

## Nytt fra fagfeltet – tingsrettslige emner

Advokat Terese Negaard Sørli  
[t.sorli@haavind.no](mailto:t.sorli@haavind.no)

# Nytt fra fagfeltet – rettspraksis innen tingsrett

- Utvalg
- Sakstyper (HR)
  - Grensetvister mv
  - Ankegjensstandens verdi ved rett til fradeling av parsell
  - Tinglysning
  - Avtale om verdsetting av eiendom – voldgift
- Sakstyper (LMR)
  - Grensetvister
  - Bruksretter til fast eiendom
  - Rett til fradeling av parsell
  - Gjenåpning av sak

# HR-2010-1433-U: Gjerdeskjønn

- Grannegjerdeloven § 14
- Vegrettshavere til gårdsveg
  - Kunne disse kreve gjerdeskjønn for å kreve at tjenende eiendom holdt gjerde inne på egen eiendom
- Grannegjerdeloven
  - For eiere
  - For bruksrettshavere – men hvilket omfang?  
*”rettighetshaveren må ha en noe nær eiers rådighet over det aktuelle området”*
  - Bruksrett til veg: en langt mer begrenset servitutt
  - Ikke anledning til å kreve skjønn etter grannegjerdeloven

# Rt 2010 s. 607: Avvisning av grensegangssak

- Utenrettslig forlik om grensene mellom to eiendommer i forbindelse med grensegangssak
- Nye opplysninger:
  - Anførsel om at grensene i forliket var feil.
  - Begjæring om grensegangssak
- HR:
  - Grensegangsforretning: For å få klarlagt hvor eksisterende grenser går
  - Jordskifterettens oppgave: klarlegge rettsforhold vedr. grenser og sette grensene. Ved uklare grenser må jordskifteretten ta stilling til en rekke kilder.
  - Her: Avtale om grenser. Ingen uklarhet om hvor grensene iht avtalen gikk
  - Den reelle tvisten er om den inngåtte avtalen er gyldig.
  - Jordskifteretten ikke kompetent

# HR-2010-1266-U: Ankegjenstandens verdi

- Salg av eiendom, hvor selger betinget seg rett til å fradele en tomt
  - Tvist omkring retten til å fradele tomt. Selger nektet å forestå overskjøting. Kjøper nektet å tinglyse rett til å fradele tomt
  - Tingretten: Skjøtet må tinglyses
- Lagmannsretten:
  - Ankegjenstanden er ”risikoen for urettmessige heftelser dersom tomten overskjøtes i sin helhet til kjøper”
    - Vanskelig å verdsette
    - Mulig å eliminere ved en tinglyst erklæring
    - Disposisjon av hele tomten vil være en rettstridig handling
    - Kan neppe tillegges noen økonomisk verdi i det hele tatt
- Høyesterett:
  - Hvilken økonomisk risiko påføres selgerne dersom skillet må tinglyses
  - Betydning av tinglyst erklæring vs risiko for godtroerverv
  - Nettopp fare for rettstridig handling som er grunnen til at selgerne løper en risiko
  - Risikoen har ”klart en økonomisk verdi”

## Rt. 2010 s. 252 – Retting av grunnboken

- Villaservitutt (strøksservitutt) ble slettet fra grunnboken
- Tgl. § 31(2) sletting når heftelsen ”åpenbart er opphørt”
- Dersom slettingen er gal må forholdet rettes, jfr tgl § 18
  - Vilkår for retting: At vilkår for sletting ikke var oppfylt
  - Vurderingen skal skje ut fra omstendighetene da tinglysningsfeilen evt ble gjort

# HR-2010-995-A: Avtale om voldgift ifm forkjøpsrett

- Sakens parter:
  - Mor og far Gløtta
  - Sønn Ole (eier av "Neset")
  - Sønn Anfinn (eier av hytteeiendom "Settun")
- Overdragelse av "Settun" med forkjøpsrett til eier av "Neset"
  - Mangel på enighet om pris "skal dette fastsettes med bindende virkning av tre personer"
- LMR
- HR (dissens)
  - Mindretall: Ikke voldgift
  - Flertall: Voldgift
    - Men krav om forkjøpsrett gjort gjeldende for sent

# LG-2009-184939 – Vassdragsrett – eiendomsrett i vassdrag

- Fallrettigheter i Fauskeelven i Gaular
- Planlagt kraftutbygging. Behov for avklaringer
- Hovedregel: Vannressursloven § 13(1)
  - Vassdrag hører tilhører eieren av den grunn det dekker
  - Unntak
- Utskipling i 1843
  - Spm om eiendomsrett til fallet ikke berørt i utskiftingen
- Utskipling i 1948:
  - Teiger med grense til elven ble utlagt til full eiendom til det ene bruket
  - Tolkning av uttalelser i utskiftingen ”vasskrafta i Faukse elva har ikke utskiftinga gjort noko med og er som før”
  - Kun en presisering av at driften av sagen var særskilt regulert
  - Ingen særskilte uttalelser for øvrig om eiendomsrett til fallet

# LF-2010-67120 – Fiskerett i elv (Gaula)

- Eiendom uten grense til elv – fiskerett?
- Grunneier:
  - Hensikt å fradele et ”fullt ut funksjonelt bruk”
  - Ingen uttalelser om jaktrett – likevel erkjent
- LMR
  - Skylddeling 1842
  - Bruksnummer fradelt, uten grense til elv
  - Ingen uttalelser om fiskeretten
  - Bruket hadde ikke vært med i felles utleie av fiskeretten
  - Eiere kun sporadisk utøvet fiske
  - LMR: Ingen fiskerett

# LA-2009-176001 – Jordskifte - grensegang

- Tvist om grense mellom eiendommer
- Dokumenter fra 1800-tallet
- Vitneutsagn om grensen
- Innmerkning av grense i økonomisk kartverk
- Jordskifterett
  - De tidlige dokumenter
- LMR
  - De eldre dokumentene var uklare
  - Vitneforklaringer
  - Fradeling av hyttetomt uten protester
  - Hevdserverv ikke aktuelt
  - Stilltiende aksept av innmerking i økonomisk kartverk ga bindende grense

# LE-2009-134681 – Jakt- og beiterett i utmarkssameie

- Rettskraftig avgjort at et areal var sameie, og hvem som var grunneiere.
- Parter som ikke var grunneiere, mente å ha jakt- og beiterett (reinsbeite)
  - Partene hadde setre
  - Jakt- og beiterett hadde vært utleid i ca 100 år. Tvisten i realiteten et spørsmål om rett til andel av utbytte ved utleie
- LMR
  - Seter: rett til beite for de dyr som kan vinterføs på gården, men ikke jaktrett eller reinsbeite
  - Lokal sedvane?
  - Festnet rettsforhold?
  - Alders tids bruk?
  - Kun tale om tålt bruk

# LG-2009-131730 – Fradeling av parsell

- Salg av gården Krossgot i 1971:
  - *”Selgjaren tek undan ein tomt ved Livatnet og partane er i dag samde om storleiken.”*
- Fikk ikke fradelingstillatelse, jordloven (1955) § 55
- LMR:
  - Avtalens ordlyd tyder på at selger skulle ha rett til en tomt
  - Etter avslaget forhold partene fortsatt seg til at selger skulle ha rett til tomt
  - Betydningen av fradelingsnektelse
    - Ingen alminnelig regel om at en innholdsmessig lovstridig avtale er uten virkning mellom partene
    - Rt 2006 s. 539 (jordloven § 12)
    - Formålet med delingsforbudet tilsier at avtale om fradeling falt bort ved delingsnektelse
    - Erstatningskrav: Åpenbart foreldet

# LE-2010-89902 – Gjenåpning av jordskiftesak

- Beitesak: Gjenåpning pga nye vitneforklaringer
- Vilkårene for gjenåpning
  - Tvisteloven §§ 31-4 og 31-5
    - ”hvis opplysninger om faktiske forhold som var ukjent da saken ble avgjort tilsier at avgjørelsen høyst sannsynlig ville ha blitt en annen”
    - Ikke gjenåpning ”av en grunn som parten burde ha gjort gjeldende under sakens ordinære behandling...”
- LMR:
  - Nye vitner som skulle forklare seg om lokal sedvane
  - Var kjent for vedkommende part
  - Skulle vært påberopt i forbindelse med den ordinære behandlingen av saken
  - Tingsrettslige spørsmål: omfattende undersøkelsesplikt
  - Ikke gjenåpning