



Uit

NORGES
ARKTISKE
UNIVERSITET

Det juridiske fakultet

Presumsjonen om at sjøgrunn og vassdrag følger med ved overdragelse av tilstøtende eiendom

En gjennomgang av regelen lovfestet i avhendingsloven § 3-6a

—

Gro Elin Sønderland

Liten masteroppgave i rettsvitenskap høst 2016



Innhold

1 INNLEDNING	4
1.1 TEMA OG AKTUALITET	4
1.2 MÅLSETTING OG AVGRENSNING	5
1.3 METODISKE PRESISERINGER	7
1.4 VIDERE FREMSTILLING	7
2 KORT OM EIENDOMSRETTE TIL SJØ OG VASSDRAG	8
2.1 GENERELT OM EIENDOMSRETTE TIL FAST EIENDOM	8
2.2 EIENDOMSRETTENS UTSTREKNING	8
2.3 SÆRLIG OM EIENDOMSRETTE TIL SJØ OG VASSDRAG	9
3 RETTSKILDEMESSIG FORANKRING	11
3.1 INNLEDNING	11
3.2 REGELEN OM AT GRUNNEN UNDER VASSDRAG OG SJØ TILHØRER EIEREN AV TILSTØTENDE EIENDOM	12
3.3 REGELEN OM AT EIENDOMSRETTE TIL SJØ OG VASSDRAG TILKOMMER EIEREN AV GRUNNEN UNDER	12
3.4 PRESUMSJONEN OM AT VASSDRAGSRETTIGHETER FØLGER MED VED OVERDRAGELSE	13
3.5 PRESUMSJONEN OM AT EIENDOMSRETTE TIL SJØGRUNN FØLGER MED VED OVERDRAGELSE ..	14
4 HISTORISK UTVIKLING	15
4.1 GJENNOMGANG AV SENTRALE HØYESTERETTSAVGJØRELSER	15
4.1.1 Rt. 1924 s. 693	16
4.1.2 Rt. 1928 s. 835	17
4.1.3 Rt. 1971 s. 596	18
4.1.4 Rt. 1972 s. 1050	19
4.1.6 Rt. 2000 s. 1325	20
4.1.7 Rt. 2012 s. 808	21
4.2 SÆRLIG OM RT. 2012 S. 1345	21
4.2.1 Sakens faktiske sider og saksgangen	22
4.2.2 Analyse av Høyesteretts premisser	23
4.3 RT. 2015 S. 59	26
5 REGELENS STRUKTUR	27
5.1 PRESUMSJONSREGEL MED BESTEMT BEVISBYRDE	27
6 REGELENS INNHOLD	29
6.1 NOEN UTGANGSPUNKTER	29
6.1.1 Innledende bemerkninger	29

6.1.2	<i>Legislative hensyn</i>	30
6.1.3	<i>Videre fremstilling</i>	31
6.2	VILKÅR FOR REGELENS ANVENDELSE	32
6.2.1	<i>Eiendom som «støyter til» vassdrag eller sjø</i>	32
6.2.2	<i>Objektet for overdragelse</i>	35
6.2.3	<i>Overdragelsessituasjonen</i>	36
6.2.4	<i>Når det ikke er spesielle holdepunkter for hva partene har ment</i>	37
6.3	RETTSVIRKNINGER AV REGELENS ANVENDELSE	37
6.4	RESERVASJONEN «SÅ LANGT IKKJE ANNA FØLGJER AV AVTALE» ELLER «SÆRLIGE RETTSFORHOLD»	38
6.4.1	<i>Materielle vilkår for å fravike presumsjonsregelen</i>	38
6.4.2	<i>Generelt om beviskravet</i>	40
6.4.3	<i>Krav til bevisenes kvalitet</i>	42
6.4.4	<i>Den konkrete bevisvurderingen</i>	43
7	REGELEN ANVENDT PÅ PRAKTISKE TYPESITUASJONER	49
7.1	INNLEDNING	49
7.2	AVTALEERVERV	50
7.3	HEVD	50
7.4	EKSPPROPRIASJON	52
7.4.1	<i>Regelens relevans ved ekspropriasjon</i>	52
7.4.2	<i>Regelens anvendelse på ekspropriasjonssaker</i>	55
8	KILDER	58

1 Innledning

1.1 Tema og aktualitet

Avhandlingen behandler regelen som går ut på at det gjelder en presumsjon for at eiendomsretten til sjøgrunn og vassdrag følger med ved overdragelse av tilliggende eiendom.¹

Regelen har vært gjenstand for en rekke tvister i domstolene. Det som særlig har vært omtvistet, har vært hvilket beviskrav som må være oppfylt for at regelen skal kunne fravikes. I Høyesterett har det tidligere vært oppstilt et svært strengt beviskrav, noe som har medført at konklusjonen i de fleste sakene har vært at eiendomsretten fulgte med overdragelsen.² I Rt. 2012 s. 1345 ble denne tidligere praksisen fraveket. Endringen i beviskravet ble fulgt opp i Rt. 2015 s. 59. Det er nå tilstrekkelig at det kan godtgjøres med alminnelig sannsynlighetsovervekt at eiendomsretten til sjøgrunn eller vassdrag ikke følger med.

I Norge har vi lang tradisjon for å utnytte de ressursene som finnes i sjø og vassdrag. Vannet har vært utnyttet til jakt og fiske, innhøsting av tang og tare, og etter hvert som transportmiddel blant annet i trevareproduksjon mv.³ Eiendomsretten til sjø og vassdrag har, til forskjell fra mange andre europeiske land, i stor grad tilkommet grunneier.⁴ At ressursene i sjøen og vassdragene har vært en viktig inntektskilde for den norske befolkning, kan derfor sies å ha satt sine spor i den rettslige reguleringen på området.⁵

I dag har også nye utnyttelsesmåter blitt aktuelle, deriblant plassering av fiskemerder i sjøen, utfylling av sjøgrunnen, og utnyttelse av vannfall til produksjon av elektrisk kraft.

Tidligere var det ikke mulig for grunneieren selv å bygge ut vannkraftverk. På dette feltet har det skjedd en endring, som innebærer at grunneier alene eller sammen med flere kan bygge ut småkraftverk. Dette gjør at vassdrag i noen tilfeller utgjør en større økonomisk betydning for grunneier enn før. Utviklingen

¹ Jf. Lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom (avhendingslova, avhl.) § 3-6a og bl.a. Rt. 2015 s. 59 (avsnitt 27).

² Rt. 1924 s. 693, Rt. 1928 s. 835, Rt. 1971 s. 596 og Rt. 2000 s. 1325.

³ Vidar Bergtun, «Grensegang i vassdrag og sjø», i *Perspektiver på jordskifte*, Øyvind Ravna (red.), Tromsø 2009 s. 512-545 (s. 513).

⁴ Bergtun, s. 513-514 og NOU 1988:16 Rådsegn 14 – Eigendomsgrensen og administrative inndelingsgrenser s. 18.

⁵ NOU 1988: 16 s. 17. Skogvang oppstiller «avhengighetsprinsippet», som argument for samme syn når det gjelder bakgrunnen for private saltvannsfiskeretter i Nord-Norge, se Susann Skogvang, *Retten til fiske i fjorder og kystnære farvann*, Tromsø 2012 s. 53-55 og s. 166-170. På s. 54 hevder hun avhengighet til naturressursene har påvirket den rettslige reguleringen.

har bl.a. gitt seg utslag i endrede beregningsmetoder for erstatning ved ekspropriasjon av fallrettigheter, som har påregnelig utnyttelse i småkraftverk.⁶

Sjøen og vassdragene har fremdeles stor betydning som næringsgrunnlag for rettighetshaveren, og i dag særlig for bosetting i distriktene.⁷ Eiendomsretten til vannarealene medfører videre en verdiøkning av tilstøtende eiendom.⁸ Fordi en stor del av vår kapital er bundet opp i eiendom, utgjør eiendomsretten til vannarealene en viktig økonomisk verdi for den enkelte. Ytterligere benyttes vannområdene av allmennheten til rekreasjon og naturopplevelse. Dette er forhold som gjør at tvister om sjøgrunn og vassdrag ofte har stor betydning for de involverte parter.

En annen utviklingstrend er at utnyttelse av sjøgrunnen og vassdragene intensiveres. Virkningen er at konkurrerende rettigheter kolliderer, og det oppstår behov for avklaring av eiendomsretten.⁹ Det er dermed ikke overraskende at det i de senere årene har vært en økning i antall tvister som gjelder eiendomsretten til sjøgrunn og vassdrag.¹⁰

De nettopp fremhevede sidene ved rettighetene som står på spill, fordrer – av hensyn til forutberegnelighet – klare rettsregler på området. Til dette kommer at regelen er viet lite oppmerksomhet i juridisk teori, til tross for den tidligere usikkerheten knyttet til beviskravet for å fravike regelen. Følgelig er det et behov for en sammenfatning og avklaring av gjeldende rett. Sammen med den endring som har skjedd med hensyn til beviskravet, er dette omstendigheter som gjør avhandlingens problemstilling viktig å besvare.

1.2 Målsetting og avgrensning

Formålet med avhandlingen er en fremstilling *de lege lata* av regelens innhold. I tillegg er det interessant å se nærmere på den historiske utviklingen av regelen, samt dens rettskildemessige forankring. Sistnevnte skyldes at regelens innhold i stor grad er utpenslet og til dels endret gjennom rettspraksis. En del av avhandlingens målsetting vil – på bakgrunn av at regelen er

⁶ Rt. 2008 s. 82 (avsnitt 81), Rt. 2010 s. 1056 (avsnitt 23 og 33), Rt. 2011 s. 1683 (avsnitt 28), Rt. 2013 s. 612 (avsnitt 63 og 64).

⁷ I Rt.1972 s. 77 (s. 82) ble det vektlagt i favør av grunneiernes fiskerett at «fisket i Sperillen må fra første tid ha vært et viktig ledd i næringsgrunnlaget».

⁸ Se NOU 1988: 16 s. 31, som også peker på at grunneiers rett til å foreta utfylling av sjøgrunnen, faktisk kan «representere større verdier enn eiedommen på land».

⁹ Kristin Lande m.fl., «Jordskifte i sjø- og strandområder», i *Tidsskrift for eiendomsrett* 04/2012 volum 8 s. 235–247 (s. 238).

¹⁰ *Op.cit.* s. 237.

lite behandlet i teorien – bestå i en sammenfatning av alle rettskilder på området. For å gi et helhetlig bilde av regelen er det dessuten nødvendig å belyse dens anvendelse ved enkelte praktiske overdragelsesformer. På grunn av avhandlingens rammer avgrenses det mot å behandle dens anvendelse ved andre overdragelsesformer enn frivillig avtale, hevd og ekspropriasjon. Dette gir rom for et ytterligere siktemål med avhandlingen: å forsøke å knytte noen bemerkninger til regelens anvendelse de lege ferenda i de ulike suksesjonstilfellene.

Det kan oppstå tvist om eiendomsretten til et vassdrag uten at det har sammenheng med en overdragelse. Dette er eksempelvis tilfellet hvor vannet tar nytt løp, eller hvor en grunneiers investeringer lenger opp i vassdraget fører til økt vannføring lenger ned. I disse sakene er spørsmålet hvem denne økte vannføringen skal tilkomme: grunneier av grunnen under vassdraget, eller den som sørget for endringen. Avhandlingen begrenser seg til å undersøke tilfeller hvor det har skjedd en eiendomsoverdragelse, som er det tilfellet presumsjonsregelen i avhl. § 3-6a regulerer. Spørsmålene over vil derfor ikke behandles. Som jeg skal komme tilbake til, kan imidlertid saker som omhandler disse problemstillinger være relevante rettskilder for å klarlegge presumsjonsregelens innhold.¹¹

Når spørsmålet om hvem eiendomsretten til sjøgrunnen og vassdraget tilkommer er besvart, aktualiseres spørsmålet om hvilket innhold eiendomsretten har. Dette spørsmålet reguleres ikke av presumsjonsregelen, og faller av denne grunn utenfor avhandlingens tema. Som et nødvendig bakteppe for å forstå hvilke rettigheter som står på spill i saker om eiendomsretten til sjøgrunn og vassdrag, vil det imidlertid bli redegjort for noen hovedtrekk i kapittel 2.

Et ytterligere spørsmål som kan oppstå i etterkant av at rettighetsforholdene er avklart, er hvilke rettslige konsekvenser dette får for forholdet mellom kjøper og selger.¹² Ettersom avhandlingens primære formål er en fremstilling av regelens innhold, vil dette spørsmålet ikke behandles.

¹¹ Se pkt. 6.1.4 jf. pkt. 6.1.1 – som medfører at dommen i pkt. 4.1.7 er relevant.

¹² Eksempelvis spørsmålet om kjøper i medhold av avhl. § 3-9 kan gjøre mangelskrav gjeldende mot selger.

1.3 Metodiske presiseringer

Problemstillingen besvares med rettsdogmatisk metode. Den rettsdogmatiske metode benyttes for å klarlegge innholdet av gjeldende rett slik den til enhver tid er.¹³

Hva gjelder vassdrag, fremgår presumsjonsregelen av avhendingsloven § 3-6a. For sjøgrunnens vedkommende er regelen ikke lovregulert, men har sin rettskildemessige forankring i sikker rettspraksis. Som jeg skal komme tilbake til i punkt 3.5, er regelens innhold lik for begge vannforekomster. Den primære rettskilden for å besvare oppgavens problemstilling er følgelig avhl. § 3-6a. Foruten den knappe ordlyden er regelens innhold ikke regulert i lov. Til dette kommer at forarbeidene til bestemmelsen er kortfattede. Spesielt for avhandlingens tema er også at presumsjonsregelen er viet lite oppmerksomhet i juridisk teori.

Det som nå er sagt, medfører at det blir større rom for reelle hensyn ved klarleggingen av rettsregelen. Ytterligere, og dels på bakgrunn av sistnevnte, er regelens nærmere innhold utviklet og presisert i høyesterettspraksis. Konsekvensen har vært at Høyesteretts funksjon som rettsutvikler er tydeliggjort i disse sakene.¹⁴ En gjennomgang av relevant rettspraksis – og særlig høyesterettspraksis – er følgelig sentralt for å besvare oppgavens problemstilling.

1.4 Videre fremstilling

Både med hensyn til opphav og innhold er regelen i avhl. § 3-6a påvirket av norsk retts syn på alminnelige tingsrettslige spørsmål. Kapittel 2 behandler derfor generelle utgangspunkter i norsk tingsrett, herunder reguleringen av eiendomsretten til vassdrag og sjøgrunn. Kapittelets formål er å sette avhandlingens tema i en rettslig kontekst, samt å tilføre nødvendig bakgrunnskunnskap for den videre fremstillingen.

På grunn av at regelen i stor grad er skapt og utviklet i rettspraksis, vil det redegjøres for dens rettskildemessige forankring i kapittel 3. Kapittel 4 tar sikte på å vise regelens utvikling i høyesterettspraksis de siste snart 100 årene. I kapittel 5 vil det bli redegjort for regelens karakter av å være en presumsjonsregel. Dette skyldes at denne egenskapen har stor betydning for regelens anvendelsesområde og gjennomslagskraft. Som en forlengelse av denne gjennomgangen, vil kapittel 6 ta sikte på å utpensle det nærmere innholdet av regelen i dag.

¹³ Nils Nygaard, *Rettsgrunnlag og standpunkt*, 2. utgåve, Bergen 2004, s. 101.

¹⁴ Jens Edvin A. Skoghøy, «Domstolsskapt prosessrett», i Matningsdal, Skoghøy og Øie (red.), *Rettsavklaring og rettsutvikling - Festskrift til Tore Schei*, Oslo 2016, s. 60–86 (s. 61).

Til slutt vil kapittel 7 ta for seg regelen anvendt på noen praktiske typesituasjoner. Sistnevnte del av avhandlingen vil så langt det lar seg gjøre, innebære en drøftelse av regelens relevans og anvendelse *de lege lata*. Ettersom formålet – på grunn av den så vidt uklare rettsstilstanden – også er å se hvor godt regelen fungerer i praksis, vil drøftelsen i noen tilfeller gli over i *de lege ferenda* betraktninger.

I avhandlingen har jeg noe tilfeldig benyttet formuleringene vannareal, vannforekomst og vannrettigheter, som samlebetegnelse på vassdrag og sjøgrunn. Dette er gjort av hensyn til språklige variasjoner, og begrepene må av denne grunn forstås likt.

2 Kort om eiendomsretten til sjø og vassdrag

2.1 Generelt om eiendomsretten til fast eiendom

Som fast eiendom regnes det som er naturlig forbundet med eller en del av eiendommen.¹⁵

Dette omfatter selve grunnen, byggverk og anlegg på denne, samt andre innretninger som har tilstrekkelig fast og varig tilknytning til eiendommen.¹⁶ Det avgjørende vil i tvilstilfeller være hva som er upraktisk å skille ut fra eiendommen.

2.2 Eiendomsrettens utstrekning

Eiendommen må for det første avgrenses mot tilliggende eiendommer. Dette reguleres av reglene om mellomgrenser mellom eiendommer. Utgangspunktet for grensefastsettelsen er hva som er bindende avtalt om grensegangen.¹⁷

For de tilfeller at eiendommen grenser mot områder som ikke er underlagt privat eiendomsrett, må eiendommen også avgrenses mot disse. Avgrensningen mot områder det ikke er mulig å erverve eiendomsrett til, er det vanlig å betegne som eiendommens yttergrenser.¹⁸

¹⁵ Avhl. § 1-1 første ledd.

¹⁶ NOU 1988: 16 s. 14 og Thor Falkanger, *Fast eiendoms rettsforhold*, 5. utgave, Oslo 2016, s. 77.

¹⁷ NOU 1988: 16 s. 14.

¹⁸ Mons Nygard, *Ting og rettar*, Oslo 1970, s. 125. Det er eksempelvis ikke mulig å okkupere eiendomsrett i åpent hav, se nedenfor.

Eiendommens yttergrenser er, i motsetning til dens avgrensning mot naboeiendommer, i hovedsak ikke regulert gjennom konkrete rettsgrunnlag, men fastsatt gjennom alminnelige rettsregler.¹⁹ Det er med andre ord opp til lovgiver å bestemme hvordan eiendommens yttergrenser til enhver tid skal trekkes. Eiendommens yttergrenser mot sjø og vassdrag vil jeg omtale nærmere i punkt 2.3. Eiendomsrettens utstrekning oppad og nedad går jeg ikke inn på.

2.3 Særlig om eiendomsretten til sjø og vassdrag

For eiendommer som grenser mot en vannforekomst, kan det oppstå spørsmål om eiendomsretten også omfatter vannarealet, og medfølgende rettigheter til å utnytte dette. Vannet som substans er eierløst.²⁰ Dette gjelder også når det er en del av et vassdrag som er underlagt privat eiendomsrett.²¹ På bakgrunn av denne rettstanken uttaler Falkanger at spørsmålet om eiendomsretten til vann primært dreier seg om grunnen som dekkes av vannet og tilstøtende strandsone.²²

Selv om vannet anses som eierløst, gir det grunneier «retten til de utnyttelsesmulighetene som skapes ved at det strømmer over grunnen».²³ Ytterligere er vann som er skilt ut fra den øvrige vannmassen underlagt privat eiendomsrett.²⁴ Spørsmålet om retten til å utnytte vannet har bl.a. vært aktualisert når en elv har fått økt vannføring som følge av en disposisjon foretatt av andre enn grunneieren.²⁵ En annen kilde til konflikt er uttak som reduserer andres rett, f.eks. hvor kommunen tar ut vann i forbindelse med klausulering av drikkevannskilde, og dette reduserer verdien på fallrettighetene i elva.²⁶

Hovedregelen er at grunnen under vannet tilkommer grunneier av tilstøtende eiendom.²⁷ Utgangspunktet er dermed at eiendommens yttergrenser ikke trekkes ved vannkanten, men strekker seg utover i vannet. Hvor langt utover i vannet den alminnelige eiendomsretten går, varierer imidlertid med hva slags vannforekomst det er tale om. I tillegg gjelder at det i noen

¹⁹ NOU 1988: 16 s. 15-16.

²⁰ Rt. 1922 s. 489 og Thor og Aage Thor Falkanger, *Tingsrett*, s. 58.

²¹ Thor og Aage Thor Falkanger, *Tingsrett*, s. 58.

²² Thor Falkanger og Kjell Haagensen (red.), *Vassdrags- og energirett*, Oslo 2002, s. 34.

²³ Jf. Rt. 2012 s. 808.

²⁴ NOU 1994: 12 Lov om vassdrag og grunnvann, s. 150.

²⁵ Se Rt. 2012 s. 808, omtalt i pkt. 4.1.7. Et annet eksempel på strid om hvem vannet tilkommer gir Rt. 1965 s. 1140.

²⁶ Se bl.a. RG. 2006 s. 385

²⁷ NOU 1988: 16 s. 26 (sjøgrunn) og Falkanger og Haagensen (red.), *Vassdrags- og energirett*, s. 34 (vassdrag).

tilfeller har dannet seg avvikende lokale rettsdannelser, som innebærer at grensen må trekkes annerledes.²⁸

Hvor grensen skal trekkes i saltvann, har vært grunnlag for stor debatt gjennom tidene.²⁹ Hovedregelen i dag er at eiendomsretten strekker seg til marbakken, som er området hvor det blir brådypt utenfor land. Hvor det ikke finnes noen marbakke, trekkes grensen ved to meters dyp målt ved middels høy vannstand.³⁰ Denne regelen gjelder også hvor det er brådypt inne ved land, selv om dette kan innebære at grunneier får liten eller ingen eiendomsrett til sjøgrunnen.³¹

I ferskvann finnes ingen tilsvarende avgrensning av eiendomsretten. Utgangspunktet er dermed at hele vassdraget er underlagt privat eiendomsrett, jf. vrl. § 13. En modifikasjon må imidlertid gjøres, idet det i enkelte innsjøer etter en konkret vurdering gjelder et såkalt fritt midtstykke, jf. vrl. § 17.³²

Det som nå er sagt viser en viktig forskjell mellom eiendomsretten i sjø contra vassdrag; mens eiendomsretten i sjø er sterkt avgrenset, er det meste av vassdragene underlagt privat eiendomsrett.

Eiendomsrett til vassdrag og sjøgrunn gir grunneier vanlige eierbeføyelser – altså har grunneier fri råderett over vannområdene.³³ Denne regelen gjelder imidlertid bare som et utgangspunkt, idet råderetten over sjø og vassdrag er sterkt begrenset gjennom lovregulering, offentlige vedtak, samt private rettsgrunnlag.³⁴

²⁸ Se bl.a. Rt. 2011 s. 556 (avsnitt 46).

²⁹ For en nærmere gjennomgang av ulike forfatteres syn på dette spørsmål, se Nordtveit, «Grenser for fast eiendom», *Jussens Venner*, 1990 s. 23-71 s. 49 flg.

³⁰ Se bl.a. Rt. 2011 s. 556 (avsnitt 13) og Thor og Aage Thor Falkanger, *Tingsrett*, s. 103.

³¹ Rt. 2011 s. 556 (avsnitt 45). Det er imidlertid reist kritikk mot dommen, se Erlend Baldersheim, «Eigendomsrett og Høgsterett på djupt vatn», *Jussens Venner*, 05/11 s. 287-308

³² Se mer om dette i Nygard s. 126, med tilslutning fra Thor og Aage Thor Falkanger, *Tingsrett*, s. 110. Sperillen er antatt å ha fritt midtstykke, se Rt. 1972 s. 77 (s. 82).

³³ For vassdrag fremgår dette av lov 24. november 2000 nr. 82 om vassdrag og grunnvann (vannressursloven, vrl.) § 13 tredje ledd. Tilsvarende gjelder ved sjø, jf. NOU 1988: 16 s. 49, hvor det fremgår at råderetten i hovedsak tilsvare den på land.

³⁴ Se eksempelvis vrl. §§ 8 og 16., samt lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (pbl.) § 1-8. Muligheten til å regulere råderetten var en del av bakgrunnen for videreføringen av grunneiers eiendomsrett i vassdrag, se NOU 1994: 12 s. 153.

Bakgrunnen for begrensningene på grunneiers råderett er særlig at utnyttelse av sjø og vassdrag kan få store konsekvenser for andre som utnytter vannforekomsten, eller for samfunnet som helhet.³⁵ Grunneiers handlinger kan bl.a. forringe andre eieres rettigheter,³⁶ hindre allmennhetens bruk,³⁷ eller stride mot allmenne interesser.³⁸ Illustrerende er at grunneieren i et vassdrag kan demme opp vannet, og på denne måten påvirke vannføringen lenger ned i vassdraget. Denne handlingen vil kunne forringe andres eiendomsrett i vassdraget.³⁹ Forurensende utslipp i sjøen vil tilsvarende kunne skade naturmiljøet.⁴⁰

Til tross for at eiendomsretten avgrenses gjennom reglene om eiendommens yttergrenser, har også eieren visse rettigheter utenfor yttergrensene. De samlede eierbeføyelsene som tilligger grunneieren utenfor eiendommens yttergrenser, betegnes som strandretten.⁴¹ En nærmere gjennomgang av disse reglene er ikke relevant i denne sammenheng.

3 Rettskildemessig forankring

3.1 Innledning

Ved fastleggelsen av den rettskildemessige forankring av regelen om at tilliggende grunn under sjø og vassdrag presumeres å følge med ved overdragelse, må det foretas et skille mellom grunnen under vassdrag og sjøgrunn. Dette skyldes at regelens anvendelse for de to vannforekomstene bygger på forskjellig rettsgrunnlag.

Først vil det imidlertid kort redegjøres for to sentrale regler som regulerer eiendomsretten til sjøgrunn og vassdrag. Presentasjonen vil – på grunn av den nære sammenhengen mellom reglene – bidra til å gi et helhetlig bilde av presumsjonsregelen.

³⁵ Se bl.a. NOU 1994: 12 s. 152 (vassdrag), hvor det poengteres at vassdrag også benyttes som drikkevann.

³⁶ Se eksempelvis Rt. 1965 s. 1140 (s. 1143-1144).

³⁷ Et utslag av hensynet til allmennhetens rett til å bruke vannområdene, er reglene om fri ferdsel i sjø og vassdrag, jf. lov 28. juni 1957 nr. 16 om friluftslivet § 6 første ledd og vrl. § 16.

³⁸ Allmenne interesser er en rettslig standard som sikter til de til enhver tid fastsatte verdiprioriteringer, se bl.a. Falkanger og Haagensen (red.), *Vassdrag- og energirett*, s. 70.

³⁹ Se Falkanger og Haagensen (red.), *Vassdrag- og energirett*, s. 195. Dersom handlingen derimot beriker øvrige grunneiere, har vi regler som medfører at de økte kostnadene skal fordeles mellom grunneierne, se vassdragsreguleringsloven §§ 9 nr. 6 jf. nr. 5.

⁴⁰ Dette vil stride mot de allmenne interesser uttrykt i Kongeriket Norges Grunnlov 17. mai 1814 (GrL.) § 112.

⁴¹ Falkanger, *Fast eiendoms rettsforhold*, s. 87. Noen av disse rettighetene kan også utøves innenfor marbakken, for eksempel tilflotsretten.

3.2 Regelen om at grunnen under vassdrag og sjø tilhører eieren av tilstøtende eiendom

Som gjennomgangen i punkt 2.3 har vist, stopper ikke den private eiendomsretten ved vannkanten, men fortsetter utover i vannet. Hvem eiendomsretten til grunnen under vassdrag og sjø tilkommer, følger dermed av eiendomsrettens yttergrenser. Dette gir en hovedregel om at grunnen under vassdrag og sjø tilhører eieren av tilstøtende eiendom. Denne regelen sier imidlertid ikke noe om hvem som er eier av selve vassdraget eller sjøen, med andre ord hvem som har råderetten over vannressursene. Spørsmålet om hvem eiendomsretten til sjø og vassdrag tilkommer, besvares i neste punkt.

3.3 Regelen om at eiendomsretten til sjø og vassdrag tilkommer eieren av grunnen under

Når det gjelder vassdrag, har vi i norsk rett lang tradisjon for å anse grunneier av tilliggende eiendom – og dermed eieren av grunnen under vassdraget – som eiendomsberettiget til vassdraget. Lovbestemmelser om dette finner vi allerede i landskapslovene på 1000- og 1100-tallet.⁴² Grunneiers rettigheter i vassdragene ble etter mye debatt også inntatt i vassdragsloven av 1887, hvor det fremgikk av lovens § 1 at grunneier er «eiendomsberettiget til det Vand som findes på Grunden».⁴³ Denne regelen ble videreført i vassdragsloven av 1940 § 1. Her var eiendomsretten til vassdrag formulert på denne måten:

«Elver og bekker, innsjøer og andre vass-samlinger tilhører eieren av den grunn de dekker, hvis ikke annet følger av særlige rettsforhold».⁴⁴

For vassdrag følger regelen nå av vannressursloven § 13, som bestemmer:

«Vassdrag tilhører eieren av den grunn det dekker, hvis ikke annet følger av særlige rettsforhold».

Bestemmelsen er ifølge forarbeidene en videreføring av vassdragsloven av 1940 § 1.⁴⁵ De så vidt sammenfallende formuleringene i de to bestemmelsene gjør det nærliggende å anta at

⁴² Falkanger og Haagensen (red.), *Vassdrags- og energirett*, s. 34.

⁴³ NOU 1994: 12 s. 150.

⁴⁴ Lov 15. mars 1940 nr. 3 om vassdrag (vassdragsloven) § 1 (§ 1 opphevet ved lov 24. november 2000 nr. 82).

⁴⁵ Ot.prp.nr.39 (1998–1999) s. 333.

bestemmelsene innholdsmessig tilsvarer hverandre. Dette bekreftes i odelstingsproposisjonen, hvor det uttales at dagens bestemmelse «svarer fullt ut» til den tidligere vassdragsloven § 1.⁴⁶

For sjøgrunn har vi ingen tilsvarende lovfesting av grunneieres eiendomsrett. Det er imidlertid ikke tvilsomt at også eiendomsretten til sjø tilligger eieren av sjøgrunnen, så langt privat eiendomsrett rekker.⁴⁷ Utgangspunktet er dermed at eiendomsretten til sjø og vassdrag tilkommer eieren av den grunn som sjøen eller vassdraget dekker. Som ordlyden i § 13 imidlertid viser, kan vassdragsrettighetene være utskilt fra den underliggende grunnen, dersom det følger av særlige rettsforhold. Det samme må gjelde i sjø.

Et spørsmål som kan oppstå, er hvilke rettslige konsekvenser et salg av den tilliggende eiendommen får for eiendomsretten til sjøgrunnen eller vassdraget. Dette spørsmålet besvares i neste punkt.

3.4 Presumsjonen om at vassdragsrettigheter følger med ved overdragelse

For det tilfelle at eiendomsretten til fast eiendom blir overdratt til ny eier, reguleres forholdet til eventuelle vassdragsrettigheter av avhendingslova § 3-6a. Bestemmelsen lyder:

«Ved avhending av grunn som støyer til vassdrag, følger den delen av vassdraget som ligg til, med så langt ikkje anna følgjer av avtale.»

Bestemmelsen lovfester at det er en presumsjon for at eiendomsretten til vassdrag følger med ved overdragelse av tilstøtende eiendom. Nærmere bestemt innebærer regelen at den som erverver en eiendom som støter mot et vassdrag, også erverver grunnen under vassdraget, og medfølgende vassdragsrettigheter i henhold til vrl. § 13. Som ordlyden peker på, gjelder ikke dette ubetinget, idet det kan avtales ordninger som fraviker det rettslige utgangspunktet regelen oppstiller.⁴⁸

⁴⁶ Ot.prp.nr.39 (1998–1999) s. 333.

⁴⁷ Se Nordtveit, s. 48. Dette forutsettes også i Thor og Aage Thor Falkanger, *Tingsrett*, s. 102. Regelen har langvarige røtter i norsk tingsrett, jf. Nygard, s. 131.

⁴⁸ Følger også av Ot.prp. nr. 39 (1998–1999) s. 375. Mer om dette i pkt. 6.4.

Bestemmelsen ble tilføyd ved lov 24. nov. 2000 nr. 82 om vassdrag i § 69. Tilsvarende regel fremgikk av den tidligere vassdragsloven § 7 nr. 2. Avhl. § 3-6a er en videreføring av denne regelen.⁴⁹

3.5 Presumsjonen om at eiendomsretten til sjøgrunn følger med ved overdragelse

Som ordlyden i avhl. § 3-6a viser, begrenser bestemmelsen seg til å omfatte vassdrag. Dette reiser problemstillingen om bestemmelsen må tolkes antitetisk på dette punkt, slik at eiendomsretten til sjøgrunnen ikke følger med.

Forarbeidene angir ikke årsaken til at sjøgrunnen ikke er omfattet. Hvorvidt lovgivers utelatelse av å regulere sjøgrunnen er en bevisst handling, er av denne grunn uvisst. Det er imidlertid nærliggende at dette grunner seg i at bestemmelsen bygger på den tidligere vassdragsloven § 1, jf. ovenfor. Dette kan ha medført at det ikke var naturlig å regulere rettighetsforholdene i sjø gjennom den nye bestemmelsen i avhendingsloven. Det er heller ikke til å komme utenom at rettighetsforholdene i sjø alltid har bygget på ulovfestet rett. Dette er i motsetning til vassdrag, hvor rettighetsforholdene har vært kodifisert i lang tid. På bakgrunn av det ovennevnte, er det ikke grunnlag for å tolke bestemmelsen antitetisk med hensyn til sjø.

All den tid regelens anvendelse i sjø ikke følger av lov, må dens rettsgrunnlag søkes i andre rettskilder. At det gjelder en presumsjon for at tilstøtende sjøgrunn følger med ved overdragelse av eiendommen, kan for det første forankres i klar og langvarig rettspraksis.⁵⁰

I Rt. 1928 s. 835 (s. 836) uttalte førstvoterende:

«[V]ed avhændelse av fast eiendom som støtter til sjøen, maa den tilgrænsende sjøgrund indtil marbakken antages at medfølge i salget, naar den ikke ved særlig avtale er undtat fra overdragelsen eller av begge parter er forutsat holdt utenfor avstaaelsen.»

⁴⁹ Ot.prp. nr. 39 (1998–1999) s. 375.

⁵⁰ Se bl.a. Rt. 1928 s. 835 (836), Rt. 1972 s. 32 (side 36), Rt. 1972 s. 1050 (side 1052), Rt. 2015 s. 59 (avsnitt 27).

I Rt. 1972 s. 32 uttales det på side 36:

«Det er en velkjent regel at de tilstøtende områder under vann følger stranden, når ikke annet er særskilt bestemt.»

Ytterligere er det grunn til å fremheve at de hensynene presumsjonsregelen bygger på, gjør seg gjeldende i samme utstrekning når det er eiendom som støter mot sjø som overdras.⁵¹

Også juridisk teori synes samstemt om at regelen gjelder i sjø.⁵² Bl.a. kan det vises til Falkangers uttalelse om at «[p]å tilsvarende måte som i vassdrag er den en presumsjon for at ved salg av areal som støter til stranden, følger sjøarealene med».⁵³

Samlet sett har presumsjonsregelens anvendelse for sjø tung rettskildemessig forankring. Dette ble uttrykkelig bekreftet så sent som i Rt. 2015 s. 59, hvor det i relasjon til avhl. § 3-6a i avsnitt 27, uttales:

«Paragrafen nevner bare vassdrag, men det er lagt til grunn at det samme gjelder ved overdragelse av eiendom som støter til sjøgrunn.»

Som uttalelsen viser, er det klart at presumsjonsregelen med samme innhold gjelder for sjøgrunn. Den eneste forskjellen er dermed av rent retts teknisk karakter, idet presumsjonsregelens anvendelse for vassdrag er kodifisert, mens den for sjøgrunn bygger på ulovfestet rett. All den stund tilsvarende regel som fremkommer av avhl. § 3-6a og vrl. § 13, også gjelder for sjøgrunn, er det ikke grunn til å skille mellom de to vannforekomstene i den videre fremstillingen.

4 Historisk utvikling

4.1 Gjennomgang av sentrale høyesterettsavgjørelser

Regelen om at eiendomsretten til sjøgrunnen eller vassdraget følger med ved overdragelse, har vært gjenstand for omfattende fortolkning av Høyesterett. Fremstillingen i dette kapittelet tar for seg den utvikling regelens innhold har gjennomgått de siste snart 100 årene. Formålet

⁵¹ Se om hensynene bak regelen i pkt. 6.1.2.

⁵² Se Nordtveit, s. 36, Falkanger, *Fast eiendoms rettsforhold*, s. 84, og Bergtun, s. 140-142.

⁵³ Falkanger, *Fast eiendoms rettsforhold*, s. 84.

med fremstillingen er ikke å foreta en gjennomgang av alle høyesterettsdommer som behandler problemstillingen, men å forsøke å trekke fram noen sentrale dommer som på hver sin måte kan vise den utviklingen som har skjedd i et historisk perspektiv.

4.1.1 Rt. 1924 s. 693

Saken gjaldt spørsmål om hvorvidt eiendomsretten til et fossefall (Oksenfossen) fulgte med etter utskifting. Resultatet i underretten var at fossen var holdt utenfor overdragelsen.

Overretten konkluderte motsetningsvis med at eiendomsretten til fossen fulgte med ved overdragelsen, og dette var også resultatet i Høyesterett.

Den rettslige vurderingen fremgår på side 694 i dommen. Førstvoterende uttaler at unntak fra presumsjonsregelen må fremkomme «ved utskiftningsrettens uttrykkelige bestemmelse» eller følge av «avgjørende omstendigheter». Det første alternativet må sikte til at tilbakehold kan fremgå av stiftelsesgrunnlaget. Det andre alternativet gir inntrykk av at tilbakehold også kan følge av andre forhold, dersom disse er av «avgjørende» karakter. Sistnevnte tilsier at et tilbakehold som ikke uttrykkelig fremgår av stiftelsesgrunnlaget, må bygge på et eller flere konkrete forhold ved overdragelsen. Dette kan tale for at tilbakeholdet må følge av et konkret rettsgrunnlag, men at det ikke trenger å ha kommet uttrykkelig til uttrykk.

Det uttrykkes videre at grunnlaget for tilbakehold som ikke fremkommer av stiftelsesgrunnlaget, må medføre at rettigheten «kan klarligen skjønnes at ville ha været ment undlatte». Uttalelsen tilsier at bevisene må ha en styrke som gjør det *klart* at meningen var at vannarettighetene skulle holdes utenfor overdragelsen. Følgelig oppstilles det etter mitt skjønn et strengt beviskrav. Det presiseres ikke hvem som må ha «ment» å holde vannarealene utenfor. Sett i sammenheng med at tilbakeholdet trolig må følge av et konkret rettsgrunnlag, er det nærliggende at det må ha foreligget en form for felles bevissthet rundt tilbakeholdet.

Til slutt uttales at det fra «den som gjør samme gjældende», kreves «tilveiebragt en viss grad av bevis, ikke alene usikre og løse formodninger». Uttalelsen innebærer for det første at bevisbyrden ligger på den som hevder at eiendomsretten er holdt tilbake. Dernest taler den for at vedkommende må kunne frembringe bevis av en viss kvalitet eller tyngde. Hvilket av disse alternativene som er mest nærliggende, er usikkert. Etter min mening er det mest trolig at

utsagnet knytter seg til bevisenes kvalitet, ettersom et krav til bevisenes tyngde synes fremhevet over. Spørsmålet om hva som ligger i nettopp dette utsagnet, er antakelig noe av bakgrunnen for den omfattende fortolkningen beviskravet i ettertid har vært gjenstand for.

Det er grunn til å presisere at førstvoterendes uttalelser i den rettslige vurderingen ikke kan tolkes bokstavelig. Trolig går også uttalelsene noe inn i hverandre.

I subsumsjonen presiserer førstvoterende at spørsmålet var om «Oksefossen med sikkerhet kan antas undtat». Den mest nærliggende tolkningen av «med sikkerhet», er at unntak må bevises med tilnærmet 100 % grad av sikkerhet. Begrepet «antas» *kan* tale i motsatt retning, men mer sannsynlig er det at språkbruken skyldes det forhold at bevisvurderingen aldri vil føre til sikkerhet. At den siterte uttalelsen ikke var en del av den generelle redegjørelsen for gjeldende rett, kan det imidlertid være større grunn til å legge vekt på. Sistnevnte medfører at formuleringen kan bære preg av de konkrete saksforhold, og tilsier forsiktighet med å ta utsagnet på ordet.

På tross av mulige tolkningstvil viser den samlede gjennomgangen at dommen oppstilte strenge krav for å fravike presumsjonsregelen. Sentralt i denne sammenheng var kravet til bevisenes styrke, eventuelt kvalitet, og at bevisbyrden pålegges den som hevder det er avtalt tilbakehold.

4.1.2 Rt. 1928 s. 835

Saken gjaldt tvist om hvorvidt kjøperen av et jordstykke som lå langs stranden, hadde ervervet eiendomsretten til fjæren inntil marbakken, eller om denne var holdt utenfor salget. Underretten konkluderte med at det ikke var meningen at eiendomsretten skulle omfatte sjøgrunnen. I overretten var det dissens, men flertallet kom til samme konklusjon som underretten. Høyesterett kom til motsatt resultat, og konkluderte med at sjørettighetene fulgte med overdragelsen.

Førstvoterende uttrykker at presumsjonsregelen gjelder «naar den ikke ved særlig avtale er undtat fra overdragelsen eller av begge parter er forutsat holdt utenfor avstaaelsen».⁵⁴

Uttalelsen klargjør at tilbakehold må følge av en overensstemmelse mellom partene. Dette er i

⁵⁴ Side 836.

samsvar med det jeg sa over om at det må være en form for felles bevissthet rundt tilbakeholdet. Det blir gjentatt at bevisbyrden påligger den som hevder at eiendomsretten ikke har fulgt med.

Høyesterett avviser selgerens påstand om at kjøperen ikke noen hadde interesse i å erverve sjøgrunnen. Det vises til at sjøgrunnen kunne gi kjøperen fordeler som adkomst og lasteplass. At skylddelingsmennene og kjøperens representant hadde oppfattet at sjøgrunnen ble holdt utenfor salget, kunne heller ikke vektlegges når det ikke fremkom av skylddelingsforretningen.

Høyesteretts argumentasjon og vektlegging av bevismidler viser at de strenge kravene for å fravike presumsjonsregelen ble videreført.

4.1.3 Rt. 1971 s. 596

Saken stod mellom eieren av den eiendom som en parsell var fraskilt fra, og erververen av parsellen. Tvisten gjaldt spørsmål om hvorvidt vassdragsrettigheter og fiskerett var tilbakeholdt. Herredsretten konkluderte med at vassdragsrettighetene fulgte med overdragelsen, mens lagmannsretten kom til motsatt resultat. Høyesterett konkluderte med at vassdragsrettighetene var omfattet av overdragelsen.

Førstvoterende uttaler på side 598 at tilbakehold må følge av «særlige rettsforhold, – i det foreliggende tilfelle at rettighetene i vassdraget er uttrykkelig eller stilltiende tilbakeholdt». Det uttales sier, er at i «særlige rettsforhold» inngår både uttrykkelig og stilltiende tilbakehold. Med dette blir de krav som stilles til tilbakeholdets rettsgrunnlag, ytterligere presisert.

Deretter uttaler førstvoterende på side 599 at «i mangel av tilstrekkelig bevis for særskilt forbehold fra overdragerens side», må den alminnelige regelen gjelde. Regelens karakter av å være en presumsjonsregel blir her fremhevet.

Til slutt uttaler førstvoterende at det «i saker av denne art må det kreves bevis av en vekt som ikke etterlater rimelig tvil». Uttalelsen minner om strafferettens beviskrav, formulert som at

faktum må være bevist «ut over enhver rimelig tvil».⁵⁵ Høyesterett viderefører dermed det strenge beviskravet som synes oppstilt i Rt. 1924 s. 693. Det er imidlertid grunn til å merke seg at uttalelsene i Rt. 1924 s. 693 ikke var like klar i retning av et tilnærmet strafferettslig beviskrav. Følgelig går denne avgjørelsen etter mitt skjønn enda lenger i å oppstille et strengt beviskrav.

Sett i sammenheng med at alminnelig sannsynlighetsovervekt er hovedregelen i sivilprosessretten, er det ikke overraskende at sistnevnte uttalelse har vært gjenstand for etterfølgende diskusjon.⁵⁶ Hvordan denne uttalelsen kan forstås, vil jeg komme tilbake til i pkt. 4.2.2.

4.1.4 Rt. 1972 s. 1050

Sakens bakgrunn var kommunens ekspropriasjon av et areal som grenset mot sjøen. Arealet skulle bygges ut til flyplass i Tromsø. Byretten konkluderte med at sjøarealene ikke fulgte med overdragelsen, men tilhørte den tidligere grunneieren av arealet. Anke til lagmannsretten og Høyesterett førte ikke frem.

Førstvoterende uttrykker på side 1052 at regelen om at sjøgrunnen følger med ved overdragelse, også gjelder ved ekspropriasjon. Dette forankres i Rt. 1972 s. 32, og førstvoterende slutter seg til de reservasjonene som ble tatt der. Deretter uttaler han at:

«de konkrete forhold i den sak som vi nå behandler, nettopp må fanges opp av de reservasjoner som ble tatt».

På side 1053 pekes det på at uklarhetene i saken skyldtes ekspropriasjonstillatelsen, og at eksproprianten lett kunne avklart om sjøgrunnen skulle følge med eller ikke. Siden tvil om ekspropriasjonens omfang etter gjeldende rett skal gå ut over eksproprianten, kunne ikke sjøgrunnen følge med. Det syn som fremheves her, taler for at når sjøgrunnen ikke uttrykkelig er omtalt i ekspropriasjonstillatelsen – altså når det ikke foreligger bevis for at sjøgrunnen skulle følge med – kan dette ikke heller legges til grunn. Et slikt resultat strider mot presumsjonsregelen, som bestemmer at sjøgrunnen følger med når ikke annet er avtalt. Hva som nærmere kan utledes av denne mulige motstriden, vil jeg komme tilbake til i pkt. 7.4. Det

⁵⁵ Se f.eks. Johs. Andenæs, ved Tor-Geir Myhrer, *Norsk straffeprosess*, 4. utgave, Oslo 2009, s. 160-161.

⁵⁶ Se uttalelsene i Rt. 2015 s. 59 (avsnitt 28) og Rt. 2012 s. 1345 (avsnitt 47).

kan imidlertid allerede her være grunn til å fremheve at det forhold at saken gjaldt ekspropriasjon, hadde innvirkning på den konkrete vurderingen.

4.1.6 Rt. 2000 s. 1325

Saken gjaldt tvist om eiendomsretten til strandkant og elvegrunn. Tvistens bakgrunn var at kommunen gjorde gjeldende forkjøpsrett i et allerede gjennomført salg av en utskilt parsell. Kommunen trådte dermed inn i kjøperens rettigheter og plikter etter kjøpekontrakten. Selgeren fikk medhold i herredsretten, men lagmannsretten kom til motsatt resultat og kjente kommunen eiendomsberettiget til området. Høyesterett konkluderte som lagmannsretten med at elvegrunnen fulgte med salget.

For Høyesterett var det for det første spørsmål om kommunens eiendomsrett strakk seg helt til vannkanten, og dermed at vassdragsloven kom til anvendelse. Dette ble besvart bekreftende.⁵⁷ Dernest var det spørsmål om eiendomsretten også omfattet elvegrunnen.⁵⁸

Førstvoterende uttaler, bl.a. under henvisning til Rt. 1971 s. 596, at det er «i rettspraksis blitt stilt strenge beviskrav» for å fravike presumsjonsregelen.

I bevisvurderingen blir det lagt vekt på at elvegrunnen på overdragelsestidspunktet ikke var ansett for å ha noen verdi. Selger hadde derfor ingen synbar interesse i å holde elvegrunnen utenfor salget. Hvorvidt elvegrunnen skulle følge med, var ikke tema på noe tidspunkt under forhandlingene med kjøper. Ytterligere kunne ikke grensebeskrivelsene i målebrevet være uttrykk for en avtale om at elvegrunnen ikke skulle følge med. Avgjørelsen opprettholder med dette utgangspunktet om at tilbakehold må følge av et særskilt rettsgrunnlag.

Førstvoterendes argumentasjon i relasjon til bevisvurderingen kan tyde på at det ikke var særlig tvilsomt at kjøpet omfattet elvegrunnen. Det er imidlertid klart at dommen viderefører det strenge beviskravet som var oppstilt i tidligere rettspraksis.

⁵⁷ Side 1331.

⁵⁸ Spørsmålet blir besvart på side 1331.

4.1.7 Rt. 2012 s. 808

Saken reiste spørsmål om eiendomsretten til fallrettigheter i et vassdrag. Det som forårsaket tvisten, var at de aktuelle fallrettighetene dels ble skapt, og dels fikk økt vannføring, på grunn av overføring av vann fra et annet vassdrag. Dette medførte uklarhet med hensyn til om det var grunneieren av vassdraget eller den som sørget for vannoverføringen, fallrettighetene skulle tilkomme. Tingretten konkluderte med at fallrettighetene tilhørte grunneieren. Anke til lagmannsretten og Høyesterett førte ikke frem.

Høyesterett tok stilling til hva som ligger i uttrykket «særlige rettsforhold» i vrl. § 13. Det ble gjort gjeldende at henvisningen i vrl. § 13 ikke innebærer at det må foreligge en avtale for å fravike presumsjonsregelen. Det er tilstrekkelig at en helhetsvurdering av alle relevante forhold i saken tilsier at rettighetsforholdene avviker fra lovens utgangspunkt.⁵⁹ Av relevans for dette spørsmålet uttalte førstvoterende i avsnitt 39:

«Jeg finner ikke holdepunkter for at vannressurslovens § 13 her kan leses som annet enn en henvisning til de rettsgrunnlag som rettsordenen for øvrig anerkjenner, som avtale, hevd, alders tids bruk eller ekspropriasjon, for å nevne noen nærliggende eksempler.»

Dermed kunne ikke overføring av vann som skaper eller øker vannføringen, anses som et «særlig rettsforhold». I avsnitt 40 peker førstvoterende på at omstendighetene i saken kan tilsi at vannrettighetene er tilordnet på en måte som fraviker lovens utgangspunkt, men uttaler:

«Dette er imidlertid noe annet enn et generelt prinsipp om at det i vassdragsbegrepets «ytterområde» - om det nå er her vi er - gjelder en lavere terskel for å anse et særskilt rettsforhold som etablert. Et slikt prinsipp kan jeg ikke se noe grunnlag for.»

Utgreiingen er i samsvar med tidligere rettspraksis. Avgjørelsen kommer imidlertid med en avgjørende presisering om at kravet til et særskilt rettsgrunnlag medfører at tilbakehold ikke kan følge utelukkende av en helhetsvurdering.

4.2 Særlig om Rt. 2012 s. 1345

I dette kapittelet vil jeg se nærmere på Rt. 2012 s. 1345. Årsaken til at det rettes særlig fokus mot denne dommen, er at senere rettspraksis har lagt til grunn at avgjørelsen bryter med det

⁵⁹ Avsnitt 13.

strengt beviskravet som var oppstilt i rettspraksis.⁶⁰ Prejudikatsfravikelsen ble ikke erkjent, men avgjørelsen dannet likevel grunnlaget for at det nå er tilstrekkelig med alminnelig sannsynlighetsovervekt for å fravike presumsjonsregelen, jf. Rt. 2015 s. 59.

4.2.1 Sakens faktiske sider og saksgangen

Partene i saken var Christen Knagenhjelm og Jens Olstad. Olstad hadde ervervet et bruk fradelte fra Kaupanger Hovedgård, som var eid av Knagenhjelm.

Ervervet skjedde i sammenheng med at det fra Kaupanger Hovedgård ble utskilt flere eiendommer. De fleste fikk tillagt egen skogteig, hvorav noen grenset mot Kaupanger elv. Senere oppstod det tvist om hvorvidt eierne av skogteigene også hadde eiendomsrett til elven. For alle eiendommene forelå det skylddelingsforretning, skjøte, kjøpekontrakt og pristakst. Hva gjaldt det gjaldt det nærmere innholdet av disse dokumentene, var det imidlertid en del forskjeller med hensyn til om rettighetene til elven var uttrykkelig regulert.

Når det gjaldt Olstad sitt erverv, var både kjøpekontrakten, pristaksten og skjøtet til eiendommen taus med hensyn til eiendomsretten til elven. I skjøtet var det imidlertid uttalt at eiendommen ble solgt med «de paa eiendommen staaende bygninger og tilliggende herligheter og rettigheter». Det ble dermed stilt spørsmål om dette innebar at eiendomsretten til elven skulle tilkomme Olstad.

På overdragelsestidspunktet ble elven utnyttet av Hovedgården som drivkraft for sagbruk. Et av disse sagbrukene lå like ved den omtvistede eiendommen. Olstad hadde selv etablert et vanningsanlegg med pumpehus ved elven, som ble benyttet til bærproduksjon. Den rettslige tvisten oppstod i etterkant av at Hovedgården søkte og fikk innvilget konsesjon til bygging av to småkraftverk i Kaupangerelven.

I saken for tingretten ble Olstad kjent eiendomsberettiget til de aktuelle vassdragsrettighetene. Lagmannsretten kom til motsatt resultat, idet eiendomsretten ble ansett fremdeles å ligge hos Hovedgården. Høyesterett konkluderte med at vassdragsrettighetene tilhørte Olstad, se nærmere straks nedenfor.

⁶⁰ Rt. 2015 s. 59 (omtales i pkt. 4.3)

4.2.2 Analyse av Høyesteretts premisser

Førstvoterende tar utgangspunkt i vrl. § 13, og viser i avsnitt 41 til at det aktuelle spørsmålet for Høyesterett er om det foreligger «særlige rettsforhold» som tilsier at vassdraget er holdt utenfor. Ved vurderingen av hva som ligger i dette uttrykket, vises det til Rt. 2012 s. 808, hvor det ble uttalt at uttrykket omfatter «de rettsgrunnlag som rettsordenen for øvrig anerkjenner, som avtale, hevd, alders tids bruk eller ekspropriasjon, for å nevnte noen nærliggende eksempler».

I avsnitt 42 drøfter førstvoterende beviskravet som kreves for å fravike bestemmelsen. Høyesterett viser til Rt. 1924 s. 693, og uttalelsen der om at rettighetene til vassdrag kan tilhøre en annen enn grunneier, når de «ifølge avgjørende omstendigheter kan klarligen skjønnes at ville ha været ment undlatte».

Fra dette utleder førstvoterende i avsnitt 44 at vassdragsrettighetene kan være unntatt, «selv om det ikke er sagt noe eksplisitt om det ved utskiftningen». Deretter uttales følgende:

«Bruken av uttrykket «klarligen» kan indikere et skjerpet beviskrav, men jeg finner det vanskelig å legge for stor vekt på dette.»

Som uttalelsen viser, tilkjenner førstvoterende at uttrykket i dommen *kan* forstås som et skjerpet beviskrav.

Førstvoterende knytter deretter i avsnitt 45 og 46 noen bemerkninger til dommen inntatt i Rt. 1971 s. 596, hvor det også synes oppstilt et strengt beviskrav.

Det vises til uttalelsen i dommen om at «det kreves bevis av en vekt som ikke etterlater rimelig tvil». I avsnitt 47 redegjør førstvoterende nærmere for sin tolkning av denne uttalelsen. Her fremgår det at uttalelsen «reiser spørsmål om Høyesterett her oppstiller et beviskrav som tilsvarer det som gjelder i straffesaker». Dernest uttales det at «[e]tter mitt syn kan dette klart ikke være tilfellet».

Førstvoterende begrunner slutningen med at det i samme dom ble uttalt at vassdragsrettigheter kan være «stilltiende» tilbakeholdt.⁶¹ Etter førstvoterendes mening er det «vanskelig å forene et stilltiende tilbakehold med et beviskrav som minner om strafferettens».⁶²

Det er ikke vanskelig å følge førstvoterendes argumentasjon på dette punkt. Et stilltiende tilbakehold innebærer at man baserer tilbakeholdet på én eller flere omstendigheter som peker i retning av at partene har avtalt tilbakehold, uten at dette er kommet uttrykkelig fram. Til tross for at mange momenter kan peke i denne retning, ligger det nærmest i tilbakeholdets natur av å være stilltiende, at det sjeldent vil kunne føre til sikkerhet. Heller ikke fjerne rimelig tvil.

På den annen side kan det ikke utelukkes at et strengt beviskrav kan tilfredsstilles også med et stilltiende tilbakehold. Formfrihetsprinsippet i avtaleretten innebærer at et stilltiende tilbakehold har vanlige avtalerettslige virkninger.⁶³ Sammenholdt med bevisfrihetsprinsippet, er det dermed ingen prinsipielle forhold som medfører at beviskravet ikke kan være oppfylt.⁶⁴ Flere ulike omstendigheter som klart peker i samme retning, kan tenkes å oppfylle et strengt beviskrav. Selv om man motsetningsvis legger til grunn at det er vanskelig å bevise et stilltiende tilbakehold med et tilnærmet strafferettslig beviskrav, mener jeg at man ikke utelukkende på denne bakgrunn kan konkludere med at beviskravet må senkes helt ned til et alminnelig beviskrav, slik Høyesterett gjør her.

Som en ytterligere begrunnelse for sin tolkning av beviskravet, fremhever førstvoterende at det er «ingen reelle grunner til et så strengt beviskrav i saker om vassdragsrettigheter». Det vises til at «[h]ensynet til å unngå prosesser slår ikke til i særlig grad her».⁶⁵

Det er klart at et strengt beviskrav generelt kan ha den funksjon at det begrenser antall tvister som kommer for retten, nettopp fordi det gjør folk bevisst på at de må kunne frembringe sterke bevis for å vinne saken. Hvorfor hensynet ikke gjør seg gjeldende her, fremstår for meg som noe uklart, og presiseres ikke nærmere av førstvoterende.

⁶¹ Rt. 1971 s. 596 (s. 598).

⁶² Avsnitt 46 og 47.

⁶³ Se pkt. 6.4.1.

⁶⁴ Se pkt. 6.4.4.

⁶⁵ Avsnitt 47.

Det er på grunn av de nettopp gjennomgåtte momenter at førstvoterende i avsnitt 47 konkluderer med at «[u]ttrykket «rimelig tvil» må etter mitt syn relatere seg til kvaliteten på bevisene, ikke til hvor tung bevisbyrden er». Her kan det synes som om førstvoterende blander uttrykkene «bevisbyrde» og «beviskrav». Bevisbyrden sier bare hvem tvil om faktum skal gå ut over, og ikke noe om hvilken vekt bevisene samlet sett må representere. All den tid dette er kjente begrep, må det imidlertid antas at sammenblandingen ikke har innvirket på vurderingen.

Dommen er avsagt under dissens. Annenvoterende sluttet seg til førstvoterendes syn på beviskravet, men så annerledes på subsumsjonen. Han fant det ikke tvilsomt at Knagenhjelm's forutsetning var å holde fallrettighetene utenfor den aktuelle overdragelsen.⁶⁶ Det ble spesielt vektlagt at fallrettighetene var holdt utenfor de øvrige fem overdragelsene. Forutsetningen burde derfor ha vært synbar for Olstad.⁶⁷

Flere av de gjennomgåtte avgjørelsene synes å skille tydelig mellom kravet til bevisenes kvalitet og styrke. Ytterligere fremstår det strenge beviskravet som det mest fremtredende. Følgelig er det vanskelig å følge førstvoterende når han konstaterer at det strenge beviskravet i realiteten bare knyttet seg til kvaliteten på bevisene, og ikke til hvor strengt beviskravet er. Til dette kommer at veien fra et svært strengt til et alminnelig beviskrav, blir redegjort for ved å stykke opp og tolke uttalelser i én og samme avgjørelse. Høyesteretts samlede fremgangsmåte fremstår etter dette som tvilsom rettsanvendelse. Avgjørelsen harmonerer dårlig med de tidligere dommene, og utgjør en prejudikatsfravikelse hva angår beviskravet.

Det er på det rene at Høyesterett har adgang til å fravike prejudikater. En forutsetning er imidlertid at visse vilkår er oppfylt, og videre at prejudikatsfravikelsen begrunnes i henhold til disse kravene.⁶⁸ Sistnevnte skyldes «hensynene til rettsikkerhet, forutberegnelighet og likhet for loven».⁶⁹ På samme bakgrunn, og særlig for at Høyesterett sin funksjon som rettsutvikler ikke skal tilsidesettes, bør det imidlertid utvises varsomhet med å fravike prejudikater.⁷⁰

⁶⁶ Avsnitt 78.

⁶⁷ Avsnitt 80.

⁶⁸ Jens Edvin A. Skoghøy, «I hvilken utstrekning bør rettsoppfatningen av Høyesterett kunne fravikes», i Schei, Skoghøy, Øie, *Lov sannhet rett – Norges Høyesterett 200 år*, Oslo 2015, s. 254–290, hvor det fremgår at en av fire grunnvilkår må være oppfylt (s. 261), og videre at det må foretas en helhetsvurdering (s. 279).

⁶⁹ *Op.cit.* s. 264.

⁷⁰ *Op.cit.* s. 290. «Det bør gjelde som en overordnet retningslinje at tidligere prejudikater ikke bør fravikes uten tilstrekkelig tungtveiende grunn», jf. *ibid.*

Av ovennevnte grunner er det en uønsket utvikling når Høyesterett – ved å forankre et alminnelig beviskrav i bevisenes kvalitet – forsøker å tilsløre prejudikatsfravikelsen. På denne måten unngår Høyesterett å grunngi fravikelsen. Man kan derfor ikke med sikkerhet vite om fravikelsen var rettmessig. Av hensyn til avhandlingens omfang, er det ikke rom for å gå inn på hvorvidt Høyesteretts prejudikatsfravikelse i realiteten var rettmessig. Det er imidlertid grunn til å understreke at den fremgangsmåten som ble valgt, er uheldig.⁷¹

4.3 Rt. 2015 s. 59

På grunn av de uklarheter avgjørelsen i Rt. 2012 s. 1345 etterlot, er det ikke overraskende at spørsmålet kom opp for Høyesterett på ny i Rt. 2015 s. 59.

Saken gjaldt tvist om eiendomsretten til sjøgrunnen som følge av at kommunen hadde ekspropriert et areal til bygging av holdeplass. Arealet støtte opprinnelig ikke mot sjøen, men etter at størrelsen på det overdratte arealet ble utvidet, endte det med å støte mot sjøen likevel. På denne bakgrunn hevdet kommunen i samsvar med avhl. § 3-6a, at sjørettighetene nå tilfalt kommunen.

Jordskifteretten konkluderte med at sjøgrunnen var omfattet av ekspropriasjonen. Lagmannsretten kom til motsatt resultat, og la vekt på at sjøarealene ikke var nødvendige for ekspropriasjonens formål. Videre ble det lagt vekt på at kommunen ikke kunne ha noen berettiget forventning om å erverve sjøgrunnen, all den tid eiendommen ikke opprinnelig støtet mot sjøområdet.⁷²

Saken var for Høyesterett begrenset til å gjelde rettsanvendelsen, og Høyesterett gikk derfor ikke inn på lagmannsrettens konkrete bevisvurdering, da den fant at det ikke forelå rettsanvendelsesfeil.

⁷¹ Det kan også være grunn til å stille spørsmål ved om fremgangsmåten bryter med Den europeiske menneskerettighetskonvensjonen (EMK) art. 6 sine krav til begrunnelse av prejudikatsfravikelser, se Jussi Erik Pedersen, *Begrunnelse av rettsavgjørelser*, s. 247–248, som viser til EMDs dom 14. januar 2010, *Atanasovski v. The Former Yugoslav Republic of Macedonia*.

⁷² LG-2012-188881.

Kommunen anførte for Høyesterett at lagmannsretten «bygger på bevismomenter som ikke har den styrke som kreves etter Høyesteretts praksis». ⁷³ Med dette ble beviskravet en del av vurderingen for Høyesterett. Førstvoterende uttaler i avsnitt 27 følgende om beviskravet:

«Bestemmelsen har - for beviskravets del - vært gjenstand for fortolkning i en rekke høyesterettsavgjørelser. På bakgrunn av avklaringen i Rt. 2012 side 1345, som gjelder den parallelle regelen i vannressursloven § 13, finner jeg ikke grunn til å gå inn på tidligere rettspraksis. I den nevnte dommen presiserte Høyesterett at det er tilstrekkelig for å gjøre unntak fra bestemmelsen at det er sannsynlighetsovervekt for at begge parter har ment at sjøgrunnen ikke skulle følge med ved eiendomsoverdragelsen. Presumsjonsregelen slår inn der det ikke er spesielle holdepunkter for hva partene har ment, jf. avsnitt 47 til 49.»

Det kan synes som om førstvoterende med dette tilkjenner at avgjørelsen i Rt. 2012 s. 1345 utgjorde en prejudikatsfravikelse. Som uttalelsen imidlertid viser, opprettholdes ikke det kvalitetskrav som ble oppstilt i Rt. 2012 s. 1345. Dette kan tas til inntekt for at et eventuelt kvalitetskrav er uten reell betydning for beviskravets innhold. Denne slutningen underbygger påstanden over om at henvisningen til at det strenge beviskravet gjaldt kvaliteten på bevisene, i realiteten var en tilsløring av prejudikatsfravikelsen.

Høyesteretts bemerkninger knyttet til beviskravet er generelle, og fremstår ikke influert av at saken gjaldt ekspropriasjon. Med hensyn til beviskravet er det følgelig ikke grunn til å tillegge avgjørelsen mindre prejudikatsverdi for saker som gjelder andre overdragelsesformer. Etter denne avgjørelsen er det nå på det rene at det er tilstrekkelig med alminnelig sannsynlighetsovervekt for å fravike presumsjonsregelen. Hva som nærmere ligger i dette, vil jeg komme tilbake til i kapittel 6.

5 Regelens struktur

5.1 Presumsjonsregel med bestemt bevisbyrde

Regelen går ut på at det er en presumsjon for at eiendomsretten til sjøgrunn eller vassdrag følger med ved overdragelse, dersom det motsatte ikke er godtgjort med alminnelig

⁷³ Avsnitt 13.

sannsynlighetsovervekt. Når retten under disse forutsetninger skal legge til grunn et spesielt faktum om annet ikke er opplyst, foreligger det en legalpresumsjon.⁷⁴

At det gjelder en presumsjon for noe, innebærer at det faktum som gjøres gjeldende, ikke trenger å være sannsynliggjort for at det skal legges til grunn. Dette fulgte av den tidligere tvistemålsloven § 186 andre ledd første punktum, hvor det fremgikk at det som «har en lovsformodning for sig», ikke trenger bevis. Selv om regelen ikke er videreført i den nye tvisteloven, gjelder den fortsatt. Sistnevnte følger allerede av det som kjennetegner en legalpresumsjon, nettopp at et bestemt faktum skal legges til grunn, dersom ikke noe annet er opplyst.⁷⁵

En legalpresumsjon trenger ikke å regulere hvilken grad av bevis som må foreligge for at regelen skal kunne fravikes. I disse tilfellene vil utgangspunktet være at regelen fravikes dersom man kan bevise at et annet faktum er mer sannsynlig. Vi har imidlertid flere eksempler på legalpresumsjoner som inneholder et skjerpet beviskrav eller snur bevisbyrden.⁷⁶

Et skjerpet beviskrav innebærer at dersom et faktum som fraviker presumsjonsregelen skal legges til grunn, må dette bevises med mer enn alminnelig sannsynlighetsovervekt.⁷⁷ Hvilken grad av sannsynlighet som kreves, vil variere. Felles for disse legalpresumsjonene er at man nødvendigvis ikke legger til grunn det faktum som finnes mest sannsynlig. For å fravike presumsjonsregelen i avhl. § 3-6a, er det tilstrekkelig at tilbakehold bevises med alminnelig sannsynlighetsovervekt.⁷⁸ Følgelig inneholder ikke regelen et skjerpet beviskrav.

Med bevisbyrde, eller tvilsrisiko, menes hvem tvil om faktum skal gå ut over, med andre ord hvem som må bevise at et bestemt faktum foreligger. Regelen om at sjøgrunn og vassdrag følger med en overdragelse av tilliggende eiendom, kommer til anvendelse dersom ikke det motsatte kan sannsynliggjøres. Tvilsrisikoen ligger dermed på den som anfører at eiendomsretten ikke følger med overdragelsen, og følgelig inneholder regelen en bestemt

⁷⁴ Jens Edvin A. Skoghøy, *Tvisteløsning*, 2. utgave, Oslo 2014, s. 866.

⁷⁵ *Ibid.*

⁷⁶ Se nærmere Skoghøy, *Tvisteløsning*, s. 868-869.

⁷⁷ *Op.cit.* s. 876.

⁷⁸ Se pkt. 6.4.2.

bevisbyrde. Dette får som virkning at det er denne part «avgjørelsen vil gå imot dersom det er tvil om hvorvidt beviskravet er oppfylt».⁷⁹

Det som nå er sagt, viser at presumsjonsregelen griper inn i rettsforholdet og bestemmer hvilket innhold som skal legges til grunn på gitte vilkår. Dette gir presumsjonsregelen en utfyllende funksjon i avtaleforholdet.

Når legalpresumsjoner uten videre legger til grunn en bestemt oppfatning av de reelle forholdene i saken, krever det en nærmere begrunnelse. Hvilke forhold som kan begrunne en presumsjonsregel, vil variere alt etter hvilket område man er på, og hvilke hensyn man ønsker å tilgodese. Noen ganger skyldes regelens utforming utelukkende at det faktum som legges til grunn, erfaringsmessig er det mest sannsynlige.⁸⁰ De nærmere hensyn som kan begrunne avhl. § 3-6a, vil jeg komme tilbake til i punkt 6.1.2

Oppsummert ser vi at regelen er en presumsjonsregel med en bestemt bevisbyrde, men uten et skjerpet beviskrav.

6 Regelens innhold

6.1 Noen utgangspunkter

6.1.1 Innledende bemerkninger

Vannressursloven § 13 første ledd første punktum regulerer hvem som er innehaver av eiendomsretten til et vassdrag. Bestemmelsen lyder:

«Vassdrag tilhører eieren av den grunn det dekker, hvis ikke annet følger av særlige rettsforhold.»

Som ordlyden viser, presumeres det at den som eier grunnen under et vassdrag, også eier selve vassdraget. I henhold til avhl. § 3-6a presumeres det at eiendomsretten til grunnen under et vassdrag, tilkommer eieren av tilstøtende eiendom. Ser man disse to reglene i sammenheng, får vi det resultat at den som er eier av en eiendom som støter mot et vassdrag, presumeres å

⁷⁹ Skoghøy, *Tvisteløsning*, s. 874.

⁸⁰ Dette er tilfellet for tvangsfullbyrdelsesloven § 7-13 tredje ledd første punktum, som presumerer at felles bolig ervervet under ekteskap eller samboerskap tilhører partene i fellesskap, se *op.cit.*, s. 869.

være eier av vassdraget. Ettersom tilsvarende regler også gjelder for sjøgrunn, er resultatet det samme der.⁸¹

Om avhl. § 3-6a sitt anvendelsesområde uttales det følgende i særmerknadene til bestemmelsen:

«Når vassdraget ligger på den grunn som avhendes, sier det nærmest seg selv at det følger med i handelen. Paragrafens hovedsakelige betydning gjelder derfor tilfelle hvor det avhendes en eiendom som grenser til et vassdrag, eller det skilles ut og avhendes en tomt fra eiendommen med tomtgrense i vassdraget.»⁸²

Utdraget viser at regelen gjelder både når det bare er selve grunnen under vassdraget som overføres, og i tilfeller hvor det er tilstøtende eiendom som overføres. I begge tilfellene er det en presumsjon for at eiendomsretten til vassdraget følger med. I førstnevnte tilfelle er det trukket fram at «det sier seg selv», at vannrettighetene følger med. En mer presis formulering kunne vært at det resultat presumsjonsregelen gir, i disse tilfeller følger allerede av vrl. § 13. Da er avhl. § 3-6a sin eneste funksjon at den klargjør at vrl. § 13 også gjelder hvor det har skjedd en eiendomsoverdragelse. Den nye eieren vil i slike saker dermed kunne påstå seg eiendomsberettiget til vassdraget med henvisning både til avhl. § 3-6a og vrl. § 13. Dette viser at det er i tilfeller hvor det både er tvist om grunnen under vannet, og selve vannrettighetene, at avhl. § 3-6a får sin største betydning som rettsregel. Av denne grunn vil klarleggingen av regelens innhold i den videre fremstillingen knytte seg til tilfeller hvor det er tilstøtende eiendom som er overdratt.

6.1.2 Legislative hensyn

Som vist til i punkt 2.3, tilkommer eiendomsretten til vassdrag og sjøgrunn eier av tilstøtende eiendom. Regelen begrunnes særlig i at utnyttelse av de ressursene som finnes i sjøgrunnen og vassdragene, har vært nødvendig næringsgrunnlag for bosettingen. Når avhl. § 3-6a bestemmer at det er en presumsjon for at eiendomsretten til vannarealene overføres sammen med eiendommen, kan dette ses på bakgrunn av et synspunkt om at det er hele eiendommen som overdras. Følgelig vil vannarealene – som en del av eiendommen – også overdras. Under

⁸¹ Dette er også uttrykt i Rt. 1968 s. 1261 (s. 1265), hvor det under henvisning til vassdragsloven §§ 1-3 ble uttalt at: «bestemmelsene bygger etter mitt syn på en alminnelig regel om at eiendommer som støter til vassdrag, omfatter grunnen i vassdraget – og vassdraget selv».

⁸² Ot.prp.nr.39 (1998-1999) s. 375.

denne synsvinkel fremstår regelen som en naturlig forlengelse av eiendommens utstrekning, og som en forutsetning for prinsippet om at eiendomsretten til vannarealer tilkommer den som er eier av tilliggende grunn. Sistnevnte sammenheng synes fremhevet i Rt. 1972 s. 32, hvor førstvoterende uttaler:

«I *samsvar* med den samhörighet mellom strand og tilstøtende vann og grunn under vannet som er vanlig etter norsk rett [...] når det er tale om land med strand, er det meningen også at tilstøtende sjø- og elvegrunn skal følge med» (min uth).⁸³

Videre gir regelen en hensiktsmessig arealinndeling, ettersom det ofte vil være eier av tilstøtende eiendom, som er nærmest til å utnytte vannarealene. Dette synspunkt har støtte i Rt. 1972 s. 32, hvor det i sammenheng med at regelen gjelder ved ekspropriasjon, ble uttalt at «[n]oe annet vil regelmessig være lite praktisk».⁸⁴ Med vår tids utnyttelse av vannressursene til for eksempel elektrisitetsproduksjon, er ikke en effektiv utnyttelse av vannressursene like avhengig av nærhet til dem. Følgelig kan det anføres at hensynet til en hensiktsmessig arealinndeling ikke gjør seg gjeldende i like stor grad nå, som før. I punkt 6.4.2 vil jeg imidlertid fremheve at det som kanskje er det primære hensynet bak den private eiendomsretten til vannressursene, taler mot denne tankegangen.

I noen tilfeller vil en annen organisering av eiendomsforholdene enn den presumsjonsregelen gir, fremstå som mer hensiktsmessig. Sistnevnte kan skyldes formålet med overdragelsen, sedvaner i det aktuelle området, eller topografiske forhold.⁸⁵ De eventuelle urimelige utslag av regelen som skyldes at andre eiendomsforhold er mer hensiktsmessige, unngås imidlertid trolig ved at regelen kan fravikes ved avtale.

6.1.3 Videre fremstilling

I det følgende vil jeg redegjøre for presumsjonsregelens innhold. Hensett til at regelen er lik uavhengig av om tvisten gjelder sjøgrunn eller vassdrag, vil det foretas en felles fremstilling av regelen for begge vannforekomster.

⁸³ Rt. 1972 s. 32 (s. 36), som Høyesterett sluttet seg til i Rt. 1972 s. 1050 (s. 1052).

⁸⁴ Rt. 1972 s. 32 (s. 36).

⁸⁵ Se eksempelvis Rt. 1972 s. 1050 (s. 1052), omtalt i pkt. 4.1.4 og LH-2015-204085, omtalt i pkt.6.4.4.

Av praktiske årsaker tar redegjørelsen utgangspunkt i avhl. § 3-6a. Bestemmelsen er en videreføring av tidligere rett. Rettspraksis forut for dens ikrafttredelse 1. januar 2001 vil følgelig være relevant ved tolkningen av det nærmere innholdet i bestemmelsen.⁸⁶

6.2 Vilkår for regelens anvendelse

6.2.1 Eiendom som «støyter til» vassdrag eller sjø

Avhl. § 3-6a lyder:

«Ved avhending av grunn som støyter til vassdrag, følger den delen av vassdraget som ligg til, med så langt ikkje anna følger av avtale.»

Etter ordlyden er det et vilkår at den overdratte eiendommen «støyter til» det aktuelle vassdraget eller sjøen. En naturlig språklig forståelse av ordlyden tilsier at eiendommen må grense til vannforekomsten, i den forstand at den må strekke seg helt ut til vannkanten.⁸⁷ Der eiendomsgrensene er trukket ved strandens begynnelse, har vedkommende følgelig ikke eiendomsrett til vannforekomsten. Hvor den nærmere grensedragningen må gå, er imidlertid usikkert. Dette reiser spørsmålet om hvor tett inn på vassdraget eller sjøen de beskrevne eiendomsgrensene må gå, for at eiendommen anses for å støte til vannforekomsten.

I skylddelinger, utskiftninger eller andre målebrev har vært vanlig å beskrive grensene slik at de går *til* eller *langs* sjø eller vassdrag.⁸⁸ Dette må ses på bakgrunn av at vannforekomster utgjør en naturlig grense mellom eiendommer, og dermed er en praktisk måte å beskrive eiendommens utstrekning på.

Spørsmålet om en eiendom støter til vassdrag eller sjøgrunn har vært oppe for Høyesterett flere ganger. Ingen av sakene har imidlertid tatt for seg den konkrete grensedragningen. Det kan bl.a. vises til Rt. 2000 s. 1325, hvor spørsmålet var hvorvidt ervervet «omfatter alt landareal frem til Vorma». At eiendommen må strekke seg «frem til» den aktuelle vannforekomsten, sier ikke mer enn hva som kan utledes av ordlyden.

⁸⁶ Vrl. § 69.

⁸⁷ Se også Rt. 2000 s. 1325 (s. 1330).

⁸⁸ I Rt. 1979 s. 1099 var grensebeskrivelsen bl.a. angitt slik: «begrændses af Søen i hele sin Udstrækning».

All den tid spørsmålet ikke nærmere er problematisert tidligere, må løsningen bero på friere overveielser. En slik vurdering må baseres på de styrende hensyn, herunder analogibetraktninger fra reglene om grensefastsettelse mellom eiendommer i sjø og vassdrag.

Regelen om at vassdrag og sjøgrunn er underlagt privat eiendomsrett begrunnes som nevnt dels i at utnyttelse av vannressursene har vært nødvendig som næringsgrunnlag.⁸⁹ Følgelig kan en mulig innfallsvinkel være å se hen til hvor langt eiendomsgrensene må strekke seg for at de ressursene som finnes i vannforekomsten, kan nyttiggjøres.

Ved utformingen av reglene som bestemmer hvor grensen mellom to eiendommer på samme side av en vannforekomst går, synes lignende betraktninger å være lagt vekt på. For å fastslå hvor grensen i vassdrag går, trekker man linjen ut fra punkter fastsatt ved lav vannstand, jf. vassdragsloven § 4. Tilsvarende gjøres ved grensefastsettelse i sjø, men her opererer man med middels høy vannstand som utgangspunkt for grensefastsettelsen.⁹⁰ Begrunnelsen bak grensedragningen fremgår av NOU 1988:16 s. 72, jf. s. 73, hvor det uttales på s. 72:

«Bakgrunnen for dette er at areal som er overfløymd av vatn to gonger for døgeret ikkje kan utnyttast som landgrunn, og såleis må reknast som sjø. Dette i motsetnad til i innsjøar der ein gjerne har ein flaum haust og vår, medan vasstanden elles er nokså jamn.»

Som utdraget viser, går skillet mellom land og vann etter hvilke områder som kan utnyttes som landgrunn, og hvilke som ikke kan det. Sistnevnte arealer regnes som sjø eller vassdrag. Følgelig kan man trekke den slutning at skillet mellom land og vann går ved lav vannstand i vassdrag, og ved høy vannstand i sjø. Ser vi dette i sammenheng med vilkåret om at eiendommen må støte til sjø eller vassdrag, kan det argumenteres for at de beskrevne grensene må være trukket forbi punktet hvor landgrunn blir til sjøgrunn. På denne måten vil grensebeskrivelsen gi uttrykk for at eiendommen støter til, og følgelig omfatter vannarealene.

Det som nå er sagt, tilsier at hvor grensene er beskrevet slik at de går ved middel høy vannstand i sjø, og tilsvarende ved middel lav vannstand i vassdrag, støter eiendommen mot vannforekomsten. Lignende ble lagt til grunn av mindretallet, dommer Sandene i Rt. 1972 s.

⁸⁹ I store innsjøer vil ikke grunneier ha behov for å utnytte hele innsjøen for å dekke sitt behov. At det gjelder et fritt midtstykke enkelte innsjøer, kan dermed begrunnes i dette synspunkt.

⁹⁰ Se Rt. 1926 s. 760 (s. 761), NOU 1988: 16 s. 73, Nygard, s. 125, Nordtveit, s. 45 og Thor og Aage Thor Falkanger, *Tingsrett*, s. 120.

1050, idet han i retning av at sjøgrunnen var omfattet la vekt på at grensebeskrivelsen på kartet gikk «fra flomålet og utover fjæren».⁹¹

Hvorvidt den fremførte retningslinjen vil ha noen praktisk betydning, er imidlertid usikkert. Det kan være ulike årsaker til at grensebeskrivelsene er trukket lenger inn mot land enn ved henholdsvis alminnelig lav- og høy vannstand. Blant annet kan dette skyldes at det er upraktisk å beskrive grenser i vannet. Denne utfordringen ble fremhevet i LG-2012-206201, hvor konsekvensen var at det ikke ble lagt avgjørende vekt på grensebeskrivelsene:

«Praktiske omsyn tilsa at dei faste grensepunkta måtte setjast på land då det måtte ha vore vanskeleg ved utskiftinga og for den del seinare, å kunna setja faste og varige grensepunkt ute i det aktuelle elvelaupet.»

I en sak fra jordskifteretten ble det motsetningsvis lagt avgjørende vekt på målebrevet. At målebrevets grenser var beskrevet «til vatnet», kunne imidlertid ikke tolkes dithen at grensen skulle gå ved vannet – og dermed ikke omfatte sjøarealene.⁹² Det samme var tilfellet i LG-2010-156396, hvor lagmannsretten uttalte:

«Slik lagmannsretten ser det vil bruk av sjøen som den ene grenselinje med vekt tale for at eiendomsretten går til sjø, uten at den motsatte slutning kan trekkes hvor dette ikke er gjort[...] Av større betydning vil det kunne være om grensepunktene mot sjøsiden er plassert i sjølinjen eller er trukket tilbake i forhold til denne».

Den siterte uttalelsen taler for at det må utvises forsiktighet med utelukkende å konkludere ut fra at grensebeskrivelsene ikke går i vannet. Samtidig viser den at det må legges vekt på om grensen går ved vannkanten. Dette samsvarer med det som er sagt over om hvordan grensen normalt er beskrevet.

En annen årsak til at det ikke legges avgjørende vekt på at grensebeskrivelsene ikke omfatter vannarealene, er eksistensen av feilkilder om hvor grensen går. Målebrev som beskriver nyetablerte eiendommer ned mot vassdrag eller sjø har i perioder operert med grenser mot sjø eller vassdrag, som ikke var ment som grenser, men mer som en hjelpelinje for å fastsette

⁹¹ Rt. 1972 s. 1050 (s. 1055).

⁹² JSTA-2009-16.

eiendommens landareal.⁹³ Det har vært anført at hjelpelinjene, hvor alle punktene er angitt inne på land, har vært uttrykk for at eiendommen ikke omfatter sjøgrunnen eller vassdraget utenfor. Dette var tilfellet i Rt. 2000 s. 1325. Høyesterett uttalte at linjen fremstod som en eiendomsgrense, men at dette ikke kunne anses som en avtale om at elven ikke skulle følge med overdragelsen (s. 1331).⁹⁴

At grensefastsettelsen i noen tilfeller ikke er trukket *i* vannet, må av ovennevnte grunner dermed ikke automatisk lede til at eiendommen ikke omfatter vannarealene. Det må likevel fremholdes at målebrevene og andre grensebeskrivelser skal tillegges stor vekt ved grensefastsettelsen.⁹⁵ Som poengtert i Rt. 2000 s. 1325, er det på den annen side grunn til å presisere at det er «avtalen, og ikke målebrevet, som er det rettsstiftende faktum». Sistnevnte gir et bilde av presumsjonsregelens betydning; det er det særskilte rettsgrunnlaget som kreves for å fravike regelen som avgjør om vannrettighetene er tilbakeholdt eller ikke.

6.2.2 Objektet for overdragelse

Det fremgår av ordlyden at det er eiendomsretten til vassdrag som overføres. Den tilsvarende regelen for sjø må gå ut på at sjøgrunnen overføres.⁹⁶

Etter ordlyden begrenses objektet til «den delen» av vassdraget eller sjøen som eiendommen støter til. Ny eier erverver dermed bare den delen av vannforekomsten som ligger til hans eiendom. Selv om tidligere eier hadde eiendomsrett til hele vannforekomsten, erverver følgelig ikke ny eier nødvendigvis det. Dette er en praktisk viktig begrensning i bestemmelsen. Det er ikke sjeldent at grunneier ved overdragelsen har beholdt deler av sin eiendom, og derfor har eiendomsrett til en annen del av sjøgrunnen eller vassdraget – enn den som grenser mot den overdratte eiendommen. Dette er det praktiske ved fradeling av bolig- og fritidstomter fra landbrukseiendommer.

Det bemerkes at hvor stor del av vannforekomsten som følger med overdragelsen, også beror på hvor eiendomsrettens yttergrenser til enhver tid trekkes, jf. punkt 2.3. Ytterligere

⁹³ Det fremgår av forskrift 26. juni 2009 om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften) § 7 (8) at hjelpelinjer er uttrykk for at grenseforløpet er ukjent.

⁹⁴ JDRA-2014-10 omhandler også denne problemstillingen.

⁹⁵ Ot.prp.nr.50 (1977–1978) om lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom, s. 16.

⁹⁶ Se pkt. 3.4.

bestemmes omfanget av eiendomsretten av tidligere eiers rett, i tråd med prinsippet om at ingen kan overføre større rett enn han selv har.⁹⁷

6.2.3 Overdragelsessituasjonen

Ifølge ordlyden er det et vilkår at det har blitt foretatt «avhending av grunn». Bestemmelsen kommer derfor bare til anvendelse hvor det har skjedd en eiendomsoverdragelse. Ordlyden reserverer seg ikke for bestemte typer overdragelser, og det er dermed nærliggende å forstå den slik at alle suksjonstilfeller omfattes.

Det følger imidlertid av avhl. § 1-1 (1) at lovens anvendelsesområde begrenser seg til å omfatte «frivillig sal, byte eller gåve». Om bakgrunnen for avgrensningen av lovens anvendelsesområde, uttales det i odelstingsproposisjonen at det:

«ikkje [er]sikkert at reglar som passar godt ved vanlege kjøp og sal, passar like godt ved andre typer eigedomsovergang. Sivillovbokutvalet var ikkje særskilt beden om og har heller ikkje i særleg grad gjort nokon vurdering av om dei reglene det vart gjort framlegg om ville passe ved andre slag eigedomsovergang enn ved vanleg sal. For andre slag eigeomsovergangar er det dessutan alt visse særskilte lovreglar».⁹⁸

Som det fremgår av uttalelsen, var det manglende utredning av andre overdragelsesformer, samt særregler, som begrunnet avgrensningen av lovens anvendelsesområde. Sistnevnte er eksempelvis tilfellet ved ekspropriasjon, som ledet til at loven i utgangspunktet ikke får anvendelse ved denne overdragelsesformen.⁹⁹

Avgrensningen av lovens anvendelsesområde gjelder imidlertid ikke ubetinget:

«Men sjølv om lova ikkje gjeld direkte ved andre former for eigedomsovergangar, kan det ofte vere naturleg å nytte reglane analogisk dersom dei passar. Dermed kan lova likevel gi ei viss rettleiing ut over sitt eigentlege område, samstundes som ei analogisk bruk kan gi rom for meir fleksible løysingar.»¹⁰⁰

⁹⁷ Jf. bl.a. Rt. 1990 s. 500 (s. 507), hvor førstvoterende uttaler at regelen følger av «alminnelige prinsipper for overdragelse av formuesrettigheter».

⁹⁸ Ot.prp.nr. 66 (1990–1991) s. 20.

⁹⁹ Ot.prp.nr. 66 (1990–1991) s. 21. Mer om dette i pkt. 7.4.

¹⁰⁰ Ot.prp.nr. 66 (1990–1991) s. 20.

Gjengivelsen viser at selv om avhendingsloven i utgangspunktet bare gjelder ved de nevnte overdragelsesformene, kan den få anvendelse også i andre tilfeller. Dette må ses på bakgrunn av at begrunnelsen delvis var manglende utredning.

Den begrensede ordlyden utelukker dermed ikke at loven får anvendelse ved andre overdragelsesformer enn de som fremgår av avhl. § 1-1 (1). Det kan synes som om forarbeidene har overlatt lovens nærmere anvendelsesområde til avklaring i rettspraksis. Dette, sammen med det faktum at presumsjonsregelens innhold også er utviklet gjennom rettspraksis, taler for at avhl. § 3-6a kan få mer eller mindre direkte anvendelse også ved andre overdragelsesformer. Som jeg vil komme tilbake til i avhandlingens kapittel 7, kan det imidlertid reises motforestillinger mot å legge dette uforbeholdent til grunn.

6.2.4 Når det ikke er spesielle holdepunkter for hva partene har ment

Presumsjonsregelen kommer til anvendelse dersom ikke annet følger av avtale eller særlige rettsforhold. Vilkåret er i praksis tolket slik at regelen anvendes når man ikke har holdepunkter for annet.¹⁰¹ Dette innebærer at regelen anvendes hvor man ikke har avtalt noe om eiendomsforholdet, eller hvor man ikke kan sannsynliggjøre at den ene eller den andre løsning er valgt. Sistnevnte medfører at bevisbyrden påligger den som hevder at det er avtalt tilbakehold, og følgelig at tvil om hvorvidt beviskravet er oppfylt, vil gå ut over denne part.¹⁰² Hva som nærmere kreves for at å fravike regelen, vil jeg redegjøre for i punkt 6.4.

6.3 Rettsvirkninger av regelens anvendelse

Dersom de materielle vilkårene regelen oppstiller foreligger, oppstår spørsmålet om hvilke rettsvirkninger dette vil ha for eiendomsretten til sjøgrunnen eller vassdraget. Løsningen fremgår av ordlyden i avhl. § 3-6a, som bestemmer at grunneier har eiendomsretten til vassdraget eller sjøen som støter mot hans eiendom.

¹⁰¹ Se bl.a. Rt. 2015 s. 59 (avsnitt 28).

¹⁰² Skoghøy, *Tvisteløsning*, s. 874.

6.4 Reservasjonen «så langt ikkje anna følgjer av avtale» eller «særlige rettsforhold»

6.4.1 Materielle vilkår for å fravike presumsjonsregelen

Det resultat som følger av presumsjonsregelen, kan motbevises. Av avhl. § 3-6a fremgår at regelen bare gjelder «så langt ikkje anna følgjer av avtale». Tilsvarende følger av vrl. § 13, hvor det fremgår at regelen bare gjelder dersom «ikke noe annet følger av særlige rettsforhold».

Bestemmelsenes løsning kan begrunnes i praktiske hensyn.¹⁰³ Ytterligere utgjør prinsippet om avtalefrihet en nærliggende begrunnelse bak reservasjonen. Dersom en part gjør gjeldende at eiendomsretten ikke fulgte med overdragelsen, må dette dermed undersøkes nærmere, med utgangspunkt i denne reservasjonen.

Det gjelder imidlertid en begrensning i adgangen til å fravike bestemmelsen i avtale. Det følger av avhl. § 1-2 annet ledd at regelen ikke kan fravikes til ugunst for forbruker ved salg av ny bolig- eller fritidseiendom fra næringsdrivende selger.¹⁰⁴ Dette går jeg ikke nærmere inn på.

Den nære sammenhengen mellom vrl. § 13 og avhl. § 3-6a – som vist til i punkt 6.1.1 – tilsier at «særlige rettsforhold» og «så langt ikkje anna følgjer av avtale», innholdsmessig må være sammenfallende i disse bestemmelsene. Dette bekreftes i rettspraksis.¹⁰⁵ Rettskilder som knytter seg til forståelsen av reservasjonen i vrl. § 13, vil av denne grunn være relevant ved klarleggingen av innholdet i avhl. § 3-6a.

Ordlyden i avhl. § 3-6a nevner bare at tilbakehold av vannrettighetene kan følge av «avtale». I tråd med avtalerettens prinsipp om at muntlige avtaler er like bindende som skriftlige¹⁰⁶, må regelen kunne fravikes både ved muntlig og skriftlig avtale. Ved uenighet om avtalens eksistens eller innhold, vil imidlertid avtalens karakter av å være muntlig medføre at det kan være vanskelig å sannsynliggjøre fravikelsen.¹⁰⁷

¹⁰³ Se pkt. 6.1.2.

¹⁰⁴ Ot.prp. nr. 39 (1998-1999) s. 375.

¹⁰⁵ Se eksempelvis Rt. 2015 s. 59 (avsnitt 27).

¹⁰⁶ Geir Woxholth, *Avtalerett*, 9. utgave 1. opplag, Oslo 2014, s. 28.

¹⁰⁷ Woxholth, s. 28-29.

Et annet spørsmål er om en stilltiende avtale oppfyller bestemmelsens krav. Med at avtalen er «stilltiende», menes at den ikke er kommet uttrykkelig til uttrykk, men følger av en felles forståelse mellom partene. Stilltiende avtaler aksepteres som avtalegrunnlag i avtaleretten.¹⁰⁸ Det følger videre av klar rettspraksis at en stilltiende avtale om tilbakehold kan medføre at presumsjonsregelen fravikes.¹⁰⁹

Vrl. § 13 benytter formuleringen «særlige rettsforhold». Spørsmålet om hva som omfattes av dette begrepet kom på spissen i Rt. 2012 s. 808. Den ene parten påstod at det ikke var nødvendig å påvise en «særskilt ervervsdisposisjon», idet bestemmelsen åpner for en «helhetsvurdering av situasjonen, der så vel konkrete forhold som mer generelle hensyn kan inngå».¹¹⁰

Denne tolkningen ble avvist av førstvoterende, som uttalte følgende:

«Jeg finner ikke holdepunkter for at vannressurslovens § 13 her kan leses som annet enn en henvisning til de rettsgrunnlag som rettsordenen for øvrig anerkjenner, som avtale, hevd, alders tids bruk eller ekspropriasjon, for å nevne noen nærliggende eksempler.»¹¹¹

For det første viser uttalelsen at tilbakehold må følge av et konkret rettsgrunnlag. For det annet taler den for at det ikke kan oppstilles noen begrensninger i *hvilke* rettsstiftende forhold tilbakeholdet følger av. Som følge av at vrl. § 13 og avhl. § 3-6a må tolkes i sammenheng, er konklusjonen dermed at tilbakeholdelse av eiendomsretten til sjøgrunn og vassdrag, vil kunne bygge på alle former for alminnelige rettsgrunnlag.

Dersom det er enighet mellom partene om at eiendomsretten ikke skulle skifte hånd ved overdragelsen, medfører reservasjonen i presumsjonsregelen at dette må legges til grunn. Regelen gjør følgelig ikke inngrep i prinsippet om avtalefrihet, og gjelder bare så langt noe annet ikke er avtalt.

¹⁰⁸ Dette skyldes at partenes vilje og handlinger i henhold til formfrikhetsprinsippet, og som følge av forventningsprinsippet, er relevante disposisjonskriterium, se Woxholth, s. 29 og s. 92.

¹⁰⁹ Se Rt. 1971 s. 596 (s. 598), Rt. 2012 s. 1345 (avsnitt 46) og Rt. 2015 s. 59 (avsnitt 33, jf. 29).

¹¹⁰ Avsnitt 13.

¹¹¹ Avsnitt 39. Uttalelsen er fulgt opp i Rt. 2012 s. 1345 (avsnitt 41).

Det er imidlertid hvor det foreligger uenighet mellom partene om hva som er avtalt, at regelens betydning kommer på spissen. Dersom partene ikke sannsynliggjør hva som har vært meningen på overdragelsestidspunktet, medfører presumsjonsregelen at eiendomsretten til vassdraget eller sjøgrunnen anses for å ha fulgt med overdragelsen. Det interessante og tema i det følgende, er hva som bevismessig kreves for at det resultat som følger av presumsjonsregelen, ikke legges til grunn.

6.4.2 Generelt om beviskravet

Hovedregelen i norsk sivilprosess er at faktum må bevises med alminnelig sannsynlighetsovervekt.¹¹² I dette ligger at det faktum som legges til grunn for avgjørelsen, må være godtgjort med mer enn 50 % sannsynlighet. Skoghøy definerer sannsynlighet «ut fra hvor mange alternative forklaringer som finnes, og hvilken grad av rasjonell overbevisning som de foreliggende beviser gir for de enkelte mulige alternativene».¹¹³ Med mer enn 50 % sannsynlighet menes derfor at overbevisningsgraden for det alternativ som legges til grunn, er høyere enn for de øvrige til sammen.

Formålet bak beviskravet kan være forskjellig alt etter hvilken grad av bevis som kreves, og etter hvilket rettsområde man er på. I strafferetten, hvor det kreves tilnærmet 100 % grad av sikkerhet for å legge til grunn at vedkommende er skyldig, begrunnes kravet i å hindre at uskyldige blir dømt. Her er formålet med beviskravet å motvirke et materielt galt resultat i disfavør av tiltalte. I andre saker, hvor kravet er alminnelig sannsynlighetsovervekt, er formålet på den annen side å oppnå et materielt riktig resultat.¹¹⁴ Sannsynligheten for at faktumet som legges til grunn er riktig, sier nettopp hva sannsynligheten for at man oppnår et materielt riktig resultat er.

Beviskravet for å fravike det resultat som følger av presumsjonsregelen, var tidligere beskrevet med tilnærmede strafferettslige termer. Konsekvensen av det strenge beviskravet var antakelig at presumsjonsregelens resultat ble lagt til grunn i de aller fleste sakene.¹¹⁵ Det strenge beviskravet er som nevnt fraveket.¹¹⁶ Etter gjeldende rett er det tilstrekkelig med

¹¹² Overvektsprinsippet følger av rikholdig rettspraksis, se Skoghøy, *Tvisteløsning*, s. 877.

¹¹³ *Op.cit.* s. 875.

¹¹⁴ Jf. Rt. 2008 s. 1409 S (avsnitt 39).

¹¹⁵ Dette var tilfellet bl.a. i Rt. 1924 s. 693, Rt. 1928 s. 835, Rt. 1962 s. 1241, Rt. 1971 s. 596, Rt. 2000 s. 1325, Rt. 2012 s. 1345.

¹¹⁶ Se pkt. 4.3.

alminnelig sannsynlighetsovervekt for å fravike presumsjonsregelen.¹¹⁷ Presumsjonsregelen kommer nå bare til anvendelse «der det ikke er spesielle holdepunkter for hva partene har ment».¹¹⁸

Den prinsipielt store endringen i beviskravet reiser spørsmålet om hvilke konsekvenser endringen vil ha for fremtidige tvister om eiendomsretten til sjøgrunn og vassdrag i forbindelse med overdragelse. Endringen innebærer at presumsjonsregelens resultat ikke legges til grunn dersom det foreligger momenter som taler for at rettighetene er unntatt. Dette vil føre til flere materielt riktige avgjørelser.

For den part som hevder eiendomsretten er holdt utenfor overdragelsen, er sannsynligheten for å nå frem med sitt krav større nå enn før. Prosessrisikoen ved å gå til søksmål for denne part vil derfor være lavere. All den tid prosessrisikoen er en alminnelig faktor ved vurderingen av om man skal gå til søksmål, tilsier endringen at en mulig konsekvens er en økning i antall tvister for domstolene. I lys av førstvoterendes uttalelser i Rt. 2012 s. 1345 er det grunn til å tro at Høyesterett var oppmerksom på flere prosesser som en mulig konsekvens. Dette ble imidlertid ikke tillagt avgjørende vekt i disfavør av et alminnelig beviskrav. Det vises til uttalelsen i avsnitt 47, hvor det fremgår:

«Det er heller ingen reelle grunner til et så strengt beviskrav i saker om vassdragsrettigheter. Hensynet til å unngå prosesser slår ikke til i særlig grad her.»

I tråd med det Høyesterett sier her, kan det fremholdes at endringen kan gjøre partene mer oppmerksom på viktigheten av å regulere forholdet uttrykkelig. Dette vil på den annen side kunne begrense antall prosesser for retten.

Ytterligere kan det tenkes at det endrede beviskravet vil få betydning for eiendomsinndelingen i landet. Ettersom det skal mindre til for å legge til grunn at eiendomsretten ikke har fulgt med overdragelsen, vil man trolig få flere tilfeller av at eieren av vassdraget eller sjøgrunnen, ikke eier eiendommen som støter til.

¹¹⁷ Rt. 2015 s. 59 (avsnitt 28).

¹¹⁸ Rt. 2015 s. 59 (avsnitt 28).

Med henblikk på de store ressursene som finnes i vannforekomstene, er det ikke en fremmed tanke at private aktører vil forsøke å sikre seg vannrettighetene ved overdragelse av tilliggende eiendom. Regelen om at sjø og vassdrag er underlagt privat eiendomsrett bygger – som nevnt over – dels på at vannarealene har vært nødvendig næringsgrunnlag for bosetting. I tråd med det som er sagt over, kan det anføres at det endrede beviskravet gjør inngrep i begrunnelsen bak den private eiendomsretten. Det er ikke private aktørers interesser i å utnytte vannressursene for økonomiske formål, reglene om privat eiendomsrett skal beskytte. Dertil kan det tenkes at andre enn grunneiernes interesser er mer omfattende, og kan virke mer tyngende på naturmiljøet.

Hvorvidt dette er holdbare argumenter mot et alminnelig beviskrav, er imidlertid usikkert. Det kan argumenteres for at næringslivets interesser i å utnytte vannressursene, også kan være en positiv utvikling for nærmiljøet – i form av arbeidsplasser med mer. Videre vil de enhver tid gjeldende lovregler og offentligrettslige vedtak, kunne hindre at naturmiljøet blir forringet, jf. for eksempel Grl. § 112 og det miljøansvar den pålegger staten. Til slutt kommer det faktum at presumsjonsregelens gjennomslagskraft fremdeles ivaretas gjennom dens kjennetegn av å være en presumsjonsregel, hvor også bevisbyrden ligger på den som anfører at regelens resultat er fraveket.

Med de verdier som ligger i sjø og vassdrag, er det imidlertid ikke til å komme utenom at flere trolig vil forsøke å sikre seg eiendomsretten til vannressursene. Følgelig kan fremtidens eiendomsinndelinger – uavhengig av presumsjonsregelens innhold – innebære flere tilfeller av at eiendomsretten til sjøgrunnen eller vassdraget, ikke tilhører eier av tilstøtende eiendom.

6.4.3 Krav til bevisenes kvalitet

Hittil har gjennomgangen vist at dersom presumsjonsregelen skal tilsidesettes, kreves at det faktum som gjøres gjeldende, er bevist som det mest sannsynlige.

I Rt. 2012 s. 1345 uttalte førstvoterende at det i tillegg må foreligge «konkrete og påvisbare forhold»¹¹⁹ som tilsier at eiendomsretten ikke har medfulgt salget, og at tilbakehold derfor ikke kan «anses sannsynliggjort gjennom løse antakelser eller påstander»¹²⁰. Uttalelsen var i

¹¹⁹ Avsnitt 48.

¹²⁰ Avsnitt 49.

samsvar med tidligere rettspraksis, se punkt 4.1.1. Skal man følge Høyesteretts argumentasjon på dette punkt, er det altså ikke nok at det faktum som legges til grunn, er det mest sannsynlige; det må i tillegg bygge på konkrete og påvisbare forhold. Under henvisning til denne uttalelsen har senere praksis ved lavere domstoler lagt til grunn at det gjelder et kvalitetskrav.¹²¹

I Rt. 2015 s. 59 uttalte Høyesterett at «det er tilstrekkelig for å gjøre unntak fra bestemmelsen at det er sannsynlighetsovervekt for at begge parter har ment at sjøgrunnen ikke skulle følge med ved eiendomsoverdragelsen.»¹²² De eventuelle krav til bevisenes kvalitet som er oppstilt særlig i Rt. 2012 s. 1345, ble dermed ikke videreført.¹²³ Følgelig er det etter gjeldende rett tilstrekkelig med alminnelig sannsynlighetsovervekt for å fravike presumsjonsregelen, uten at det stilles særlige krav til bevisenes kvalitet.

6.4.4 Den konkrete bevisvurderingen

Norsk sivilprosess bygger på bevisfrihetsprinsippet.¹²⁴ I dette ligger at partene – med noen unntak – kan føre de bevis de ønsker (fri bevisføring)¹²⁵ og videre at retten står fritt med hensyn til hvilken vekt de fremførte bevisene skal tillegges (fri bevisbedømmelse)¹²⁶.

I det følgende vil jeg se nærmere på hvordan den konkrete bevisvurderingen foretas. Som ledd i å klarlegge presumsjonsregelens innhold, vil den mest hensiktsmessige fremgangsmåten være å trekke fram noen utvalgte bevis som er spesielt relevant i disse sakene. Av hensyn til et mer helhetlig bilde av bevisvurderingen, må det imidlertid først redegjøres for noen utgangspunkter som beskriver hvordan vurderingen foretas.

Ettersom presumsjonsregelen legges til grunn uten holdepunkter for annet, er formålet med bevisvurderingen å klargjøre om det foreligger omstendigheter som tilsier at eiendomsretten *ikke* har fulgt med.

¹²¹ Jf. bl.a. LG-2013-177930, hvor det fremgår: «[I]agmannsretten går etter dette over til å vurdere om det gjennom bevisene er dokumentert konkrete og påviselige forhold som etablerer sannsynlighetsovervekt».

¹²² Rt. 2015 s. 59 (avsnitt 28).

¹²³ Se pkt. 4.1.1.

¹²⁴ Skoghøy, *Tvisteløsning*, s. 556.

¹²⁵ Lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister (tvL) § 21-3 første ledd.

¹²⁶ TvL. §§ 21-2, jf. 11-2 andre ledd tredje punktum.

Det avgjørende for vurderingen av om vannarealene er holdt utenfor overdragelsen, er hva partene mente på overdragelsestidspunktet.¹²⁷ Som vist til over, aksepteres en stilltiende avtale som grunnlag for tilbakehold. Hvorvidt tilbakeholdet er kommet uttrykkelig til uttrykk kan, på tross av ordlyden i avhl. § 3-6a, følgelig ikke avgjørende.

Hvor rettighetsovergangen bygger på avtale, må denne tolkes i tråd med alminnelige avtalerettslige tolkningsprinsipper. Der det kan påvises en felles forståelse skal denne legges til grunn uavhengig av ordlyden i avtaledokumentet.¹²⁸ På punkter hvor det ikke foreligger en felles forståelse mellom partene, foretas en objektiv tolkning av avtalen.¹²⁹ Det avgjørende er da «hva som kan sies å ha vært partenes *berettigede* forventninger alle forhold tatt i betraktning».¹³⁰ Etter vanlig avtalerettslig lære, skal utgangspunktet tas i ordlyden, som om nødvendig suppleres med formålet bak avtalen, partenes oppfatning av dens innhold, uttalelser i forkant av avtaleinngåelsen, etterfølgende omstendigheter med mer.¹³¹

I de sakene hvor det er tvist om eiendomsretten til sjøgrunn eller vassdrag, er det ofte slik at avtalen er taus eller har et tvetydig innhold, og derfor gir lite svar på hva som har vært partenes forutsetninger. Både hvor avtalen er uklar og hvor den er taus, må dens innhold klarlegges ved hjelp av de supplerende tolkningsfaktorene. Avgjørende for vurderingen er om det kan påvises en felles forståelse - og hvis ikke - hva partene ut fra konteksten burde ha forstått var den andres berettigede forventning om innholdet.¹³²

Spørsmålet om eiendomsretten til vannforekomsten er holdt utenfor overdragelsen, beror dermed på hvorvidt det foreligger momenter som sannsynliggjør at partene hadde en felles oppfatning om omfanget av overdragelsen, eller at den ene part hadde en slik oppfatning som den annen *var*, eller *burde være* kjent med.¹³³ Dette kan eksemplifiseres; ved salg er det typisk at en eiendom annonseres slik at kjøper har en berettiget grunn til å regne med at eiendomsretten til sjøgrunnen eller vassdraget følger med. Dette vil være et moment som taler

¹²⁷ Se bl.a. Rt. 1928 s. 835 (s. 836) og Rt. 2012 s. 1345 (avsnitt 49).

¹²⁸ Se bl.a. Rt. 1993 s. 564 (s. 569), Rt. 2002 s. 1155 (s. 1159) og Woxholth, s. 384.

¹²⁹ Rt. 1980 s. 84 (s. 91).

¹³⁰ Woxholt, s. 385.

¹³¹ Woxholt, s. 385-386. Flere avgjørelser har bl.a. lagt vekt på den rådende oppfatning på stedet, se Rt. 1971 s. 596 og Rt. 1972 s. 712. Dette må skyldes at den rådende oppfatningen kan kaste lys over partenes berettigede forventninger.

¹³² Woxholth, s. 386.

¹³³ Se Rt. 1979 s. 1099 (s. 1103), hvor Høyesterett uttaler at unntak må følge av avtale «eller bygge på forutsetninger som var kjent for begge parter».

for at selgeren burde være kjent med kjøperens oppfatning, og følgelig for at vannarealene fulgte med overdragelsen. Ligger forholdene slik an, vil denne kjennskap vil gi selgeren en oppfordring til å gjøre sin motstridende oppfatning gjeldende, dersom selgeren ønsker å holde vannarealet utenfor.

Reelle hensyn

Den konkrete vurderingen av hva partene mente om eiendomsretten på overdragelsestidspunktet, foretas på bakgrunn av en rekke omstendigheter. En del av disse momentene kan vanskelig plasseres under en fellesbetegnelse, men fremstår mer eller mindre som et resultat av logiske betraktninger eller reelle hensyn.

Mitt inntrykk er at reelle hensyn har fått stor plass i Høyesteretts vurdering i disse sakene. Ved å se hen til reelle hensyn vil man lettere kunne fastslå hva som *trolig* har vært partenes mening. Det anses som nærliggende at partene ved avtaleinngåelsen vurderer hva som er en rimelig og fornuftig avtaleregulering. Nettopp derfor kan den løsningen som fremstår som naturlig eller sannsynlig, faktisk være den partene har valgt ved avtaleinngåelsen. Dette viser sammenhengen mellom hva som er en fornuftig og rimelig løsning, og hva som mest sannsynlig er avtalt. Anvendelsen av reelle hensyn bidrar følgelig til å bringe fram den materielt riktige avgjørelsen.

Dette resonnementet kan underbygges med eksempler fra Høyesteretts praksis. Betydningen av at en løsning er logisk eller ulogisk, fremkommer uttrykkelig i Rt. 2012 s. 1345. Førstvoterende uttalte i avsnitt 58 at det fremstod som «ulogisk å unnta reguleringsretten for en eiendom, men ikke for naboeiendommen lenger nede i elven». Dette talte «utvilsomt for at Kaupanger Hovedgård mente å beholde i det minste reguleringsretten også ved salget til Olstad». Utdraget viser at momentet ble tillagt stor vekt ved vurderingen av hva partenes mening trolig hadde vært.¹³⁴ Lignende betraktninger ble lagt vekt på i LH-2015-204085. Lagmannsretten fant det ikke sannsynlig at elven, med den store betydningen den utgjorde som næringsgrunnlag for bygda, ble tillagt bare én eiendom.

¹³⁴ Det var på denne bakgrunn at mindretallet konkluderte med at vannrettighetene var holdt utenfor, se pkt. 4.2.2.

Et annet moment som særlig er trukket fram, er hvorvidt eiendomsretten til vannforekomsten hadde, eller ble antatt å ha, økonomisk verdi på overdragelsestidspunktet. I Rt. 1924 s. 693 (s. 694) ble det påberopt som grunnlag for å fravike presumsjonsregelen, at fossens antatte økonomiske betydning ville gjøre det «urimelig» om den skulle medfølge salget. Dette må skyldes logiske betraktninger; dersom en vannforekomst av høy økonomisk verdi skal følge med overdragelsen, er det nærliggende at den er omtalt i avtaledokumentene, eller at verdien har innvirket på overdragelsesprisen. Tilsvarende ble fremhevet i Rt. 2000 s. 1325 (s. 1331), hvor Høyesterett vektla at grunneieren ikke kunne ha noen interesse i å holde tilbake elvegrunnen som var uten kjent økonomisk betydning.

Høyesteretts slutning i sakene over kan begrunnes i avtalerettens utgangspunkt om at partenes berettigede forventninger er avgjørende.¹³⁵ I tilfeller hvor en vannressurs av høy økonomisk verdi ikke er omtalt og verdien heller ikke har gitt utslag på kjøpesummen, kan synspunktet tilsi at eieren hadde en forutsetning om å holde vannressursen utenfor overdragelsen. Videre kan det tilsi at denne forutsetningen burde vært synbar for den annen part.¹³⁶ På bakgrunn av det jeg tidligere har sagt om at utnyttelse av sjøområdene og vassdragene intensiveres, kan det hevdes at dette momentet gjør seg gjeldende med enda større tyngde i dag, enn i 1924.¹³⁷ Konkurransen om vannressursene, samt den potensielle økonomiske verdien de utgjør, kan tale for at kjøperen ikke uten videre vil ha en berettiget forventning om å erverve vannressursen.

Etter mitt skjønn er det imidlertid også grunn til å trekke motsatt konklusjon av vannarealenes økonomiske betydning. Dette kommer av at presumsjonsregelen bestemmer at risikoen ligger på den hvis forventninger strider mot det resultat som følger av presumsjonsregelen. Presumsjonsregelen tilsier derfor at avhender har et insentiv til å uttrykke seg dersom vannarealene skal holdes utenfor overdragelsen.

Sistnevnte slutning har støtte i rettspraksis. I Rt. 1971 s. 596 uttalte førstvoterende at dersom vassdragsrettighetene hadde en kjent økonomisk verdi på overdragelsestidspunktet, var det

¹³⁵ Woxholth, s. 30.

¹³⁶ Se også LG-2013-177930, hvor det uttales: «hvis det gjennom skiftet var meningen å endre den bestående situasjon også for vassdragsrettighetenes del, ville dette ha kommet direkte til uttrykk i skiftedokumentene».

¹³⁷ Se pkt. 1.1.

«nærliggende å anta at overdrageren [...] hadde sikret seg ved et uttrykkelig forbehold».¹³⁸ Tilsvarende ble fremhevet av den ene parten i Rt. 2012 s. 1345. I den aktuelle saken ble det imidlertid tilbakevist at vassdragsrettighetene hadde en slik verdi.

Det som nå er sagt, viser at presumsjonsregelen kan påvirke hvilke berettigede forventninger partene vil ha.

En annen måte å komme frem til partenes mening har vært å se hen til hvordan andre, tilliggende rettigheter til eiendommen er regulert. I Rt. 1972 s. 32 påstod grunneieren at vannarealene ikke var omfattet av ekspropriasjonen, ettersom de ikke var omtalt i ekspropriasjonstillatelsen. Høyesterett var uenig og uttalte følgende:

«Når det sies at retten til laksefiske ikke omfattes av ekspropriasjonen, kan dette bare ha mening når elve- og sjøgrunnen er omfattet.»¹³⁹

Ettersom *andre* rettigheter som normalt følger med en overdragelse uttrykkelig var holdt utenfor, var det nærliggende at også vannarealene ville vært nevnt uttrykkelig – dersom de skulle holdes utenfor overdragelsen. Saken inntatt i Rt. 2012 s. 1345 bygger på tilsvarende betraktninger. Selger begrunnet tilbakehold av vassdragsrettighetene i at en del andre rettigheter som skulle følge med, uttrykkelig var omtalt. Høyesterett fulgte ikke denne argumentasjonen. Flere av de rettighetene som eksplisitt var nevnt, var rettigheter som i utgangspunktet *ikke* hører med til salg. Det var derfor ikke unaturlig at disse uttrykkelig var regulert i kontrakten – til forskjell fra vassdragsrettighetene – som det er en presumsjon for at følger med.¹⁴⁰

Det kan også være avtalt rettigheter for kjøperen som forutsetter at selgeren beholder eiendomsretten til vannarealene, f.eks. rett til å sette ut båt eller oppføre naust. Dette vil under samme synsvinkel som over, tale for at eiendomsretten er holdt utenfor overdragelsen.

¹³⁸ Rt. 1971 s. 596 (s. 599).

¹³⁹ Rt. 1972 s. 32 (s. 38).

¹⁴⁰ Rt. 2012 s. 1345 (avsnitt 51).

Formålet med eiendomsoverdragelsen

Betydningen av formålet med eiendomsoverdragelsen synes å ha vært tillagt stor vekt i rettspraksis.¹⁴¹ Formålet med overdragelsen kan si noe om hvem av partene som har størst behov for å utnytte sjøgrunnen eller vassdraget. Dette kan igjen kaste lys over sannsynlighetsvurderingen; tilsa formålet med overdragelsen at erverver sannsynligvis ikke hadde interesse av å erverve vannrettighetene?

Et illustrerende eksempel er at det er foretatt ekspropriasjon av landområder til bygging av vei. I utgangspunktet vil man anta at veimyndighetene ikke har bruk for eiendomsrett til sjøgrunnen, fordi formålet med ekspropriasjonen ikke nødvendiggjør ekspropriasjon av denne. På den annen side kan det tenkes tilfeller hvor andres utnyttelse av sjøgrunnen vil forstyrre trafikken ved den nye veien. Da kan det motsetningsvis være nyttig for veimyndighetene å inneha eiendomsretten til sjøgrunnen. De særlige omstendighetene som gjør seg gjeldende ved ekspropriasjon, vil jeg komme nærmere inn på i punkt 7.4.

En dom som på en god måte viser at formålet bak eiendomsoverdragelsen tillegges stor betydning, er LF-2015-966. Saken gjaldt en privat aktør som hadde ervervet områder fra kommunen. Områdene skulle benyttes til industriformål. Tilstøtende sjøgrunn ble oppfylt, men dette området skulle eies og drives av kommunen som offentlig kaianlegg. I etterkant av et videresalg, oppstod det tvist om eiendomsretten til kaiområdet. Erververens rettsetterfølger gjorde gjeldende at kaiområdet – som tilstøtende sjøgrunn – var omfattet av overdragelsen, jf. avhl. § 3-6a. Lagmannsretten kom til motsatt resultat, og baserte dette særlig på at kaiområdet ikke skulle benyttes til industriformål. Formålet med overdragelsen tilsa derfor at kaiområdet ikke var omfattet av overdragelsen.

Etterfølgende opptreden

Rettspraksis har videre vist at *etterfølgende opptreden* er spesielt relevant ved vurderingen av hva partene mente på overdragelsestidspunktet.¹⁴² Dette skyldes trolig at man i disse sakene ofte har få andre holdepunkter å bygge på. Kanskje desto viktigere er det at partenes opptreden normalt er basert på deres oppfatning av de underliggende rettsforholdene.

¹⁴¹ Se bl.a. LH-2015-204085 og LG-2012-18881 (sistnevnte omtalt i pkt. 4.3).

¹⁴² Se bl.a. Rt. 2012 s. 1345 (avsnitt 61) og Rt. 1979 s. 1099 (s. 1103).

I Rt. 2012 s. 1345 pekte Høyesterett på at kjøperen uten å be om tillatelse fra selgeren, anla et vanningsanlegg til bruk for bærproduksjon. Bruken tilsa at han anså seg eiendomsberettiget. Dette sammenholdt med at selgeren ikke protesterte, ble tolket til fordel for kjøperens syn.¹⁴³

I LH-2015-159112 ble det lagt vekt på at kommunen hadde startet med utfylling av sjøgrunnen uten at grunneier av tilstøtende eiendom hadde protestert. Dette talte for at han ikke anså seg eiendomsberettiget til sjøgrunnen, ettersom han da ville kommet med umiddelbare innsigelser.

Det kan videre tenkes at den som hevder seg eiendomsberettiget har betalt godtgjørelse for utnyttelsen av vannarealene. Dette taler av samme grunn som over, mot at han er eier. En som anser seg som eier, vil ikke betale for å utøve råderetten. På den annen side kan ikke det at han *ikke* har betalt, tas til inntekt for at han *er* eiendomsberettiget.¹⁴⁴ Sistnevnte kan eksempelvis skyldes tålt bruk fra rette eiers side.

Det som nå er sagt, foranlediger en generell betraktning; det kan være grunn til å utvise varsomhet med uten videre å tillegge en unnlatt protest ol., avgjørende betydning. Det er nok ikke sjeldent at en part unnlater å protestere fordi han ikke ønsker å skape uro. Særlig må dette antas å gjelde mellom naboer. At vedkommende aksepterer en annens bruk av vannforekomsten, er ikke ensbetydende med at han anerkjenner hans eiendomsrett.

7 Regelen anvendt på praktiske typesituasjoner

7.1 Innledning

Med bakgrunn i bestemmelsens vide anvendelsesområde hva gjelder ervervstyper, er det nærliggende å anta at bestemmelsens praktiske utslag vil komme til å være noe forskjellig alt etter på hvilken bakgrunn eiendomsoverdragelsen har skjedd. Dette gjør det interessant å se nærmere på hvordan bestemmelsen anvendes ved tre praktiske overdragelsesformer, henholdsvis ved avtaleerwerb, hevd og ekspropriasjon.

¹⁴³ Avsnitt 61.

¹⁴⁴ I LG-2012-188881 fremhevet lagmannsretten at manglende protest på utvidelsen av det avståtte arealet, ikke gav grunnlag for aksept av kommunens erwerb av sjøgrunnen.

Gjennomgangen kan fungere som en presisering av bestemmelsens materielle innhold, men også for å se nærmere på hvor godt den fungerer i praksis. Formålet med gjennomgangen vil derfor ikke bare være å de lege lata klarlegge regelens anvendelse i praktiske situasjoner, men også å vurdere regelen de lege ferenda, hvor dette er på sin plass. Sistnevnte skyldes også det forhold at rettsstilstanden fremstår noe uklar.

7.2 Avtaleervert

Presumsjonsregelens anvendelse ved avtaleervert fremgår av ordlyden. Regelen er godt tilpasset avtaleervertene, noe som må ses på bakgrunn av at det er denne overdragelsesformen bestemmelsen primært var utformet med sikte på å regulere.¹⁴⁵

Avtaleervertet kan imidlertid ha sin bakgrunn i mange ulike årsaker, noe som kan sette sitt preg på spørsmålet om eiendomsretten til vannarealene. I tilfeller hvor det fra en stor eiendom er utskilt flere parseller, er det eksempelvis ikke like selvsagt at vannarealene følger med overdragelsen. Det må også være nærliggende at hva slags eiendom som overdras vil ha betydning for om eiendomsretten følger med. Spørsmålet kan f.eks. stille seg annerledes ved salg av en hyttetomt enn ved salg av en skogteig. Selges det en industritomt, kan videre behovet for kai ha betydning for tolkningen av hva som følger med.

7.3 Hevd

Hevd utgjør en praktisk ervervs måte, og innebærer ekstinksjon av formelle eiers rett. Sistnevnte er bakgrunnen for at hevd bare kan legitimeres så langt en avveining av de hensyn regelverket bygger på, tillater det. Et viktig formål bak hevdsinstituttet er å fremme prinsippet om ro og kontinuitet (status quo) i eierforholdene.¹⁴⁶ Regelsettet verner om den som har hatt rådigheten over en ting i lengre tid, og som har innrettet seg som om han er innehaver av den aktuelle rettigheten. Dermed er det bruken som er avgjørende for hva som hevdes.¹⁴⁷

Spørsmålet om eiendomsretten til vannforekomsten følger med hevd av tilliggende eiendom, beror etter hevdsreglene på hvorvidt hevderen i hevdstid har utnyttet vannforekomsten i god tro om at han er rette eier.¹⁴⁸

¹⁴⁵ Se pkt. 6.2.3.

¹⁴⁶ NUT 1961:1 Rådsegn 6 – Om hevd s. 16.

¹⁴⁷ NUT 1960:1 Rådsegn 5 – Om særlege råderettar over framand eigedom s. 13.

¹⁴⁸ Lov 9. desember 1966 nr. 1 om hevd §§ 2 jf. 4.

Presumsjonsregelens anvendelse for hevd innebærer å legge til grunn at den som hevder grunn som støter mot vassdrag eller sjø, også erverver vannforekomsten. All den stund hevdserverv bare kan finne sted når vilkårene er oppfylt for hele objektet, vil resultatet som følger av presumsjonsreglen stride mot hensynene bak- og kjennetegnene ved hevd. Dette kan tilsa at presumsjonsreglen ikke passer særlig godt når overdragelsen har grunnlag i hevd.

Det er lagt til grunn i juridisk teori at presumsjonsreglen kommer til anvendelse hvor eiendommen er hevdet, og det vises særlig til Rt. 1965 s. 1330.¹⁴⁹ Saken dreide seg imidlertid ikke om en situasjon hvor hevd av sjøgrunnen ble anført å ha sitt grunnlag i hevd av tilstøtende eiendom, som er det forhold presumsjonsreglen regulerer.

I Rt. 2015 s. 120 drøftet Høyesterett hvorvidt hevdede rettigheter skal ha samme innhold som avtalebaserte. Saken gjaldt spørsmålet om en bruksrett til vei også tilkommer eiere av parseller fradelt den herskende eiendom. I saken ble det lagt til grunn at det gjelder en formodning om at en veirett også tilkommer utskilte parseller. Uttalelsen som begrunner denne slutningen, ligner innholdsmessig på presumsjonsreglen.¹⁵⁰

Spørsmålet for Høyesterett var om denne regelen også gjelder når veirettighetene er hevdet. Førstvoterende viste til Sivillovbokutvalgets uttalelser i forbindelse med servituttløven, om at «tida og tilhøva» kan tilsa at bruken i hevdstid må tilpasses endringer i samfunnet.¹⁵¹

Ytterligere ble det vist til uttalelser i odelstingsproposisjonen som la til grunn at hevdede rettigheter skal ha samme innhold som avtalebaserte.¹⁵² Dette tilsa at en hevdet veirett må tolkes i samsvar med samfunnsutviklingen, slik at også utskilte eiendommer kan utnytte den.¹⁵³ Konklusjonen om at veirettens innhold er gjenstand for en dynamisk utvikling også hvor stiftelsesgrunnlaget er hevd, fremstår etter dette som velbegrunnet.

¹⁴⁹ Bergtun, s. 542.

¹⁵⁰ Rt. 2015 s. 120 (avsnitt 21) hvor det vises til følgende uttalelse i Rt. 1915 s. 20: «Naar intet motsat fremgaar av vedkommende dokument, og ikke særlige forhold foreligger, maa formodningen være for, at veiret tilkommer senere utskilte parceller».

¹⁵¹ Avsnitt 25.

¹⁵² Avsnitt 26.

¹⁵³ Avsnitt 27.

Avgjørelsen illustrerer at man som ved avtalebaserte erverv, må åpne for at innholdet i den hevdede rettigheten tilpasses samfunnsutviklingen. Overføringsverdien til vårt tilfelle er at hevdsobjektet ikke nødvendigvis må være gjenstand for en så streng avgrensning som hevdsinstituttets utgangspunkter skulle tilsi. Som påpekt i avgjørelsen, vil den gode tro ofte være basert på en tro om at det foreligger en avtale i bunnen. Dermed vil «det føre galt av sted å gjøre bruksrettens innhold avhengig av hvilket stiftelsesgrunnlag det etter mange år er mulig å føre bevis for».¹⁵⁴ Etter dette er det ikke grunn til å opprettholde et like bastant standpunkt om at regelen ikke passer ved hevd.

Til tross for disse synspunkter kan regelens anvendelse ved hevd få urimelige utslag. Regelens preg av å være presumsjonsregel medfører imidlertid at regelen fravikes dersom man har holdepunkter for at hevdservervet ikke omfatter vannarealene. Ettersom hevdsobjektet identifiseres med grunnlag i hevderens bruk, er det dermed nærliggende at erverv som ikke omfatter vannarealene, vil komme til uttrykk ved manglende bruk. De eventuelle prinsipielle betenkeligheter ved å la regelen få anvendelse ved hevdserverv, vil dermed trolig unngås når reglen anvendes i praksis.

7.4 Ekspropriasjon

7.4.1 Regelens relevans ved ekspropriasjon

Ekspropriasjon innebærer tvangsserverv av eiendom og forutsetter at myndighetene har utstedt en ekspropriasjonstillatelse. Vilkårene for ekspropriasjon fremgår av orl. § 2. Så fremt ekspropriasjonen skjer til fordel for en av bestemmelsens oppregnede formål, er essensen i vurderingen hvorvidt de interessene som tilgodeses ved ekspropriasjonen, langt overgår grunneiers (ekspropriertens) interesser i å beholde eiendommen i nåværende tilstand.¹⁵⁵

Ekspropriasjonstillatelsen baseres på en ekspropriasjonssøknad, hvor erverver (eksproprianten) redegjør for formålet bak ekspropriasjonen, samt hvilket omfang den skal ha. Dersom det gis tillatelse til ekspropriasjon, er det dermed denne som bestemmer omfanget av det eksproprierte areal.¹⁵⁶

¹⁵⁴ Rt. 2015 s. 120 (avsnitt 34).

¹⁵⁵ Lov 23. oktober 1959 nr. 3 om oreigning av fast eiendom § 2 andre ledd: «tvillaust er til meir gagn enn skade».

¹⁵⁶ Dette er også fremhevet i relasjon til avhendingslovens anvendelse ved ekspropriasjon, se Ot.prp.nr. 66 (1990-1991) s. 21.

Presumsjonsregelens anvendelse ved ekspropriasjon kan medføre å legge til grunn et annet innhold enn det som følger av ekspropriasjonstillatelsen. Dette kan på samme bakgrunn som ved hevd, tilsi at presumsjonsregelen ikke passer ved ekspropriasjon. Om avhendingslovens anvendelse ved ekspropriasjon, uttales det følgende i odelstingsproposisjonen:

«Når det særskilt gjeld tilhørslse, vil oreigningsfremålet ha mykje å seie for kva som er rimeleg å rekne som tilhørslse. Etter departementet si meining er det på denne bakgrunn ikkje grunn til å gjere reglane i avhendingslova gjeldande ved oreigning, verken generelt eller avgrensa til reglane om tilhørslse.»¹⁵⁷

Gjengivelsen taler med tyngde for at meningen har vært at avhl. § 3-6a ikke skal få anvendelse ved ekspropriasjon. På bakgrunn av at rettspraksis – som jeg skal komme til – har lagt til grunn motsatt oppfatning, vil det likevel være interessant å se nærmere på dette spørsmålet.

Ekspropriasjonen foretas for å oppnå et samfunnsmessig gunstig formål, og er et sterkt inngrep i den private eiendomsrett. En hovedregel om at tilstøtende vannareal følger med ved denne type eiendomsoverdragelse, kan følgelig virke støtende. Det må antas at dersom vannarealene er nødvendig for å oppnå formålet med ekspropriasjonen, vil dette også komme tydelig fram av situasjonen, og dermed av tillatelsen. Myndighetene bør på bakgrunn av ovennevnte ha en særlig plikt til å klargjøre ekspropriasjonsgjenstandens omfang. At tvil om ekspropriasjonsgjenstandens omfang som hovedregel går ut over eksproprianten, er et utslag av disse betraktninger.¹⁵⁸ Dermed er det ikke vanskelig å slutte seg til proposisjonens uttalelser som taler for at presumsjonsregelen ikke gjelder ved ekspropriasjon.

Hvor tillatelsen ikke omtaler vannarealene, kan det være vanskelig å fastslå dens omfang. Dersom forholdene i saken ligger slik an at det er grunn til å tro at vannarealene skulle følge med, kan det anføres at behovet for presumsjonsregelen gjør seg gjeldende på samme måte som ved avtaleerwerb. Dette kan tale for at regelen må få anvendelse ved ekspropriasjon.

¹⁵⁷ Ot.prp.nr. 66 (1990-1991) s. 21.

¹⁵⁸ Rt. 1972 s. 1050 (s. 1053)

Spørsmålet om hvorvidt presumsjonsregelen kommer til anvendelse ved ekspropriasjon, ble forelagt Høyesterett i Rt. 1972 s. 32. Ankende part hevdet at det ikke gjelder en alminnelig regel om at eiendomsretten til sjøgrunn følger med ved ekspropriasjon, fordi ekspropriasjonstillatelsen begrenses til det som er nødvendig for å oppnå formålet med ekspropriasjonen. Høyesterett vurderte spørsmålet, og konkluderte slik:

«Også ved ekspropriasjon vil det være naturlig å regne med at retten over sjø- og elvegrunn følger det tilstøtende landområde som eksproprieres, med mindre noe annet klart går frem av forholdene.»¹⁵⁹

Tillatelsen inneholdt ingen beskrivelse av at tilstøtende sjøareal skulle følge med. Dette gjorde heller ikke de brev som ekspropriantens advokat sendte grunneierne, med oppfordring til å uttale seg om. Følgelig anførte grunneierne at de ikke kunne regne med at ekspropriasjonen omfattet sjøarealene. Synspunktet synes dels å være forankret i kontradiksjonshensyn. Anførselen ble avvist av Høyesterett, som uttalte at presumsjonsregelen er «en velkjent regel», og sjøarealene følger med, «når ikke annet er særskilt bestemt».

Førstvoterende konkluderte med at det er «naturlig å forstå både en ekspropriasjonssøknad og en tillatelse slik at når det er tale om land med strand, er det meningen også at tilstøtende sjø- og elvegrunn skal følge med».¹⁶⁰ Dissensen i saken omfattet ikke dette rettslige utgangspunktet.¹⁶¹ Avgjørelsen taler dermed for at regelen gjelder ved ekspropriasjon. I Rt. 1972 s. 1050 sluttet Høyesterett seg til uttalelsen ovenfor.¹⁶² Det synes derfor som om rettspraksis på dette punkt er klar.

Gjennomgangen viser at det ikke er samsvar mellom forarbeidene til avhendingsloven, og rettspraksis forut for loven. Dette reiser spørsmålet om hvilken rettskilde som skal tillegges avgjørende vekt for løsningen av rettsspørsmålet.

Som fremhevet i punkt 6.2.3, var bakgrunnen for avgrensningen mot ekspropriasjonstilfellene, at det ved ekspropriasjon gjelder særregler. I de tilfeller hvor

¹⁵⁹ Side 36.

¹⁶⁰ Side 37.

¹⁶¹ Side 41, jf. side 39.

¹⁶² Side 1052.

presumsjonsregelens anvendelse vil stride mot regelen om at tvil om tillatelsens innhold skal gå ut over eksproprianten, taler dermed forarbeidene klart i retning av at presumsjonsregelen må vike. Dette synes også å bli vektlagt i Rt. 1972 s. 1050.

Som jeg skal komme tilbake til i neste punkt, ble de to reglene imidlertid harmonisert, og motstriden ble unngått. Dette kan tale for at regelen også gjelder ved ekspropriasjon. I samme retning taler det faktum at uttalelsene i forarbeidene ikke konkret gjaldt avhl. § 3-6a, men den generelle bestemmelsen i lovens § 1-1. Uttalelsene er også noe vag i å bestemme at loven ikke gjelder ved ekspropriasjon. Til dette kommer at regelens innhold i stor grad har vært gjenstand for utvikling i rettspraksis, noe som tilsier at den kan tilpasses ekspropriasjonstilfellene. Disse forholdene taler med tyngde for at uttalelsene i forarbeidene må vike for det som er lagt til grunn i rettspraksis.

På tross av det som nå er sagt, kan regelens anvendelse ved ekspropriasjon etter mitt skjønn åpne for urimelige resultater. Dette kommer først og fremst av at ekspropriasjon er et sterkt inngrep, som forutsetter at tunge samfunnsmessige behov taler for det. Om ekspropriasjon av vannarealene ikke er omfattet av tillatelsen, vil den ikke nødvendigvis bygge på tilstrekkelig tungtveiende grunner. Dersom spørsmålet om eiendomsretten til vannarealene ikke har vært tema under ekspropriasjonssaken, medfører videre hensynet til kontradiksjon at det må utvises forsiktighet med å legge til grunn at ekspropriasjonen omfatter vannarealene.¹⁶³ Det er imidlertid trolig at mulige uheldige virkninger unngås når regelen anvendes på konkrete tilfeller, se neste punkt.

En annen sak er at eksproprianten i etterkant kan søke om ny ekspropriasjonstillatelse, og på denne måten likevel bli eier av vannarealene. All den stund overdragelsen da blir vurdert og legitimert i tråd med de ekspropriasjonsrettslige reglene, vil imidlertid de fremhevede betenkelighetene ikke gjøre seg gjeldende.

7.4.2 Regelens anvendelse på ekspropriasjonssaker

Ved uklarheter rundt ekspropriasjonstillatelsens omfang, må den på samme måte som en avtale tolkes i lys av øvrige omstendigheter. På bakgrunn av at ekspropriasjon bare tillates i den grad det er nødvendig for å oppnå formålet med ekspropriasjonen, blir formålet helt

¹⁶³ Kontradiksjonsprinsippet er nedfelt i EMK art. 6.

sentralt ved vurderingen av om ekspropriasjonen omfatter tilstøtende- sjø eller vassdrag. I så henseende skiller ekspropriasjon seg fra de øvrige overdragelsesformer, hvor formålet bare utgjør et av momentene i vurderingen. Et typisk tilfelle hvor det anføres at vannarealene er holdt utenfor ekspropriasjonen, er dermed hvor det er grunnlag for å anføre at erverv av vannarealene ikke er nødvendig for å oppnå formålet med ekspropriasjonen.

I Rt. 1972 s. 1050 ble det lagt vekt på at overdrageren fremdeles hadde adgang til sjøområdet gjennom sin egen eiendom. Han kunne dermed utnytte de ressurser tilgjengelige i og ved sjøen.¹⁶⁴ Til dette kom at områder som skulle benyttes som innflygning- og klausuleringssoner, ikke var gjort til en del av ekspropriasjonssøknaden. Formålet med den aktuelle ekspropriasjonstillatelsen tilsa derfor at sjøgrunnen ikke fulgte med.

I Rt. 1972 s. 32 ble konklusjonen motsatt. Forskjellen mellom de to sakene er at der Rt. 1972 s. 32 gjaldt ekspropriasjon av en hel eiendom, innebar Rt. 1972 s. 1050 bare ekspropriasjon av en liten del av en større eiendom.¹⁶⁵ Avgjørelsene illustrerer at det som ved avtaleerverv, legges vekt på overdragerens muligheter til å utnytte vannarealene. Dette kommer av at momentet kan kaste lys over hva partenes mening sannsynligvis har vært.¹⁶⁶

Det er også et annet forhold ved saken inntatt i Rt. 1972 s. 1050 som synes særlig interessant i vår sammenheng. I saken ble det vist til den ekspropriasjonsrettslige regelen om at tvil om tillatelsens innhold «i alminnelighet skal gå ut over eksproprianten». Presumsjonsregelen sier at tvil går ut over den som påstår tilbakehold, noe som ved ekspropriasjon normalt vil være eksproprianten. Følgelig gjelder det to kryssende regelsett ved ekspropriasjon. Dette kan underbygge forarbeidenes standpunkt om at avhendingsloven ikke passer like godt ved ekspropriasjon.

Avgjørelsen i Rt. 1972 s. 1050 illustrerer imidlertid at det er mulig å anvende presumsjonsregelen på ekspropriasjonstilfellene, uten at det nødvendigvis får utslag i strid med ekspropriasjonsrettslige prinsipper. I dommen ble presumsjonsregelen oppstilt som det rettslige utgangspunktet. Samtidig ble det i tråd med ekspropriasjonsretten vektlagt at tvil skal gå ut over eksproprianten. Avgjørelsen viser følgelig at de to reglene kan harmoniseres.

¹⁶⁴ Mer om saken i pkt. 4.1.4.

¹⁶⁵ Side 1052.

¹⁶⁶ Se pkt. 6.4.4.

Videre underbygger den påstanden over om at urimelige utslag av regelens anvendelse, ofte unngås i praksis. Dette støtter konklusjonen over om at regelen må gjelde ved ekspropriasjon.

De særlige hensynene som gjør seg gjeldende ved ekspropriasjon tilsier at presumsjonsregelens anvendelse vil bli påvirket av at overdragelsen har grunnlag i ekspropriasjon. Mest trolig er virkningen at presumsjonsregelens resultat fravikes i større grad enn ved andre suksesjonstilfeller.

Med lempingen av beviskravet vil det bli enklere for ekspropriaten å bevise at vannarealene ikke har fulgt med. Ekspropriaten har derfor bedre beskyttelse under dagens regel. Lempingen av beviskravet åpner følgelig for at urimelige resultater av regelens anvendelse i større grad unngås. Dagens regel samsvarer etter dette bedre med de ekspropriasjonsrettslige hensynene, og det er grunn til å hevde at presumsjonsregelen passer bedre ved ekspropriasjon nå, enn før.

8 Kilder

Lover

Kongeriket Norges Grunnlov 17. mai 1814

Lov 14. desember 1917 om vassdragsreguleringer

Lov 15. mars 1940 nr. 3 om vassdrag

Lov 28. juni 1957 nr. 16 om friluftslivet

Lov 23. oktober 1959 nr. 3 om oreigning av fast eiendom

Lov 9. desember 1966 nr. 1 om hevd

Lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom

Lov 21. mai 1999 nr. 30 om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett

Lov 24. november 2000 nr. 82 om vassdrag og grunnvann

Lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister

Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling

Lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse

Forskrifter

Forskrift 26. juni 2009 om eiendomsregistrering

Lovforarbeid

Proposisjoner

Ot.prp.nr.50 (1977–1978) om lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom

Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) Om lov om avhending av fast eiendom

Ot.prp. nr. 39 (1998-1999) Lov om vassdrag og grunnvann

Offentlige utredninger

NUT 1960: 1 Rådsegn 5 – Om særlege råderettar over framand eiendom

NUT 1961: 1 Rådsegn 6 – Om hevd

NOU 1988: 16 Rådsegn 14 – Eigendomsgrenser og administrative inndelingsgrenser

NOU 1994: 12 Lov om vassdrag og grunnvann

Rettsavgjørelser

Avgjørelser fra Norges Høyesterett inntatt i Norsk Retstidende

Rt. 1915 s. 20

Rt. 1922 s. 489
Rt. 1924 s. 693
Rt. 1926 s. 760
Rt. 1928 s. 835
Rt. 1962 s. 1241
Rt. 1965 s. 1140
Rt. 1965 s. 1330
Rt. 1968 s. 1261
Rt. 1971 s. 596
Rt. 1972 s. 32
Rt.1972 s. 77
Rt. 1972 s. 712
Rt. 1972 s. 1050
Rt. 1979 s. 1099
Rt. 1980 s. 84
Rt. 1993 s. 564
Rt. 2000 s. 1325
Rt. 2002 s. 1155
Rt. 2008 s. 82
Rt. 2008 s. 1409 S
Rt. 2010 s. 1056
Rt. 2011 s. 556
Rt. 2011 s. 1683
Rt. 2012 s. 808
Rt. 2012 s. 1345
Rt. 2013 s. 612
Rt. 2015 s. 59
Rt. 2015 s. 120

Lagmannsrettsavgjørelser

LF-2015-966
LG-2012-188881
LG-2012-206201

LG-2013-177930

LG-2010-156396

LH-2015-159112

LH-2015-204085

Jordskifterettsavgjørelser

JSTA-2009-16

JDRA-2014-10

Avgjørelser fra Den europeiske menneskerettighetsdomstolen

EMDs dom 14. januar 2010, *Atanasovski v. The Former Yugoslav Republic of Macedonia*

Litteratur

Andenæs, Johs., ved Tor-Geir Myhrer, *Norsk straffeprosess*, 4. utgave, (Oslo 2009)

Baldersheim, Erlend, «Eigendomsrett og Høgsterett på djupt vatn», *Jussens Venner*, 05/11 s. 287-308

Bergtun, Vidar «Grensegang i vassdrag og sjø», i *Perspektiver på jordskifte*, Øyvind Ravna (red.) (Tromsø 2009) s. 512-545

Falkanger, Thor og Falkanger, Aage Thor, *Tingsrett*, 8. utgave, (Oslo 2016)

Falkanger, Thor, *Fast eiendoms rettsforhold*, 5. utgave, (Oslo 2016)

Fleischer, Carl August, *Anvendelse og fortolkning av dommer*, (1981)

Falkanger, Thor (red.) og Haagensen, Kjell (red.), *Vassdrags- og energirett*, (Oslo 2002)

Lande, Kristin, Sky, Per Kåre, Stokstad, Sæmund og Bjørklid, Axel, «Jordskifte i sjø- og strandområder» i *Tidsskrift for eiendomsrett* 04/2012 volum 8 s. 235-247

Nordtveit, Ernst, «Grenser for fast eiendom», *Jussens Venner*, 1990 s. 23-71

Mons Nygard, *Ting og rettar*, (Oslo 1970)

Nygaard, Nils, *Rettsgrunnlag og standpunkt*, 2. utgåve, (Bergen 2004)

Pedersen, Jussi Erik, *Begrunnelse av rettsavgjørelser*, (Tromsø 2016)

Skoghøy, Jens Edvin A., «Bruk av rettsavgjørelser ved lovtolkning og annen rettsanvendelse», i Holgersen, Krüger og Lilleholt, *Nybrott og odling - Festskrift til Nils Nygaard* (Bergen 2002) s. 323-343 (s. 329)

Skoghøy, Jens Edvin, A. *Twisteløsning*, 2. utgave, (Oslo 2014)

Skoghøy, Jens Edvin, A., «I hvilken utstrekning bør rettsoppfatningen av Høyesterett kunne fravikes», i Schei, Skoghøy, Øie, *Lov sannhet rett – Norges Høyesterett 200 år*, (Oslo 2015), s. 254– 290

Skoghøy, Jens Edvin A., «Domstolsskapt prosessrett», i Matningsdal, Skoghøy og Øie (red.), *Rettsavklaring og rettsutvikling - Festskrift til Tore Schei* (Oslo 2016), s. 60-86

Skogvang, Susann Funderud, *Retten til fiske i fjorder og kystnære farvann*, (Tromsø 2012)

Woxholth, Geir, *Avtalerett*, 9. utgave, 1. opplag (Oslo 2014)

Antall ord

Avhandling medregnet fotnoter, med uten forside, innholdsfortegnelse og kildeliste: 17996 ord.