

Rettslige grunnlag for eiendomsgrenser - særlig om mellomgrenser

Mo, Einar

Førstelektor - Høgskolen i Sørøst-Norge

Dette er akseptert versjon av en artikkel publisert av Universitetsforlaget, i tidsskriftet *Jussens venner*, 3. oktober 2016. Lenke til publisert versjon:
<https://doi.org/10.18261/issn.1504-3126-2016-04-03>

Mo, E. (2016). Rettslige grunnlag for eiendomsgrenser - særlig om mellomgrenser. *Jussens Venner*, 51(4), 212-228. <https://doi.org/10.18261/issn.1504-3126-2016-04-03>

© 2016 Universitetsforlaget.

Rettslige grunnlag for eiendomsgrenser – særlig om mellomgrenser

Av Einar Mo

Når grensene mellom faste eiendommer skal trekkes, må man ta stilling til spørsmål av både faktisk, bevismessig og juridisk art. Prinsipielt er fastsettelse av eiendomsgrenser imidlertid et juridisk spørsmål. Grensefastsettelsen må derfor bygge på et juridisk grunnlag. Dette gjelder både mellomgrenser (nabogrenser) og yttergrenser. Men i motsetning til yttergrensene krever mellomgrensene normalt et *konkret* rettsgrunnlag. I denne artikkelen drøfter forfatteren hvilke rettslige grunnlag som er aktuelle ved fastsettelsen av mellomgrenser, hvordan de skal tolkes dersom de er uklare og hvordan eventuell motstrid mellom ulike grunnlag bør løses. Avslutningsvis drøftes spørsmålet om ny måleteknologi vil medføre færre grensetvister i fremtiden.

Einar Mo er dosent ved Universitetet i Sørøst-Norge. Han har tidligere blant annet vært advokat hos Handels- og Servicenæringens Hovedorganisasjon (nå Virke), Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange og Kommuneadvokaten i Larvik. Siden 2011 har han vært ansatt som førstelektor ved Høgskolen i Sørøst-Norge.

1 INNLEDNING

Faste eiendommer er omgjerdet av eiendomsgrenser i alle plan. Det må for det første trekkes eiendomsgrenser mot andre eiendommer. Disse kalles gjerne for mellomgrenser eller nabogrenser, og de går både mellom eiendommer i marken og mellom eiendommer som grenser til hverandre i vassdrag og ved sjøen. Dernest finnes det eiendomsgrenser som viser hvor langt opp i luften, hvor dypt ned i grunnen og hvor langt ut i sjøen eiendomsretten går. De siste kalles ofte for yttergrenser.

Når eiendomsgrensene skal fastsettes, må man ta stilling til spørsmål både av faktisk, bevismessig og juridisk art. En dom fra Hålogaland lagmannsrett fra 2013 (LH-2013-148617-1) illustrere alle disse tre sidene godt. Jeg bruker derfor dommen som eksempel, og jeg kommer til å dvele litt ved den i det følgende. I denne saken var grensene mellom to eiendommer beskrevet slik i en skylddelingsforretning fra 1934:

«Den fraskilte parsell er en byggetomt som grenser til hovedbruket på alle sider. Fra x merket nedsatt i sten ved hovedbrukets fremkomstvei til Øvre-Bunes i østlig retning 40m, til x merket nedsatt sten, derfra i nordlig retning 35m, til x merket nedsatt sten, derfra i vestlig retning 35m, til x merket sten på en liten lynghaug på Øvre-Bunes, og derfra i sydlig retning 31 m til utgangspunktet.»

Å trekke opp grensene på bakgrunn av dette dokumentet er i utgangspunktet kun et spørsmål om faktum. Det gjelder å finne og påvise grensemerkene (kryssene i stein) i terrenget. Dette må man gjøre ved å følge beskrivelsen i skylddelingsforretningen. Etter hvert som tiden går, kan imidlertid grensemerker være vanskelig å finne igjen. Dessuten kan det ha kommet nye eiere inn i bildet som ikke var tilstede da grensene i sin tid ble målt opp.

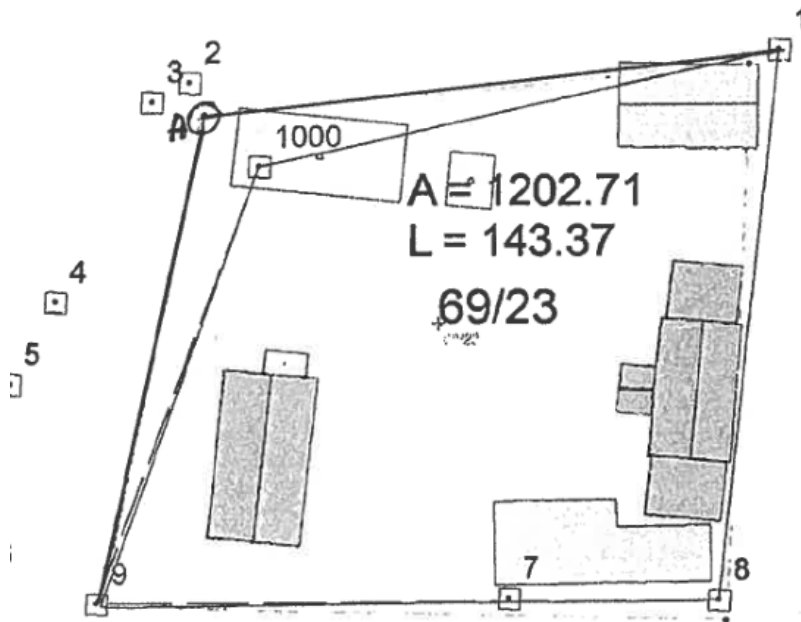
Slik var det også i denne saken. I 2012 skulle en av grunneierne – en mann ved navn Karoliussen – bygge på eiendommen sin og kjøpe et tilleggsareal av den andre grunneieren. For å avklare hvor grensene mellom dem gikk, tok Karoliussen kontakt med kommunen og krevde oppmålingsforretning. Oppmålingsforretningen skulle basere seg på grensebeskrivelsene i skylddelingsforretningen fra 1934. Det begynte bra. Partene var enige om alle grensepunktene bortsett fra ett. De avtalte derfor at vedkommende som styrte forretningen for kommunen skulle beregne det siste grensepunktet. Dette grensepunktet ble omtalt som punkt 1000.

Bestyreren målte opp punkt 1000 og utarbeidet deretter en kartskisse, hvor grensene var tegnet inn. Karoliussen mente imidlertid at grensen ikke var korrekt, og han tok ut søksmål for å få fastsatt grensene. For lagmannsretten ble både de juridiske og faktiske og bevismessige sidene ved saken vurdert og avgjort.

Lagmannsretten tok først stilling til om grensene var fastsatt på bindende måte i oppmålingsforretningen. Dette spørsmålet ble besvart med nei. Grunnen var at vedkommende som styrte oppmålingsforretningen ikke hadde fullmakt til å foreta rettshandel på vegne av partene. Karoliussen hadde derfor ikke bundet seg til å akseptere bestyrerens oppmåling.

Deretter holdt lagmannsretten oppmålingsforretningen opp mot skylddelingsforretningen fra 1934, og foretok en konkret vurdering av de *faktiske og bevismessige forhold*. Retten pekte blant annet på at beskrivelsen i kartforretningen ikke ga noen naturlig arrondering av tomten. Blant annet var et uthus med toalett som beviselig hadde ligget på det området Karoliussens rettsforgjengere hadde benyttet som sitt, havnet utenfor Karoliussens tomt. Plasseringen ble bekreftet av blant annet en vitneforklaring, tegninger og et flyfoto.

Lagmannsretten fant det videre bevist at Karoliussen og hans rettsforgjenger hadde brukt det området som ifølge kartskissen fra oppmålingsforretningen lå på den andre partens tomt. Bruken hadde foregått i mer enn 20 år til sammen, og det forelå god tro. Lagmannsretts kom derfor til at dette området var ervervet ved hevd.



Kartskissen er fra lagmannsrettens dom. Lagmannsretten konkluderte med at grensen gikk fra punkt 1, til punkt 8, derfra til punkt 9, til det punktet som er angitt som A og derfra til punkt 1. Det ytterste feltet med form som en hake eller en slags bomerang, ble ansett ervervet ved hevd. Vi ser at bygningene dermed havnet innenfor tomtegrensen.

Karoliussen-dommen er langt fra noe prejudikat. Men saken viser hvordan faktum, bevis og juss i praksis blir vevet sammen i saker om eiendomsgrenser. Prinsipielt er fastsettelse av eiendomsgrenser imidlertid et *juridisk spørsmål*. Selv om det var vanlig før i tiden å la grensene følge naturformasjoner, kan man ikke bare velge seg et merke i landskapet og si: «Langs denne fjellfoten går grensen». Grensemerker kan heller ikke settes ned helt vilkårlig i marken. Og som vi så i Karoliussen-saken, kan det ikke alltid bygges på grensebeskrivelser heller. Det må foreligge noe *overordnet* som sier hva som er relevant å bygge på i juridisk sammenheng.

I Karoliussen-saken la retten for øvrig til grunn at eiendomsgrensene bygget på to ulike rettsgrunnlag, nemlig dels skylddelingsforretningen og dels bruk i hevds tid. Oppmålingsforretningen ble derimot ikke godtatt som rettsstiftende grunnlag. Retten tok også stilling til en hel del andre faktiske spørsmål og vurderte flere bevis, men det viktigste spørsmålet i saken, slik jeg ser det, var hva som var det rettslige grunnlaget for eiendomsgrensen. Det er dette helt grunnleggende, nesten banale, spørsmålet som er temaet for denne artikkelen.

2 KONKRETE OG GENERELLE RETTSGRUNNLAG

I juridisk teori er det vanlig å si at eiendomsgrenser på land må ha et *konkret* rettsgrunnlag, mens fastsettelsen av eiendomsgrenser mellom eiendommer i vassdrag og ved sjøen, samt alle yttergrenser, kan løses på bakgrunn av generelle rettsregler.¹ Et konkret rettsgrunnlag kan for eksempel være en avtale mellom eieren av de eiendommene som grenser mot hverandre, og hvor grensene i terrenget er beskrevet nærmere. De rettslige grunnlagene som lagmannsretten bygget på i Karoliussen-saken var også konkrete rettsgrunnlag. Jeg nevner flere eksempler på konkrete rettsgrunnlag senere.

Jeg har aldri sett noen begrunnelse for hvorfor eiendomsgrenser på land må ha et konkret rettsgrunnlag. Én grunn kan være at eiendomsgrensene danner grunnlaget for grunneierens fysiske og juridiske rådighet over eiendommen. Det er derfor nødvendig å vite helt eksakt hvor grensene går.

Nå er det ikke slik at yttergrenser *ikke* trenger å være nøyaktige og at *alle* mellomgrenser må trekkes med pinlig nøyaktighet. I utmarken, hvor det er god plass, trenger ikke grensene være helt eksakte. Det er en grunn til at det i beskrivelser av eiendomsgrensene i fjellheimen før i tiden bare het at «grensen går til høyeste fjell».² I en storby med fortetting og stadig mindre plass mellom eiendommene, og hvor man bygger både i bredden og høyden, og hvor det er kjellere, garasjeanlegg og kanskje en tunnel under dette igjen, stiller saken seg annerledes. Siden det er så trangt om plassen, og hver centimeter skal utnyttes, er det svært viktig med nøyaktige grenser.

En bedre begrunnelse for sondringen er nok at yttergrensene – i motsetning til mellomgrensene – er generelle og gjelder mot alle og enhver. Naboene A og B kan bli enige om hvor grensen mellom dem går. Men de kan ikke bli enige om hvor langt opp i lufta, ned i grunnen eller ut i sjøen de eier. Eiendomsretten ut i sjøen – for å holde oss til dette ene eksemplet på yttergrenser – går etter gjeldende rett ikke lenger ut enn til marbakken hvis denne kan konstateres. Området utenfor er eierløst. Dette er altså et fritt område som alle kan benytte som de vil (med forbehold for grunneierens strandrett). Følgelig kan ikke to grunneiere seg i mellom avtale hvor langt ut i sjøen den ene av dem eier.

¹ Se for eksempel fremstillingen hos Sjur Brækhus og Axel Hærem, *Norsk tingsrett*, Oslo 1964 s. 86–89 og Ernst Nordtveit, «Grenser for fast eigedom», *Jussens Venner*, 1990 s. 23–71.

² Se nærmere Øyvind Ravna, «Der eiendommen «går til høyeste fjell» – om fastlegging av eiendomsgrenser oppad i fjellheimen», *Lov og Rett*, 2011 s. 472–490.

Yttergrensene må derfor normalt fastsettes på et allment rettsgrunnlag. Slike rettsgrunnlag har vi flere av. Et eksempel er den ulovfestede regelen om at grunneieren eier ut til marbakken om denne kan konstateres og ellers ut til to meters dybde målt ved middels lav vannstand.³

Mellomgrenser i vassdrag kommer i en slags mellomstilling. Hovedregelen er at lov 15. mars 1940 nr. 3 om vassdragene (vdrl.), som regulerer nabogrenser i vassdrag, bare gjelder hvis ikke annet følger av «særlig hjemmel», se vdrl. §§ 2, 3 og 4. En slik særlig hjemmel vil nettopp være en avtale eller annet konkret rettsgrunnlag. Men hvis det ikke foreligger noe konkret rettsgrunnlag, bestemmes eiendomsgrensene av deklatoriske regler. Disse er av generell karakter.

Hvis to grunneiere grenser til hverandre ved sjøen, fastsettes grensene ut fra begge prinsippene samtidig. Grensen mellom dem ut i sjøen, er en mellomgrense. De kan derfor fritt avtale hvor denne grensen skal gå. Hvis de ikke har avtalt noe, har vi ulovfestede regler som regulerer dette, jf. prinsippet i vdrl. § 4. Derimot kan de ikke avtale seg imellom hvor langt ut i sjøen hver av dem eier. Uansett hva de måtte mene om dette, stopper eiendomsretten ved marbakken eller to meterskoten.

Yttergrensene skal jeg ikke si noe mer om nå. Temaet for denne artikkelen er hva som kan danne konkrete juridisk grunnlag for *mellomgrenser*. Dette omfatter i prinsippet både mellomgrenser i marken, i vassdrag og ved sjøen. Jeg skal også si litt om tolkningen av slike rettsgrunnlag og forsøke å forklare hvordan eventuell motstrid mellom ulike grunnlag skal og bør løses.

Hvilke rettslige grunnlag det er tale om, beror på hva som var grunnlaget for etableringen av eiendommen i sin tid eller ved senere endringer av disse. Hvis for eksempel eiendomsgrensene følger av avtale mellom partene, må man se hva som er sagt om grensene i avtalen (se nærmere nedenfor under punkt 3). Hvis grensene mellom to eiendommer er fastsatt i en dom eller rettsforlik, må man gå til dommen eller rettsforliket for å finne ut hvordan grensene mellom dem skal trekkes (se punkt 4). Tilsvarende gjelder for andre aktuelle rettsgrunnlag (se punkt 5). Forøvrig er det ikke nødvendigvis tale om ett grunnlag om gangen; to eller flere rettslige grunnlag kan supplere hverandre. Det så vi i Karoliussen-saken.

³ Jf. Rt. 2005 s. 1577 (avsnitt 31) og Rt. 2011 s. 556 (avsnitt 31).

3 AVTALE SOM RETTSGRUNNLAG. FORHOLDET MELLOM AVTALE OG OPPMÅLINGSFORRETNING

3.1 Avtaler om eiendomsgrenser

Nabogrenser kan for det første fastsettes ved avtale. Det kan for eksempel skje ved at A selger en del av en sin eiendom til B, og at partene i forbindelse med salget avtaler hvor grensene mellom de to eiendommen skal gå. Eller det kan være at to naboer som har hatt en grensetvist gående, blir enige om hvor grensene går eller hvor de skal gå heretter. Det er ikke tvilsomt at slike avtaler danner juridisk grunnlag for eiendomsgrenser mellom naboeiendommer.

I praksis er det likevel svært sjelden at en eiendom blir opprettet *bare* på grunnlag av en privatrettslig avtale. En slik eiendom får man normalt ikke matrikulert. Matrikulering forutsetter som den store hovedregel at eiendomsgrensene er klarlagt ved såkalt oppmålingsforretning, jf. lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedomsregistrering (matrikell.) §§ 6 og 19.

Begrepet oppmålingsforretning ble innført ved matrikkellova, som trådte i kraft 1. januar 2010. Det er derfor et relativt nytt begrep. Før matrikkellova benyttet man andre begreper. Delingsloven av 23. august 1978, som trådte i kraft i 1980 og gjaldt fram til den ble avløst av matrikkellova, brukte begrepet *kartforretning*. Før dette igjen (fra 1764) talte man om *skylddeling*. Oppmålingsforretning, kartforretning og skylddeling betyr omtrent det samme. Av praktiske grunner bruker jeg oppmålingsforretning som et felles begrep i fortsettelsen.

En eiendom som ikke er matrikulert framstår ikke utad som en egen selvstendig juridisk enhet, noe som kan være en ulempe i mange sammenhenger. Blant annet vil det være vanskelig for den nye eieren å få grunnbokshjemmel til en slik eiendom, jf. matrikell. § 7 og lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing (tingl.) § 12 a.⁴

Det som derfor er vanligere, er at partene først inngår en avtale om opprettelse av en ny eiendom og deretter får opprettet (matrikelført) eiendommen ved hjelp av offentlig myndighet. Første steg er da å gjennomføre en oppmålingsforretning, hvor eiendommens grenser påvises i terrenget og deretter kartfestes. Under oppmålingsforretningen føres det protokoll som angir hvilke dokumenter, grensebeskrivelser, avtaler og andre beviser som er framlagt under forretningen. Protokollen skal også inneholde et kart med påtegning som tydelig viser hvor

⁴ Bestemmelsen i matrikell. § 12 er pr. dags dato ikke trådt i kraft.

grenser og grensemerker ligger i forhold til hverandre og tilstøtende matrikkelenheter. De nærmere bestemmelsene om dette finnes i matrikkellova kapittel 7 og forskrift 26. juni 2009 nr. 864 om eiendomsregistrering kapittel 9.

3.2 Motstrid mellom avtale og oppmålingsforretning

En oppmålingsforretning innebærer en stadfestelse og registrering av den grensen som rekvirenten (dvs. den som har krevd oppmålingen) ønsker å få fastsatt. Hvis det under oppmålingsforretningen oppstår uenighet om en eksisterende grense, skal dette markeres i kravet om matrikkelføring, jf. matrikkell. § 33 andre ledd. Matrikkelmyndighetene har derimot ingen myndighet til å fastsette grensene dersom partene er *uenige* om hvor grensene går.

Selve oppmålingsforretningen kan derfor ikke danne noe *rettslig* grunnlag for den nye eiendomsgrensen.⁵ Høyesterett har da også fastslått at dersom det ved oppmålingsforretningen er fastsatt en eiendomsgrense som strider mot det partene har avtalt, er det avtalen som gjelder, jf. Rt. 2000 s. 1325 (Sundhaugdommen). En annen sak er at de koordinatfestede grensene som er fastsatt ved oppmålingen veier tungt som *bevis* ved en eventuell tvist mellom partene om *hva* som er avtalt. Også dette er fastslått i dommen.

Saksforholdet i Sundhaugdommen var følgende: I 1983 solgte Oddrun Røher en parsell av sin eiendom Sundet i Eidsvoll kommune til Eidsiva Brannkasse. I kjøpekontrakten sto det at «kart og oppmålingsforretning begjæres snarest mulig», og dessuten at «oppmålingen og skylddelingen skal skje etter de grenser som er opptrukket på det kart som foreligger i saken». Samme dag som kjøpekontrakten ble inngått, begjærte Røher oppmålingsforretning. I begjæringen ba hun om at delingen skulle gjennomføres etter «forslag fra søkeren, vist på vedlagte kartbilag».

Fradelingen ble godkjent av bygningsrådet, og den fraskilte parsellen fikk bruksnavnet Sundhaugen. Senere kjøpte kommunen Sundhaugen. Det oppsto da uenighet mellom Røher og kommunen om hvor eiendomsgrensene gikk. Både det kartet som var omtalt i kjøpekontrakten og det kartbilaget som fulgte delingsbegjæringen, var i mellomtiden forsvunnet, slik at Høyesterett måtte klare seg uten dette.

Førstvoterende uttalte med tilslutning fra de øvrige dommerne at «spørsmålet om hva som omfattes av kommunens erverv ... [må] som utgangspunkt avgjøres på grunnlag av den avtale

⁵ Jf. NOU 1999: 1 s. 116.

som i 1983 ble inngått mellom Oddrun Røher og Eidsiva Brannkasse». Videre ble det uttalt at selv om målebrevet har stor bevisverdi «er ... [det] imidlertid i prinsippet avtalen, og ikke målebrevet, som er det rettsstiftende faktum».

At avtalte eiendomsgrenser gjelder foran de grenser som er fastsatt ved oppmålingsforretningen, betyr likevel ikke at private parter står helt fritt til å dele opp eiendom og å flytte grenser mellom eiendommer som de selv vil. Det er tvert imot slik at deling av fast eiendom som hovedregel krever samtykke fra offentlig myndighet, jf. blant annet lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord § 12. Dersom en søknad om deling blir avslått, er det forbudt å opprette en eiendom med de grensene som de private partene har ønsket. De må da enten opprette en eiendom med grenser som er i samsvar med delingstillatelsen eller la være å fradele, jf. NOU 1999: 1 s. 116–117.⁶ Ved oppmålingsforretningen skal matrikkelmyndighetene påse at de nye grensene som blir fastsatt er i tråd med offentlige delingstillatelser. Men det betyr altså ikke at det er oppmålingsforretningen som er det rettslige grunnlaget for de nye eiendomsgrensene.

Hvis partene imidlertid har *godtatt* resultatet av oppmålingsforretningen, eller hvis de ikke har protestert mot det som kom fram der, stiller saken seg annerledes. I slike tilfeller kan man se det slik at oppmålingsforretningen og matrikkelføringen har dannet grunnlag for en selvstendig avtale.

Klarest er dette hvis partene har inngått en skriftlig avtale under selve oppmålingsforretningen. Dommen fra Frostating lagmannsrett i LF-2004-998 er et eksempel på det.⁷ I denne saken ble en ca. 30 dekar stor hytteeiendom ved oppmålingsforretning fradelt en flere tusen dekar stor utmarkseiendom. Senere viste det seg at den nye grenselinjen ikke var helt sammenfallende med en grenselinje som var beskrevet mange år tidligere. I likhet med jordskifteretten fant lagmannsretten at selv om den nye grenselinjen avvek noe fra den eldre, var grunneierne under oppmålingsforretningen tross alt blitt enige om den nye grenselinjen. Det skulle derfor etter lagmannsrettens vurdering «meget til for at den ene part flere år senere kan vinne frem med krav om en annen grenselinje».

⁶ Om forholdet mellom avtalefrihet og det offentliges kontroll med eiendomsgrensene, kan det også vises til Einar Bergsholm, «Bør eiendomsgrenser være en privatsak eller et offentlig ansvar?», *Tidsskrift for eiendomsrett*, 2011 s. 147–164 og Børge Aadland, «Eiendomsgrenser og avtalefrihet», *Tidsskrift for eiendomsrett*, 2011 s. 127–146.

⁷ Se også LG-1992-386, hvor det for øvrig forgjeves ble påberopt at avtalen var i strid med avtaleloven § 36.

Derimot skal det mye til for at passivitet skal kunne danne juridisk grunnlag for eiendomsgrenser. Hvis dette skal ha vekt, må de berørte partene normalt ha hatt en oppfordring til å reagere. I Rt. 1987 s. 398 ble ikke passivitet tillagt vekt, blant annet fordi grensefastsettelsen var åpenbart uriktig.

I denne saken var det tvist om hvor grensen mellom Bruås og Rauå Statsallmenning i Stjørdal og Grønningen Statsallmenning i Levanger gikk. Grensen mellom de to allmenningene ble trukket opp av en kommisjon oppnevnt ved kgl. res. 6. juni 1861. På grunn av en åpenbar misforståelse av både faktiske og juridiske omstendigheter, trakk kommisjonen opp grensen lenger sør – dvs. nærmere i retning Bruås og Rauå allmenning – enn det som var korrekt.

Som en følge av feilen ble Rauå allmenning i realiteten også fratatt hogstretten i allmenningen. Spørsmålet om å få tilbake hogstretten ble tatt opp allerede i 1867. Men tvisten ble først avgjort ved Høyesteretts dom i Rt. 1935 s. 876, hvor Rauå allmenning fikk medhold. Spørsmålet om eiendomsgrensene kunne etter Høyesteretts syn først bli aktuelt etter at hogstspørsmålet var avklart. Både fordi grensefastsettelsen bygde på sviktende grunnlag og fordi passiviteten delvis kunne forklares i de problemer som knyttet seg til selve hogstretten, la Høyesterett ikke vekt på at allmenningen hadde unnlatt å protestere mot kommisjonens oppmåling.

Det hender også at det reelt sett bare er én part i oppmålingsforretning. Dette er typisk tilfellet hvor en grunneier utparsellerer tomter for videresalg. Når en tomt selges uten at det er avtalt noe nærmere om grensene, har man bare grensebeskrivelsene i selve oppmålingsforretningen å holde seg til. I slike tilfeller gjelder derfor de grensene som er beskrevet der.⁸ Her er står man strengt tatt ikke overfor noe motstridstilfelle heller. Det må ellers kunne antas at den som mener at det er avtalt andre grenser enn det som følger av matrikkelbrevet (målebrevet) normalt må ha bevisbyrden for dette.⁹

⁸ Som eksempel fra rettspraksis se LG-1997-1607.

⁹ Uttalelsene i Ot.prp. nr. 50 (1977–1978) side 16 kan muligens tolkes i den retning. Se også Rt. 2000 s. 1325 på s. 1330.

4 DOMMER OG ANDRE RETTSLIGE AVGJØRELSER SOM RETTSGRUNNLAG. TOLKNING AV SLIKE RETTSGRUNNLAG OG LØSNING AV MOTSTRID

4.1 Dommer mv. som rettsgrunnlag

Eiendomsgrenser kan også være fastsatt ved dom eller annen rettslig avgjørelse. Det er mulig å fremme saker om eiendomsgrenser både for de alminnelige domstolene og for jordskifterettene. I saker etter finnmarksloven kan dessuten utmarksdomstolen fastsette eiendomsgrenser, men jordskifteretten gjennomfører grensemerkingen i terrenget, jf. lov 17. juni 2005 nr. 85 om rettsforhold og forvaltning av grunn og naturressurser i Finnmark fylke § 45.

Vanligvis bringes saker om fastsettelse av eiendomsgrenser inn for jordskifterettene. Grunnen til det er at de alminnelige domstolene ikke er like godt rustet til å behandle slike saker. Det skyldes blant annet at de verken har den tekniske kompetansen eller det utstyret som trengs for å koordinatfeste og merke grensene i terrenget. I det følgende konsentrerer jeg meg derfor om jordskifterettens avgjørelser.

Jordskifteretten kan som sagt fastsette eiendomsgrenser både som ledd i et sammensatt jordskifte og som en egen grensegangssak. Det er en viss forskjell mellom de to sakstypene, som bare kort skal omtales her. Jordskifte medfører en *endring* av eiendomsforholdene. Gamle grenser faller bort samtidig som nye stiftes. En grensegangssak går derimot ut på *klarlegge* allerede eksisterende grenser. Hvis det er tvist om grensene, avgjør jordskifteretten spørsmålet ved dom, jf. lov 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av eignedoms- og rettshøve på fast eiendom m.m. (jskl. 4-4). En slik sak ligner på en vanlig retts sak. Jordskifterettens kompetanse i grensegangssakene omfatter for øvrig alle typer matrikkelenheter, herunder blant annet grunneiendommer og anleggseiendommer, (jskl.) § 4-2.

Hvis partene på forhånd er *enige* om hvor eiendomsgrensen går, utarbeider jordskifteretten et forslag basert på det partene er blitt enige om. Deretter avgjøres saken ved jordskifteavgjørelse, jf. jskl. § 6-22 og § 6-23 fjerde ledd bokstav h.

Det kan kanskje virke litt rart at det kan bli sak når partene er enige om grensene – til og med før jordskiftesaken i det hele tatt har begynt. Hvorfor gå til jordskifteretten med saken når det ikke foreligger tvist? Spørsmålet er betimelig. Ingen ville vel finne på å bringe en sak inn for en alminnelig domstol hvis det ikke var tvist. Men jordskifteretten er en spesialdomstol som ikke bare behandler tvistesaker. Som nevnt kan jordskifteretten også fastsette grenser som ledd i et sammensatt jordskifte, hvor det er flere spørsmål som skal avgjøres. Fastsettelse av

eiendomsgrenser behøver ikke være det viktigste spørsmålet her. Men når saken først er reist, kan det være greit å få ordnet opp i eiendomsgrensene med det samme. En fordel med jordskifteretten er nemlig at man kan få merket grensene i terrenget og kartfestet dem (jf. jskl. § 6-29), noe som i sin tur også gir grunnlag for matrikulering (jf. matrikell. § 6 jf. § 33 femte ledd). Partene får derfor noe «ekstra» som de ikke kan oppnå gjennom en vanlig privatrettslig avtale.

Hvis det dreier seg om en tvistesak, men partene blir enige i løpet av saken, har de anledning til å inngå *rettsforlik*, jf. jskl. § 6-26. Hvis partene er uenige om grensene, og heller ikke kommer til enighet under saken, må jordskifteretten avsi *dom* i saken. Jordskifterettens dommer skal inneholde domsslutning og en framstilling av saken, som blant annet skal inneholde rettens vurdering, jf. jskl. §6-24 sammenholdt tvisteloven § 19-6 fjerde ledd.

Enten behandlingen avsluttes ved jordskifteavgjørelse eller dom, skal jordskifteretten sørge for at grensene blir merket i terrenget og koordinatfestet, jf. jskl. § 6-29. Dette gjelder ikke ved rettsforlik, men i praksis merkes grensene som regel da også.

Noen ganger er grensene beskrevet kun ved ord. Men det normale er at domsslutningen også viser til et kart hvor grensene er inntegnet, slik at kartet med de inntegnede grensene dermed blir en del av domsslutningen. Jordskifteretten koordinatfester grensemerkene med moderne måleutstyr (GPS), noe som gjør det mulig å beskrive posisjonene i terrenget med millimeterpresisjon. Det er disse koordinatene som ligger til grunn for avmerkingen på kartet. Men det hender også at eiendomsgrensene er oppgitt ved angivelse av GPS-koordinater i selve domsslutningen. Uansett er grensebeskrivelse meget nøyaktige, hvilket gjør at det er lett å påvise grensepunktene i marken selv om grensemerkene skulle forsvinne.

4.2 Tolkings- og motstridsspørsmål

Fordi jordskifteretten beskriver grensene med stor nøyaktighet, er det ikke ofte det oppstår tvist om hvordan grensebeskrivelser i jordskifterettens avgjørelser skal forstås. Men grensebeskrivelsene har ikke alltid vært like presise. Fortsatt må man regne med at spørsmålet om uklare grensebeskrivelser kan dukke opp, noe gjennomgangen av rettspraksis nedenfor for så vidt også illustrerer.

Hvis en dom eller annen avgjørelse skulle inneholde uklare grensebeskrivelser, må innholdet søkes avklart gjennom en konkret tolkning av avgjørelsen og motstrid mellom ulike

rettslige grunnlag må også søkes løst. Hvordan slik motstrid skal løses, kommer an på hva slags avgjørelse det dreier seg om.

Hvis en *jordskifteavgjørelse* ikke er i samsvar med det partene har avtalt, må det formelle utgangspunktet være hva partene har ment. Det er fordi jordskifteavgjørelsen skal basere seg på det partene er enige om, jf. jskl. § 6-22. Hvis partene er enige om hvor grensene skal gå, gjelder dette foran det som står i jordskifteavgjørelsen.

Steingjerdedommen i Rt. 1968 s. 1209 illustrerer dette godt. Dommen gjaldt tolkningen av en utskifting i 1917. Utskifting er en tidligere ordning som svarer til nåtidens jordskifte. Ved en utskiftingen ble det avtalt at grensen mellom to eiendommer, som var krokete og markert med et gedigent steingjerde, skulle rettes ut. Det ble bestemt at det skulle oppføres et gjerde i den nye grenselinjen. Dette ble imidlertid ikke gjort. Steingjerdet ble bare stående der. Det gikk nesten 50 år uten at noe ble gjort med saken. Det var uklart om partene i ettertid hadde blitt enige om at steingjerdegjerdet skulle stå der det sto. Her var det påstand mot påstand, men uten at det var noen klare bevis for verken den ene eller den andre påstanden.

Den ene av partene (en mann ved navn Johannes Svertingsstad) mente at utskiftingen da måtte være avgjørende, men Høyesterett var ikke enig med ham. Retten mente at partene ved sin etterfølgende opptreden i praksis hadde omgjort utskiftingen, noe at det var rettslig adgang til. Førstvoterende, som representerte flertallet, uttalte i blant annet følgende (på s. 1213):

«Jeg mener etter dette å kunne fastslå at partene gjennom 48 år, dels ved sin fullstendige passivitet overfor hverandre med hensyn til grensespørsmålet og dels ved sin aktive bruksutøvelse på hver side av den gamle grensen, har opptrådt som om utskiftingen av 1917 ikke hadde funnet sted. Jeg antar at de ved konkludent atferd lenge før det ble tale om noen byggetomtutnyttning av området har godtatt den gamle grenselinjen som gjeldende mellom dem. Etter dette kan jeg ikke anta at Johannes Svertingstad på basis av det som står i grunnboken og utskiftningsforretningen og på grunnlag av de undersøkelser han foretok i 1965 kan kreve at grenselinjen fra 1917 nå skal gjennomføres.»

Hvis partene er derimot uenige om forståelsen av jordskifteavgjørelsen, må den som hevder at avgjørelsen ikke er i samsvar med det som er avtalt ha bevisbyrden for det. Det er fordi jordskifterettens forslag som sagt skal bygge på det partene er enige om, samt at partene også gis anledning til å uttale seg om forslaget før avgjørelsen treffes.

Hvis det er uklart hva en *dom* i en grensegangssak går ut på, må dommen tolkes i samsvar med vanlige prinsipper for tolkning av dommer.¹⁰ Tilsvarende gjelder for uklare rettsforlik. Tolkning av dommer og rettsforlik i grensetvister skal ikke behandles i sin fulle bredde her. Det er jo ikke noe særegent spørsmål for nettopp grensetvister. Her skal kun nevnes at både dommer og rettsforlik skal tolkes objektivt; det er det som fremgår av selve dommen eller rettsforliket som skal legges til grunn. Hva dommeren eller partene har ment, er ikke avgjørende. Ved tolkningen av dommer tar man utgangspunkt i selve domsslutningen. Hvis grensebeskrivelsen i domsslutningen skulle være uklar, må man gå til domspremissene. Her kan det som står i domsslutningen om grensene være nærmere begrunnet og derfor kaste lys over hva som er ment i den uklare domsslutningen.

Dersom eiendomsgrensene er *klart* beskrevet i en dom eller rettsforlik skal det svært mye til for at passivitet, konkludent adferd eller andre forhold fører til et annet resultat enn det som følger av avgjørelsen.

Dette er fastslått av Høyesterett i Fugliendommen i Rt. 1983 s. 75. I denne saken hadde eierne av eiendommene Heen og Fuglien i 1738 inngått et rettsforlik, hvor den sørlige linjen mellom eiendommene var beskrevet. Det fremgikk klart av rettsforliket at det var tale om en eiendomsgrense, og at partene skulle være eneeiere på hver side av denne. Det gikk videre klart fram av rettsforliket at delingen til eneeie ikke stoppet ved elven Rysna, men fortsatte nordover til fjells. Året etter ble det inngått et nytt rettsforlik, denne gangen mellom Fuglien og nye eiere av Heen. Disse het Nefstad til etternavn. Dette forliket viste til rettsforliket fra 1738, og det medføre at Nefstad-ene måtte fravike en seter de hadde ryddet og som lå nord for Rysna. Det siste rettsforliket kastet etter Høyesteretts syn et klart lys tilbake på forståelsen av rettsforliket fra året før.

Etter hvert bredte det seg imidlertid en oppfatning blant eiere av andre eiendommer i nabolaget om at området nord for Rysna var i sameie. Det var etter rettens syn også påfallende at det mellom Heen og Fuglien ble foretatt en deling til eneeie helt til fjells. «Men med det klare rettsgrunnlag som foreligger for en slik deling», uttalte førstvoterende (på s. 77), «finner jeg ikke grunn til å spekulere over hvorfor man her gikk til fjells med delelinjen, mens det mellom eiendommer vestenfor og østenfor bare har vært foretatt eiendomsdeling opp til elven». Fordi

¹⁰ Jf. Rt. 1996 s. 1480 på s. 1486.

rettsgrunnlaget var så klart, kunne heller ikke den etterfølgende utvikling rokke ved den rettsstilstand som var blitt fastslått i rettsforliket.

Dommen skal ikke forstås slik to parter ikke kan endre en grense som tidligere har vært fastsatt i et rettsforlik. Hvis to parter som angrer på et rettsforlik, blir enige om nye grenser etterpå, kan ingen hindre dem i det. Steingjerdedommen, som jeg nevnte i en annen sammenheng foran, er for så vidt et eksempel på dette.¹¹ I Fuglien-dommen var det imidlertid *ikke* snakk om en ny avtale eller en endret felles oppfatning; forholdet var at *noen* grunneiere hadde en oppfatning som avvek fra et klart rettsgrunnlag. Dette var ikke nok til å endre de grensene som var fastsatt.

Som sagt skal det mye til for at en grense som er fastsatt ved jordskifte skal anses endret som følge av passivitet. Normalt forutsetter det at den andre parten hadde oppfordring til å reagere. I Sigdal-dommen (Rt. 1992 s. 352 på s. 356) presiserte imidlertid andrevoterende, som representerte flertallet, at det ikke er noe ubetinget vilkår at rette eier kan bebreides for at han ikke grep inn tidligere «dersom saksforholdet likevel er slik at det kan være grunn til å tillegge rette eiers unnløstelse av å foreta seg noe, rettsvirkning».

Saken gjaldt tvist om eiendomsretten til fire bebygde hyttetomter ved Tempelsæter i Sigdal. I årene 1965 til 1971 ble tomtene overdratt av eierne av gnr. 142 (Besserud). Problemet her var at Besserud ikke eide det området hvor tomtene lå. En utskiftningsforretning som ble avsluttet i 1953 viste at dette området tilhørte gnr. 143, som var eid av en mann som het Kolbjørnsrud. (Utskifting er som tidligere nevnt et gammelt navn for jordskifte.)

Besserud fikk likevel fradelt tomtene. I 1962 var det en oppmålingsforretning hvor Besserud påviste grensen som Kolbjørnsrud sa seg enig i. Det hører med til historien at Kolbjørnsrud bare var 20 år på dette tidspunktet. Han hadde overtatt eiendommen fra faren sin, som hadde gått brått bort. Unge Kolbjørnsrud stolte på at den eiendomsgrensen som Besserud påviste under oppmålingsforretningen var korrekt. Besserud hadde vært med på utskiftningsforretningen, og han var en voksen og forstandig mann. Det viste seg likevel at den grensen Besserud hadde påvist var feil; den stemte ikke med den grensen som var fastsatt i utskiftningsforretningen nesten ti år tidligere. Kolbjørnsrud hadde hele tiden sittet på dokumentene fra utskiftningsforretningen, inkludert grensebeskrivelser og kart, som viste den korrekte grensen. Men han hadde ikke studert dem. Han hadde kun forholdt seg til Besseruds ord.

¹¹ I Steingjerdedommen var det riktignok en utskiftningsforretning som ble endret, og ikke et rettsforlik. Men det er ingen avgjørende forskjell.

Først i 1984 ble Kolbjørnsrud klar over de korrekte grensene. Dette var i forbindelse med utarbeidelsen av et nytt økonomisk kartverk. Han gjorde da krav på å være eier av hyttetomtene, og det oppsto tvist mellom Kolbjørnsrud og de som hadde kjøpt hyttetomter av Besserud.

I Høyesterett fikk tomtekjøpene medhold. Dommen er, slik jeg leser den, hovedsakelig begrunnet med at rettsgrunnlaget for de gamle grensene (utskiftingen) hadde bortfalt ved passivitet. Selv om det ikke kunne rettes noen subjektiv bebreidelse mot Kolbjørnsrud, hadde det betydning at han hadde oppbevart jordskiftedokumentene som viste eiendomsgrensen i mer enn 20 år uten å foreta seg noe.

Dommen kan også ses på som et eksempel på at ekstinksjon kan danne grunnlag for mellomgrenser. Dette kommer jeg tilbake til, se rett nedenfor i punkt 5.

5 ANDRE RETTSGRUNNLAG

Fast eiendom kan også erverves ved ekspropriasjon, hevd, alders tids bruk, ekstinksjon og okkupasjon. Disse ervervsmåtene kan følgelig også danne rettslig grunnlag for eiendomsgrenser. Jeg skal derfor si litt om disse rettsgrunnlagene også.

Ekspropriasjon er en ikke helt uvanlig måte å erverve eiendom på. Ved ekspropriasjon av en hel eiendom (matrikkelenhet) oppstår det ingen nye grenser. Men hvis bare en *del* av eiendommen eksproprieres, blir ekspropriasjonsvedtaket det rettslige grunnlag for eiendomsgrensene mellom hovedbølet og den fraeksproprierte parsellen. I slike tilfeller må eiendommen matrikuleres på vanlig måte etter bestemmelsene i matrikkellova hvis det skal skje en formell hjemmelsoverføring. Problemstillingen er derfor en parallell til den som er behandlet foran under punkt 3 foran. Hvis det skulle oppstå motstrid mellom ekspropriasjonsvedtaket og oppmålingsforretningen, typisk fordi det har skjedd en feil under oppmålingen, vil ekspropriasjonsvedtaket i prinsippet gå foran. Jeg er imidlertid usikker på hvor praktisk denne problemstillingen er.

Det er som kjent mulig å erverve eiendomsrett ved *hevd* og *alders tids bruk*. For hevd følger dette av lov 9. desember 1966 nr. 1 om hevd § 1 første ledd, mens reglene om alders tids bruk bygger på sedvane. Hvis eiendomsretten bygger på hevd eller alders tids bruk, er det den faktiske *bruken* som ligger til grunn for hevden mv. som danner det rettslige grunnlaget for eiendomsgrensene. Hvor grensene går, beror derfor på hvor bruken har foregått.

I praksis er det gjerne mer snakk om å dokumentere *at* hevdsvilkårene er oppfylt enn å trekke opp de konkrete grensene for det området som eventuelt er hevdet.¹² Særlig gjelder dette når det er tale om større arealer, som for eksempel utmarksstrekninger og fjellområder. Annerledes kan det være dersom det er dreier seg om mindre områder, hvor det i hovedsak er klart hva partene eier, men usikkert hvor de nøyaktige grensene går. Karoliussen-saken (LH-2013-148617-1), som jeg ga bred omtalte i innledningen, er det eneste eksemplet jeg har funnet på en sak hvor en domstol har trukket opp nøyaktige eiendomsgrenser på bakgrunn av hevdsbruk.

Hvor det er på det rene at grunn er ervervet ved hevd, men det er uklart nøyaktig hvor i terrenget den har pågått (slik at det kan trekkes en grense), kan det muligens være grunn til også å legge vekt på bruk som ikke tilfredsstillende kravene til hevdsbruk, i alle fall dersom det er tale om fast og stabil bruk som etterlater spor etter seg, som for eksempel gjerdestolper og lignende.¹³ Jeg har imidlertid funnet noen rettsavgjørelse som er tuftet på et slikt grunnlag.

Fast eiendom kan også erverves ved *ekstinksjon*. Reglene om dette finner man hovedsakelig i tinglysingsloven (§§ 20–22 og § 27), men ekstinksjon kan unntaksvis også skje på ulovfestet grunnlag. Det ville sprengte rammen for denne artikkelen om jeg skulle gå nærmere inn på innholdet i disse reglene. Her er det bare ekstinksjon som grunnlag for *eiendomsgrenser* som interesserer. Dette spørsmålet synes ikke å komme på spissen i praksis. Dette har nok sammenheng med at ekstinksjon gjerne gjelder hele eiendommer. I slike tilfeller oppstår det jo ikke nye grenser; erververen overtar eiendommen med de grensene som allerede er fastsatt.

Sigdal-dommen (Rt. 1992 s. 352), som er referert foran i punkt 4.2, er det eneste eksempelet jeg har funnet hvor grensefastsettelse var et sentralt tema. Imidlertid er det ikke helt krystallklart at avgjørelsen bygger på ekstinksjon. Spørsmålet om og passivitet var mer fremme i flertallets argumentasjon, og ekstinksjon var ikke nødvendig for å begrunne resultatet (selv om det faktisk ble gjort). Ekstinksjon på ulovfestet grunnlag er imidlertid ikke tema her, så jeg går ikke nærmere inn på den siden av dommen.¹⁴

Teoretisk kan man også bli eier av en eiendom gjennom *okkupasjon* av eierløs grunn. I våre dager er det imidlertid nesten ingenting igjen å okkupere. Okkupasjon er imidlertid fortsatt

¹² Se for eksempel Betzy Kjelsberg-dommen inntatt i Rt. 2000 s. 604, hvor det sentrale spørsmålet var om kravet til god tro var oppfylt.

¹³ Slik Nordtveit s. 42.

¹⁴ Se nærmere om dette temaet i Lilleholt, «Ulovfesta ekstinksjon», *Jussens Venner*, 1994 s. 279 – 290; Henning Harborg og Borgar Høgetveit Berg, «Ulovfesta ekstinksjon av fast eigeendom», *Jussens Venner*, 2003 s. 312–339 og Hans Fredrik Marthinussen, «Ulovfestet ekstinksjon», *Jussens Venner*, 2006 s. 1–29.

aktuelt for deler av undergrunnen og sjøgrunnen.¹⁵ Likevel har nok okkupasjon som rettslig grunnlag for eiendomsgrenser begrenset praktisk betydning nå for tiden.

6 VIL NY MÅLETEKNOLOGI GI FÆRRE GRENSETVISTER I FREMTIDEN?

Det er for lengst slutt på den tiden da eiendomsgrenser ble målt opp med målebånd og beskrevet ved hjelp av ord. I dag fastsettes eiendomsgrensene ved bruk av topp moderne måleutstyr, der grensepunktene angis i form av nøyaktige koordinater, og som gjør det mulig å merke grensene i marken med bare noen få millimeters avvik.

Betyr det at tvister om eiendomsgrenser nå er en saga blott? Det er mulig. Mer entydige grensefastsettelser vil i alle fall kunne føre til færre tolkningsproblemer. «X merket nedsatt i sten ved hovedbrukets fremkomstvei», er ikke på langt nær så presist som «X-koordinat 6858556,78/Y-koordinat 384754,44».

På den annen side er det gjerne slik at nye teknologi medfører nye utfordringer. Det ble ikke færre tekniske problemer da de gamle analoge hustelefonene ble byttet ut med mobiltelefoner. Muligheter for feil kan nok aldri utelukkes.

Det er heller ikke slik at de sakene vi har om grensetvister bare er saker hvor det er brukt gammel teknologi. Den saken jeg nevnte innledningsvis, Karoliussen-saken, hadde tvisten i alle fall delvis utspring i en oppmålingsforretning foretatt i januar 2013.

Oppmålingen er ikke alltid problemet heller. Som vi har sett, kan eiendomsgrenser ha mange forskjellige rettslige grunnlag. Ved grenshevd, er det som regel mer spørsmål om vilkårene for hevd er oppfylt enn hvor eiendomsgrensene går i terrenget. Partene kan dessuten endre tidligere grensene ved privatrettslige avtaler hvis de ønsker det. Slike avtaler kan inngås både muntlig og skriftlig, ja, til og med ved konkludent adferd. Ny oppmålingsteknologi vil ikke kunne eliminere disse problemene.

De dommene jeg har vist til foran, har dreid seg om mellomgrenser mellom eiendommer i horisontalplanet – altså mellom eiendommer på jordoverflaten. Matrikkellova åpner imidlertid for å opprette selvstendige eiendommer (matrikkelenheter) både over og under eiendommer på jordoverflaten, jf. matrikkel. § 11. Under en grunneiendom kan man for eksempel plassere et garasjeanlegg. Under der igjen kan man ha en tunnel. Over grunneiendommen kan man ha en

¹⁵ Se nærmere Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger, *Tingsrett*, 8. utgave, Oslo 2016 s. 57–60 og særlig Gunnar Eriksen, «Okkupasjon», i *Juss i nord: Hav, fisk og urfolk*, Oslo 2012 s. 224–250.

eiendom som står på pæler eller lignende. Det er med andre ord mulig å opprette eiendommer som grenser mot hverandre i vertikalplanet. Matrikkellova trådte ikraft 1. januar 2010. Hittil har vi så vidt meg bekjent ikke hatt noen tvistesaker om vertikale mellomgrenser. Hva som vil skje på den fronten når matrikkelloven har hatt tid til å virke en stund til, gjenstår å se.