

UiT

NORGES
ARKTISKE
UNIVERSITET

Det juridiske fakultet

Inkorporasjon av løsøre i fast eiendom

Avhandlingen diskuterer denne problemstillingen i lys av Lov om hendelege egedomshøve som ble innført i 1969. Nyere lovgivning er benyttet for å ytterligere belyse temaets utvikling frem til i dag.

—
Ida Kristin Hollund Brunborg

Liten masteroppgave i rettsvitenskap vår 2015

16 990 ord



1 Innholdsfortegnelse

1	INNHOLDSFORTEGNELSE	2
1	1 INNLEDNING	4
1.2	AVHANDLINGENS TEMA	4
1.3	AVGRENSINGER OG BEGREPSFORKLARING	5
1.3	SÆRLIGE METODESPØRSMÅL I AVHANDLINGEN	7
1.4	RETTSOMRÅDE	8
1.5	GANGEN VIDERE I AVHANDLINGEN	8
2	ULOVFESTET RETT OM INKORPORASJON AV LØSØRE I FAST EIENDOM	9
2.1	INNLEDNING	9
2.1.1	<i>Eiendomsretten</i>	9
2.1.2	<i>Hensyn bak den ulovfestede rett om inkorporasjon</i>	11
2.1.3	<i>Hvordan har den ulovfestede lære gått fram for å løse problemer knyttet til inkorporasjon?</i>	12
3	HVORDAN LØSER LOV OM HENDELEGE EIGEDOMSHØVE INKORPORASJONSTILFELLENE?	15
3.1	INNLEDNING	15
3.2	HVA SKAL TIL FOR AT EN PART KAN NEKTES UTSKILLELSES ETTER HENDL. § 8?	16
3.2.1	<i>Hva er "skade og kostnad"?</i>	16
3.2.2	<i>Er påregnelighet et vilkår etter hendl. § 8?</i>	18
3.2.3	<i>Hva mener loven med for stor skade og kostnad?</i>	20
3.3	"OPPBRUKA"	23
3.4	OPPSUMMERING	25
4	RETTSVIRKNINGER ETTER EIENDOMSRETTE ER ETABLERT	27
4.1	PROBLEMATIKK	27
4.2	VEDERLAGSKRAV	27
4.3	REGLENE OM VEDERLAGSKRAV ETTER LOV OM HENDELEGE EIGEDOMSHØVE	29
4.4	HVORDAN FASTSETTES VEDERLAGSKRAVET ETTER HENDL. § 10?	31
4.5	OPPSUMMERING:	35
4.6	ERSTATNING	36
5	ANNEN LOVGIVNING SOM REGULERER INKORPORASJON AV LØSØRE I FAST EIENDOM	36
5.1	INNLEDNING	36
5.2	NABOLOVEN	37
5.3	TOMTEFESTELOVEN	41
5.4	HUSLEIELOVEN	45
5.5	PANTELOVEN	47
5.6	OPPSUMMERING	51
6	AVSLUTNING	52

7	LITTERATURLISTE	55
7.1	LOVREGISTER.....	55
7.2	FORARBEID	55
7.3	RETTSAVGJØRELSER.....	55
7.4	LITTERATUR.....	56
7.5	ARTIKLER.....	56

1 Innledning

1.1 Avhandlingens tema

Denne avhandlingen tar sikte på å undersøke dagens rettsituasjon i tilfeller når løsoregjenstander sammenføres med fast eiendom. Når fast eiendom og løsøre eies av ulike personer, ufrivillig blir blandet sammen kan det oppstå konflikter. Det eksisterer dermed konkurrerende interesser i sluttproduktet etter en inkorporasjon. Problematikken i denne avhandlingen forutsetter at inkorporasjon ikke er foretatt frivillig av partene selv, som f. eks. ved kontrakt om sameie.

Avhandlingen diskuterer tilfeller hvor A sin løsoregjenstand ved en tilfeldighet blir en del av B sin faste eiendom. Lov om hendelege eieendomshøve¹ ble innført i 1969, og er ment å løse slike konflikter. Hendl. har ingen definisjon av tilfellene som faller inn under lovens anvendelsesområde, bortsett fra forutsetningen at inkorporasjon må være et resultat av tilfeldigheter.² Loven er imidlertid deklarasjonsrett, og vil vike for avtaler og andre særlige rettsforhold, jf. hendl. § 1.

I forarbeidene til loven står det at inkorporasjonstilfeller er et komplisert emne. Lovreglene har vært få og spesielle. Gjeldende rett beskrives i forarbeidene som uavklart. Av forarbeidene fremgår det også at det har vært et stort spillerom ved anvendelsen av reglene for tilfeldige sammenføyninger. Derfor har vi ingen faste rammer for løsninger av denne typen konflikter.³

Før innføringen av lov om hendelege eieendomshøve ble inkorporasjonstilfellene løst etter ulovfestet rett utviklet gjennom rettspraksis og juridisk teori. Sivillovbokutvalget ble i 1953 oppnevnt til å lage "kodifikasjonslover" innenfor tingsretten og panteretten, hvor naboloven, hendl, sameigeloven, hevdsloven, tomtefesteloven og panteloven kom som resultat av dette arbeidet.⁴ Lovene bygger hovedsakelig på kasuistiske avgjørelser som har skapt tidligere ulovfestet rett, og det vil derfor være hensiktsmessig å gjennomgå den ulovfestede lære i presentasjonen av temaet. Teoretikere som Scheel, Gjelsvik, Fr.Brandt, Brækhus og Hærem sine synspunkt på inkorporasjonsproblematikken skal presenteres gjennomgående i

¹ Lov av 10.april 1969 nr.17 Lov om hendelege eieendomshøve (hendl.)

² NUT 1969:4 Rådsegn 7 Om hendelege eieendomshøve side 18

³ *Op.cit.* side 5.

⁴ Informasjon hentet fra <https://snl.no/Sivillovbokutvalget>. Kontrollert tilgjengelig 03.05.15.

avhandlingens kapittel 2. Rettspraksis fra før 1969 vil også blir gjennomgått for å belyse den ulovfestede lære. Hovedfokuset i oppgaven er å drøfte Lov om hendelege egedomshøve i lys av dagens rettsbilde, men det vil likevel være hensiktsmessig å drøfte fire andre lover som regulerer tilfeller av løsøre inkorporert i fast eiendom. Avhandlingen skal derfor behandle nabolovens, tomtfestelovens, husleielovens og pantelovens bestemmelser om inkorporasjon for å ytterligere å belyse emnets utvikling frem til i dag.

I forbindelse med denne problemstillingen vil det drøftes hvem som får eiendomsretten til den sammenføyde gjenstand, hvilke krav partene kan påberope seg og hvilke rettsvirkninger det får for de involverte parter?

Lovreglene har etter kodifiseringen av ulovfestet rett virket i 45 år. Er dette et regelsett som har vært gjenstand for en merkbar rettsutvikling i ettertid? Ved gjennomgangen av dette emnet har jeg stilt spørsmål om den aktuelle rettsutviklingen og problematikken den reiser.

1.2 Avgrensinger og begrepsforklaring.

Avhandlingen tar sikte på å behandle inkorporasjon av løsøre i fast eiendom. Drøftelsen i avhandlingen begrenser seg til når løsøre blir inkorporert i fast eiendom. Oppgaven avgrenses derfor mot sammenføyning av ulike former for løsøregjenstander.

I utgangspunktet er sammenføyning og sammenblanding to forskjellige tilfeller som kan ha tilknyttet ulike regelsett.⁵ Sammenføyning er typiske inkorporasjonstilfeller, jf. det latinske navnet for sammenføyning *incorporatio*.⁶ I avhandlingen vil inkorporasjon likevel omfatte både tilfeller av sammenføyning og sammenblanding ettersom det kan være vanskelig å skille mellom grensetilfellene, og det ofte eksisterer sammenheng mellom dem.⁷ Bearbeidelse av fast eiendom faller i utgangspunktet utenfor oppgavens ordlyd, men er likevel tatt med som en del av avhandlingen på grunn av ulike problemstillinger som er av interesse for temaet.

Noen begreper vil være gjennomgående i avhandlingen. Det er derfor nødvendig å definere begrepene for å gi dem en klarere substans: Eiendomsrett er den rettighet som gir eier

⁵ Sjur Brækhus og Axel Hærem *Norsk Tingsrett* (1964) kapittel 28 side 539.

⁶ Brækhus og Hærem 1964 side 539

⁷ *Ibid.*

rådighet over egen eiendom, som ikke er særlig unntatt i lov eller andre rettsregler.⁸ Dette innebærer at eier har en total og eksklusiv rådighet over eiendommen sin. Disse beføyelsene er vanlig å gruppere i faktisk og rettslig rådighet, og derunder i positiv og negativ forstand. Summen av alle positive og negative utgjør dermed den bestemte eiendomsrett.⁹

Faktisk rådighet innebærer blant annet den rett eier har til å bygge, dyrke eller grave på eiendommen (den positive siden). Eieren har også rett til å nekte andre å utnytte eiendommen (den negative siden). Rettslig rådighet innebærer en frihet for eier å behefte eiendommen med f. eks. panteretter, selge, gi bruksretter eller leie ut slik som eier selv vil (den positive siden) eller nekte andre å råde slik over eiendommen (den negative siden).¹⁰

Eiendomsretten kan opphøre på flere ulike måter, f. eks. ved at eier oppgir sin eiendomsrett, typisk ved salg, eller begrenser eiendomsretten ved å gi andre tilgang til en avgrenset bruk (servitutter). Eiendomsretten kan også opphøres ved at retten utslettes ved ekstinktivt erverv i regi av godtroende tredjemann eller ved at eiers ting går til grunne.

Fast eiendom er definert av Falkanger og Falkanger som ”et avgrenset areal av jordoverflaten” og som er ”er undergitt privat eiendomsrett”.¹¹ Hvordan fast eiendom begrenses under jorden, luftrom og ut mot sjø er ett sammensatt tema, og er ikke inkludert i denne avhandlingen. En bred behandling av dette temaet vil gå utover den ramme som er naturlig for en avhandling av denne kategori. Avhandlingen anvender derfor et forenklet begrep av ”fast eiendom” som landgrunnen og eventuell bebyggelse på eiendommen.

Løsøre anses å være ”rørlige ting”, og er ofte tilbehør eller deler til en hovedting som f. eks. fast eiendom.¹² Løsøre kan være inkorporert i hovedting på ulike måter; ved en fysisk, økonomisk eller funksjonell tilknytning. På lik linje med begrepet fast eiendom, er løsørebegrepet sammensatt. Avhandlingen vil anvende begrepet der løsøre omfattes som et tilbehør eller deler til hovedting.

⁸ Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger *Tingsrett*, 7. utgave (Universitetsforlaget 2014) side 43.

⁹ *Op.cit.* side 40 og 43.

¹⁰ *Op.cit.* side 43.

¹¹ Falkanger og Falkanger 2014 side 33 og 79.

¹² Falkanger og Falkanger 2014 side 33.

1.3 Særlige metodespørsmål i avhandlingen

Problemstillingen og undersøkelsene i denne oppgaven vil hovedsakelig følge den tradisjonelle tilnærming til en juridisk fremstilling, jf. Eckhoffs rettskildeliste.¹³ I dag finnes det én lov¹⁴ som regulerer tilfeller av tilfeldig eiendomsforhold. Loven og dens regler anses å være gjeldende rett for tvister med sammenføyning av eiendomsforhold. I tillegg finnes det særbestemmelser om temaet i andre lover, som også skal behandles i avhandlingen. Videre vil forarbeider til lovene være av interesse for forståelsen av rettsreglene.

Det må gjøres noen bemerkninger i forhold til anvendelsen av rettsavgjørelser i denne avhandlingen. Høyesterettspraksis er ansett å ha større betydning i norsk rett, enn domstoler på lavere nivå i det norske domstolsystemet. Innenfor rettsområdet for avhandlingens problemstilling, finner en sjelden at retts tvister har blitt påanket høyere enn lagmannsretten. Tyngdepunktet av rettspraksisen ligger derfor her. I norsk rettsteori har det blitt utviklet et standpunkt om at Høyesterettspraksis er av høyest rettskildemessig betydning i fastleggingen av gjeldende rett. Likevel skriver Eckhoff at lagmannsrettpraksis kan få stor rettskildemessig betydning i de tilfeller hvor sakene ikke påankes videre eller slipper inn til behandling i Høyesterett på bakgrunn av den utsilingsfunksjon som praktiseres i Høyesterett.¹⁵ Det er altså akseptert i norsk juridisk teori å tillegge lagmannsrettsdommer betydelig vekt i vurdering av rettstilstanden.

Det eksisterer begrenset juridisk teori omkring emnet fra nyere tid. Brækhus og Hærem beskrev temaet i sin lære i 1964, etter dette ser det ikke ut som temaet er behandlet i norsk rettsteori. Det er enkelte artikler som kan bidra til å belyse emnet for avhandlingen. Det finnes også skrevne kilder innenfor beslektede rettsforhold som berører enkelte elementer av betydning for oppgaven.

Det eksisterer imidlertid en rikholdig juridisk teori om emnet fra før 1969. Som tidligere nevnt var inkorporasjon av løsøre i fast eiendom lenge regulert av ulovfestede regler, som baserte seg på eldre juridisk teori og kasuistiske avgjørelser fra rettspraksis. De ovennevnte juridiske forfatterne får dermed stor relevans for gjennomgangen av avhandlingen for å belyse utviklingen av emnet.

¹³ Torstein Eckhoff *Rettskildelære*, 5. utgave (Universitetsforlaget 2001) kapittel 7, side 23.

¹⁴ Lov av 10.april 1969 nr.1 Lov om hendelege eieendomshøve (hendl.).

¹⁵ Torstein Eckhoff 2001 side 162.

En annen rettskildefaktor som er av stor betydning for oppgaven er reelle hensyn. Reelle hensyn er beskrevet som vurderinger til resultatets godhet og verdivurderinger av hva som er rettferdig eller rimelig.¹⁶ Eckhoff beskriver reelle hensyn som avveininger rettsanvender foretar, og som gjør at det er vanskelig å skille mellom argumentene som kommer utenfra og de som i realiteten kommer fra rettsanvenders egen subjektive mening.¹⁷

Som nevnt ovenfor har det ikke vært lovgivning om inkorporasjon av løsøre i fast eiendom før 1969. Løsningene har basert seg på prinsipper og termer, utviklet i juridisk teori. Reelle hensyn har fått en viktig rolle i utviklingen av reglene innenfor inkorporasjonstvistene på grunn av manglende rettsregler. Brækhus og Hærem skrev i 1964 at manglende lovregler og lite rettspraksis har ført til at tvister av slik art ”må bygge på de reelle hensyn som gjør seg gjeldende, samtidig som man støtter seg til reglene på beslektede rettsområder og tradisjoner”.¹⁸ Av denne grunn vil reelle hensyn spille en viktig rolle som empirisk materiale. Lov om hendelege eieendomshøve har videreført den ulovfestede retten på området, og er ment å kodifisere eldre ulovfestet rett. Som en følge av dette har reelle hensyn og verdivurderinger foretatt i teorien og eventuelt rettspraksis, stor interesse for den videre fremstillingen.

1.4 Rettsområde

Hovedsakelig befinner temaet for avhandlingen seg innenfor norsk tingsrett.

Problemstillingen omhandler rettighetsendringer og faller således innenfor den dynamiske tingsrett.¹⁹ Likevel skal det i avhandlingens kapittel 5.5 drøftes hvordan inkorporasjon av salgspantobjektet i fast eiendom behandles etter panteloven.

1.5 Gangen videre i avhandlingen

Avhandlingen vil først presentere den ulovfestede rett om inkorporasjon i avhandlingens kapittel 2. Videre skal rettsreglene og prinsippene etter lov om hendelege eieendomshøve diskuteres i kapittel 3. Hvilke rettsvirkninger en inkorporasjon av løsøre i fast eiendom vil ha

¹⁶ Torstein Eckhoff 2001 side 24.

¹⁷ *Op.cit.* side 23 og 24.

¹⁸ Brækhus og Hærem 1964 side 539.

¹⁹ Falkanger og Falkanger 2014 side 36.

for de involverte parter etter hendl. presenteres i avhandlingens kapittel 4. Til slutt drøftes særlovgivningen som har egne bestemmelser for løsning av når løsøre inkorporeres i fast eiendom i kapittel 5.

2 Ulovfestet rett om inkorporasjon av løsøre i fast eiendom.

2.1 Innledning

Ulovfestet rett ligger til grunn for de lovfestede reglene om inkorporasjon som finnes i norsk rett i dag. Det er derfor hensiktsmessig å presentere hvordan inkorporasjon av løsøre i fast eiendom løses etter den ulovfestede rett for, å kunne forstå og vurdere dagens inkorporasjonslovgivning. Avhandlingen tar utgangspunkt i ulike juridiske forfatteres lære som har vært viktig for utviklingen av den ulovfestede rett om inkorporasjon av løsøre og fast eiendom.

2.1.1 Eiendomsretten

Betraktninger av eiendomsretten i eldre rett vil være av stor interesse og betydning for løsningen av inkorporasjonstilfeller i dagens rettskildebilde. Avhandlingen vil derfor undersøke om det er skjedd en utvikling i rettsbildet omkring eiendomsretten og om en eventuell endring har betydning for løsningen av inkorporasjonstilfeller nå og i fremtiden.

Brækhus og Hærem skriver at den danske juristen Torp mente at eiendomsretten følger tingen og går til grunne med den. Hvem som vinner eiendomsretten til den nye tingen, vil være den som har produsert den. Det er likevel en forutsetning at tingens form er ny. Eiendomsretten vil ikke bli forandret hvis den opprinnelige tingen forblir uforandret.²⁰ Eksempler på løsøre som blir forandret ved en inkorporasjon er når maling påføres en husvegg eller trematerialet forandres til å bli et hus. Den gamle eier, får en legal panterett i den nye tingen tilsvarende verdien av stoffet på den gamle tingen. Brækhus og Hærem referere til en uttalelse fra Torp, hvor han skrev at ”hvis den som har produsert den nye tingen er i ond tro må han erstatte hele den gamle tings verdi”.²¹ Slik Torps lære er å forstå, følger eiendomsretten til løsøre uavhengig av ond eller god tro hos partene.

²⁰ Brækhus og Hærem 1964 se fotnote 1 side 538.

²¹ *Ibid.*

Scheel skrev i 1912 at tingens individualitet bestemmes ut i fra de to momentene, stoff og form, og at stoffet er den egentlige gjenstand for tinglige rettigheter.²² Professor Nikolaus Gjelsvik sa seg enig med Scheel, og mente at eiendomsretten fulgte ”selve tingen, og ingen tænker paa det stofskifte som foregaar”.²³ Dette innebærer at eiendomsretten følger løsøre eller fast eiendom, selv om det foregår en endring av eiendelenes karakter. Videre mente Gjelsvik at utgangspunktet om at eiendomsretten følger tingen, kun kan forlates dersom det foreligger særlig grunn til å fravike fra hovedregelen.²⁴ En slik særlig grunn kan være en bearbeider som skaper en ny ting i god tro. Resultatet blir da at bearbeider foretar et ekstinktivt erverv under den forutsetning at han var berettiget til det.

Gjelsvik mente at det kun er tale om et konstruksjonsspørsmål hvorvidt eiendomsretten følger selve tingen eller stoffet av tingen og at det kun er tale om et konstruksjonsspørsmål hvorvidt eiendomsretten følger selve tingen eller stoffet av tingen. Han mente også at det ikke eksisterer eiendomsrett til løsøre som brukes opp, men at eiendomsretten vil bortfalle i slike tilfeller.

Brækhus og Hærem (1964) tok til ordet for Torp og Gjelsviks teorier er av ”apriorisk art”.²⁵ Dette innebærer at de aktuelle synspunktene ikke vil gi nærmere veiledning på hvordan spørsmålet om eiendomsrett kan løses. Likevel konkluderte Brækhus og Hærem med at Torps teori kan ha en fordel ved at ”den gjør en mindre bundet ved avgjørelsen av hvem som skal være eier av vedkommende ting etter bearbeidelse, sammenføyning eller sammenblanding har funnet sted”. Dette innebærer at den mest rimelige løsningen beror på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle.

Det virker som om de fleste teoretikerne er enige i at eiendomsretten ikke går til grunne til tross for at stoffet i eiendeler kan forandres. Det er likevel åpning for å anvende Torps lære dersom det foreligger særlig grunn. En slik tankegang kan knyttes opp mot at eiendomsretten skal respekteres.

²² Hermann Scheel *Forelesninger over Norsk tingsret*, Kristiania 1912 side 56.

²³ Nikolaus Gjelsvik, *Norsk Tingsret*, 2. Utgave, Oslo 1926 side 53.

²⁴ *Ibid.*

²⁵ Erkjennelser som er bygd på rene tankeslutninger.

2.1.2 Hensyn bak den ulovfestede rett om inkorporasjon

I eldre rett var det særlig tre overordnede hensyn som hadde betydning ved vurderingen av inkorporasjonstilfeller. Disse hensynene var - samfunnsinteressen, rettsvernsinteressen og produksjonsinteressen.

Samfunnsinteressen handler om at verdier ikke skal gå unødvendig til spille. Det viktigste vil være at noen erverver eiendomsretten til sluttproduktet. Utskillelse av løsøre medfører gjerne store verditap, og skal derfor unngås så langt som mulig. Av betydning for vurderingen er særlig verditapets størrelse og eventuelle vanskeligheter som kan oppstå ved utskillelse av løsøre fra fast eiendom. Fra et samfunnsøkonomisk synspunkt vil det være ønskelig å forhindre meningsløse verditap.

Rettsvernsinteressen har også blitt vektlagt ved løsningen av inkorporasjonskonflikter. Denne tankegangen går ut på at eiendomsretten ikke går tapt ved at noen foregriper seg på annen eiendom. Eiendomsretten står dermed sterkt, og skal vernes så langt det lar seg gjøre. Rettsvernsinteressen har hatt stor betydning for norsk tingsrett, ved at den blant annet har gjort utslag i den såkalte vindikasjonsretten som norsk tingsrett bygger på. Vindikasjonsretten innebærer at eier har rett til å kreve sine eiendeler fra ”den som uberettiget sitter med dette”.²⁶ Brækhus og Hærem har uttalt at ved knapphet på eller vanskelig tilgang til et produkt vil det være viktig å legge vekt på rettsvernsinteressen.²⁷ Rettsvernsinteressen innebærer at en bearbeider ikke kan vinne rett til en annen persons eiendom, men at dette krever hjemmel i lov. Bearbeidelse eller inkorporasjon er således ikke tilstrekkelig grunnlag for ervervelse av eiendomsrett over annenmanns eiendom.

Produksjonsinteressen står til en viss grad i kontrast til rettsvernsinteressen ved at den verner om bearbeider eller materialeiers interesse. Det vil si den som foregriper seg på annenmanns eiendomsrett. Ved vektlegging av produksjonsinteressen vil resultatet bli at enten den aktive part eller materialeier vinner eiendomsrett til det endelige produktet. Dersom det utelukkende legges vekt på produksjonsinteressen, vil dette medføre at partene blir sameiere. Partenes sameieandel tilsvarer det hver av dem har tilført det endelige produktets verdi. Et annet resultat kan være at den største bidragsyteren får retten til produktet, eventuelt mot å betale

²⁶ Jon Gisle, *Jusleksikon*, 4. utgave, Kunnskapsforlaget 2010 side 458.

²⁷ Brækhus og Hærem, 1964 side 540.

vederlag eller erstatning til de øvrige. Dette vil være særlig aktuelt i tilfeller hvor sameie i tingen vanskelig lar seg gjøre. Brækhus og Hærem mente at produksjonsinteressen ikke står sterkt nok til at en bearbeider eller en materialeier skal få rettigheter over tingen.

Begrunnelsen er at vektlegging av produktinteressen vil bidra til å oppmuntre personer til å bearbeide andres eiendom eller anvende andres materiale til egen vinning.²⁸

Produksjonslivet vil ikke ødelegges dersom konfliktene resulterer i at bearbeider ikke vinner eiendomsretten. Eiendomsretten bør dermed ha det sterkeste vern i en slik sammenheng.²⁹

2.1.3 Hvordan har den ulovfestede lære gått fram for å løse problemer knyttet til inkorporasjon?

Etter å ha gjennomgått de overordnede hensyn og rettsgrunnsetninger fra eldre rett, skal det nå undersøkes hvordan inkorporasjonstvistene har blitt løst innenfor den ulovfestede lære. Et alternativ for å løse problematikken ved inkorporasjon av løsøre i fast eiendom, er at løsøre blir utskilt fra den faste eiendom dersom dette lar seg gjøre. Dette kalles jus tollendi, og innebærer at hver part får tilbake sin eiendel, uten at noen påføres tap. Rettstilstanden anses således gjenopprettet og partenes stilling er uberørt.³⁰

Brækhus og Hærem mente at utskillelsesretten er den beste løsningen for de konflikter som inkorporasjon medfører. Utskillelse kan imidlertid ikke gjennomføres i ethvert tilfelle. Om utskillelse skal kunne gjennomføres beror på en vurdering av produktets verdi, sammenholdt med omkostninger og arbeid ved selve utskillelsen, før dette separeres fra hovedtingen.³¹

Dersom det økonomiske tapet er for stort i forhold til verdien av det som kreves utskilt, må utskillelse nektes. Brækhus og Hærem mente likevel at et visst økonomisk tap må tåles. I en samlet vurderingen er det også relevant å vurdere de subjektive forhold til partene, samt hvem som krever utskillelse. Brækhus og Hærem gjør seg til talspersoner for der det er vanskelig å få tak i en gjenstand, vil dette momentet trekke sterkere i retning av at det kan gjennomføres en utskillelse.

²⁸ Brækhus og Hærem, 1964 side 540.

²⁹ *Ibid.*

³⁰ *Op.cit.* side 542

³¹ *Op.cit.* side 542-543.

Fr. Brandt mente at for å kunne kreve utskillelse måtte dette kunne skje uten at tingen ble påført skade. Den som krever utskillelse må sørge for at andre får igjen sitt bidrag uskadd. Selv om den som krever utskillelse er villig til å betale kostnadene ved utskillelsen, kan det i følge Brandt, ikke tillates hvis det vil være sjikanøst å kreve det gjennomført. I tilfeller der ingen av partene kan klandres med sine respektive bidrag for at sammenføyningen har skjedd, skal kostnaden falle på den som krever utskillelse, mente Brandt.³²

Hermann Scheel mente at eiendomsretten til fast eiendom aldri kunne undergå forandringer. Dersom noen sammenfører sine eiendommer med en fast eiendom, vil dette tilfalle grunneier.³³ Selv om Scheel vektla at eiendomsretten til fast eiendom hadde størst betydning, mente han at der partene kan få sine eiendeler uskadd tilbake, vil dette være den mest tilfredsstillende løsning.³⁴ Med ”uskadd” menes det her at omkostninger ved selve utskillelsen ikke antas å ville overstige verdien av materialene. Hvis omkostningene overstiger verdien vil omkostningene sluke opp materialets verdi. Dette er ikke ønskelig i følge Scheels lære.³⁵ I tilfeller der utskillelsen kan gjennomføres, er tilstanden å anse for gjenopprettet mellom partene, og noe som gir den beste løsning. Scheels lære innebærer at hvis utskillelseskostnadene blir større en verdien på tingene, må det settes klare beviskrav for eksistensen av en særskilt interesse for utskillelse.³⁶

Nikolaus Gjelsvik la stor vekt på om det var praktisk mulig å gjennomføre en utskillelse, hvor han tok i betraktning både tekniske og kostnadmessige hensyn.³⁷ Kostnadene må ikke være uforholdsmessige og urimelige. Dersom en part likevel vil påta seg kostnadene ved en utskillelse, må selve utskillelsen ikke være sjikanøst. Gjelsvik mente at ved tilfeldige sammenføyninger, eller i tilfeller der dette fremstår som et resultat av tredjemanns inngrep, skal utskillelseskostnadene fordeles i forhold til omfanget av hver persons bidrag til det endelige produkt. Dette mente han skulle gjelde så lenge ingen av partene var ansvarlig for den oppståtte tilstand på bakgrunn av et rettsbrudd eller lignende.³⁸

³² Fr. Brandt *Tingsretten*, 3. utgave 1892 side 124.

³³ Hermann Scheel 1912 side 435-436.

³⁴ *Op.cit.* side 437 og 439

³⁵ *Op.cit.* side 436 og 438

³⁶ Hermann Scheel 1912 side 438.

³⁷ Nikolaus Gjelsvik 1926 side 454.

³⁸ *Op.cit.* side 358

Rt.1951 s. 737 (Trollvasshytta) belyser hvordan den ulovfestede læren løste inkorporasjonsproblematikken i praksis. Saken reiste spørsmål både i forhold til selve utskillelsesretten og i forhold til vederlagskrav.³⁹

Under krigen mistet Kommunale Kontorfunksjonærers Forening (heretter K.K.F) råderetten over eiendommen sin, Trollvasshytten, som ble brukt som utfartssted for foreningens medlemmer. Eiendommen ble underlagt Nasjonal Samling (NS), som skulle disponere eiendommen til å huse tyske nazister. NS-mannen Fermann fikk overtatt skjøtet til Trollvasshytten. Han utførte en del arbeid på eiendommen under krigen, hvor han blant annet oppførte stabbur, badstue og en fjøshytte. Fermann utførte også store endringer på hovedhuset og la inn sanitæranlegg.

Spørsmålet av interesse for denne avhandlingen var om stabbur, badstue og fjøshytte kunne utskilles fra eiendommen etter eiendomsretten over Trollvasshytten igjen var overtatt av K.K.F?

Byretten kom til at stabburet kunne utskilles da dette ikke medførte ”særlege kostnader”. Det var derimot tvilsomt om badstue og fjøshytte kunne utskilles fra eiendommen. Byretten mente det ville koste betydelig mer å skille dem ut, enn det materialene var verdt.

Lagmannsretten ga Fermann medhold i utskillelseskravet av to stabbur. Begrunnelsen var at bygningene ikke hadde grunnmur og således flyttes uten særlig kostnad. Badstuen ble også tillatt utskilt fra den faste eiendom. Lagmannsretten vurderte at verdiene ved flytting ikke overskred verdien på materialet av badstuen.

Tvilsomspørsmålet for lagmannsrettens var knyttet til spørsmålet om utskilling av fjøshytten. Retten mente helt objektivt sett at flytting av fjøshytten ville innebære større kostnader enn materialets verdi.

Lagmannsretten foretok imidlertid også en subjektiv vurdering. Fermann hadde en eiendom i nærheten hvor han kunne plassere fjøshytten og kjente en murer som kunne utføre flyttingen uten ”nevneverdig kostnader”. Retten mente derfor at det ikke kunne anses som sjikanøst eller

³⁹ I avgjørelsen for Høyesterett var det bare anket over vederlagskravet. Lagmannsrettens avgjørelse avgjorde spørsmålet om utskillelse, og spørsmålet om utskillelse ble derfor rettskraftig avgjort ved lagmannsrettens dom.

urimelig å gjennomføre utskillelse og ga derfor medhold i at fjøshytten kunne flyttes fra eiendommen.

En oppsummering av juridisk teori, og med støtte i Trollvasshyttedommen, viser at utskillelse er den foretrukne løsning i inkorporasjonstvistene. Dette er ansett som hovedregelen så lenge utskillelse ikke medfører at kostnadene blir for store i forhold til det utskiltes verdi.

3 Hvordan løser lov om hendelege eideomshøve inkorporasjonstilfellene?

3.1 Innledning.

Gjennomgangen ovenfor viser hvilke interesser som har blitt vektlagt i løsning av inkorporasjonstilfeller før hendl. ble innført i 1969. Hvordan er rettstilstanden i de tilfeller hvor det kreves utskillelse eller vederlagskrav ved inkorporert løsøre i fast eiendom etter ikrafttreddelsen av hendl.?

Hendl. § 8 regulerer sammenføyning av løsøre til fast eiendom. Ordlyden er som følger:

”Når lausøyreting er bruka til bygging på framand grunn, får grunneigaren retten til alt som lyt reknast for oppbruka eller som ikkje kan skiljast ifrå att utan for stor skade og kostnad. Det same gjeld plantar, frø, gjødsel, jord, sand og liknande som er bruka på eidedomen.”

Det er lovens regel at *grunneier* erverver eiendomsretten til resultatet etter en inkorporering når løsøre er ”oppbruka” eller ”ikkje kan skiljast ifrå att utan for stor skade eller kostnad”.

Som nevnt ovenfor i kapittel 2 var utskillelse den foretrukne løsning i eldre juridisk teori. Slik hendl. § 8 systematisk er bygget opp, fremstår hovedregelen å være at én part vinner eiendomsrett, og at utskillelse i realiteten vil være et unntak. Slik er bestemmelsen imidlertid ikke ment å forstås. Utskillelse er fremdeles den foretrukne løsning etter hendl.⁴⁰

Begrunnelsen er at utskillelse vil røre minst ved partenes opprinnelige rettsstilling, og således

⁴⁰ NUT 1969:4 Rådsegn 7 Om hendelege eideomshøve side 20.

ivaretar rettsvernshensynet. Eiendomsrettens status i norsk rett er tilsynelatende en bakenforliggende faktor for at utskillelse er å foretrekke.

Videre i kapittel 3 skal innholdet i hendl. § 8 klargjøres. I punkt 3.2 gjennomgås utskillelsesretten, mens i punkt 3.3 vil vilkåret ”oppbruka” vurderes.

3.2 Hva skal til for at en part kan nektes utskillelse etter hendl. § 8?

Utskillelse kan nektes i tilfeller der løsøre ”ikkje kan skiljast ifrå att utan *for stor skade og kostnad*” (min utheving). Det sentrale vil være å først klarlegge hva loven legger i ”skade og kostnad”.

3.2.1 Hva er ”skade og kostnad”?

Ordlyden i bestemmelsen taler for at det er to elementer som inngår i en *totalvurdering*, ved at loven bruke koblingsordet *og*. Lovmotivene gir også anvisning på at dette er en riktig forståelse av hendl. § 8.⁴¹ En naturlig språklig forståelse av ”skade og kostnad” angir to enkeltmomenter med nær tilknytning, og således vil det være problematisk å sondre mellom dem. Når lovgiver likevel har valgt å oppstille disse som to separate kriterier taler det for at de representerer forskjeller som må få betydning for vurderingen.

Hva som menes med stor skade og kostnad defineres ikke i loven, og ordlyden i de øvrige bestemmelser gir heller ingen ytterligere anvisning for fastlegging av begrepene. Ordlyden må derfor suppleres med tolkningsbidrag fra andre rettskildefaktorer.

I følge forarbeidene er ”kostnad” ansett å være ”utlegg, arbeid og bry” ved en eventuell utskillelse. I denne forbindelse er størrelsen på utgiftene, hvem dette påvirker og hvordan det vil påvirke partenes interesser, av betydning.⁴²

⁴¹ NUT 1969:4 Rådsegn 7 Om hendelege eigedomshøve side 19.

⁴² *Op.cit* side 6 og 19.

”Skade” foreligger når den samlede verdi på sluttproduktet sammenholdes med verdien av hver enkelt del etter utskillelse. Skadekriteriet knytter seg altså til eventuelle økonomiske tap som løsøre eller fast eiendom kan påføres ved utskillelse.

Slik lovgiver beskriver ”skade og kostnad” fremstår det i praksis ikke nødvendig for et sluttresultat å klarlegge om tapsposter faller inn under den ene eller andre kategori. Det skal uansett foretas en helhetsvurdering der både kostnad og skade inngår.

Det kan regelmessig inkluderes kostnader som en del av vurderingstemaet og som ikke knytter seg til utskillelse, men har oppstått ved selve inkorporeringen. Eksempel på slike kostnader kan være arbeidskostnadene ved å inkorporere løsøre til fast eiendom. Det kan også i enkelte tilfeller oppstå kostnader ved å fastlegge om det eventuelt vil foreligge omkostninger eller verditap etter hendl. § 8. Spørsmålet er om slike verditap og omkostninger er relevante momenter i vurderingen av ”skade og kostnad”?

Det synes vanskelig å forene en slik tolking med basis i ordlyd og forarbeidenes omtale av ”skade og kostnad”. En forståelse som innebærer at både verditap og kostnader som kan oppstå ved inkorporasjon og utskillelse skal vektlegges, harmonerer ikke med den primære rettskilde som er den naturlige språklige forståelse av ordlyden.

Som forarbeidene uttrykker det er det utgifter *ved en utskillelse* som er av betydning. Det kan derfor anføres at utgifter ved undersøkelser av om det vil foreligge kostnad/skade ved *utskillelse* vil falle inn under ordlyden. Hva med kostnadene en part har pådratt seg ved selve inkorporeringen?

Hensynet til samfunnsinteressen taler for at det er ønskelig å unngå alle verditap og slik at enhver økonomisk belastning ved utskillelse, vil være relevant for vurderingen etter hendl. § 8. Opprinnelige inkorporasjonskostnader står i en annen rettslig stilling. Det er et fait accompli at kostnadene er pådratt mens loven tar sikte på å løse rettsspørsmålet ved et krav om gjenoppretting eller tilknyttet vederlag som substitutt for en ikke gjennomførbar tilbakeføring. Det avgjørende ved denne vurderingen av regelen i § 8 må således være at både ordlyd og forarbeid knytter det relevante verditap til selve *utskillelsen*.

Konklusjonen blir etter dette at kostnader påført ved selve inkorporasjonshandlingen faller utenfor vurderingstemaet. ”Skade og kostnad” knytter seg utelukkende til utskillelsehandlingen.

3.2.2 Er påregnelighet et vilkår etter hendl. § 8?

I noen tilfeller er tilknytningen mellom fast eiendom og løsøre sterk. Det er f. eks. vanskelig å skille løsøre som et brønnenlegg fra den faste eiendom. I andre tilfeller er tilknytningen ikke like klar. Når en vaskemaskin inkorporeres i et hus vil det ikke være nevneverdig kostnad eller innsats å skille ut vaskemaskinen. Således blir det også omfanget av verditapet ofte svært varierende. I tilfeller der den fysiske tilknytning er svak, dess mindre påregnelig er verditapet ved en utskillelse.

I denne forbindelse kan det stilles spørsmål om det kan utledes et vilkår etter hendl. § 8 at tapspostene som omfattes av begrepet ”skade og kostnad” må begrenses til utgifter som er påregnelige ved en utskillelse?

Lovens tittel, Lov om *hendelege* eieendomshøve, taler ikke for at det skal foreligge et påregnelighetskrav. Lovens anvendelsesområde gjelder eiendeler som inkorporeres ved et uhell eller ved uvitenhet (f. eks. når stjalne eiendeler blir inkorporert i annens eiendom).⁴³ Således kan det ikke oppstilles et krav om påregnelighet i hvordan løsøre rent faktisk sammenføres med fast eiendom.

På den annen side knytter det ”hendelige” seg til selve det kausale forhold (årsaksforholdet), hvordan eiendeler blir inkorporert. *Virkingen* av inkorporasjonen vil derimot være et annet aspekt ved slike situasjoner. Påregnelighet vil i en slik sammenheng bety at partene kan forutse hvilke virkninger en inkorporasjon kan føre med seg, selv om den initiale inkorporasjonshandlingen inntraff ved et uhell. Det kan derfor ikke utelukkes at det i *den* relasjon kan foreligge et påregnelighetskrav etter hendl.

Ved å vektlegge utelukkende et perspektiv basert på samfunnsinteresser vil dette kunne medføre at partenes eiendomsrett blir berørt. Hvis mindre uforutsette beløp skulle sette

⁴³ NUT 1969:4 Rådsegn 7 Om hendelege eieendomshøve side 5.

skranker for utskillelsesretten, ville det medført at eier av løsøre ville tape sin eiendomsrett i ethvert tilfelle av inkorporasjon ettersom det er vanskelig å tenke seg inkorporasjon eller utskillelse uten at det vil frembringe kostnader.

Når det i dag er slik at løsøres verdi har utviklet seg til ofte å være av betydelig økonomisk karakter enn tidligere, taler det for at rettsvernsinteressen, spesielt i forhold til eier av løsøre, må komme inn med større styrke. Et hovedargument som tidligere har vært framholdt for at grunneier skal vinne eiendomsrett har nettopp vært at verdien knyttet til den faste eiendom som oftest er betydelig større enn for løsøre.

Etter dette kan det anføres at det foreligger et påregnelighetskrav etter hendl. § 8. Spørsmålet videre er hva som kreves for at påregnelighetskravet er oppfylt.

Som nevnt i innledningen kan løsøre være tilknyttet fast eiendom ved en fysisk, økonomisk eller funksjonell tilknytning. Ordlyden i § 8 betegner selve inkorporasjonshandlingen slik at løsøre blir ”bruka til bygging på framand grunn”, noe som taler for at det er den fysiske tilknytningen som bestemmelsen i første rekke retter seg mot. Et krav til påregnelighet vil være oppfylt hvis løsøre er fysisk tilknyttet fast eiendom. Det er ubestridt for partene at slik nær tilknytning vil ha som virkning at utskillelsen vil medføre utgifter.

Partene vil kunne påregne at dette er nærliggende konsekvenser ved en utskillelse. På bakgrunn av dette vil det være uomtvistet at en fysisk tilknytning vil være påregnelig, og inngår derfor som et ytterligere vilkår til forståelsen av begrepet skade og kostnad etter hendl. § 8. Det vil si at økonomisk tilknytning eller funksjonell tilknytning ikke er tilstrekkelig for å kunne nekte utskillelse. Dette sammenfaller med hva som er sagt i forbindelse med pantel. § 3-19 som gjennomgås i punkt. 5.5.

”Fysisk tilknytning” er en del av helhetsvurderingen av ”skade og kostnad”, og det må derfor bero på det enkelte tilfelle om hva fysisk tilknytning er. Det må likevel kunne anføres at kravet til fysisk tilknytning må kunne lempes hvor verditapet er stort, og motsatt. Kravet til verditap og fysisk tilknytning må fortsatt foreligge, men graden av styrke kan derfor variere i hver enkelt sak.

3.2.3 Hva mener loven med *for stor* skade og kostnad?

Det er ikke tilstrekkelig å klargjøre hva som er kostnad og skade etter loven. Ordlyden oppstiller også et krav til at kostnad og skade ikke må være ”for stor”. Hva dekker begrepet ”for stor” etter hendl. § 8?

Ordlyden taler for at det ikke er et hvilket som helst økonomisk tap i form av skade eller kostnad som vil være av betydning. Loven stiller opp et *forholdsmessighetskrav* av hvor store verditap som kan sette rettslig skranke for utskillelsesretten. Ordlyden samsvarer med hvordan rettstilstanden var før 1969.

En nærmere forståelse av hvordan forholdsmessighetsvurderingen skal foretas, gir ordlyden ikke svar på. Det må derfor vurderes om andre rettskildefaktorer kan utdype lovbestemmelsen på dette punkt.

Forarbeidene gir til en viss grad veiledning i hvordan en slik forholdsmessighetsvurdering skal foretas. I vurderingen skal tapspostene ”skade og kostnader” tas med og vurderes opp mot verdien av løsøre og fast eiendom før og etter utskillelse. Her vil det avgjørende være hva som lønner seg best økonomisk i hvert enkelt tilfelle. Det er ”nettosummen” som skal legges til grunn for vurderingen etter § 8.⁴⁴ Det kan likevel tenkes seg til at hvis gjenanskaffelsesverdien vil være merkbart lavere enn kostnadene ved en utskillelse, er dette å foretrekke. Det vil minske både kostnadene ved utskilling, og derved den økonomiske ”skade”.

I vurderingen av hva som er ”for stort” vil altså den økonomiske differanse mellom eiendelen før og etter utskillelse stå sentralt. Er dette det eneste relevante vurderingstema, eller er det andre omstendigheter som inngår i vurderingen av om skade/kostnad er for stort?

Lovmotivene refererer hvor ”mykje tinga er verd og etter andre omstende” som relevant for vurderingen av hva som er å anse ”for stort”.⁴⁵ Som vist ovenfor er det klart at hvor mye tingen er verdt er relevant for vurderingen. Men hva mener lovgiver med er andre omstendigheter?

⁴⁴ NUT 1969:4 Rådsegn 7 Om hendelege eigedomshøve side 6 og 20.

⁴⁵ Op.cit. side 20.

Det fremkommer av lovmotivene at når ”det gjeld kostnaden er det såleis ikkje berre storleiken å ta omsyn til, men stundom likså mykje kven og korleis han råkar.”⁴⁶ Det forutsettes derfor i forarbeidene at hvordan kostnadene påvirker partene, og hvilken part som blir berørt. Dersom en part tilbyr seg å bære kostnadene for utskillelse, er det gode grunner til at større verditap kan aksepteres før utskillelse kan nektes, så lenge det ikke er sjikanøst. Det vil være et moment av betydning for om ”skade og kostnad” anses ”for stort”.

Ett annet moment som vil være av betydning er hva slags løsøre som ønskes skilt ut. Hvis det er vanlig handelsvare vil det være enkelt for eier å erstatte dette med en tilsvarende vare. Hvis gjenanskaffelsesverdien vil være klart lavere enn kostnadene ved en utskillelse er dette å foretrekke, og som oftest er tilfelle at å erstatte varen vil det være et bedre alternativ i slike tilfeller å erstatte varen med en tilsvarende, også utenfor de rene genustilfellene. Det vil minske både kostnad ved utskilling og forhindre eventuelle skader. Den rettslige terskel vil ut i fra samfunnsinteressen ikke være særlig høy for å knesette et prinsipp om gjenanskaffelse i slike typetilfeller.

Derimot vil løsøre med en individuell verdi for eieren stå i en annen stilling. Selv om det ikke kommer uttrykkelig frem i forarbeidene, må det kunne anføres at for individualiserte løsøreting må det foreligge et større økonomisk tap om utskillelse skal nektes.⁴⁷ Eier av løsøre vil vanskelig kunne erstatte slikt løsøre. Hensynet til eiendomsretten må komme inn med sin styrke her.

Hvis det viser seg at det foreligger en verdiøkning på den faste eiendom eller løsøre ved utskillelse, vil dette være med på å redusere tapspostenes betydning, og er derfor et moment av betydning for forholdsmessighetsvurderingen etter § 8.

Som en oppsummering av foranstående under dette punkt vil vurderingen av hva som er forholdsmessig være et produkt av en avveining mellom tapspostene ved utskillelse opp imot verdien av det aktivum som er inkorporert. Hvis vurderingen av tapspostene fremstår som forholdsmessig, vil altså utskillelse ikke kunne nektes.

⁴⁶ NUT 1969:4 Rådsegn 7 Om hendelege eigedomshøve side 6.

⁴⁷ *Ibid.*

Foran er drøftet fremgangsmåten for hvordan forholdsmessighetsvurderingen skal gjennomføres, men hvor går grensen mellom hva som forholdsmessig og hva som ikke er det?

Utskillelse kan nektes om kravet fremstår som sjikanøst.⁴⁸ Slik jeg forstår forarbeidene og juridisk teori fra før loven kom fremstår tilfeller som er karakterisert som sjikanøse der det ikke er tvil om at forholdsmessighetsvurderingen er oppfylt, men som fremdeles vil være forbundet med ”for stor skade og kostnad” slik at utskillelse må nektes. Dette synspunkt fremkommer også av rettspraksis, blant annet i dommen vedrørende Trollvasshytten, referert ovenfor under kapittel 2.

Hva er lovens nedre grense for når utskillelse kan nektes? RG 1943 s. 224 (Nordfjord) illustrerer dette. Det ble i denne saken lagt til grunn at flytting av trær ville innebære noe skade på eiendommen, men etter Høyesteretts syn forelå det en betydelig forbedring av uteplassen i forhold til hvordan den hadde sett ut før festerne av eiendommen flyttet dit. Skadeelementet ble derfor ikke tillagt avgjørende betydning om utskillelse kunne nektes. Skadene var ikke ansett å være "for stor" i relasjon til lovens begrepsbruk. Det er etter dette klart at uvesentlige tapsposter ikke er å anses som ”for stor”. Språklig sett er denne tolking logisk og uproblematisk.

Likevel kan det være et betydelig sprik fra det som kan anses å være uvesentlige økonomiske verdier opp til hva som må anses "sjikanøst" å kreve fraskilt. Kan det mer generelt oppstilles en terskel for hvor lovens grense går mellom uvesentlig tapsposter og hva som anses som en "for stor" økonomisk skade?

Ut i fra en ren ordlydsfortolkning kan det ikke utledes noe mer konkret av hva som vil være grensen til ”for stort”. Forarbeidene og rettspraksis utpensler likevel tingens verdi som et klart utgangspunkt i forholdsmessighetsvurderingen. Andre forhold som f. eks. subjektive forhold hos rettighetshaver som ikke ønsker utskillelse, kan også være relevant.

Det kan også anføres at *endrede samfunnsforhold* kan være et moment i vurderingen av hva som er "for stort" og derved påvirke resultatet ved en konkret interesseavveining. Dette har klart støtte i en rekke Høyesterettsavgjørelser i tilknytning til vurderingstema om

⁴⁸ NUT 1969:4 Rådsegn 7 Om hendelege eieendomshøve side 6.

påregnelighet i samsvar med begrepet "venteleg etter tida og tilhøva" i henhold til nabolovens § 2. Her er det uttalt med bred penn at man må ha en dynamisk tilnærming til endrede samfunnsforhold og rent konkret anvender domstolene prinsippet om at man "i utviklingens medfør" må justere sitt syn på "tålegrensen".⁴⁹ Etter hendl. vil endrete samfunnsforhold ha som konsekvens at vurderingstemaet ikke er statisk over tid. De ulike hensyn som gjør seg gjeldende i forhold til lovens regel og andre rettskildefaktorer fra beslektede rettsområder vil regelmessig kunne anvendes for å supplere en ordlyd som er meget knapp slik at bestemmelsen gis mer substans.

3.3 "Oppbruka"

Det andre vilkåret som fører til at eiendomsretten til det endelige produkt tilfaller grunneier er når løsøre er ansett som "oppbruka". Under dette punktet skal det undersøkes hva loven legger i dette vilkåret?

Igjen er det lite veiledning å finne i ordlyden, og av ordlyden kan det isolert sett ikke utledes noe nærmere hva vilkåret skal innebære enn den rene språklige forståelse av ordet.

I forarbeidene fremkommer det at vilkåret sikter til situasjoner hvor ting som har blitt sammenføyet til den faste eiendommen, på en slik måte at det ikke lenger er mulig å holde det aktuelle løsøre atskilt fra den faste eiendom. For at noe skal anses som "oppbruka" må løsøre være "tilførde eller sette i samband med eigedommet på eitslag vis".⁵⁰ Det forutsettes derfor i forarbeidene at redskap som er materielt gått til grunne faller utenfor hendl. § 8. Det vises blant annet til de typer løsøre som kan anses som "engangsting" og som ved en sammenføring med fast eiendom vil bli brukt opp og derfor være ubrukelig eller verdiløs ved en utskillelse, der det fysisk sett skulle være mulig. Eksempler på slikt løsøre er spiker, impregneringsvæske smurt på husvegg, gjødsel blandet med jord eller der maling er påført.⁵¹

Slik forarbeidene omtaler vilkåret, kan det anføres at tilfeller av denne art også ville falle under lovens alternativ gjennomgått ovenfor idet denne type løsøre ville være sjikanøst å

⁴⁹ Rt.1977 s. 1155 (s. 1168), Rt.1996 s. 232 (s.237) og Rt.2011 s. 780 (avsnitt 94),

⁵⁰ NUT 1969:4 Rådsegn 7 Om hendelege eigedomshøve side 27.

⁵¹ NUT 1969:4 Rådsegn 7 Om hendelege eigedomshøve side 27.

kreve utskilt. Likevel har lovgiver valgt å ha ”oppbruka” som et eget alternativ. Hva er det som skiller løsøre som er ”oppbrukt” fra løsøre der vilkåret er ”for stor kostnad eller skade”?

Verken ordlyd eller forarbeider gir svar på dette spørsmålet. For å belyse dette forholdet nærmere, kan det derfor være hensiktsmessig å gå tilbake til eldre juridisk teori og deres omtale av dette spørsmål i forbindelse med den ulovfestede lære.

Scheel⁵² taler om at slikt løsøre forarbeidene nevner i denne forbindelse skiller seg ut fra andre type løsøre. Såkalt ”engangsløsøre” er så ubetydelig i forhold til den faste eiendom verdi at den ikke har noen vesentlige egenskaper i det endelige produkt. På denne bakgrunn kan ikke eier av slikt løsøre kreve noen form for medeiendomsrett eller sameierett i den eiendom løsøret er inkorporert. Eiendomsretten til engangsløsøre blir således tilintetgjort ved dens forbruk.⁵³ Det er Torps lære som er lagt til grunn for en slik løsning eiendomsretten opphører ved stoffskifte.

Gjelsvik skriver at denne type løsøre ofte vil føre med seg at utskillelse blir sjikanøst, og derfor må anses som konsumert når det blir en del av fast eiendom.⁵⁴ Slik jeg tolker Gjelsvik mener også han at eiendomsretten til løsøre faller bort i slike situasjoner. Likevel, som nevnt ovenfor, har Gjelsvik gitt uttrykk for at eiendomsretten følger stoffet i alle dets skiftende former med mindre det foreligger særlig grunn til å gjøre unntak. At løsøre kan anses som oppbrukt samsvarer ikke med grunnsetningen han har lagt til grunn for sin lære, men det må antas at engangsløsøre er en slik særlig grunn. Som Gjelsvik skriver ville det fremstått som sjikanøst å kreve utskilt slikt løsøre fra fast eiendom.

På bakgrunn av dette er forskjellen mellom de to alternative vilkårene i hendl. § 8, at når løsøre er ansett oppbrukt er det ikke lenger to eiendomsretter som står imot hverandre. Det vil bare være én eier, og det er grunneier. Løsørets eier taper sin eiendomsrett når løsøret blir inkorporert. Det vil derfor ikke være tale om en utskillelsesrett i slike tilfeller. Slik gjennomgangen ovenfor viser er det etter alternativet *oppbruka*, Torps lære om eiendomsrett som er lagt til grunn for løsning av slike tilfeller.

⁵² Hermann Scheel, 1912, side 433.

⁵³ *Op.cit.* side 442.

⁵⁴ Nikolaus Gjelsvik, 1926 side 454.

3.4 Oppsummering

Det vil i henhold til den foreliggende rettstilstand gjennomgående være grunneier som vinner eiendomsretten. Begrunnelsen bak regelen er at fast eiendom er ansett som hovedting i inkorporasjonen, mens løsøre vil alltid være biting.

Reglene i hendl § 8 skiller seg vesentlig fra hendl. § 2; når løsøre og løsøre sammenføres er det ikke gitt hva som skal anses for hovedting og hva som anses som biting. Det skal avgjøres konkret i hvert enkelt tilfelle på grunnlag av hva som er mest rimelig og hensiktsmessig ut ifra faktum i den enkelte sak. Brækhus og Hærem anfører at fast eiendom har status i norsk rett som ”hellig og ukrenkelig”.⁵⁵ På grunnlag av dette har fast eiendom blitt ansett å ha større verdi og større betydning for de involverte parter. Brækhus og Hærem vil ikke endre dette utgangspunktet og støtter seg til den festnede oppfatning som har etablert seg gjennom lang tid innenfor norsk tingsrett.

I 1964 skrev Brækhus og Hærem at det ikke kan utelukkes at eiendomsrettens ukrenkelighet, også fremstår som en god løsning de lege ferenda. Noen videre drøftelse av dette foretas ikke. Etter den tid har hendl. 1969 på mange måter videreført hovedtrekkene i den ulovfestede lære. Lovmotivene gir ikke grunnlag for å hevde at lovgiver har vurdert eiendomsrettens stilling i norsk rett. Dette kan utledes av hendl. § 8 der grunneier tilkommer eiendomsretten til det inkorporerte løsøre, uavhengig av verdien på løsøret.⁵⁶ Forutsetningen er som vist ovenfor de tilfeller at utskillelse ikke kan nektes eller at det aktuelle løsøre ikke er brukt opp i lovens forstand.

I rettspraksiser er det lagt til grunn som en udiskutabel konsekvens at grunneier vinner eiendomsrett til det inkorporerte produkt der utskillelse er nektet.⁵⁷ Dommene problematiserer ikke dette forhold og det er et gjennomgående trekk at grunneiers rettigheter fortsatt står sterkt, og at fast eiendom er ansett som noe ”hellig og ukrenkelig”.

Er denne rettstilstanden etter hendl. i favør av grunneier fortsatt rimelig å opprettholde idag? Det kan stilles spørsmål om dette er en regel som er å foretrekke i dag. Hva med løsøre som er verdt mer enn den faste eiendom den er inkorporert i? Vil det ikke være rimelig å gi

⁵⁵ Brækhus og Hærem 1964 side 543.

⁵⁶ NUT 1969:4 Rådsegn 7 Om hendelege eiedomshøve side 10.

⁵⁷ Se f. eks. i RG 2008 s. 1591(Borgarting) og Rt.2002 s.1546.

rettsbeskyttelse for løsøreeierender løsøret er av betydelig større verdi enn den faste eiendom? Selv om det kan kreves vederlag fra grunneier (se nedenfor i kapittel 3), vil det innebære at grunneier kan ende opp med å utbetale store summer til eier av løsøre. En annen løsning kan være å løse inkorporasjon av løsøre og fast eiendom på samme måte som løsøre inkorporert med løsøre. Her er det ikke gitt på forhånd hva som er å anse som hovedting eller biting. En regel som baserer seg på en konkret vurdering i hver sak blir vanskelig praktiserbar og gir svak forutberegnelighet. Rettsteknisk vil en endret regel være et tilbakeskritt og lede til en økning av tvistesaker.

På den annen side er vurderingen om utskillelse kan nektes en relativ skjønnsmessig vurdering, hvor blant annet hensynet til det rimelige (forholdsmessighetskravet) er av stor betydning. Som vist ovenfor vil det her ofte være en avveining mellom rettsvernshensynet, som verner om eiendomsretten, kontra samfunnsinteressen. På denne måten vil eier av løsøre være beskyttet, og regelen i hendl. § 8 er fremdeles en rimelig løsning.

Et annet spørsmål i denne forbindelse er å spørre hvor praktisk utskillelse av løsøre er i dag?

Slik samfunnet har utviklet seg, er løsøre som oftest handelsvare som forklart ovenfor. Løsøre vil som oftest være enkelt å replasere med en tilsvarende vare, ofte for tilnærmet samme pris. I dag er det gjennomgående tilgang for enhver på samme varetyper (genus) fra et utall leverandører, innenlands som utenfor landets grenser. I 1969 var ikke situasjonen slik. Det var mindre tilgang på varer, og om det var mulig å finne et supplement til en tilsvarende vare kunne dette medføre store kostnader. Derfor var vernet av eiendomsretten mer påkrevet å opprettholde. I dag vil hensynet til ikke å forspille verdier unødige stå sterkere i en slik avveining. Hvis utskillelse kan nektes vil eier av løsøre ha krav på kompensasjon (skal gjennomgå nedenfor), og ha mulighet å gjenskaffe eiendomsretten til helt identisk løsøre.

Hendl. § 8 legger til rette for at rettsanvender kan legge ulike vurderingsmomenter til grunn, ut i fra hva som fremstår som det mest rimelige i hver enkelt sak. Det kan kritiseres at vilkårene blir for vage slik at det er vanskelig å gi bestemmelsen en mer forutbestemt substans. Likevel er det viktig å poengtere at når vilkårene er skjønnsmessige kan bestemmelsen tilpasses den samfunnsutvikling som fortløpende har skjedd siden 1969. Resultatet av en inkorporasjon av løsøre til fast eiendom løst etter hendl. § 8, kan således

fremstå som en rimelig løsning også i 2015. Konklusjonen er at bestemmelsen i § 8 fremstår som en rimelig regel.

4 Rettsvirkninger etter eiendomsretten er etablert.

4.1 Problematikk

Som vist ovenfor vil det alltid være grunneier som vinner eiendomsrett til det endelige produkt når løsøre inkorporeres i fast eiendom. En slik løsning innebærer at grunneier blir beriket, men på den andre parts bekostning. Gjennomgående i Rådsegn 7 har lovgiver vært opptatt av å finne frem til en løsning som verdimesig vil stille partene mest mulig likt i løsning av inkorporasjonstilfellene.

Løsningen har blitt at den som ikke vinner eiendomsrett skal ytes vederlag for de verdier som ble tapt ved inkorporeringen. I hendl. § 10 er regelen at den som mister eiendomsretten til tingen sin, har rett på vederlag. Hva som må være oppfylt for at vederlagskravet skal være oppfylt gjennomgås i kapittel 4.2 nedenfor. I kapittel 4.3 skal avhandlingen ta for seg om det også kan være aktuelt med erstatning. Regelen som oppstilles er at dersom en grunneier forsettlig har inkorporert løsøregjenstanden tilhørende en annen i sin faste eiendom, vil den annen part ha krav på erstatning.

4.2 Vederlagskrav

Ovenfor er det gjennomgått hvordan eiendomsretten skal bestemmes i en konflikt hvor løsøre inkorporeres i fast eiendom. Kort oppsummert vil grunneier alltid bli eier der resultatet er at utskillelse kan nektes. Spørsmålet videre blir om den tapende part til eiendomsretten har krav på vederlag for løsøre eller verdiforøkelsen vedkommende har tilført eiendommen.

Eldre juridisk teori gir uttrykk for at det eksisterer en regel som gir anvisning på vederlagskrav for vedkommende som ikke erverver eiendomsrett og dette anses å ha vært ulovfestet rett før hendl. ble innført. Det har likevel hersket ulike meninger blant de juridiske forfattere om når et slikt krav kan kreves og hvordan størrelsen på vederlagskravet skal fastsettes. Nedenfor skal to ulike lærer fremstilles:

Scheel og Gjelsvik skriver at det avgjørende i spørsmålet om det foreligger et vederlagskrav for en part vil være om det foreligger ond eller god tro.⁵⁸ Hvis den som har ervervet eiendomsrett har vært i god tro, vil vedkommende bare være ansvarlig for verdien av materialet eller verdiforøkelsen. Foreligger det ond tro hos vedkommende som har eiendomsrett, vil han måtte svare full erstatning. Ut fra Gjelsviks lære ser det ut til at retten til et vederlagskrav foreligger for den tapende part når én part vinner eiendomsretten.⁵⁹

Brækhus og Hærem's vurdering av vederlagskrav knyttet seg til hvem som vinner eiendomsretten til det endelige produkt, og det vil således knytte seg en usikkerhet om hvor stort vederlagets størrelse blir i hvert enkelt tilfelle. For denne avhandlingen vil det være interessant å vurdere problemstillingen med bakgrunn i to situasjoner. For det første i de tilfeller hvor grunneier selv bearbeider fast eiendom og for det andre tilfeller hvor det er grunneier som er den passive part, mens det er eier av løsøre som inkorporerer sitt eget materiale eller lignende på grunneiers eiendom.

Hvis det er den aktive part (bearbeideren) som blir eier, fremstilles det tre ulike verdsettelsesgrunnlag for å bestemme vederlagskravet.

Vederlagskravet kan fastsettes etter *totalverdien*. Her vil alt "råstoff som er brukt eller forbrukt uten hensyn til hvor mye som finnes igjen i det ferdige produkt"⁶⁰ legges til grunn for fastsettelsen. Det er verdien av alt materiale til sammen som legges til grunn for vederlagskravet. Totalverdien er mest praktisk hvor grunneier selv har planer om å foreta bearbeidelse av sin eiendom og utgiftene ville derav tilfalle grunneier uansett.

Normalverdien, dvs der vederlagets størrelse avhenger av hvor mye råstoff som er gått med i bearbeidelsen, kan også danne grunnlag for vederlagets størrelse. Det vil her, i motsetning til totalverdien, ikke være nødvendig å gi vederlag for det som er gått unødig til spille. Et eksempel på når normalverdien bør legges til grunn, er i følge Brækhus og Hærem når produktet ellers ikke ville blitt laget, hvis det ikke var for de aktuelle materialene eid av en annen part.⁶¹

⁵⁸ Nikolaus Gjelsvik 1926 side 457 og Hermann Scheel, 1912 side 438

⁵⁹ Nikolaus Gjelsvik, 1926 side 457.

⁶⁰ Brækhus og Hærem, 1964 side 552.

⁶¹ *Op.cit.* side 553.

Den tredje verdien som fremkommer av Brækhus og Hærem's lære er når vederlagskravet avgjøres på grunnlag *frigjøringsverdien*. Det er verdien av den stoffmengde som ennå er i behold og dermed kan bli frigjort ved en eventuell nedrivning. Hvis eieren av løsøret har hatt viten om at grunneier har brukt hans løsøre, mener Brækhus og Hærem at frigjøringsverdien bør legges til grunn.⁶² Hvis grunneier har vært den passive part i inkorporasjonen eller bearbeidelsen avhenger vederlagskravet av begge parters gode eller onde tro.⁶³

Har den aktive part (eier av løsøre eller bearbeideren) vært i ond tro, mener Brækhus og Hærem at vedkommende bare har rett å kreve utskillelse hvor det er mulig. En part i ond tro vil etter denne synsvinkel ikke fortjene vederlag for sitt materiale eller arbeid. Likevel stiller de spørsmål ved at den passive part blir stående med en "vesentlig forbedret" eiendom. De er derfor åpen for unntak fra utgangspunktet vederlag ikke kan kreves der hvor den aktive part har vært i ond tro. Det nevnes spesielt hvor handlingen ikke er å anse som klanderverdig, f. eks. hvor grunneier hadde tenkt å gjøre de aktuelle forbedringer selv. Her har den passive part spart utgifter ved at den aktive part har brukt sine ressurser, og handlingen blir således mindre klanderverdig.⁶⁴ Slike tilfeller har en likhet med uanmodet forretningsførsel (*negotiorium gestio*) som er godtatt i strafferetten som straffriende.

4.3 Reglene om vederlagskrav etter lov om hendelege eigedomshøve

Krav på vederlag for den som ikke får eiendomsrett etter hendl. § 8 reguleres av hendl. § 10 ved at "den som misser retten til tingen sin etter §§ 8 eller 9, har rett til vederlag, men ikkje meir enn det verdet som er tilført eigedomen." I andre ledd er det angitt at "er det grunn til å leggja han noko til last for det som er hendt, kan vederlaget setjast ned eller falla bort."

Når kan vederlag kreves av en part?

Det følger av en naturlig språklig forståelse av ordlyden at vederlagskravet er ett absolutt krav for den part som ikke fikk eiendomsrett til det sammenføyde produkt, jfr. "har rett til vederlag".

⁶² Brækhus og Hærem, 1964 side 552.

⁶³ *Op.cit.* side 555 flg.

⁶⁴ *Op.cit.* side 555.

I forarbeidene til hendl. står det at vederlag ikke er et absolutt krav.⁶⁵ Selv om en part taper eiendomsrett etter § 8, vil det ikke automatisk gi krav på vederlag etter hendl. § 10, som ordlyden tilsier. Forarbeidene går gjennom en del hensyn bak vederlagsregelen og som vil ha betydning for vurderingen om det skal foreligge et vederlagskrav i den enkelte sak. Hensyn av betydning vil være at det skal fremstå som en rettferdig kompensasjon for å ha mistet retten til løsøre som er inkorporert i fast eiendom. Det ville ikke fremstå som rimelig hvis en part tjente på et uhell, som inkorporasjonstilfeller ofte er.

Lovmotivene fastslår at vederlagskravet skal gjelde uansett om den som vinner eiendomsrett til tingen kan klandres eller ikke. Med andre ord vil grunneiers opptreden ved inkorporasjonen ikke ha betydning for vederlagskravet. Den andre part kan ha krav på vederlag selv om grunneier var i god tro.⁶⁶ Begrunnelsen bak en slik løsning er at lovgiver ikke anser vederlaget som en erstatning, men som en motytelse for verdien som eier av tingen er blitt tilført. Derfor blir resultatet at det kan kreves vederlag for tingen uansett om eier har opptrådt forsettlig eller ikke. Den onde troen kommer inn i spørsmålet om erstatning etter alminnelige erstatningsregler. Her kreves det klanderverdig oppførsel (se om dette alternativ nedenfor i kapittel 4.3). Derimot gir forarbeidene uttrykk for at den som inkorporerer sitt løsøre i en annens eiendom og er klar over dette forholdet, ikke vil ha krav på vederlag etter § 10.⁶⁷

For tilfeller hvor løsøre er ansett *oppbrukt* er ikke forarbeidene like klar på når det kan kreves vederlag. På den ene siden kan det argumenteres for at eier av løsøre som kan konsumeres har bidratt til en verdiøkning av fast eiendom, f. eks. vil maling øke verdien på et hus. På den andre siden er eiendomsretten til løsøret bortfalt. Når det ikke foreligger eiendomsrett til løsøre lenger kan det anføres at det heller ikke foreligger et krav på vederlag.

Brandts lære var her å skille mellom god og ond tro.⁶⁸ Hvis eier av malingen maler ett fremmed hus i ond tro, bør vederlagskravet falle bort. På den andre siden hvis det er grunneier som maler huset sitt, med en annens maling vil argumentet om verdiøkning stå seg og således må det kunne kreves vederlag.

⁶⁵ NUT 1969:4 Rådsegn 7 Om hendelege eiendomshøve side 23.

⁶⁶ *Ibid.*

⁶⁷ NUT 1969:4 Rådsegn 7 Om hendelege eiendomshøve side 12.

⁶⁸ Fr. Brandt, 1892 side 127-128.

En slik løsning er i samsvar med ordlyden i hendl. § 10 der det avgjørende i forhold til vederlagskrav er partenes gode eller onde tro.

4.4 Hvordan fastsettes vederlagskravet etter hendl. § 10?

Det fremkommer ikke av lovens ordlyd noen fremgangsmåte om hvordan vederlagets størrelse skal fastsettes.

I forarbeidene står det at verdien på det aktivum som er tilført kan fastsettes på forskjellige måter.⁶⁹ Utgangspunktet i denne sammenheng vil være hva tingen er verdt i ”handel og vandel”. Om det er salgsværdien eller bruksverdien som skal legges til grunn for vederlagskravet vurderes konkret i hver sak ut fra ”kva slag ting det er og tilhøva elles, og framlegget gjev høve til det”. Likevel kan bruksverdien være å foretrekke når verdier som er tilført eiendommen skal fastsettes. Uavhengig av hvilke verdsettinger som legges til grunn, vil det viktigste være at løsningen fremstår som god og rimelig.⁷⁰

Forarbeidene går ikke nærmere inn på hva som skal anses som ”god og rimelig” løsning. Etter dette vil det være hensiktsmessig å se hva rettspraksis har uttalt i denne forbindelse. Det foreligger en del rettspraksis om vederlagskrav, både før og etter hendl., som skal gjennomgås nedenfor.

I saken om Trollvasshytta (gjennomgått ovenfor i 2.1.2) ble det avsagt dom om retten til vederlag i et inkorporasjonstilfelle. I forhold til vederlagskravet var det dissens (4-1).

Spørsmålet var om det skulle gis godtgjørelse for verdiforøkelsen av eiendommen. Ett relevant moment var at bearbeider (Fermann) ikke var i god tro da ombygging og påkostning av eiendommen ble foretatt. Kunne han da ha krav på vederlag?

Flertallet konkluderte med at Fermann ikke hadde rett på vederlag for den verdi han hadde tilført eiendommen. Begrunnelsen var som følger:

”Etter en samlet bedømmelse at det i dette tilfelle ikke foreligger slike ekstraordinære omstendigheter at det ville være rimelig å tilkjenne Olaf W. Fermann erstatning for

⁶⁹ NUT 1969:4 Rådsegn 7 Om hendelege eigedomshøve side 23

⁷⁰ NUT 1969:4 Rådsegn 7 Om hendelege eigedomshøve side 17.

påkostninger han uberettiget og i ond tro har foretatt på den ankende parts eiendom.”
(s.739)

Det ble lagt avgjørende vekt på Fermanns onde tro i begrunnelsen. Hans krav på vederlag var ikke beskyttelsesverdig ifølge Høyesterett. Byrettens dom ble stadfestet og hvor det ble vist til Scheels teori at ”den som ikke har vært i aktsom god tro, ikke har noe krav på slik erstatning, men at andre regler må gjelde hvis det foreligger god tro”.

Selv om Høyesterett konkluderer med at bearbeider ikke hadde et vederlagskrav, foretar de en rimelighetsvurdering om det likevel er momenter som kan tale for at Fermann, tross hans onde tro, burde ha et vederlagskrav. Momenter som ble vektlagt var som følger:

”når det tas hensyn til at en viss ominnredning blir nødvendig og at det hefter forskjellige mangler ved det tilsynelatende flotte sanitæranlegg, finner ikke retten det rimelig å pålegge saksøkte å betale godtgjørelse for verdiøkning” (s. 746)

Vederlagskravet overfor Fermann kunne i ytterste konsekvens ført til salg av Trollvasshytten for å anskaffe midler til å dekke kravet. Det ble således konstatert at bruksverdien for saksøkte skulle legges til grunn som verdi. Begrunnelsen var at K.K.F ikke hadde planer om å selge eiendommen etter krigen, men fortsatt anvende den som utfartssted for sine medlemmer.⁷¹ Falkanger og Falkanger mener at Trollvasshytte-dommen fremdeles har sin gyldighet i dag ved siden av hendl. § 10.⁷²

I en nyere underrettsdom var spørsmålet for retten om B kunne kreve tilbakesøking av verdi på vindu på grunnlag av hendl. § 10 jfr. § 8.⁷³ Faktum i saken var at en søster (B) besørget for vinduer og kostnadene ved å bygge vinduene inn i huset til sin bror (C). B trodde at det var C som var eier. Det viste seg senere at det var datteren (A) til C som hadde overtatt eiendomsretten til huset.

⁷¹ Rt.1951 s.737 (s. 746).

⁷² Falkanger og Falkanger 2014 side 449.

⁷³ RG 2002 s. 1546 (Frostating)

Lagmannsretten konkluderer tidlig i domspremissene at A mistet eiendomsrett til vinduene da de ble inkorporert i B's hus jf. hendl. § 8. B hadde således krav på vederlag etter hendl. § 10. Videre var spørsmålet for Lagmannsretten om hvor stort vederlagskravet skulle være. Avgjørende i denne forbindelse var hvor langt B's rett gikk etter hendl. § 10.

I dommen ble det lagt til grunn at B's rett er begrenset oppad til A's berikelse. Berikelsen ble vurdert til å omfatte den samlede verdi av kjøpesummen og monteringsarbeidet. Dette var utgifter B sparte ved ikke å utføre arbeidet selv. Lagmannsretten antok at de inkorporerte vinduene ble ansett som mindre estetiske enn de vinduer B ville valgt. I saken ble estetikk tillagt betydning, men Lagmannsretten la ikke nevneverdig vekt på dette momentet.

Uanmodet forretningsførsel ble vurdert, men konklusjonen var at vinduene ikke var i så forringet stand at anførselen kunne føre frem. Det faktum at B byttet ut vinduene før det var nødvendig fikk likevel betydning for vurderingen av vederlagets størrelse. Vederlagskravet ble redusert etter hvor førtidlig utskifting var. Det fantes ikke konkrete bevis om dette forholdet, og lagmannsretten mente at dette måtte avgjøres etter en skjønnsmessig vurdering.

Hvor stor verdi var tilført A's eiendom?

B ble tilkjent et vederlagskrav som tilsvarte kjøpesummen for vinduene. Det ser ut som vederlagskravet til B har blitt redusert med ca. en tredjedel hvor momenter som estetikk og for tidlig utskifting ble tillagt vekt.

Lagmannsretten vurderte om vederlagskreveren B var noe å klandre for inkorporering av vinduene. B's forhold ble vurdert til å være så aktsom som det kan være påkrevd ut fra forholdene i denne saken. Vederlagskravet ble derfor ikke redusert.

RG 2008 s. 1591 (Borgarting) er en annen sak for underretten hvor vederlagskravet var vurderingstema. En sønn oppførte en kårbolig på foreldrenes gård "Ek". Det ble aldri laget noen avtale om hvem som skulle være eier av kårboligen, eller om det skulle bli utbetalt vederlagskrav. Sønnen var odelsberettiget til gården. Likevel overtok han en onkelens gård i Haugland. Søsteren overtok odelsretten til Ek. Spørsmålet i denne saken var om sønnen kunne kreve vederlagskrav for oppføring av kårbolig, og i så fall hvor mye.

Søsteren ble tilkjent eiendomsretten til Ek etter hendl. § 8 idet kårboligen ikke kunne utskilles og derved tilfalt grunneier. Det var derfor klart at sønnen kunne ha krav på vederlag etter hendl. § 10.

I denne dommen vurderer Lagmannsretten om kårboligen faller inn under anvendelsesområdet til hendl, og konkluderte bekreftende.

For å avgjøre grunnlaget for vederlagskravets størrelse ”må det ved fastsettelsen av vederlaget ses hen til bruksverdien på hennes hånd”. Det var altså søsterens bruksverdi av kårboligen som skulle danne grunnlag for vederlagskravet.

Lagmannsretten kommer frem til at

”Vederlagsberegningen kan således alene ikke baseres på en bestemt takststørrelse eller lignende. Etter lagmannsrettens syn må det foretas en bred skjønnsmessig vurdering av relevante momenter.”

Konklusjonen var etter dette at husets tekniske verdi ble avgjørende for vederlagskravet. Lagmannsretten mente at dette representerte bruksverdien for søsteren på best mulig måte. Det avgjørende moment i så hensende var at søsteren ervervet eiendomsretten til en ”relativt nyoppført bolig.”

Lagmannsretten redusere vederlagskravet på grunn av sønnens handlinger. Sammenføyning ble ansett som klanderverdig fra sønnens side. Han hadde ikke klargjort tilstrekkelig for sine foreldre hvem som var eier av kårboligen. Sønnen ble også dømt til å betale søsteren vederlag for avkastning og lignende for å sitte uberettiget med en annens eiendom (jfr. hendl. § 15).

I en nyere sak fra 2012 konstateres vurderingene av vederlagskravet i RG 2008 s. 1591 (Borgarting) som fortsatt gjeldende rett.⁷⁴

Også i denne saken var det spørsmål om vederlagskrav for en kårbolig. En sønn overtok gården til foreldrene mot at han stilte med kårbolig til dem. Det ble inngått en avtale mellom sønnen og foreldrene der sistnevnte skulle ha gratis husrom på gården, på gårdeiers regning. Etter at avtalen ble inngått ble en kårbolig oppført 500 m fra gårdstunet. Kårboligen var et

⁷⁴ LF 2012 s. 71045 (Frostatting).

resultat av innsats fra faren og sønnen, men hvor sønnen bidro mest med materialet og faren stod for arbeidsinnsats.

Spørsmålet for Lagmannsretten var om dødsboet etter faren kunne kreve vederlag for den innsats som faren bidro med i oppførsel av kårboligen?

I en tingrettsdommen ble det fastlagt at sønnen var eier av gården, med det tilbehør som følget med etter hendl. § 8. Det ble ikke tatt stilling til vederlagskrav i denne saken.

Lagmannsretten tar utgangspunkt i uttalelsen i RG 2008 s. 1591 (Borgarting) ovenfor og uttaler at vederlagskravet fremstår som et resultat som skal være godt og rimelig. Videre uttales det at ”verken de to takstene som er fremlagt, det senere kostnadsoverslaget, eller bostyrets bruksverdiregnestykke alene gir svaret for fastsettelsen av vederlagskrav”.

Dommerne mente det måtte foretas en skjønnsmessig vurdering av ”alle relevante momenter” i saken vedrørende fastsettelsen av vederlagskravet. Konklusjonen i saken var at bruksverdien ble lagt til grunn, men med enkelte korrigeringer hvor det blant annet ble trukket i fra arbeidsinnsatsen til faren i oppføringen av kårbolig be trukket fra.

Bruksverdien i denne saken baserte seg på omsetningsverdien, altså hvor mye leie man kunne kreve for kårboligen. Her skiller dommen seg fra det som ble lagt til grunn ved vederlagsberegningen i RG 2008 s.1591 (Borgarting), som la til grunn takstverdien. Begrunnelsen på hvorfor takstverdien i denne saken ikke ble tillagt vekt var fordi boligen ikke fremstod som ny, slik tilfellet var i saken fra 2008.

4.5 Oppsummering

Med grunnlag i forarbeider og rettspraksis er den rådende rettsoppfatning at det er *bruksverdien* som blir tillagt vekt. Likevel er det ikke irrelevant å legge til grunn takstverdi/omsetningsverdi hvis dette vil fremstå som mer rimelig i den enkelte sak. Rettspraksis viser at det må foreligge gode grunner for å avvike utgangspunktet om bruksverdien som grunnlag for vederlagskravet. Partenes forutsetninger er også relevant i vurderingen etter hendl. § 10: Dersom noen av partene har vært i god eller ond tro angående eiendomsforholdet som forelå før inkorporasjonen vil dette forholdet få innvirkning på vurderingen, men hvilken innvirkning vil avhenge av den enkelte saks faktum.

Verdsettingen av det som *er* inkorporert og partenes forutsetninger må vurderes som ledd i en helhetsvurdering, hvor det er det utfall som gir det mest rimelige og mest forholdsmessige resultat som blir konklusjonen. Således er hendl. § 10 en fleksibel regel. Formålet bak regelen er å gjenopprette rettstilstanden mellom partene, verken mer eller mindre. Forholdsmessighetsvurderingen vil derfor tilpasse resultatet ut fra hver enkelt sak.

4.6 Erstatning

I hendl. § 18 er det inntatt en egen bestemmelse som sier at loven ikke innskrenker adgangen til å kreve erstatning etter alminnelig erstatningsregler. Derfor er det mulig å kreve erstatning, i tillegg til at vederlag blir tilkjent. Det vil da være de alminnelig erstatningsvilkår som kommer til anvendelse.

Som nevnt ovenfor er vederlagskravets hensikt å gjenopprette rettstilstanden mellom partene. I hvilke tilfeller kan erstatning bli aktuell ved inkorporasjon av løssøre i fast eiendom?

Et interessant tilfelle som kan oppstå er når en utskillelse medfører uforutsette skader. Slik vederlagskravet er utformet, vurderes vederlagssummen i forhold til hvordan partene kan forutse konsekvensene ved en utskillelse. Hvis utskillelsen går galt, vil derfor ikke vederlagskravet dekke de ytterligere kostnadene som kan oppstå. I slike situasjoner kan erstatningsreglene komme inn som et supplement for utgiftene som vederlagskravet ikke dekker. Det er en forutsetning at det foreligger økonomisk tap, årsakssammenheng og ansvarsgrunnlag. På denne måten kan vederlagskravet i hendl. § 10 og erstatningskrav iht hendl. § 18 anvendes ved siden av hverandre.

5 Annen lovgivning som regulerer inkorporasjon av løssøre i fast eiendom

5.1 Innledning

Inkorporasjonsproblematikken reguleres ikke bare etter hendl. I dette kapitlet skal det fremstilles fire lover som har egne bestemmelser for hvordan problemstillinger ved inkorporasjon av løsøreobjekter i fast eiendom skal løses. Etter hendl. § 1 kommer ikke loven til anvendelse hvis det foreligger avtale eller andre særlige rettsforhold, jf. gjennomgåelsen av anvendelsesområdet til hendl. innledningsvis. Hvis et tilfelle faller inn under anvendelsesområdet til særlovgivningen, vil derfor ikke hendl. komme til anvendelse. I det følgende vil reglene for hvordan inkorporasjonsproblematikken løses etter naboloven, tomtefesteloven, husleieloven og panteloven bli gjennomgått. Det vil spesielt fokuseres på hvilke vilkår nevnte lover stiller til utskillelse av løsøre fra fast eiendom, samt foreta en løpende sammenligning til hendl.

5.2 Naboloven

Lov om eieendomsrett i grannehøve 16.juni 1961 nr. 15 (heretter nabol.) § 11 regulerer tilfeller hvor hus eller bygninger blir oppført ulovlig på annens eiendom. Bestemmelsen kommer til anvendelse hvor deler av bygningen er inne på, eller byggverk heller inn på naboeiendommen. Hvis byggverk er bygget i sin helhet på naboeiendom, faller tilfellet utenfor nabolovens anvendelsesområde. Slike tilfeller er ikke ansett som granneskjønn.⁷⁵ Lov om hendelege eieendomsretter ble innført etter nabol. ble innført. I dag vil rettsbildet være slik at tilfeller som ikke faller inn under nabol, vil kunne reguleres etter hendl. Problematikken har således klare likhetstrekk med hva som er gjennomgått ovenfor i kapittel 3.

Et viktig hensyn i naboretten er at verdier ikke må gå unødig til spille og er noe som må tas med i den videre fremstilling.⁷⁶

Hovedregelen for løsning av hus på fremmed grunn er at hus eller bygning må enten bli ”bortteke eller retta opp”. Likevel finnes det ett unntak fra hovedregelen i nabol. § 11, annet punktum. Hvis borttakelse vil medføre ”så store utlegg eller tap elles at det klårt stod i mishøve til gagnet”, og det ikke finnes ”nemnande” forhold hos grunneier som kan legge han til last for inkorporasjonen, gir bestemmelsen muligheten for at naboen kan yte et vederlag til grunneier i stedet for å rive eller fjerne byggverket.

⁷⁵ NUT 1957:3 Rådsegn 2 Om eieendomsretten i grannehøve side 34.

⁷⁶ *Op.cit.* side 23.

Økonomi er avgjørende når rivningskostnader vurderes opp mot verdien av å gjenopprette den lovlige tilstand. Det er bygningseiers tap/utlegg som må vurderes opp mot grunneiers fordel å få gjenopprettet rettstilstanden slik den var før.⁷⁷ I denne interesseavveining må det foreligge interesseovervekt på bygningseiers side og det må fremstå som et klart misforhold til grunneiers interesse av å få rettet tilstanden.⁷⁸

Hvordan skal grensen ”klårt mishøve” forstås etter loven?

Forarbeidene til naboloven gir ingen nærmere veiledning på dette punktet. Spørsmålet må derfor søkes løst i rettspraksis og juridisk teori.

I RG 1986 s. 183 (Agder) var en garasje bygget delvis inn på naboens eiendom. Lagmannsretten la til grunn at det var bygget på ca 47 m² (ca. 5-6 %) av grunneiers eiendom. Ifølge dommerne var ulempene ved garasjen til liten sjenanse for naboen. Kostnadene ved å fjerne garasjen ble anslått være minst kr. 10 000 eller mer.

Dommen uttaler følgende:

”Flertallet er blitt stående ved å vurdere omkostningene og tap ellers som så omfattende at de står i klart misforhold til den interesse de ankende parter har av å få tilstanden rettet.” (s.186)

I denne saken var det snakk om relativt store pengesummer ved en retting, og dommen gir således ingen klare retningslinjer på hvor den nedre grensen går for hva som skal anses som ”klårt” misforhold.

Gunnar Eriksen mener at grensen for klart misforhold må ”dreie seg om et følbart tap av en viss størrelse for utbyggeren, og ikke bare en bagatellmessig sum”.⁷⁹ Etter dette kan det konkluderes med at det ikke er alle økonomisk tap som innebærer at det er et klart misforhold etter loven. Summen må være så stor at det vil påvirke partene i så stor grad at det anser som urimelig. Hvor den eksakte grensen går må avgjøres i hvert enkelt tilfelle ut fra partenes

⁷⁷ Falkanger og Falkanger *Tingsrett* 2014 side 446.

⁷⁸ NUT 1957:3 Rådsegn 2 Om eiedomsretten i grannehøve side 35.

⁷⁹ Gunnar Eriksen, ”Byggverk på fremmed grunn” *Jussens Venner*, 04/2014 vol.49 s.222-233 (s. 227).

økonomiske forutsetninger.

Når ordlyden skriver at det ikke må være ”nemnande å leggje eigaren av byggverket til last” taler det for at det må foretas en skyldvurdering etter § 11. Spørsmålet blir i så fall hvilke skyldgrad som kreves etter loven?

Etter naboloven 1886 § 8 var god tro hos byggeier et vilkår. God tro er ikke lenger et ufravikelig vilkår etter loven fra 1961. Det fremkommer av forarbeidene at bygningseiers onde eller gode tro er fremdeles en viktig rettesnor for interessevurderingene etter § 11.⁸⁰

Iht lovens ordlyd, forarbeid og teori sett i sammenheng er kravet til ”nemnande å leggje eigaren av byggverket til last” en vurdering av vedkommende sin redelighet.⁸¹ I den forbindelse vil det være av betydning om nabovarsel for bygging er sendt. Et slikt krav gjaldt for naboloven 1887 § 8.⁸² Nabovarsel er ikke et absolutt krav etter nabol. 1961 § 11, men det legges til grunn både i forarbeider⁸³ og juridisk teori⁸⁴ at det har en viss betydning i vurderingen om det er noe å legge bygningseier til last. Hvis det er sendt nabovarsel, er det en indikator på om bygningseier har spilt med ”åpne kort” og at vedkommende har bygget på fremmed eiendom i god tro.

I tillegg er det trukket frem i juridisk teori at subjektive forhold hos grunneier kan spille inn i vurderingen. Et eksempel på dette er om grunneier forholder seg passiv når naboen bygger innpå vedkommende sin eiendom. Dette fremkommer ikke av ordlyden i nabol. § 11, men det er sagt at alminnelige culpabetraktninger kan komme inn som supplerende rettskilde.⁸⁵

Hvis det kan gjøres unntak fra rettingsplikten, kan det ulovlige byggverket bli stående på naboeiendommen mot at det utbetales et vederlag til grunneier. Denne retten faller bort når byggverket blir rettet, flyttet eller går til grunne.⁸⁶ Hvis ikke § 11 kan anvendes vil det være en plikt å fjerne anlegget og hvor bygningseier må bære ryddekostnadene selv.

⁸⁰ NUT 1957:3 Rådsegn 2 Om egedomsretten i grannehøve side 35.

⁸¹ Gunnar Eriksen side 227.

⁸² NUT 1957:3 Rådsegn 2 Om egedomsretten i grannehøve side 35.

⁸³ *Op.cit.* side 3.

⁸⁴ Falkanger og Falkanger 2014 side 446 og Gunnar Eriksen side 227.

⁸⁵ Gunnar Eriksen side 229.

⁸⁶ NUT 1957:3 Rådsegn 2 Om egedomsretten i grannehøve side 35.

Gjennomgangen ovenfor viser at nabol. § 11, slik den er utformet, ofte fører til at unntaket fra rettingsplikten blir resultatet i den enkelte sak. Begrunnelsen er at ved å la bygget bli stående vil meningsløs verdiforspillelse unngås. Resultatet blir at bygningseier erverver bruksrett til grunneieres eiendom, mot at grunneier får et vederlag for dette. Naboloven velger å fravike prinsippet om at eiendomsretten er absolutt og ukrenkelig, som har vært rådende i norsk rett. Den rettslige virkning er at grunneier må akseptere at eiendomsretten derved innskrenkes tilsvarende den elastisitet som loven innrømmer naboen.

Et slikt resultat er motsatt av hva som ville vært løsningen etter hovedregelen i hendl. Etter hendl., som vist ovenfor, blir resultatet at grunneier erverver rettighetene til det som inkorporeres i vedkommende eiendom, fordi denne retten står sterkest i en slik konflikt, jfr. gjennomgangen ovenfor i kapittel 3.

Hvorfor gir hendl. § 8 og nabol. § 11 ulike løsninger på likeartede situasjoner?

Det er vanskelig å angi en entydig begrunnelse for hvorfor lovene har et forskjellig utgangspunkt og som representerer ulike løsninger selv om tilfellen kan være relativt like. Begge lovene er et resultat av Sivillovbokutvalgets oppgave å kodifisere eldre rett innenfor tingsrett og panterett (jf. innledning punkt 1.1). I den forbindelse er det samme ulovfestede lære som lovgivningen er basert på (se kapittel 2). Det overordnede formål i inkorporasjonstilfeller er å unngå meningsløs verditap. Samme formål skulle tilsi at lovene fikk samme løsning.

Vurderingsmomentene etter lovene er imidlertid ulike. Dette kan være et argument for at lovene løser inkorporasjonstilfellene angående eiendomsrett til sluttproduktet ulikt. Hendl. § 8 krever ikke god tro hos partene ved inkorporasjon, og således holdes partenes forutsetninger utenfor vurderingen. Det er derfor behov for å sette et klart utgangspunkt for hvem som vinner eiendomsrett etter hendl. Når naboloven oppstiller et redelighetskrav, forhindrer det at parter i ond tro kan erverve eiendomsrett fra andre ved å bygge på fremmed grunn, og resultatet kan enklere aksepteres i det tilfelle at en godtroende part får bruksrett på del av naboeiendommen.

5.3 Tomtefesteloven

Tomtefesteloven av 20. desember 1996 nr.106 (heretter tomftl.) gjelder for ”feste (leige) av grunn til hus som festaren (leigaren) har eller får på tomta.” jf. § 1. Tomtefeste er et leieforhold hvor grunnen er leieobjektet.⁸⁷ Leier er i denne sammenheng fester, og utleier er bortfester. Som oftest har tomtefeste sitt grunnlag i kontrakt. Loven er ufravikelig, se tomftl. § 4, og det kan derfor ikke inngås festeavtaler i strid med lovens bestemmelser.

Under festeforholdet disponerer fester over grunnen som sin egen (i forhold til bolig- og fritidshus) jf. § 16, første punktum. Et festeforhold innebærer derfor at løsøre inkorporeres til grunnen hvor det er en eier til løsøre og en eier av fast eiendom. Et festeforhold vil ikke være problematisk i denne relasjon for interessemotsetninger knyttet til verdier i byggverket så lenge festeavtalen løper. Det kan derimot oppstå konflikter når festeforholdet avvikles.

Tomtefesteloven § 39 gjelder uavhengig av begrunnelse for avviklingen av festeforholdet. Det vil være uten betydning om det foreligger mislighold av festeavtalen eller om det er som følge av et naturlig opphør av avtalen. Hvis partene er enige om avvikling av festeforholdet foreligger det som regel en enighet om hvordan avviklingen skal gjennomføres, og tomftl. kommer således ikke til anvendelse. Det er dersom partene ikke har inngått avtale om avviklingen at tomtefl. § 39 har størst praktisk betydning.

Et festeforhold kan føre til at løsøre fra fester inkorporeres til bortfester sin grunn. Hvordan løser tomtefesteloven slike tilfeller når festeforholdet avvikles?

Hovedregelen for avvikling av festeforhold reguleres i tomftl. § 39. Det fremkommer av bestemmelsen at fester har en ryddeplikt. Ryddeplikten oppstilles både som en rett og en plikt til å rydde grunnen for hus og andre faste tilstelninger. Festeren har rett til å få igjen verdiene som man har tilført grunnen, men på samme side har han en tilsvarende plikt til å rydde grunnen. Sagt på en annen måte, så krever tomftl. § 39 at det skal gjennomføres en utskillelse av løsøre fra den faste eiendom.

Hvor langt går ryddeplikten etter tomtefesteloven?

⁸⁷ Falkanger og Falkanger 2014 side 252.

Ordlyden i tomtefesteloven taler for at det er en absolutt plikt og rett for fester å rydde grunnen for *alt* som vedkommende har tilført.

Det fremkommer et annet synspunkt i forarbeidene til tomtfl. hvor fester skal rydde grunnen slik at den ”kan utnyttast på vanleg måte av grunneigaren”.⁸⁸ Det er ikke slik at festeren har en plikt til å føre grunnen tilbake til slik den var da festeforholdet ble inngått. Det vil være å føre ryddeplikten for langt.⁸⁹ Det er tilstrekkelig å rydde overflaten av grunnen. Som regel er ryddeplikten begrenset til å rydde grunnen over bakkenivå. Det kan ikke som en generell og absolutt regel kreves at underjordiske systemer må ryddes bort som f. eks. kloakkanlegg og underjordiske kjellerrom.⁹⁰ I en annen stilling står nok miljøskadelige anlegg i grunnen, f. eks. nedgravde tanker som over tid kan ruste eller brette. Typisk vil nok ryddeplikten for en bensinstasjon også måtte omfatte nedgravde oljetanker og lignende.⁹¹

Ryddelikten omfatter hus og andre faste ordninger på grunnen. At fester kan ta med seg løsøre som ikke er inkorporert til grunnen ved en avvikling er uproblematisk. Når løsøre ikke lar seg fraskilles fra eiendommen uten vanskeligheter kan det være mer problematisk. Ofte vil en ryddeplikt føre til verditap både for fester og samfunnet. En utskillelse kan medføre at fester må rive hus og anlegg, og dermed ikke få verdiene av dette etter endt festeforhold. Forarbeidene sier uttrykkelig at verdiforspillelse ikke er ønskelig:

”Både omsynet til partane og meir allmenne samfunnsomsyn talar for reglar som hindrar at utøving av festaren sin rett til utskiljing av det han eig, eller rett for bortfestare til å krevja ryddiggjering, fører til verditap.”⁹²

Derfor har lovgiver oppstilt et unntak fra hovedregelen, jf. tomtefesteloven § 40.

Etter § 40 kan både fester og bortfester kreve at bortfester overtar hus og andre faste tilstelninger på grunnen, hvis utskillelse medfører at ”verdiar går til spille i utrensmål”. Dersom verdier vil gå til spille ”i utrensmål” etter § 39 kan fester og bortfester få en rett til å kreve at bortfester overtar hus og faste tilstelninger mot et vederlag. Ut fra dens ordlyd virker

⁸⁸ NOU 1993:29 Rådsegn 15 Ny lov om tomtefeste side 75.

⁸⁹ *Ibid.*

⁹⁰ NOU 1993:29 Rådsegn 15 Ny lov om tomtefeste side 75.

⁹¹ Falkanger og Falkanger 2014 side 313.

⁹² NOU 1993:29 Rådsegn 15 Ny lov om tomtefeste side 52.

det tilsynelatende å ha en parallell til hovedregelen i hendl. § 8 som tillegger grunneier eiendomsrett hvor utskillelse kan nektes.

Hva må til for at unntaket i § 40 kommer til anvendelse?

I § 40 står det at både fester og bortfester kan kreve at bortfester tar over hus eller faste ordninger på grunnen dersom ”verdiar går til spille i utrensmål” ved en avvikling som nevnt i § 39. Ordlyden gir ikke en ytterligere veiledning i ordlyden om hva som menes med ”utrensmål”.

I forarbeidene anses som ”utrensmål”, det som kan medføre unødvendig verdiforspillelse. Forarbeidene sier at loven skal i denne sammenheng være åpen for interesseavveininger i den enkelte sak. Hvis verdiforspillelse ved en avvikling ikke skal anses som ”utrensmål”, krever loven at det foreligger interesser som veier tyngre enn verdiforspillelse.⁹³ Det må foretas en individuell vurdering ut i fra hva som totalt ansett å kunne gi den beste løsningen.

Videre står det i forarbeidene at ”ein må foreta ei vurdering av det tapet festaren får ved at bygningen må rivast, opp mot bortfestaren si interesse i å få ryddiggjort tomta”. Likevel poengterer lovgiver at det ikke er all verdiforspillelse som kan føre til at utskillelse må nektes.

Dersom verdiforspillelsen ikke kan unngås som en følge av at fester ivaretar sine interesser ved utskillelsen, vil ikke loven anse dette som ”i utrensmål”. Tomtefl. § 40 legger opp til en interesseavveining, hvor man skal komme fram til en rimelig løsning i hver enkelt sak.⁹⁴ I denne forbindelse viser lovgiver blant annet til utfallet i Trollvasshytte-dommen (gjennomgått under kapittel 2 og 4).

I RG 1984 s. 538 (Oslo byrett) foretok Lagmannsretten en slik vurdering som nevnt overfor. Etter å ha gjennomgått faktum i saken, konkluderte retten med at den ”eneste økonomiske hensiktsmessige løsning er at bygningen rives”, og at det dermed ikke er verdiforspillelse i utrensmål. Det kunne således ikke kreves at bortfester overtok bygninger og anlegg fra fester. Lagmannsretten vurderte dette etter den tidligere tomtefl. § 21, men samme

⁹³ NOU 1993:29 Rådsegn 15 Ny lov om tomtefeste side 76.

⁹⁴ *Op.cit.* side 17.

vurderingskriterium, *utrensmål*, er videreført i § 40. Dommen er derfor fremdeles relevant i denne sammenheng.

Tomtfl. § 32 om innløsning setter en begrensning i anvendelsen av § 40, jf. bestemmelsens annet ledd. Her fremgår det at bortfester ikke kan pålegges en overtakelse av hus eller lignende i de tilfeller der fester kan kreve tomten innløst, eller hvor bortfester tilbyr fester denne muligheten etter innløsningsreglene i lovens kapitel VI. Avhandlingen nøyer seg med å nevne denne begrensningen i § 40. Innløsningsvilkårene behandles ikke nærmere da dette vil gå utenfor temaet for avhandlingen.

I forarbeidene til tomtefesteloven vises det til hendl. § 8, jf. § 10.⁹⁵ Begge lovene vil så langt som mulig unngå at utskillelse fører til verdiforspillelser. Det gjelder spesielt i tilfeller hvor verdien på materialet som utskilles er mindre verdt enn de verdier som forspilles i utskillingsprosessen. Prinsippet bak lovreglene er således det samme, og vurderingene vil derfor i stor grad samsvare med hverandre.

En forskjell mellom hendl. og tomtfl. er imidlertid at det ikke stilles krav til vesentlig eller klar verdiforspillelse etter tomtfl. I hendl § 8 kreves det derimot ”stor skade og kostnad”.

Hva er grunnen til at lovene har ulikt utgangspunkt?

Gjeldende rett fra før 1993 på tomtefesteområdet oppstilte ikke vilkår til vesentlig eller klar verdiforspillelse for å nekte utskillelse. Sivillovbokutvalget ønsket heller ikke å innføre slike vilkår i den nye tomtefesteloven.⁹⁶ Utvalget begrunner ikke utelatelsen av vilkåret til klar og vesentlig verdiforspillelse.

En forklaring kan være at lovgiver ønsket å unngå overdrevet bruk av rettslige standarder. Innledningsvis i en generell uttalelse i sivillovbokutvalgets redegjørelse for emnet, står det at:

”Til sist skal nevnes at utvalet også bør se på mulighetene for å gjøre tomtefesteloven språklig og systematisk lettere forståelig. I denne forbindelse nevnes at overdreven bruk av rettslige standarder vil kunne gjøre det vanskelig å anvende loven for personer

⁹⁵ NOU 1993:29 Rådsegn 15 Ny lov om tomtefeste side 76.

⁹⁶ *Ibid.*

uten spesiell innsikt.”⁹⁷

Ord som *vesentlig* og *klart* er skjønsmessige begreper og ansett som juridiske standarder. Formålet har vært at bestemmelsen skal være forståelig for personer uten spesiell innsikt i rettsområdet, slik at man skal kunne forutse hvilke rettsregler som gjelder ved avviking av festeforhold. Dette samsvarer med hensynet til forutberegnelighet, som skal ivareta rettssikkerhet. Derfor kan det anføres at lovgiver har unnlatt å innføre slike vilkår, som vesentlig og klart, i tomtfl. § 40.

5.4 Husleieloven

I lov om husleieavtaler av 26.mars 1999 nr. 17 (husll.) er bestemmelsen om inkorporasjon av løsøre i fast eiendom inntatt i § 10-2 (4), lyder som følger:

Fast inventar som leieren har brakt inn i husrommet, tilfaller utleieren hvis utskilling ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap.

Loven gjelder for ”avtaler om bruksrett av husrom mot vederlag” jf. husll. § 1, og bestemmelsene i loven er ufravikelige jf. husll. § 2.

Det følger av husll. § 10-2 (4) at to vilkår må være oppfylt dersom utskillelse av løsøre ikke kan gjennomføres. For det første må løsøreobjekten være "fast inventar", som typisk vil være fastmonterte ting som sanitetsutstyr, ledningssystemer eller rørapplegg.⁹⁸ Det andre vilkåret er at utskilling ikke må medføre ”uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap”. Dette vilkåret har en vag og skjønsmessig ordlyd, og det kommer ikke klart til uttrykk hva som ligger i disse begrepene etter husleieloven?

Lovens ordlyd taler tilsynelatende for at "uforholdsmessige omkostninger" og "urimelig verditap" er to alternative vilkår. Ordlyden angir imidlertid ikke hva som er forskjellen mellom uforholdsmessige omkostninger og urimelig verditap. Svaret må derfor søkes i andre relevante rettskildefaktorer.

⁹⁷ NOU 1993:29 Rådsegn 15 Ny lov om tomtefeste side 5-6.

⁹⁸ NOU 1993:4 Lov om husleieavtaler side 174.

I forarbeidene sondres alternativene slik at uforholdsmessige omkostninger vil være alle ”omkostninger som ville påløpe dersom en fjerner de aktuelle innretningene og setter husrommet tilbake i opprinnelig stand”. Urimelig tap er på sin side ”den skade mv. man må regne med at husrommet og de fastmonterte ting vil bli påført i forbindelse med fjerningen”.⁹⁹ Det presiseres imidlertid ikke nærmere hva "skade mv." innebærer. Det kan tenkes at "mv." viser til tilfeller hvor løsøre som utskilles ikke kommer fysisk til skade, men blir stående verdiløs på grunn av at fast inventar var spesiallaget til det husrom den var inkorporert i. Slike tilfeller er unødig verdiforspillelse, som loven ønsker å forhindre.

Ordlyden gir heller ikke nærmere svar på hva som skal til for at alternativene er oppfylt. Det skal unngås at verdier går til spille ved en utskillelse etter § 10-2 (4), noe lovgiver oppstiller som et overordnet hensyn som må legges til grunn i en slik vurdering.¹⁰⁰

Det fremgår av forarbeidene at det er ”et minstevilkår for å kunne kreve utskillelse at verdien av det utskilte overstiger summen av omkostninger og verditap”.¹⁰¹ Med andre ord kreves det at løsøre som ønskes utskilt fra fast eiendom må ha en større verdi enn de omkostninger og verditap en utskillelse vil føre med seg. Når lovgiver skriver at det er ”summen av omkostninger og verditap” taler dette for at begge omstendigheter skal tas med i en helhetsvurdering, selv om ordlyden oppstiller dem som to alternativer.

Selv om det som oftest oppstår omkostninger og skade i forbindelse med utskillelse av fast inventar, kan det oppstå situasjoner hvor utskillelse vil føre med seg enten omkostning eller verditap. Slik ordlyden i § 10-2 (4) lyder, er det tale om to uavhengige alternativer. Derfor tolkes bestemmelsen dithen at omkostninger eller verditap som foreligger vurderes opp imot verdien av det utskilte. Selv om forarbeidene eksemplifiserer situasjoner hvor begge alternativene kan anvendes, utelukkes det likevel ikke at bare ett alternativ kan hindre utskillelse, så lenge omkostningene eller verditapet overstiger verdien av det aktivum som kreves utskilt. Forarbeidene skriver *hvis* det foreligger både skade og omkostninger, kan begge momenter tas med i en helhetsvurdering, herunder om det samlet kan foretas en

⁹⁹ NOU 1993:4 Lov om husleieavtaler side 174.

¹⁰⁰ Ot.prp.nr. 82 (1997-1998) om lov om husleieavtaler (husleieloven) side 116

¹⁰¹ NOU 1993:4 Lov om husleieavtaler side 174

utskillelse *selv om* verdien av det utskilte har høyere verdi.¹⁰² Det kan tenkes tilfeller der løsøret har større verdi ved en utskillelse enn det verditapet representerer, men likevel kan det etter en helhetsvurdering nektes at inventaret skilles ut.

Hvis utskillelse av løsøre kan nektes etter husll. § 10-2 (4), har leier krav på vederlag etter husll. § 10-5. Adgangen til å kreve vederlag er bare til stede hvis vilkårene i § 10-5 er oppfylt, ellers tilfaller løsøret utleier vederlagsfritt.

Vilkårene som følger av husll. § 10-2 (4) har i stor grad likhetstrekk med både hendl. og tomtefesteloven gjennomgått i kapittel 3 og 5.3. Loven oppstiller enkelte vurderingsmomenter, men holder det åpent for lovgiver å gjøre en interesseavveining. Resultatet etter en interesseavveining må fremstå som rimelig, samt unngå at verdier går til spille. Vurderingsnormen er i stor grad sammenfallende med hva som er oppstilt etter hendl. § 8.

Likevel går forarbeidene til husll. lengre i å beskrive hva som er relevante momenter i vurderingen, og hvilke momenter som skal ha mindre vekt. Vilråene ”urimelig” og ”uforholdsmessig” konkretiseres dermed ytterligere gjennom forarbeidene. Rettsanvender får således mer håndfast anvisning på hvordan vurderingen skal gjøres, i større grad enn hva som følger etter hendl. § 8.

5.5 Panteloven

Ofte er det slik at inkorporert løsøre er påheftet med salgspant når det sammenføyas i fast eiendom.¹⁰³ Det krav som kan sikres ved salgspant er den kreditt som er gitt av kjøpesummen for løsøre. Hvis noe av kjøpesummen er betalt vil det bare være aktuelt å etablere salgspant i den gjenstående del av kjøpesummen.¹⁰⁴

Det følger av panteloven 08. februar 1980 nr. 2 (heretter pantel.) § 3-19 at salgspant kan falle bort ved inkorporasjon hvis det foreligger ”uforholdsmessige omkostninger eller urimelig tap” ved en utskillelse. Begrunnelsen bak denne bestemmelsen er samfunnsøkonomiske

¹⁰² Ot.prp.nr. 82 (1997-1998) om lov om husleieavtaler (husleieloven) side 204

¹⁰³ Sjur Brækhus, *Omsetning og kreditt 2: Pant og annen realsikkerhet*, 3. Utgave, Universitetsforlaget 2005 side 108

¹⁰⁴ Sjur Brækhus 2005 side 104

hensyn, noe som også er sammenfallende med motivene bak de lovbestemmelser som ovenfor er gjennomgått i avhandlingen. Hva skal legges til grunn som *uforholdsmessige omkostninger* og *urimelig tap* etter pantelovens bestemmelse?

Forarbeidene legger til grunn at den ulovfestede lære skal videreføres, selv om lovgiver har endret ordlyden fra *urimelig skade* til *uforholdsmessige kostnader*.¹⁰⁵

Omkostninger skal vise til de utlegg som påløper ved å ”løsgjøre og fjerne det solgte”¹⁰⁶. Slike omkostninger vil typisk være knyttet til demontering av det inkorporerte løsøre og utgifter ved å inkorporere nytt løsøre i den faste eiendommen. Det vil ha betydning for partenes rettsstilling dersom salgspantobjektet vanskelig kan demonteres uten kostnader eller vil være uten verdi for kjøperen etter en utskillelse. Dersom omkostningene og verditapet ved en utskillelse anses å være uforholdsmessige vil utskillelse ikke kunne kreves. Også i tilfeller der en utskillelse vil føre til en usikker "restverdi" for salgspantobjektet, etter en frigjøring fra hovedtingen, vil dette være å anse som omkostninger som skal hensyntas etter pantel. § 3-19..¹⁰⁷

Tap skal etter bestemmelsen omfatte de skader som kan bli påført løsøre eller fast eiendom ved utskillelsen. Det legges til grunn i Rt.1991 s.909 (s.912) at det er kun er fysisk skade og tap som faller inn under lovens ordlyd *verditap*. Det ble også konstatert at det kun er løsørets verdi som ønskes utskilt som er relevant for vurderingen av hva som er *verditap*. Det vil si at verditap som ville ha forligget ved en eventuell realisasjon av pantet før sammenføring, vil ikke være av betydning for vurderingen etter § 3-19.¹⁰⁸

Forarbeidene gir ikke nærmere veiledning på hvordan rettsanvender skal vurdere hva som er ”*uforholdsmessige omkostninger* eller *urimelige tap*”, og det må søkes svar i andre rettskildefaktorer.

Det er som oftest begge alternativene som gjør seg gjeldende ved en utskillelse. I slike tilfeller, mener Brækhus det må være den samlede effekt, av de eventuelle kostnadene og

¹⁰⁵ Ot.prp.nr.39 (1977-1978) Om pantelov side 125

¹⁰⁶ Sjur Brækhus, 2005 side 113

¹⁰⁷ Jens Edvin A. Skoghøy, *Panterett*, 3.utgave, Universitetsforlaget 2014 side 109.

¹⁰⁸ *Op.cit.* side 109.

skadene som skal ha betydning for om salgspantet står seg ved en inkorporasjon.¹⁰⁹ Skoghøy er enig i dette utgangspunktet, og skriver at det er en flytende overgang mellom omkostningsbegrepet og verditapsbegrepet, og det taler for at det må foretas en *samlet vurdering* av begge momentene.¹¹⁰

Brækhus skriver at det samlede tap ved utskillelsen ikke kan måles helt absolutt, men må sees i relasjon til de verdier som skilles ut. Hvis det er slik at omkostningene eller verditapet vil være større enn verdien av salgspantobjektet, vil salgspantet falle bort etter § 3-19.¹¹¹ Salgspantobjektets verdi er utgangspunktet for forholdsmessighetsvurderingen. I tillegg vil det være et moment om salgspanthaver hadde kunnskap om inkorporasjonen. Det vil kreves mindre verditap hvis salgspanthaver hadde kjennskap til den omstendighet at objektet var ment for inkorporasjon i en hovedting.¹¹² Partenes forutsetning er et relevant moment i denne vurderingen. Panteloven avviker på dette punkt fra den ulovfestede lære og hendl. § 8, der partenes forutsetninger ikke har betydning for om utskillelse kan nektes eller ikke.

Et illustrerende eksempel på hvordan rettsanvender vurderer vilkårene etter § 3-19 er LH 2000 s. 231 (Hålogaland). I denne saken skulle Skandinavisk Undervannsservice AS (SUS) levere og montere et rørsystem på en snurper/tråler under bygging på vegne av Slipen Mek. Verksted (SMV). SMV gikk konkurs under arbeidet og spørsmålet for lagmannsretten var om SUS hadde salgspant i utstyret som var montert i tråleren?

Lagmannsretten la til grunn at det var ikke bare kostnader ved demontering som var av betydning for vurderingen av om det forelå uforholdsmessige omkostninger eller urimelige verditap. Demontering av rørsystemet ville være arbeidskrevende og utgifter ved å montere et nytt anlegg kunne bli kostbart. Demontering ble anslått å utgjøre 1/3 av kontraktsummen, men lagmannsretten vurderte det dithen at anslaget var for høyt. Røranlegget ville ikke ha en funksjonell betydning for SUS, med mindre det kunne anvendes i sin helhet i et annet anlegg, men lagmannsretten la til grunn at dette ikke var mulig. Den økonomiske nytteverdi av røranlegget etter demontering ble vurdert opp mot kostnadene og verditapene. Etter en samlet vurdering konkluderte lagmannsretten at rørsystemet var inkorporert med tråleren på en slik

¹⁰⁹ Sjur Brækhus, 2005 side 113.

¹¹⁰ *Ibid.*

¹¹¹ *Op.cit.* side 113.

¹¹² Jens Edvin A. Skoghøy 2014 side 109.

måte at det ville medføre ”uforholdsmessige omkostninger” eller ”urimelige tap”.

Konklusjonen var etter dette at salgspantet bortfalt etter pantel. § 3-19.

Dommen illustrerer at ”omkostning” og ”verditap” er ikke er de eneste momentene av betydning . Lagmannsretten vurderer også andre momenter som f. eks. hvilken økonomisk nytteverdi løsøre har etter en utskillelse, hvor arbeidskrevende utskillelse ville være og kostnader ved å erstatte salgspantobjektet.

I avhandlingens kapittel 3 oppstilles ett *påregnelighetskrav* iht hendl. § 8. Foreligger det et tilsvarende krav etter pantel. § 3-19?

Ordlyden i pantel. § 3-19 taler om en ”sammenføyning” av salgspantobjektet og fast eiendom. Hvilken tilknytning mellom salgspantobjektet og den faste eiendom som kreves gir ordlyden derimot ingen nærmere svar på, og denne vurderingen må derfor suppleres med andre rettskildefaktorer.

Skoghøy og Brækhus sier seg enig i at det kun er fysisk inkorporasjon som har betydning ved vurderingen etter pantel. § 3-19. Økonomisk eller funksjonell tilknytning mellom salgspantobjektet og den faste eiendom vil således ikke føre til bortfall av salgspantet etter pantel. § 3-19.¹¹³

I forhold til vederlagskravet oppstiller ikke panteloven en bestemmelse tilsvarende regelen i hendl. § 10. I Ot.prp. nr 39 (1978-1979) legges det til grunn at der hvor salgspant faller bort, synes ”det rimelig å anvende” hendl. § 10 analogisk. Det blir ikke utdypet nærmere hvilken betydning dette skal ha i praksis. Begrunnelsen bak pantelovens regler om "sammenføyning", tilsvarer i stor grad begrunnelsen bak hendl. § 8. Formålet med vederlagskravet i hendl. § 10 er å gjenopprette rettssituasjonen mellom partene, og et slikt synspunkt bør også kunne anvendes etter § 3-19. Skoghøy legger til grunn at hendl. må komme til anvendelse ved praktiseringen av regelen på utskillesestifellene iht pantel. § 3-19.¹¹⁴

¹¹³ Jens Edvin A. Skoghøy 2014 side 108 og Sjur Brækhus ”Eiendomsforbehold i tilbehør, særlig i tilbehør til fast eiendom eller skib” *Lov og Rett* 1966 side 241-264 (s. 242)

¹¹⁴ *Op.cit.* side 110

Som det fremgår av gjennomgangen ovenfor av inkorporasjon av løsøre i fast eiendom, finnes det betraktelig mer rettspraksis og litteratur på dette rettsområdet enn for hendl., noe som gjør en vurdering av spørsmål om utskillelse etter panteloven betydelig mer avklart. Momentene som har relevans for den rettslige vurdering er i stor grad synliggjort for rettsanvender og reglens praktisering mer forutberegnelige. Likevel er de rettslige standardene fra den ulovfestede lære beholdt, og vurderingene åpner for å anvende skjønn slik at interessekonflikter undergis en konkret behandling i hvert enkelt tilfelle.

5.6 Oppsummering

Tre av fire lover som er gjennomgått i kapittel 5 er innført etter hendl. 1969, i henholdsvis 1980 (pl), 1996 (tomtfl.) og 1999 (husll.). Likevel er særlovgivningen bygget på den eldre ulovfestede lære, men knyttet mer mot typetilfeller av inkorporasjon. Lovene fremstår som spesialutslag av den ulovfestede lære, mens hendl. har en mer generell anvendelse. Selv om bakgrunnen for lovene er den samme, viser fremstillingen ovenfor at vilkårene etter nabol, tomtfl., husll. og pantel. gir klarere anvisninger for rettsanvender, enn det som følger av vilkårene etter hendl. Hvorfor er det slik?

De enkelte særlovene referert til ovenfor virker tilsynelatende mer videreutviklet innenfor sine respektive rettsområder i relasjon til inkorporasjonsspørsmålene enn tilsvarende problemstillinger knyttet til hendl. Noe av bakgrunnen er at inkorporasjon av løsøre i fast eiendom i praksis regelmessig vil falle inn under anvendelsesområdet til lovene beskrevet overfor i kapittel 5. Hendl., som en subsidiær og fravikelig generell lov, vil kun få anvendelse der problemstillingen ikke fanges opp av særbestemmelser om inkorporasjon i andre lover. De kasuistiske rettsavgjørelser som foreligger fra nyere rettspraksis er i utpreget grad knyttet til særbestemmelser utenfor hendl. Lovgivningen blir stadig mer spesialregulert og rettsavgjørelser der reglene i hendl. kommer direkte til anvendelse vil derfor være avtagende. I og med at flere av spesiallovene bygger på de samme hensyn som ligger bak hendl. vil det være naturlig at hendl.'s regler og lovmotiver vil bli påberopt i tvister knyttet til særbestemmelsene i annen lovgivning. Vilårene for å kreve utskillelse kan utvikle seg til standarder med veiledning fra lovgiver, men også med tolkningsmomenter fra rettspraksis og juridisk teori. Spesielt fremstillingen av panteloven viser at dette vil være tilfelle. Salgspant er

i dag et veldig praktisk virkemiddel for omsetning av varer i næringslivet, noe som skaper et behov for klare og praktikable regler.

6 Avslutning

Under behandlingen av emnet har jeg konstatert et behov for å vurdere problemstillingene i rettsutviklingen fram til i dag. Bakgrunnen er særlig knyttet til de karakteristika loven innehar; den er meget kortfattet, den inneholder regler med svært generelle termer med klare historiske grunnlag og har virket i en tidsperiode der samfunnsendringene har vært meget betydelige.

Da Sivillovbokutvalget startet kodifikasjonsarbeidet i 1953 var det et reelt behov å få ulovfestet rett nedskrevet i lovs form. Etter 1953 har nabol, hendl, tomtefl, husll. og panteloven fått bestemmelser som omhandler inkorporasjon av løsøre i fast eiendom. Avhandlingen har vist at særlovene gjennomgått i punkt 5 har overtatt mye av det generelle anvendelsesområdet til hendl. Det er vist til at det er flere tvistesaker etter særlovgivingen enn etter hendl. Ut fra dette kan det konkluderes med at de fleste praktiske eksempler på inkorporasjon løses etter særlovgivningen.

Det kan anføres grunner til at hendl burde oppheves. Loven anvendes ikke så ofte i praksis i dag, og den har bestemmelser som er av skjønnsmessig karakter. Det er også utfordrende for rettsanvendere å fastlegge hvordan vilkårene skal anvendes i praksis. I denne forbindelse vises det til forholdsmessighetsvurderingene etter hendl. § 8 referert til i kapittel. 3.2.3. Det er fortsatt opp til rettsanvender å foreta helhetsvurderingen med sikte på å oppnå en rimelig løsning, men det er trukket opp normer for tolkningsveiledning slik at like tilfeller kan dømmes likt. Til slutt vil de få tilfellene som vil falle utenfor særlovene kunne løses etter den veletablerte ulovfestede lære.

I forarbeidene til både hendl. og tomtefesteloven ønsket Sivillovbokutvalget å forenkle den ulovfestede rett om inkorporasjon. Hensynet til rettspositivismen er et gyldig argument for å opprettholde de generelle reglene i hendl. og gi legitimitet for dens eksistens. Ulovfestet rett er ikke like tilgjengelig for personer uten særlig innsikt i tema, derfor vil hendl. fremdeles ha en praktisk betydning i norsk rett. For både jurister og ikke-jurister vil det være mer ”forbrukervennlig” å forholde seg til rettsregler i lovs form.

Særlovgivningen ivaretar bare enkelte tilfeller av inkorporasjon, men løsningen av inkorporasjonstilfellene etter den ulovfestede lære ville i stor grad ført til samme resultat som hendl. Likevel var det et behov for lovgivning på området i 1969, og når hendl. først er innført taler hensynet til å ha skrevne rettsregler på området sterkt for at hendl. fremdeles har en funksjon i norsk rett.

Lovene presentert i kapittel 3 og 5 representerer de mest praktiske tilfellene av inkorporasjonsproblematikken innen gjeldende rett. Som vist til i behandlingen av de nevnte særlovsbestemmelsene, baserer også de fem lovene seg på den ulovfestede rett.

Som en avsluttende kommentar vil det være interessant å stille spørsmålet om kodifiseringen har endret eller videreutviklet den rettslige behandlingen av inkorporasjon av løsøre i fast eiendom?

Gjennomgangen av lovene har vist at en betydelig del av den ulovfestede lære er videreført. Det er de samme vurderingsmomentene som ligger til grunn for å løse problematikken om inkorporasjon, spesielt i forhold til å nekte utskillelse av løsøre fra den faste eiendom, som hovedting. Samtidig var den ulovfestede lære preget av skjønnsmessige grunnsetninger, noe som den etterfølgende lovgivningen har bidratt til å gi mer substans. Klare vurderingsmomenter er oppstilt etter panteloven, tomtefesteloven og husleieloven, noe som gir anvisning på forhold som skal legges til grunn ved forholdsmessighetsvurderingen av tapsposter knyttet til utskillelse.

I dagens norske samfunn vil det være enkelt å erstatte løsøre med en annen identisk vare, til forskjell fra situasjonen på den tid hendl. ble gitt. En slik utvikling har ført til at det viktigste for partene vil være det økonomiske oppgjør, i stedet for å få det inkorporerte løsøre tilbake. Rettstilstanden anses gjenopprettet ved at grunneier betaler vederlag. Som en konsekvens har derfor utskillelsesretten mistet mye av sin betydning. Når partene er sikret vederlag for tilførsel av verdier i fast eiendom, vil mye av konflikten være løst. Et annet moment som kan komme inn i denne forbindelse er kompleksiteten ved teknisk løsøre – maskiner og lignende – som gjør at ved en utskillelse kan dette medføre merkbare skader på den faste eiendom, men også på løsøret selv.

På denne bakgrunn konkluderer jeg med at den generelt sett beste regel for løsning av interessetvister knyttet til inkorporasjon av løsøre i fast eiendom i 2015 vil være at grunneier erverver eiendomsretten til det endelige produkt, mens eieren av løsøret mottar kompensasjon for erverv av tilsvarende vare.

7 Litteraturliste

7.1 Lovregister

Lov av 16.juni 1961 nr. 15 Lov om rettshøve mellom granner (nabol.)

Lov av 10.april 1969 nr.17 Lov om hendelege eigedomshøve (hendl.)

Lov av 08. februar 1980 nr. 2 Panteloven (pantel.)

Lov av 20. desember 1996 nr.106 Tomtefesteloven (tomtfl.)

Lov av 26.mars 1999 nr. 17 Husleieloven (husll)

7.2 Forarbeid

NUT 1957:3 Rådsegn 2 Om eigedomsretten i grannehøve

NUT 1969:4 Rådsegn 7 Om hendelege eigedomshøve

NOU 1993:4 Lov om husleieavtaler

NOU 1993:29 Rådsegn 15 Ny lov om tomtefeste.

Ot.prp.nr.39 (1977-1978) Om pantelov

Ot.prp.nr. 82 (1997-1998) om lov om husleieavtaler (husleieloven)

7.3 Rettsavgjørelser

Norsk Retstidende

Rt.1951 s.737

Rt.1977 s. 1155

Rt.1991 s.909

Rt.1996 s. 232

Rt.2002 s.1546

Rt.2011 s.780

Rettsens Gang

RG 1943 s. 224 (Nordfjord)

RG 1984 s. 538 (Oslo byrett)

RG 1986 s. 183 (Agder)
LH-2000-231 (Hålogaland)
RG 2002 s. 1546 (Frostating)
RG 2008 s. 1591(Borgarting)
LF 2012 s. 71045 (Frostating).

7.4 Litteratur

Brandt, Fr.Brandt, *Tingsretten*, 3. utgave (Kristiania 1892), Damm
Brækhus, Sjur og Axel Hærem, *Norsk Tingsrett*, (Oslo 1964) Universitetsforlaget.
Brækhus, Sjur, *Omsetning og kreditt: forelesninger over dynamisk formuerett (dynamisk tingsrett, panterett og materiell eksekusjons- og konkursrett):2: Pant og annen realsikkerhet*, 3. Utgave, (Oslo 2005), Universitetsforlaget.
Falkanger, Thor og Aage Thor Falkanger *Tingsrett*, 7.utgave (Oslo 2014), Universitetsforlaget.
Gisle, Jon, *Jusleksikon*, 4.utgave (2010) Kunnskapsforlaget
Gjelsvik, Nikolaus, *Norsk Tingsret*, 2. Utgave, Oslo (Oslo 1926), Nikolai Olsens boktrykkeri.
Scheel, Hermann, *Forelesninger over Norsk tingsret*, (Kristiania 1912)
Skoghøy, Jens Edvin A., *Panterett*, 3.utgave, (Oslo 2014), Universitetsforlaget.

7.5 Artikler

Eriksen, Gunnar ”Byggverk på fremmed grunn” *Jussens Venner*, 04/2014 vol.49 s.222-233
Brækhus Sjur, ”Eiendomsforbehold i tilbehør, særlig i tilbehør til fast eiendom eller skib” *Lov og Rett* 1966 s. 241-264.