sak. Ankende part mener den bare omfatter situasjoner hvor ting blandes sammen *på tilfeldig vis eller ved misforståelser o.l.*, typisk der man ved en feil bygger inn på naboens grunn, og ikke et tilfelle som her, hvor hyttebyggingen var et planlagt tiltak.
- (53) Jeg er enig i at lovens tittel – lov om hendelege eieendomshøve – gir en viss støtte for et slikt syn. Men det er ingenting i lovens § 1 – som regulerer lovens anvendelsesområde – eller i § 8 – om sammenføyning med fast eiendom – som tilsier at det er en slik begrensning.
- (54) I Ot.prp. nr. 30 (1967–1968) side 8, heter det at lova "i hovudsaka gjeld skiplingar som råkar ting og eieendomshøve av reine tilfelle eller mistak". Men i brev som departementet sendte ut i forbindelse med høring av lovutkastet, sies det at loven var ment å gjelde "også tilfelle hvor det ikke foreligger slike mistak, og kan etter tilhøva endog få betydning ved utfylling av en ufullstendig avtale mellom de berørte parter", jf. proposisjonens side 10. Når dette sammenholdes med at det første sitatet om "tilfelle eller mistak" bare gjelder "i hovudsaka", mener jeg disse uttalelsene i forarbeidene taler for at loven gjelder her.
- (55) Av forarbeidene går det dessuten fram at loven var ment å videreføre gjeldende rett, jf. Rådsegn 7 side 16, som departementet viste til i proposisjonen, jf. Ot.prp. nr. 30 (1967–1968) side 18. Rettstilstanden synes tidligere å ha vært at grunneier ble eier av det hele uansett om byggingen på fremmed grunn skyldtes en feil eller ikke. Jeg viser til

Brækhus/Hærem, Norsk tingsrett (1964), som departementet siterer på side 6 i proposisjonen:

"I dei tilfelle då ein fast eigedom er påkosta, er det semje om at eigedomsretten til sjølve den faste eigedomen vert verande på same hand som før og utvidar seg til påkostnaden òg. Er det lausøyre som er sett i samband med eigedomen, er synet det at den faste eigedomen alltid er hovudtingen, og dette gjeld utan omsyn til verdet på kvar side. Er det lagt arbeid på eigedomen, vert det vanleg sagt så at fast eigedom ikkje let seg spesifisera - eigedomen vert verande den same endå om arbeidet har auka verdet til det mangedoble. Når det gjeld fast eigedom er det såleis ikkje tale om sameige mellom partane, og heller ingen tvil om kven som skal vera eigar. Eigedomsretten følgjer alltid grunnen (Brandt side 125-128, Scheel side 435-441 og Gjelsvik side 353 og 436-38)."

(56) Jeg peker også på at Høyesterett tidligere har anvendt loven i tilfelle hvor byggingen på fremmed grunn i utgangspunktet var avtalt, jf. Rt-2013-1560. Spørsmålet om lovens betydning utenfor "mistaks-tilfellene" var ikke omtvistet i saken, men Høyesterett uttalte at loven skulle ha et vidt anvendelsesområde, jf. avsnitt 37.

(57) Samlet sett mener jeg rettskildene viser at loven gjelder også utenfor de tilfellene der bygging på fremmed grunn skyldes misforståelse eller feil.

(58) Ankende part har videre anført at A ikke kan anses å ha bygget på "*framand grunn*" i lovens forstand, og at § 8 da ikke får anvendelse. Det er vist til kommentarene til § 8 i Rådsegn 7 side 26 hvor det heter:

"I paragrafteksten er nytta ordlaget framand grunn om den faste eigedomen. I dette ligg at det er grunn som eigaren til lausøyretingen ikkje har retten til, eller iallfall ikkje rett til å ha byggverk, tre eller andre ting på så som nemnt i paragrafen."

(59) Jeg kan imidlertid ikke følge ankende part her. Meningen med uttalelsen må være at loven ikke gjelder der det er avtalt at den som bygger skal få ha bygningene stående som sine egne på annen manns grunn. Men det var jo ikke tilfellet her – nettopp fordi det var uklart om det var A eller B som var eier av hytta. Situasjonen i vår sak er for øvrig på dette punktet parallell med saksforholdet i dommen jeg har nevnt tidligere, Rt-2013-1560, og i Borgarting lagmannsretts dom i RG-2008-1591. I begge sakene ble avgjørelsen tuftet på lov om hendelege eigedomshøve.

(60) Heller ikke *det at partene var et par da byggingen skjedde*, kan stenge for anvendelse av lov om hendelege eigedomshøve. I avgjørelsen i Rt-1984-497, som gjaldt spørsmål om vederlagskrav mellom tidligere samboere, ble det riktignok lagt til grunn at det var lite naturlig å forankre kravet i lov om hendelege eigedomshøve. Men der gjaldt saken en boligeiendom, og partene hadde vært samboere med en viss sammenblanding av økonomien. Det er ikke tilfelle i vår sak.

(61) Min konklusjon er etter dette at lov om hendelege eigedomshøve kommer til anvendelse i saken. Det følger da av § 8 at grunneier blir sittende med eiendomsretten til bygget når eierforholdene – som her – ikke er avklart i avtale eller gjennom annet særlig rettsgrunnlag, og hytta ikke kan flyttes fra tomta uten stor skade og kostnad. Det er da ikke nødvendig å gå nærmere inn på kravet om festerett.

(62) Anken må etter dette forkastes. A har tapt saken for samtlige instanser. Han ble i tråd med hovedregelen dømt til å dekke motpartens sakskostnader i tingretten og lagmannsretten.

Jeg har imidlertid kommet til at tungtveiende grunner gjør det rimelig ikke å tilkjenne saks kostnader for Høyesterett, jf. tvisteloven § 20-2 tredje ledd. Saken har reist et prinsipielt spørsmål om rekkevidden av lov om hendelege eieendomshøve som er av adskillig allmenn interesse. Jeg tilføyer at begge parter er innvilget fri sakførsel for Høyesterett.

(63) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. Saks kostnader for Høyesterett tilkjennes ikke.

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

(65) Dommer **Bergsjø:** Likeså.

(66) Dommer **Normann:** Likeså.

(67) Dommer **Indreberg:** Likeså.

(68) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. Saks kostnader for Høyesterett tilkjennes ikke.

Riktig utskrift: