



TRØNDELAG TINGRETT

DOM

Avsagt: 05.12.2024 i Trøndelag tingrett,
Saksnr.: 24-122220TVI-TTRO/TSTE
Dommer: Dommerfullmektig m/alminnelig fullmakt Audun Nagelhus
Saken gjelder: Rett til naust og nausttomt

Ketil Lenhard Sakshaug
Bjørn David Frosthammer
Bjørn Asp
Mona Greta Asp
Ole Lein

Advokat Rolf Christensen
Advokat Rolf Christensen
Advokat Rolf Christensen
Advokat Rolf Christensen
Advokat Rolf Christensen

mot

Tor Albert Thommesen

Advokat Mats Haugen

DOM

Saken gjelder eiendomsrett til naust og rett til nausttomt for hytteeiere i Fergeli Almenning i Steinkjer kommune.

1. SAKENS BAKGRUNN

Fergeli-eiendommen er en gammel privatalmenning, beliggende i gamle Verran kommune, nå Steinkjer kommune. Eiendommen var eid av Verran kommune fram til 2014, da den ble solgt til Torbjørn Landsem. Landsem solgte eiendommen videre til dagens eier, Thor-Albert Thommessen, i 2023.

I tiårene etter krigen ble det oppført en rekke hytter på eiendommen. Hyttene ble oppsatt på festet grunn etter festeavtaler inngått mellom den enkelte hytteeier og daværende grunneier, Verran kommune. I dag er det om lag 150 hytter i Fergeli. Hyttene ligger ved vannene Storferja, Litlferja, Langvatne og Rundhaugvatnet.

Etter hvert oppførte hytteeierne flere naust ved vannene. De fleste naustene ble oppført på 80- og 90-tallet, og det skal ikke ha blitt oppført nye naust etter 2000. Det er i dag i alt 70 naustplasser på eiendommen. 53 av naustplassene er som andel i større fellesnaust, mens resten er enkeltstående naust.

Det er opplyst at kommunen gav anvisning på plasseringen av naustene, mens hytteeierne selv bygde dem og tok dem i bruk. Det ble ikke opprettet egne festeavtaler knyttet til naustene, men de hytteeierne som fikk tildelt naust, betalte en egen festeavgift for dette som ble regulert i festeavtalen for hyttetomten. Det er framlagt et eksempel på dette, hvor det i festeavtalen fra 1996 er regulert en festeavgift på 380 kroner for hytte og 25 kroner for naust.

Omkring 2008/2009 satte Verran kommune i gang en prosess der hytteeierne fikk anledning til å innløse festetomtene. De aller fleste hyttetomtene ble innløst, og ble i den forbindelse oppmålt og matrikulert i samsvar med det som gjelder for innløsning ved punktbeste. Hytteeierne betalte en innløsningssum på omkring 15 000 kroner, og fikk grunnbokshjemmel til skjøte. Samtidig ble de opprinnelige festekontraktene slettet.

Ved gjennomføringen av denne innløsningsprosessen ble ikke naustene oppmålt og fradelt, og dermed heller ikke overskjøtet til hytteeierne. Naustene ble stående på Fergeli-eiendommen uten noe tinglyst skjøte eller formelt festeforhold. Hytteeierne fortsatte imidlertid å bruke naustene som før.

Etter at Torbjørn Landsem hadde kjøpt Fergeli-eiendommen fra Verran kommune i 2014, ble han etter hvert klar over at naustene sto på hans eiendom uten noen tinglyste rettigheter. Han tok da kontakt med foreningen til hytteeierne, og gav uttrykk for at han

ønsket at de skulle kjøpe nausttomtene. Landsem og hytteeierne ble imidlertid ikke enige om noen avtale, og ingen av partene gikk den gang videre med saken.

I 2023 la Landsem eiendommen ut for salg, og Thor-Albert Thommessen kjøpte eiendommen for 20,5 millioner kroner. På et tidspunkt etter kjøpet ble Thommessen kjent med naustene som lå på eiendommen uten tinglyste rettigheter. Rundt årsskiftet 2023/2024 oppstod det en diskusjon mellom Thommessen og hytteeierne om naustene. Hytteeierne har i den sammenheng i all hovedsak forholdt seg til Thommessens representant, Ketil Bjørvik.

Thommessen ønsket at hytteeierne skulle betale ham vederlag for bruken av naustgrunnen. Basert på verdivurderinger utført av megler, foreslo Thommessen en engangspris på 70 000 kroner for frittliggende naust og 50 000 kroner for naust i rekke. Hytteeierne godtok ikke dette. Partene kom ikke til enighet, og den. 12. august 2024 tok fire hytteeiere ved advokat Rolf Christensen ut søksmål for Trøndelag tingrett mot Thommessen, representert ved advokat Mats Haugen.

De fire saksøkerne er Bjørn Asp, Bjørn Frosthammer, Ole Lein og Ketil Sakshaug. Det er om lag ytterligere 50 hytteeiere i samme posisjon som saksøkerne, men av prosessøkonomiske hensyn er ikke disse gjort til parter i saken. Saken er fremmet som en «pilot-sak» i tillitt til at Thommessen vil respektere en eventuell dom i hytteeiernes favør også i forhold til øvrige hytteeiere med naust.

Hovedforhandling ble avholdt 7. november 2024 i Steinkjer tinghus. Partene møtte og avga forklaring. Det ble avhørt 2 vitner i saken og ført slike skriftlige bevis som framgår av rettsboken.

2. PARTENES PÅSTANDER OG PÅSTANDSGRUNNLAG

2.1 Saksøkernes påstand og påstandsgrunnlag

Saksøkerne har i hovedsak anført at saksøkte ikke har ekstingvert de saksøkende parter rett til å ha sine naust stående på Fergeli-eiendommen.

Prinsipalt vises til at hytteeierne i god tro i mer enn full hevdstid har hatt sine naust stående på Fergeli-eiendommen. Hytteeierne har da hevdet rettsvern uten tinglysing for sin rett til å ha naustene stående på Fergeli-eiendommen, jf. tinglysingsloven § 21 andre ledd. Det vises til læren om selvstendig rettsvernshevd stadfestet av Høyesterett i HR- 2021- 1773-A.

Subsidiært gjøres gjeldende at saksøker ved kjøp av Fergeli-eiendommen ikke kan ha vært ukjent med at det på eiendommen befant seg omkring 100 hytteeiendommer hvorav de fleste med naust. Det vises til at hytter og naust er avmerket på kart over eiendommen og at disse uansett vil være godt synlig ved en befarings av eiendommen. Det gjøres gjeldende at saksøker ved kjøpet av Fergeli-eiendommen iallfall burde kjent til hytteeiernes naust på

eiendommen. Lovens vilkår for ekstinksjon er da ikke oppfylt, jf. tinglysningsloven § 21 første ledd.

Saksøkerne har nedlagt følgende påstand:

1. Hytteeiendommene gnr 725 bnr 275, gnr 725 bnr 281, gnr 275 bnr 337 og gnr 275 bnr 286 - alle i Steinkjer kommune - har rett til å ha sine naust stående på eiendommen Fergeli gnr 275 bnr 2 i Steinkjer kommune.
2. Bjørn og Mona Asp, Bjørn Frosthammer, Ole Lein og Ketil Sakshaug tilkjennes dekning av sakens omkostninger.

2.2 Saksøktes påstand og påstandsgrunnlag

Saksøkte har i hovedsak anført at saken gjelder fire naust, som alle står oppført på gbnr. 725/2 i Steinkjer kommune tilhørende Tor-Albert Thommesen. Tingretten skal ta stilling til om saksøkerne har rett til å ha naustene stående vederlagsfritt på Tor-Albert Thommesen sin eiendom.

Som selvstendig frifinnelsesgrunn gjør Thommesen gjeldende å være eier av naustene, jf. tinglysningsloven § 15. Tor-Albert Thommesen ble senest eier av naustene som følge av at festeforholdet ble bragt til opphør tilbake i år 2009. Saksøkernes bruk av naustene siden år 2009 har vært tålt.

Saksøkerne har ikke hevdet rettsvern for noen rettigheter uten tinglysing. Verken vilkåret om hevdetid eller god-tro er oppfylt. Når det gjelder hevdetid er ikke utgangspunktet oppføringstidspunktet, men opphørstidspunktet for festeforholdet, dvs. år 2009. Stiftelsesgrunnlaget før dette var festeavtalen.

Saksøkerne har heller ikke hevdet bruksrett til grunnen som naustene står på. Om god-tro vurderingen vises det til at saksøkerne i forbindelse med innløsningsprosessen fikk positiv kunnskap om hva som var gjenstand for innløsning og ikke. Saksøkerne kan ikke senere og i god tro utlede større rettigheter enn det som kan utledes fra innløsningsdokumentene.

Subsidiært gjør Tor-Albert Thommesen gjeldende at saksøkerne må svare vederlag fastsatt etter rettens skjønn for rettigheten.

Saksøkte har nedlagt følgende påstand:

Prinsipalt

Tor-Albert Thommesen frifinnes.

Subsidiært

Hytteeiendommene gnr. 725 bnr. 275, gnr. 725 bnr. 281, gnr. 275 bnr. 337 og gnr. 275 bnr. 286 – alle i Steinkjer kommune – har rett til å ha sine naust stående på eiendommen Fergeli gnr. 275 bnr. 2 i Steinkjer kommune mot å betale vederlag fastsatt etter rettens skjønn.

I begge tilfeller

Mona og Bjørn Asp, Bjørn Frosthammer, Ole Lein og Ketil Sakshaug dømmes in solidum til å betale sakens kostnader.

3. RETTENS VURDERING

3.1 Innledning

Retten har kommet til at saksøkerne har rett til å ha naustene stående på Fergeli-eiendommen mot å betale et vederlag til grunneieren.

Slik retten ser det, er hytteeierne fremdeles eiere av naustbygningene. Hytteeierne har også beholdt retten til å benytte naustgrunnen, uten at denne retten er ekstingvert av Thommessen, og uten at det er nødvendig å påvise at vilkårene for hevd av bruksrett er oppfylt. Etter rettens oppfatning har imidlertid grunneieren rett til å kreve vederlag for bruksretten til nausttomtene.

For ordens skyld presiseres det at retten tar utgangspunkt i at situasjonen er lik for alle saksøkerne. Med mindre annet framgår, sikter retten til samtlige saksøkere når det er tale om hytteeierne. Det presiseres også at drøftelsene i det følgende ikke knytter seg til andre hytteeiere enn saksøkerne og deres eventuelle rettsforgjengere.

Retten ser først på spørsmålet om eiendomsretten til naustbygningene.

3.2 Er hytteeierne eiere av naustbygningene?

Retten tar utgangspunkt i at hytteeierne selv bygde naustene på plasser de fikk anvist av daværende Verran kommune. Det må kunne legges til grunn at hytteeierne ble eiere av naustbygningene da disse ble satt opp. Dette er heller ikke bestridt av Thommessen. Retten forstår Thommessen dithen at han i hovedsak mener at hytteeierne tapte eiendomsretten til naustbygningene til fordel for Fergeli-eiendommens grunneier da festeavtalene ble slettet etter at hyttetomtene var blitt innløst.

Prosessen ved innløsningene var i korte trekk at hyttetomtene ble oppmålt og matrikulert, før målebrev og skjøte ble tinglyst på den enkelte hytteeier. Omtrent samtidig ble festeavtalene slettet. Det er framlagt en erklæring om sletting av festekontrakt for en av saksøkerne, Ketil Sakshaug. Denne erklæringen er så vidt retten forstår representativ for de øvrige festekontraktene, og lyder slik: «Gjeldende festekontrakt for hyttetomt i Fergeli almenning, gnr 25 bnr 2 fnr 22 (Tomt 26 Fergeli), slettes til fordel for nytt skjøte på

eiendomstomt gitt gnr 25 bnr 286. Sletting av festekontrakt vil ikke berøre 3. manns rettigheter.»

Thommessens poeng, slik retten oppfatter det, er at hele festeforholdet ble avsluttet da festeavtalen ble slettet, men uten at nausttomtene ble innløst. Eiendomsretten til naustene tilfalt da grunneieren. Thommessen har i denne forbindelse vist til tomtefesteloven § 39, som gjelder festerens rett og plikt til å ta bort hus og annet og rydde opp etter seg ved avvikling av et tomtefeste. Tredje ledd sier at det som festeren ikke tar bort innen rimelig tid etter at han har fått skriftlig oppfordring om det, tilfaller bortfesteren uten vederlag.

Slik retten ser det, kan det ikke være riktig at eiendomsretten til naustene tilfalt bortfesteren ved at festeavtalene ble slettet uten at nausttomtene ble innløst. Etter rettens oppfatning dreier det seg ikke om en avvikling av tomtefeste som utløste rettighetene og pliktene omhandlet i tomtefesteloven § 39, men snarere om en ufullendt revidering av festeforholdene, alternativt en innløsningsprosess etter tomtefesteloven kapittel VI som ble igangsatt, men aldri fullført for naustenes del.

Det kan her vises til vitneforklaringen fra Per Morten Bjørgum, som var ansatt i Verran kommune som fagsjef for plan- og utvikling og opptrådte som bestyrer av Fergeli-eiendommen da hyttetomtene ble innløst omkring 2009. Han forklarte at kommunen under innløsningsprosessen vurderte hva som skulle gjøres med naustene. Det ble blant annet foreslått at det skulle etableres et punkt feste for hvert naust. Kommunen og hytteeierne kom imidlertid ikke fram til noen definitiv og enhetlig løsning, men det var aldri noe spørsmål om hvem som eide naustene. Kommunen anså fremdeles hytteeierne som eiere, og hytteeierne fortsatte å bruke naustene som før, noe kommunen mente de var berettiget til. Siden festeavgiften for naustene hadde vært så lav, så ikke kommunen noe presserende behov for formalisere rettighetsforholdene eller å kreve noe vederlag. Derfor ble prosessen utsatt.

Det er ingen holdepunkter for at eiendomsretten til naustene tilfalt kommunen etter at festekontraktene ble slettet. Retten finner ikke grunn til å gå nærmere inn på om de materielle vilkårene i tomtefesteloven § 39 tredje ledd er oppfylt.

Når Thommessen mener eiendomsretten til naustene i dag ligger hos han, er det vist til tinglysingsloven § 15. Denne bestemmelsens første ledd lyder slik:

«Den som har grunnbokshjemmel til en eiendom, har også grunnbokshjemmel til dens enkelte deler, derunder bygninger som er eller blir opført på eiendommen, medmindre grunnboken utpeker en annen som berettiget til disse»

Thommessens prosessfullmektig har gitt uttrykk for at dette er en presumpsjonsregel. Synspunktet er, slik retten forstår det, at med mindre noe annet framgår av grunnboken, er

utgangspunktet at hjemmelshaveren til grunnen eier de påstående byggene, og bevisbyrden for at andre enn hjemmelshaveren er eier, påligger den som framsetter en slik påstand.

Retten er for så vidt enig i at den som kjøper en eiendom fra en selger med grunnbokshjemmel, på bakgrunn av tinglysingsloven § 15 vil kunne forvente at påstående bygninger følger med, såframt ikke annet er avtalt eller framgår av omstendighetene. Bestemmelsen sier imidlertid utelukkende noe om hjemmelsforholdet, og må anses som en rent tinglysningsteknisk regel, se *Aage Thor Falkanger* i Lov og Rett 2000 side 60. Det kan også vises til Ot.prp. nr. 9 (1935) side 31, hvor det heter at regelen sier «intet om den materiellrettslige løsning av den rettskonflikt som kan opstå mellom den som eier et hus uten tinglyst adkomst, og den som utsteder en senere og tinglyst rett til eiendommen fra innehaver av grunnbokshjemmelen».

Spørsmålet er altså hvem som eier bygningene når det på et senere tidspunkt kommer for en dag at bygningene var oppført og eiet av en tredjemann, og dette spørsmålet løses ikke av tinglysingsloven § 15. Siden selgeren i en slik situasjon aldri har eiet bygningen, får heller ikke tinglysingsloven § 20 anvendelse. I litteraturen er det lagt til grunn at heller ikke tinglysingsloven § 27 er direkte anvendelig, fordi selgerens grunnbokshjemmel ikke skyldes et ugyldig dokument. Det vises til *Aage Thor Falkanger* i Lov og Rett 2000 side 60 flg. og *Høgetveit Berg & Bråthen-Otterbeck*, «Tinglysing», 1. utgave (2009) side 204.

I disse tilfellene, som gjerne omtales som *hus på fremmed grunn*, er det likevel åpnet for at en erverver kan ekstingvere eiendomsretten til bygninger i kraft av mer generelle, ulovfestede prinsipper for godtroerverv, jf. Rt. 1986 s. 1210 (Norske Fjellhus) og Rt. 1992 s. 352 (Sigdal), se også *Falkanger & Falkanger*, «Tingsrett», 9. utgave, side 702.

Thommessen har ikke påberopt seg å være eier av naustene på grunnlag av ulovfestet godtroerverv, og retten finner uansett at dette ikke vil kunne føre fram. I tillegg til at erververen må være i god tro, må det foreligge «sterke grunner» for å godta slik erverv, jf. blant annet Norske Fjellhus-dommen på side 1217, og slik retten ser det er ikke dette vilkåret oppfylt.

Riktignok måtte hytteeierne være klare over at de satte grunneieren i stand til å fremtre som eier også av naustene når de unnlot å tinglyse sine rettigheter etter at festekontraktene ble slettet. På den andre siden – og etter rettens syn viktigere – hadde ikke Thommessen noen ytre holdepunkter for at han ervervet naustene. De var ikke omtalt i salgsprospektet, og Landsem hadde ikke nevnt dem. Thommessen selv hadde ikke sett dem, og uttalte i retten at tanken på at det kunne være naust på en slik eiendom ikke slo ham. Thommessen hadde dermed ikke regnet naustene inn i den kjøpesummen han var villig til å gi for eiendommen, og for ham blir et ekstinkt godtroerverv av eiendomsretten til naustene en tilfeldig fordel som det er liten grunn til å gi ham. Retten viser til lignende betraktninger i NOU 1982: 17 *Ny Tinglysingslov* s. 159-161, som igjen viser til Harbek og Solem side 140

flg. Det er etter rettens vurdering ikke nødvendig å gå nærmere inn på om Thommessen kan ha vært i aktsom god tro i denne sammenhengen.

Konklusjonen så langt blir at hytteeierne ikke på noe tidspunkt har mistet eiendomsretten til naustbygningene. Men selv om eiendomsretten til naustbygningene ligger hos hytteeierne, er det et eget spørsmål om hytteeierne fortsatt har rett til å benytte seg av grunnen der naustene står. Dette vil drøftes i det følgende.

3.3 Har hytteeierne rett til å benytte nausttomtene?

Retten tar ved denne vurderingen utgangspunkt i at hytteeierne fortsatt hadde rett til å benytte nausttomtene etter at festekontraktene var slettet. Det vises her til det som allerede er sagt om vitneforklaringen fra Per Morten Bjørgum. På bakgrunn av hans forklaring mener retten at rettigheten til å ha bygningene stående ikke gikk tapt da festekontraktene ble slettet, men kun at denne rettigheten ikke lenger var tinglyst eller forankret i et skriftlig dokument.

Situasjonen da Thommessen fikk tinglyst hjemmel til Fergeli-eiendommen, var altså at det forelå eldre, utinglyste rettigheter til grunnen. Thommessens rett til hele eiendommen kom da i kollisjon med hytteeiernes rett til å ha naustbygningene stående. Dette er en kollisjon mellom en yngre tinglyst og en eldre utinglyst rett, som løses av tinglysingsloven §§ 20 følgende.

Tinglysingsloven § 20 første ledd lyder slik:

«Når et dokument er registrert, går det rettserhverv som dokumentet gir uttrykk for, i kollisjonstilfelle foran rettserhverv som ikke er registrert samtidig eller tidligere.»

Bestemmelsen innebærer at en rettighetshaver ved tinglysing kan forhindre at et senere erverv kommer foran hans rett. Samtidig gir bestemmelsen en senere erverver muligheten til å ekstingvere eldre rettigheter, idet senere erverv ved tinglysing vil gå foran eldre ikke-tinglyste erverv. En forutsetning for slik ekstinksjon er imidlertid at den senere erververen er i god tro med hensyn til den eldre retten. Dette går fram av tinglysingsloven § 21 første ledd, som lyder:

«Et eldre rettserverv går uten hensyn til § 20 foran et yngre, dersom dette er stiftet ved rettshandel og erververen da hans rett ble registrert, kjente eller burde kjenne den eldre rett».

Det sentrale vurderingstemaet i vår sak blir om Thommessen ved tinglysningen av sitt erverv var i god tro med hensyn til hytteeiernes rett til å benytte naustgrunnen. Som nevnt var Thommessen fullstendig ukjent med naustene da han ervervet Fergeli-eiendommen.

Spørsmålet blir derfor om han *burde* ha kjent til hytteeiernes rett til bruk av naustgrunnen – med andre ord om han har vært uaktsom eller i aktsom god tro.

Kravet til aktsom god tro er situasjonsbetinget. I dette ligger at erververen må ha vært så aktsom som det etter omstendighetene er rimelig og naturlig å kreve. Videre må erververen i utgangspunktet bedømmes etter en objektiv målestokk, se *Høgetveit Berg & Bråthen-Otterbeck*, «Tinglysing», 1. utgave (2009) side 262.

Ved den konkrete godtro-vurderingen tar retten utgangspunkt i at Thommessen ikke besøkte eller besiktiget eiendommen før ervervet. Flere av hyttene og naustene er så vidt retten forstår godt synlige fra veien som går inn i eiendommen. Retten legger til grunn at dersom Thommessen hadde besøkt eiendommen før ervervet, kunne han vanskelig ha unngått å se naust ved vannene.

Retten legger også til grunn at Thommessen hadde sett på kart over eiendommen, men at han ikke hadde studert disse særlig inngående. I retten forklarte han at han ikke kunne huske om han hadde lagt merke til noen naust på kartene.

Retten mener det må kunne forventes at en erverver av en slik eiendom som Fergeli-eiendommen, på forhånd gjør seg relativt godt kjent med hva som finnes av bebyggelse og innretninger på eiendommen. Det kan ikke nødvendigvis kreves at erververen foretar grundige besiktelser i terrenget, men det er i alle fall rimelig å forvente at det nedlegges en viss innsats i å studere kart, flybilder og lignende. Hadde Thommessen gjort dette, må det antas at han ville blitt klar over at det befant seg en rekke naust på eiendommen. Dette ville gitt ham en indikasjon på at det forelå rettigheter til grunnen, og gitt en oppfordring til nærmere undersøkelser. Når Thommessen derimot kjøpte eiendommen usett og uten nevneverdige undersøkelser, kan han vanskelig høres i ettertid med at han ikke visste om de eldre rettighetene knyttet til naustene. Hans uvitenhet har ikke vært aktsom, og hytteeiernes rett til å ha naustbygningene stående er dermed ikke ekstingvert.

Etter dette er det ikke nødvendig for retten å ta stilling til om vilkårene for selvstendig rettsvernshevd er oppfylt.

3.4 Må hytteeierne betale vederlag for bruksretten til nausttomtene?

Spørsmålet blir så om Thommessen har krav på vederlag fra hytteeierne for bruken av grunnen til naustene. Thommessens prosessfullmektig har gitt uttrykk for at man med det resultatet retten nå er kommet til, i realiteten står overfor et festeforhold, og at det ikke vil være rimelig at grunneier bærer et tap i form av manglende festeavgift i den situasjonen som er oppstått. Som rettslig grunnlag for et vederlagskrav, er det vist til den intensjonen Verran kommune hadde med sikte på å regulere rettighetene og pliktene knyttet til naustene.

Verran kommunes bestyrer for Fergeli-eiendommen, Per Morten Bjørgum, forklarte for retten at ingen av hytteeierne betalte noe vederlag for nausttomtene etter innløsningene av festekontraktene. Intensjonen var imidlertid å regulere naustrettighetene, men partene kom ikke fram til noen omforent løsning. Kommunen lot da spørsmålet om de økonomiske vilkårene for videre bruk av nausttomtene ligge, fordi kostnadene ved å inndrive leie for grunnen ville vært høyere enn inntjeningen. Retten kan imidlertid ikke se noen holdepunkter for at hytteeierne fra og med 2009 kunne nekte å betale for sin rett til å bruke naustgrunnen, og det er ikke noe som tyder på at kommunen gav avkall på retten til å kreve vederlag. Dersom kommunen hadde krevd det, må det legges til grunn at hytteeierne ville vært forpliktet til å betale.

Når hytteeierne fra og med 2009 ikke betalte for bruk av naustgrunnen, mener retten altså at dette mest sannsynlig var tålt fra kommunens side. Kommunens rett til å kreve vederlag for bruken av grunnen var da i behold, og slik saken ligger an må det legges til grunn at denne retten fulgte grunneiendommen da den ble overdratt. Det påpekes at det ikke er anført fra saksøkersiden at grunneierens adgang til å kreve vederlag for bruken av naustgrunnen har gått tapt ved passivitet eller lignende.

Etter rettens oppfatning kan dermed ikke hytteeierne i dag nekte å betale grunneieren for bruksretten til naustgrunnen. Thommessen har nedlagt en subsidiær påstand om at det fastsettes et vederlag etter rettens skjønn. Det er snakk om å fastsette et engangvederlag for bruksretten til nausttomtene. Slik saken ligger an, finner ikke retten grunnlag for å fastsette differensierte vederlag for den enkelte saksøker, og vederlaget må derfor fastsettes likt for alle. Den konkrete fastsettelsen av vederlaget må nødvendigvis bli utpreget skjønnsmessig.

Et naturlig utgangspunkt for skjønnet vil være festeavgiften hytteeierne betalte for nausttomtene, sammenholdt med tomtefestelovens regler for hvilken innløsningssum som kunne vært krevd ved innløsning av feste til naustgrunn. Ut fra den dokumentasjonen som er framlagt, legger retten til grunn at festeavgiften for alle saksøkerne i 1996 var 25 kroner, og at festeavgiften ble regulert hvert tiende år etter endringen i konsumprisindeksen. Beregnet ut fra de månedlige konsumprisindeksene fra SSB, ville festeavgiften med dagens kroneverdi vært på omtrent 50 kroner.

Ved innløsning av festetomt for bolig eller fritidshus, skal innløsningssummen som utgangspunkt være 25 ganger årlig festeavgift etter regulering på innløsningstidspunktet, jf. tomtefesteloven § 37 første ledd. Med en nåtidsavgift på 50 kroner gir det en innløsningssum på 1250 kroner.

Situasjonen i denne saken er imidlertid ikke helt ulik den som er regulert i tomtefesteloven § 33, som gjelder forlengelse av festetomt der festetiden er ute og tomten ikke blir innløst. Retten mener at det ved fastsettelsen av vederlaget, er grunn til å skjelve til regelen om reguleringen av festeavgift i slike tilfeller. Som utgangspunkt skal det da skje en

engangsregulering av festeavgiften til 2 prosent av tomteverdien, jf. tomtefesteloven § 15 fjerde ledd.

I vår sak har det vært gjort en meglervurdering som anslo verdien av en nausttomt til 50 000 kroner. Ved fastsettelsen av tomteverdien etter tomtefesteloven § 15 fjerde ledd skal imidlertid festers verdiøkende tiltak holdes utenfor, og verdien skal fastsettes basert på at det ikke er adgang til å oppføre annen bebyggelse eller anlegg enn det som allerede er på tomta. Det er dermed råtomtverdien, ikke tomtas markedsverdi, det spørres etter. For nausttomtene antar retten at råtomtverdien vil ligge en god del lavere enn markedstaksten. 30 000 kroner antas å være et rimelig anslag. Det ville medført et engangsløft av festeavgiften til 600 kroner, og dermed en innløsningssum i dag på 15 000 kroner.

Ut ifra dette mener retten at et engangsvederlag på 1 250 kroner framstår som for lavt. Etter en skjønnsmessig avveining, der både den tidligere årlige festeavgiften og den antatte tomteverdien er hensyntatt, finner retten at vederlaget for hver av saksøkerne skal settes til 10 000 kroner.

4. SAKSKOSTNADER

Domsslutningen utformes i samsvar med saksøktes subsidiære påstand, hvoretter saksøkerne har rett til å ha sine naust stående mot å betale et vederlag på 10 000 kroner. Retten mener derfor at ingen av partene har vunnet saken fullt ut eller i det vesentlige.

Den klare hovedregelen er at sakskostnader ikke tilkjennes når ingen av partene har vunnet saken, jf. Rt. 2011 s. 1294 avsnitt 23. En part som har fått medhold av betydning uten å vinne saken, kan likevel helt eller delvis tilkjennes sakskostnader av motparten hvis «tungtveiende grunner» tilsier det. Etter rettens oppfatning ikke er grunnlag for å tilkjenne hytteeierne sakskostnader helt eller delvis etter denne bestemmelsen. Ingen av momentene i tvisteloven § 20-2 taler med tyngde for å tilkjenne hytteeierne sakskostnader. Retten legger blant annet vekt på at det er opplyst at hytteeierne på et tidspunkt ble tilbudt av Thommessen å betale 25 000 kroner for retten til å ha naustene stående. Resultatet i dommen ligger nokså nært opp til dette, og det ville ikke vært urimelig å forvente at hytteeierne aksepterte dette tilbudet.

Partene bærer etter dette sine egne sakskostnader.

Dommen er ikke avsagt innen lovens frist. Grunnen er dommerens øvrige arbeidsoppgaver.

DOMSSLUTNING

1. Hytteeiendommene gnr. 725 bnr. 275, gnr. 725 bnr. 281, gnr. 275 bnr. 337 og gnr. 275 bnr. 286 – alle i Steinkjer kommune – har rett til å ha sine naust stående på eiendommen Fergeli, gnr. 275 bnr. 2, i Steinkjer kommune mot å betale vederlag på 10 000 kroner.
2. Partene bærer sine egne sakskostnader.

Retten hevet

Audun Nagelhus

Veiledning om anke i sivile saker vedlegges.

Veiledning om anke i sivile saker

I sivile saker er det reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 som gjelder for anke. Reglene for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger er litt ulike. Nedenfor finner du mer informasjon og veiledning om reglene.

Ankefrist og gebyr

Fristen for å anke er én måned fra den dagen avgjørelsen ble gjort kjent for deg, hvis ikke retten har fastsatt en annen frist. Disse periodene tas ikke med når fristen beregnes (rettsferie):

- fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag
- fra og med 1. juli til og med 15. august
- fra og med 24. desember til og med 3. januar

Den som anker, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra den domstolen som har behandlet saken.

Hva må ankeerklæringen inneholde?

I ankeerklæringen må du nevne

- hvilken avgjørelse du anker
- hvilken domstol du anker til
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hva du mener er feil med den avgjørelsen som er tatt
- den faktiske og rettslige begrunnelsen for at det foreligger feil
- hvilke nye fakta, bevis eller rettslige begrunnelser du vil legge fram
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det kravet ankesaken gjelder, og hvilket resultat du krever
- grunnlaget for at retten kan behandle anken, dersom det har vært tvil om det
- hvordan du mener at anken skal behandles videre f.eks. om det bør være muntlig behandling i rettsmøte, skriftlig behandling og/eller rettsmekling.

Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten

Dommer fra tingretten kan ankes til lagmannsretten. Du kan anke en dom hvis du mener det er

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i dommen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Hvis du ønsker å anke, må du sende en skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har behandlet saken. Hvis du fører saken selv uten advokat, kan du møte opp i tingretten og anke muntlig. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater, anker muntlig.

Det er vanligvis en muntlig forhandling i lagmannsretten som avgjør en anke over en dom. I ankebehandlingen skal lagmannsretten konsentrere seg om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet, og som det er knyttet tvil til.

Lagmannsretten kan nekte å behandle en anke hvis den kommer til at det er klar overvekt av sannsynlighet for at dommen fra tingretten ikke vil bli endret. I tillegg kan retten nekte å behandle noen krav eller ankegrunner, selv om resten av anken blir behandlet.

Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 250 000 kroner

Hvis anken gjelder en formuesverdi under 250 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

Når lagmannsretten vurderer om den skal gi samtykke, legger den vekt på

- sakens karakter
- partenes behov for å få saken prøvd på nytt
- om det ser ut til å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket, eller ved behandlingen av saken

Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten

En *kjennelse* kan du som hovedregel anke på grunn av

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i kjennelsen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Kjennelser som gjelder saksbehandlingen, og som er tatt på bakgrunn av skjønn, kan bare ankes dersom du mener at skjønnsutøvelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener

- at retten ikke hadde rett til å ta denne typen avgjørelse på det lovgrunnlaget, eller
- at avgjørelsen åpenbart er uforsvarlig eller urimelig

Hvis tingretten har avsagt dom i saken, kan tingrettens avgjørelser om saksbehandlingen ikke ankes særskilt. Da kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Kjennelser og beslutninger anker du til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anken avgjøres normalt ved kjennelse etter skriftlig behandling i lagmannsretten.

Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett

Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Samtykke gis bare når anken gjelder spørsmål som har betydning utover den aktuelle saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling dersom anken ikke reiser spørsmål av betydning utover den aktuelle saken, og heller ikke andre hensyn taler for at anken bør prøves. Anken kan også nektes fremmet dersom den reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelser og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.