

2 UKLARE GRENSER

2.1 INNLEDNING

En konklusjon som kan trekkes fra det som er skrevet i kapittel 1, er at rettspraksis har lagt det geometriske prinsipp til grunn for trekking av grenser mellom eiendommer i sjø når det ikke har foreligget hjemmel for en annen grensetrekking. I dette kapitlet vil jeg kort prøve å gjøre rede for hva slik særlig hjemmel kan være og hvor den kan finnes.

Under overskriften: "uklare grenser" er det også naturlig å se på grensa mot sjøen for eiendommer der denne grensa kan være uklar. Jeg tenker her ikke på den ytre grensa for privat eiendomsrett, men på den situasjonen at det kan være uklart om en eiendom ved fradelingen har fått eiendomsrett også til sjøgrunn eller om fradelingen bare gjelder landgrunn.

En grense som ikke alltid er like lett å trekke, er grensa mellom vassdrag og sjø, eller sagt på en annen måte; hvor kan en si at elva slutter og sjøen tar til? Dette kan ha stor betydning i en eiendomsrettslig sammenheng.

Et annet tema som i en viss grad kan sies å være uklart eller som en del har lite kjennskap til, er uttrykk som betegner ulike vannstandslinjer, f.eks. "middelvannstand", "middels flo", "spring lavvann". Ulike vannstandsnivåer blir brukt i lovgivning og rettspraksis og høyder og dybder på kart er relatert til bestemte nivåer. Jeg ser det derfor som viktig å gjøre rede for dette.

2.2 SÆRLIG HJEMMEL

Vassdragslovens § 4 sier at det geometriske prinsipp skal legges til grunn for trekking av grensa mellom to eiendommer i vassdrag, "... hvis ikke annet følger av særlig hjemmel." Det vil med andre ord si at

prinsippet når det gjelder eksisterende grenser, bare skal brukes når et annet grenseforløp ikke kan sies å foreligge.

Jeg vil her ta opp problemet med hvor en vanligvis kan finne slik hjemmel og dessuten prøve å drøfte hvor klar og sikker en slik hjemmel må være for at den kan gå foran en generell regel.

De viktigste hjemmelsgrunnlag og/eller dokumenter der det er rimelig å finne slik særlig hjemmel vil være:

- avtale/forlik
- skjøte
- skylddelingsdokument/målebrev
- jordskifte/dom
- hevd/alders tids bruk
- lokal sedvane

Jeg vil her utdype disse punktene noe, men først vil jeg si litt generelt om det med uklarhet i grensebeskrivelser.

Noe som ofte skaper uklarhet i dokument vedrørende fradeling/salg av eiendom, er mangelfulle grensebeskrivelser. Særlig i eldre tid var grensebeskrivelsen ofte bare av summarisk karakter, men også i senere tid forekommer det ofte uklare grensebeskrivelser. Ser en på forholdene i sjøen kan en vel si at situasjonen her som regel er adskillig verre enn på land, slik at det svært ofte vil være uklart hvor grensene mellom eiendommer går ute i sjøen.

Den vanligste situasjonen er vel at grensene utover i sjøen ikke er nevnt i det hele tatt. Formuleringer som: "grensen tar til i sjøen ...", "grensen går fra kryss i berg i sjøkanten ...", "grensen går fra sjøen i retning ..." er nokså vanlige i skylddelingsdokumenter o.l. Tilsvarende for avslutningen på grensa: "... og videre i samme retning til sjøen.", "... og videre til kryss i en stor stein i sjøkanten". Det må vel være nokså klart at slike formuleringer ikke gir noe holdepunkt for hvordan grensa skal trekkes utover i sjøen. Noen ganger blir det sagt at grensa "går til kryss i stein og videre utover sjøen (så langt privat eiendomsrett går)" uten at retningen blir angitt, noe som er nesten like dårlig som om intet var skrevet. Formuleringen om at grensa utover i sjøen skal gå vinkelrett på strandlinja vil som regel heller ikke være utvetydig (se fig. 7). Men det gir i alle fall

en relativt god pekepinn. Når det blir skrevet at grensa utover i sjøen skal fortsette i samme retning som på land eller retningen utover blir angitt ved kompassretning, vil vel det være en så presis angivelse at den må sies å være god. Det samme gjelder en beskrivelse som går ut på at grensa utover sjøen skal gå slik vassdragslovens § 4 foreskriver.

Dette var noen eksempler på dårlige og gode dokumentbeskrivelser av grenser i sjø. Det finnes selvsagt et uttall av variasjoner fra de helt uklare til de helt presise. Når det gjelder klarhet, styrke eller mangel på slikt for "udokumenterte" hjemmelsgrunnlag som hevd og lokal sedvane, vil jeg komme tilbake til det etterhvert.

Avtale/forlik

En avtale som er lovlig inngått er rettslig bindende for partene enten den er inngått skriftlig eller muntlig og enten den er tinglyst eller ikke. Som bevis vil selvsagt en skriftlig avtale være bedre enn en muntlig og en tinglyst avtale vil ofte være lettere å dokumentere, særlig når det gjelder eldre avtaler, fordi det blir arkivert en kopi av alle tinglyste dokument hos sorenskriver eller i statsarkivet.

Selv om det foreligger en skriftlig, tinglyst avtale, kan likevel innholdet være slik at det kan tolkes på ulike måter. I en eventuell rettsak må en da prøve å få klarhet i innholdet ved å vurdere momenter som utvist bruk, passivitet, konkludent adferd, formålet med avtalen o.l. Også lokal rettsoppfatning, som vil bli tatt opp i et eget punkt nedenfor, vil komme sterkt inn ved en slik tolkning.

Skjøte

Skjøtet er normalt dokumentet som gir grunnbokshjemmel til en fast eiendom. Et skjøte inneholder normalt ikke noen grensebeskrivelse, men viser som regel til kjøpekontrakten som inneholder betingelsene for overdragelsen og hva den omfatter. Unntaksvis kan det likevel inneholde opplysninger om eiendommens fysiske utstrekning og rettigheter som i en viss grad kan være en støtte i tolkningen av andre hjemmelsgrunnlag.

Skylddelingsdokument/målebrev

Dette er uten tvil det vanligste hjemmelsgrunnlag vi har å gjøre med i denne sammenheng. Dette dokument er så å si eiendommens "fødselsattest" og her skal grensene for eiendommen beskrives, også grensene i sjøen uten at dette siste er direkte sagt i loven. (Skylddelingslov, delingslov.) Som nevnt innledningsvis er det imidlertid svært vanlig at grensene utover i sjøen ikke blir beskrevet eller ikke blir beskrevet godt nok, særlig i eldre dokumenter, men også i nyere. Grensebeskrivelsene i slike dokument kan derfor også ofte bli gjenstand for tolking og de samme moment som beskrevet for avtaler vil komme i betraktning.

Jordskifte

Ved siden av skylddelings-/ oppmålingsforretninger er det trolig jordskifte som har stått for de fleste grensebeskrivelsene her til lands. Grensemerking- og beskrivelse i samband med jordskifte blir utført av kvalifisert personale og blir utført nøyaktig og med fullgod dokumentasjon - på land. Grenser i sjø, og forsåvidt eiendomsforhold i sjø i det hele tatt, er noe som til dels er blitt tatt lett på også i jordskiftesammenheng.

For det første kan det være uklart om sjøgrunnen i det hele tatt er med i jordskiftefeltet. Selv om det er helt klart at også sjøen og stranda er med i feltet, kan det for det andre være uklart om grensene mellom ulike eiendommer går ut i sjøen eller stopper i strandlinja. Sagt med andre ord: Det kan være uklart om stranda og sjøen ligger i sameie eller er delt. Her kan det også være motstrid eller ikke sammenfall mellom kart og grensebeskrivelse.

Ved siden av "de vanlige" jordskiftesakene har vi også grensegangsakene utført av jordskifteretten. Mens de førstnevnte i prinsippet går ut på å stifte rett, trekke nye grenser, går grensegangsakene ut på å slå fast hva som er rett. Jordskifteretten avsier dom for hvor grensa går. Mange av grensegangsakene omfatter også - eller bare - grenser utover i sjøen mellom ulike eiendommer og grensene blir da som regel beskrevet på en klar og utvetydig måte.

Dommer

I likhet med grensegang etter jordskifteloven går en dom også ut på å slå fast hva som er rett - hvor grensa går mellom to eiendommer og vil selvsagt være "en særlig hjemmel" i vår sammenheng. På en måte kan en si at en dom er en "avledet" hjemmel; den skal jo nettopp helst slå fast hva som er rett med grunnlag i et eller annet hjemmelsgrunnlag som f.eks. kan være skylddelingsdokument, jordskifte, alders tids bruk eller en eldre dom. I likhet med de andre dokumenttypene som er omtalt kan selvsagt også en dom inneholde uklarheter og gi rom for ulike tolkninger.

Hevd/alders tids bruk

Reglene om hevd er å finne i lov om hevd av 9. desember 1966. Å hevde eiendomsrett vil med få ord si å bli eier på grunnlag av at en har brukt hevdsobjektet aktivt og sammenhengende over et visst tidsrom, 20 år for fast eiendom i den tro at en hadde full rett til det. Såkalt god tro kan f.eks. ikke sies å foreligge dersom en annen i hevdstiden har gjort rettmessig krav på samme objekt eller når en av en annen grunn bør være i tvil om sin rett. Når det spesielt gjelder grenser i sjø er det vel ikke så aktuelt å bruke hevd som grunnlag for en helt nøyaktig grensepåstand. Men ved å utnytte sjøen på en aktiv måte som er avhengig av eiendomsrett, f.eks. uttak av sand eller oppfylling, kan en si at en har hevdet eiendomsrett til et bestemt område så langt vilkårene for hevd er oppfylt. Om så er tilfelle må selvsagt i en eventuell tvist avgjøres av retten og det kan vel være grunn til å påpeke at vilkårene for å kunne godta hevd som hjemmelsgrunnlag er nokså strenge.

Alders tids bruk kan sies å være en slags hevd over lengere tid. Det blir ikke stilt så strenge krav til utvist bruk som ved vanlig hevd. Det at en antatt rettssituasjon beviselig har bestått fra gammelt av kan i seg selv i mange tilfelle føre til at slik bruk får status som rettslig hjemmel.

Lokal rettsoppfatning

Den rettspraksis som finnes om grensetrekking i sjø tyder på at det skal svært mye til for at lokal rettsoppfatning blir godtatt som hjem-

mel for trekking av ei grense som avviker fra det geometriske prinsipp. Det er ikke nok at de fleste mener at ett eller annet prinsipp er "normalt" eller "mest vanlig brukt" i et område. Det vil selvsagt kunne være svært vanskelig å føre sannsynlighetsbevis for at ett bestemt prinsipp av lokalbefolkningen blir oppfattet som det eneste og riktige under ulike forhold. (Mer om dette Rt. 1969 s. 55).

2.3 NÅR FØLGER SJØGRUNN MED VED FRADELING?

En følge av uklar grensebeskrivelse, som det var gitt eksempel på innledningsvis, er ofte at det oppstår tvil om en eiendom strekker seg utover i sjøen eller om den bare omfatter landareal. Uttrykksmåter som: "Eiendommen grenser i syd til sjøen" er også eksempel på en uklar beskrivelse som gjør at det kan oppstå tvil i så måte. Mange tvister om dette spørsmålet har vært gjenstand for rettsaker og flere har gått til Høyesterett. Jeg vil her ta for meg en del høyesterettsavgjørelser som tar opp dette problemet og prøve å stille opp noen hovedkriterier for når en kan si at eiendomsrett til sjø følger med ved fradeling og når den ikke følger med.

Rt. 1862 s. 22. Eieren av en holme i Drammenselva hadde pantsatt en del av holmen og måtte senere overdra denne delen til pantaveren. Denne tok straks holmen i bruk til næringsdrift og brukte også vannet omkring til opplag av tømmer. Dette protesterte den tidligere eieren mot og hevdet at det bare var selve holmen og ikke elvegrunnen omkring som var overdratt. Dette fikk de medhold i av underretten da det i skadesløsbrevet spesielt var anført at pantaveren skulle ha fri adkomst til holmen fra elva. Det skulle altså tyde på at vannstrekningen rundt holmen fortsatt tilhørte den tidligere eieren. Høyesterett mente imidlertid at passusen om fri adkomst ikke var nok til å konkludere med at elvegrunnen ikke fulgte med ved overdragelsen. Det måtte i skadesløsbrevet gå uttrykkelig fram at elvegrunnen ikke skulle følge med dersom det var meningen at pantsettelsen bare gjaldt selve holmen.

Rt. 1900 s. 371. En grunneier i Bodø hadde solgt et areal langs sjøen til kommunen som skulle bruke det til vegformål. Senere ble det spørsmål om salget bare gjaldt den grunnen som gikk med til gatelegemet eller om det også omfattet strandlinjen nedenfor og strandretten. I