



UNIVERSITETET I TROMSØ
Det juridiske fakultet

JUR-2503 – SKRIFTLIG SKOLEEKSAMEN 3. AVDELING MASTER
VÅREN 2007

Praktisk oppgave, tirsdag 5. juni kl 09.00 – 17.00

I

Ved skjøte tinglyst 17. november 1962 overdro Peder Ås eiendommen gnr 8 bnr 139 i ferieparadiset Lillevik til Marte Kirkerud. Våren 1963 gikk Marte i gang med byggingen av en hytte på tomten, og denne stod ferdig sommeren 1963. Eiendommen Marte kjøpte var fradelt gnr 8 bnr 1 (hovedbølet) noen måneder før Marte kjøpte sin tomt. I dag er hovedbølet eid av Lillevik Eiendom AS, som kjøpte eiendommen i 2006. I skjøtet fra 1962 fremgår det at den fradelte eiendom blant annet skulle ha følgende rettigheter på hovedbølet:

”Strandrett i Lillevik og båtfeste ved fellesbrygga i Lillevik mot å betale en andel av bryggekostnadene”

Det ble anlagt båtbrygge på stedet omkring 1963. Båtbryggen administreres av Lillevik Båtbrygge (L.B.)

Marte Kirkerud benyttet sin rett til båtfeste fra begynnelsen av 1970-tallet. På begynnelsen av 90-tallet kjøpte Marte en større båt. Det viste seg at båtplassen på fellesbrygga ble for liten, og da L.B. nektet å utvide båtplassen til fordel for Marte, så hun seg nødt til å kjøpe seg en båtplass et annet sted i Lillevik.

Etter dette hadde Marte ikke lenger behov for båtplassen på fellesbrygga, og den 29. desember 1993 skrev hun i et brev til L.B.:

”Nå har jeg solgt min part i Kalveløkka båtbrygge til Lars Holm, og jeg vil be om at dere sender krav om kontingent for 1994 til ham.”

Overdragelsen av båtfesteretten fra Kirkerud til Holm ble imidlertid ikke tinglyst.

Tidlig i 1997 fikk Marte slag, og hennes helsetilstand tilsa at hun ikke lenger kunne benytte seg av hytta. Hun la hytta ut for salg, og kom raskt i kontakt med Hans Tastad. Han var en dyktig forretningsmann og eiendomsutvikler, og hadde gjennom 30 års erfaring i bransjen opparbeidet seg en betydelig formue. Marte viste Tastad hytta i mars 1997, men de to snakket aldri om noen båtplass. Marte fremholdt overfor Tastad hvor fin skjæregård det var i hyttas umiddelbar nærhet, og nevnte at hennes båt på grunn av størrelsen lå et annet sted i Lillevik. De var begge enige om at hytta lå nydelig plassert, der den lå i umiddelbar nærhet av brygga.

Kirkerud ble enig med Tastad om et salg, og skjøtet ble tinglyst sommeren 1997. I skjøtet var det henvist til kjøpekontrakten som igjen viste til en takst som var foretatt av takstmann Hans Hoff 25. mars 1997. I taksten ble retten til båtfeste slik den fremgikk av skjøtet fra 1962, tatt inn ved avskrift fra skjøtet.

Hans Tastad omkom i en trafikkulykke sommeren 2006, og Tastads datter, Grethe Tastad, fikk i 2006 overført hjemmelen til gnr 8 bnr 139 ved skifteattest.

Etter at Lillevik Eiendom kjøpte hovedbølet i 2006, ble det behov for avklaring av en rekke spørsmål vedrørende rettigheter og grenser på eiendommen. Under forberedelsen til en planlagt jordskiftesak for Lillevik jordskifterett, kom det frem at Lars Holm og Grethe Tastad var sterkt uenige om hvem som eide båtfestet. Tastad reiste deretter sak for Lillevik tingrett, med påstand om at hun er den rette eier av båtfestet.

Tastad hevdet for det første at båtfestet fulgte med da hennes far kjøpte huset. Dette var en klar forutsetning for kjøpet, og han hadde ingen grunn til å tro at båtplassen ikke fulgte med på kjøpet. Uansett hevdet Tastad at det ikke var anledning til å inngå en slik avtale som Kirkerud og Holm hadde gjort, og at den av den grunn måtte ses bort fra. Lars Holm tok til motmæle. For det første hevdet han at Hans Tastad burde ha visst at båtplassen ikke fulgte med. Dette var en kjent sak i nærområdet, og Tastad kunne meget enkelt ha brakt klarhet i dette forhold. Holm tilbakeviste også at det ikke var anledning til å omsette båtfestet.

II

Petter F. Olsen eier en trelasthandel i Rørvik. Han kom i mars 2007 i kontakt med byggmester Martin Knudsen i Tromsø, som manglet trelast til et forretningsbygg han hadde under oppføring. Petter og Martin avtalte at trelastpartiet skulle sendes med Hurtigruten, som skulle ankomme Tromsø 17. april 2007. Martins ansatte skulle hente trelasten på kaia i Tromsø denne dag. Martin skulle overføre kjøpesummen – kr. 1 million – til Petters bankkonto umiddelbart etter at hans ansatte hadde hentet og kontrollert leveransen.

Hurtigruten kom imidlertid ut for det verste uværet i manns minne, og ble sterkt forsinket. Samtidig fikk Martin Knudsen betalingsproblemer som en følge av at hans eiendeler i Brasil ble beslaglagt av brasiliansk politi i forbindelse med en razzia mot nordmenn som hadde investert i eiendom på den brasilianske nordøstkysten. Martin begjærte seg selv konkurs den 18. april, og åpning av konkurs skjedde samme dag. På dette tidspunktet stampet Hurtigruten i tung sjø i Vestfjorden. Petter visste intet om Martins økonomiske sammenbrudd. To dager etter konkursåpningen – 20. april – klappet Hurtigruten til kai i Tromsø med trelastpartiet. Leveransen ble hentet av Martin Knudsens ansatte, men nå på vegne av konkursboet.

Petter ble forferdet da han fikk vite at Martin var slått konkurs. Men etter kontakt med sin fetter – stud.jur. Trond F. Ludvigsen som studerte juss ved UiT– steg humøret. Etter råd fra Trond sendte Petter et brev til konkursboet, der han viste til at trelastpartiet var mottatt av boets folk etter at konkurs var åpnet. Han krevde derfor at trelastvarene måtte sendes tilbake, alternativt at boet måtte betale kjøpesummen fullt ut.

Boet erkjente at leveransen var overtatt av boets folk etter konkursåpning. Men situasjonen var, mente boet, helt spesiell fordi ekstremværet var årsak til at varene kom frem til Tromsø to dager etter konkursåpningen. Hvis varene hadde kommet frem til Tromsø til avtalt tid den 17. april, ville Martin ha overtatt varene før konkursåpning. Da ville – hevdet boet – Petter ha sittet igjen med et dividendekrav, og han kunne selvsagt ikke tjene på en så tilfeldig begivenhet som ekstremværet. Boet ville derfor bare tilby Petter dividende av kjøpesummen.

III

Sommeren 2006, etter år med masing fra sine barn, gikk Peder Ås til innkjøp av en trampoline av typen "Jumpking" med sikkerhetsnett. Han monterte trampolinen i hagen, slik at den ble plassert mellom en til to meter fra grensen til Lars Holms eiendom. Peder vurderte å plassere trampolinen på motsatt side av tomten, men fordi den delen av hagen lå rett opp til en tungt trafikkert vei der det gikk mye tungtransport, valgte han av hensyn til barna å plassere den inntil tomten til Holm. Andre alternativer for plassering fantes ikke, da resten av Peder sin tomt var svært kupert. Peder og Lars bodde i et vanlig boligfelt med tett bebyggelse.

Lars Holm reagerte sterkt på at Peder hadde satt opp en trampoline rett ved siden av eiendommen. For det første var den svært skjemmende visuelt sett, og for det andre medførte bruken av trampolinen støy, både fra trampolinen selv, og fra barna som lekte på den. Støyen var særlig plagsom når Holm skulle ta seg sine faste ettermiddagslurer.

Etter å ha kranglet om bruken gjennom hele sommeren, tok Lars Holm ut søksmål mot Peder Ås, og nedla påstand om at bruken av trampolinen måtte opphøre. Subsidiært nedla han påstand om at bruken skulle begrenses til å finne sted mellom kl 12 og kl 21. Ås reagerte sterkt på at det ble nedlagt påstand om begrensninger i bruk av det som var hans private eiendom. Han pekte på at hans eiendomsrett er vernet både i Grunnloven og etter den europeiske menneskerettskonvensjon tilleggsprotokoll 1 artikkel 1, og at han måtte kunne gjøre det han ville på sin egen tomt. Under enhver omstendighet mente han at trampolinen ikke representerte noen visuell belastning for Holm eller for strøket, særlig tatt i betraktning den lilla fargen Holm hadde malt sitt hus i. Selv om støyen tidvis kunne oppfattes som sjenerende, pekte han på at den var av forbigående karakter. Den fant bare sted i sommerhalvåret og bare når det var fint vær. Videre pekte han på at interessen for å hoppe avtok utover i året. Det kunne derfor ikke være snakk om noen ulempe for Holm.

Om dette skal det skrives en betenkning hvor samtlige spørsmål, både prinsipale og subsidiære, drøftes og avgjøres.