

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

dommen sies det m.a.:

"... at han frafaldt alt Krav på Erstatning for Afgivelse af Grund, "... forsaavidt Gaden gaar over hans Grund." Det var altsaa af han udtrykkelig udhævet, at hans Afstaalelse ikke gjaldt nogen anden Del av Grunden end den, som udkrævedes til at faa nordre Gade reguleret".

Retten kom altsaa til at avståelsen uttrykkelig bare gjaldt grunnen under gatelegemet.

Rt. 1928 s. 835. Det var her spørsmål om et jordstykke som i kjøpekontrakten var betegnet som "et stykke til sjøen grensende grunn med tiliggende herligheter og rettigheter ..." også omfattet sjøgrunnen utenfor. Skylddelingsforretningen ble holdt 7 år etter salget og her sies parsellen å være "beliggende langs stranden ..." og videre at den mot nordaust "støter til sjøen". Høyesterett la til grunn at ved avhendelse av fast eiendom som støter til sjøen, må sjøgrunnen utenfor inntil marbakken antas å følge med når den ikke ved særlig avtale er unntatt. At det skulle foreligge en avvikende sedvanerett med hensyn til dette i Nordland, fant Høyesterett ikke godtgjort. Det kunne heller ikke tillegges noen vekt at kjøperen ikke hadde noen direkte nytte av sjøgrunnen.

Rt. 1931 s. 1034. Fra en større byeiendom var det solgt "en byggetomt" med "gadegrund". Selgeren av tomta hadde tidligere inngått en avtale med kommunen om at han ikke skulle ha rettigheter i sjøen utenfor tomta dersom kommunen regulerte arealet langs sjøen på bestemte vilkår. I motsatt fall forbeholdt eieren seg selv retten til å utnytte sjøgrunnen. Den avtalte reguleringen ble ikke gjennomført og rettigheten til å utnytte sjøgrunnen tillå altsaa fortsatt eieren. Etter at "byggetomten" med "gadegrund" var solgt, ble det spørsmål om også stranda og sjøgrunnen gikk med i salget. I grensebeskrivelsen av tomta var ikke stranda eller sjøen nevnt. På grunnlag av ordlyden i kjøpekontrakten og skjøtet, avtalen mellom selgeren og kommunen og kartforretningen over tomta, kom Høyesterett til at stranda og sjøgrunnen ikke fulgte med i salget.

Rt. 1979 s. 1099. Et nes eller en halvøy ble frasolgt en større landbrukseiendom. I skylddelingsforretningen ble det sagt at grensa på land skulle gå fra en bolt i den ene bukta i rett linje til en bolt i den andre bukta. Eiendommen skulle for øvrig "begrænses av søen i hele sin Udstrækning". Spørsmålet var så om sjøgrunnen utenfor gikk

med i salget. Høyesterett uttaler at en ordning av eiendomsretten til sjøgrunnen som avviker fra den normale, altså at sjøgrunnen tilhører innenforliggende eiendom, må ha støtte i en klar avtale eller bygge på forutsetninger som var kjent for begge parter. Kravet til bevis for at det foreligger en særordning er streng og bevisbyrden må påligge den som gjør kravet gjeldende. Noen slik avtale eller bevis kunne ikke retten finne og sjøgrunnen ble følgelig tillagt den utskilte eiendommen.

Det fins mange dommer om dette temaet og med samme konklusjon. Jeg vil til slutt ta med en dom der resultatet blir det motsatte.

Rt. 1972 s. 1050. Tromsø kommune hadde eksproprietert en eiendom som lå ved sjøen og det oppsto tvist om ekspropriasjonen også omfattet sjøgrunnen da det ikke var sagt noe om dette i skjønnet. Under dissens kom Høyesterett på grunnlag av de konkrete forholdene til at sjøgrunnen ikke skulle være med. Dette ble bl.a. begrunnet med at en slik uklarhet i alminnelighet må gå utover eksproprianten. Det ble også vist til en tidligere dom (Rt. 1972 s. 32) der det ble sagt at det normale både for salg og ekspropriasjon er at sjøgrunnen følger med hvis ikke det motsatte er positivt sagt, eller særlige forhold taler for at sjøgrunnen ikke skal være med. Det var slike særlige forhold Høyesterett mente forelå i Tromsø-saken.

Konklusjon

Grensebeskrivelser som i sin ordlyd sier at en eiendom støter til eller grenser til sjøen, kan ikke legges til grunn for å si at sjøgrunnen ikke følger med ved salg. Argumenter om at den fraskilte parselen ikke har bruk for eller rimelig kan utnytte sjøgrunnen i samsvar med eiendommens formål kan neppe legges til grunn for å si at sjøgrunnen ikke følger med.

I samsvar med tidligere Høyesterettsavgjørelser oppsummerer den nest siste refererte dommen (Rt. 1979 s. 1099) rettstilstanden på dette området. En situasjon som går ut på at eiendomsrett til sjøgrunn ikke følger med ved salg av en strandeiendom, må ha støtte i en klar og utvetydig avtale eller bygge på forutsetninger som positivt er kjent for begge parter. Kravet til bevis for at sjøgrunnen ikke følger med er strenge og bevisbyrden påligger den som gjør et slikt krav

gjeldende.

Ved ekspropriasjon må en anta at uklarhet om sjøgrunn følger med eller ikke, lettere vil kunne gå ut over eksproprianten enn tilfelle er for en kjøper ved en frivillig handel.

2.4 ELV ELLER SJØ?

Når det gjelder eiendomsrett til vann og grunn under vann, skiller som kjent norsk rett mellom ferskvann og saltvann eller sjø. Eiendomsretten til grunn under ferskvann omfatter som hovedregel alt areal og er i en viss grad regulert gjennom Vassdragsloven av 15. mars 1940. I sjø går den private eiendomsrett bare et stykke ut og eiendomsforholdene er ikke regulert ved lov på noen måte. Når det gjelder fiskeretten er det som kjent en allemannsrett på sjøen, mens den som regel er underlagt privat eiendomsrett i ferskvann. Retten til jakt er underlagt privat eiendomsrett i vassdrag, mens jakt på sjøen er fri for alle. (Viltloven § 32.) Dette er eksempler på utnyttingsmåter og retter der det blir skilt mellom ferskvann og sjø. Eiendomsrettslig sett er det derfor av avgjørende betydning om vi har å gjøre med salt sjø eller ferskvann.

Lov om laksefiske og innlandsfiske av 6. mars 1964 gjelder både sjø og vassdrag, men mange av reglene her gjelder bare sjøen, mens andre bare gjelder vassdrag. Grenser mellom vassdrag og sjø kan fastsettes ved skjønn med hjemmel i innlandsfiskelovens § 41 bokstav e.

Vassdragsloven gjelder elver, bekker, innsjøer og andre vass-samlinger med ferskvann. Hverken denne lov eller andre stiller opp retningslinjer for hva som kan kalles ferskvann. Vi har imidlertid en del rettsaker der spørsmålet er blitt behandlet. Også i rettsteorien er dette et spørsmål som har blitt svært lite behandlet. Professor Gjelsvik (Gjelsvik 1926 s. 42) nevner så vidt to Høyesterettsdommer om dette uten å kommentere disse nevneverdig. Jeg vil gå nærmere inn på disse dommene her, og etterpå vil jeg prøve å stille opp de moment eller kriterier det er naturlig å vurdere når en skal avgjøre om et vannområde er sjø eller vassdrag.