

Norges Høyesterett – Dom.

Eiendomsrett. Sjøgrunn.

Saken gjaldt eiendomsrett til sjøgrunn og reiste særlig spørsmål om hvor langt eiendomsretten strekker seg når det er brådypt inne ved land. Høyesterett bemerket at hovedregelen er at eiere av grunn ned til strandlinjen har eiendomsrett ut i sjøen til marbakken eller – hvis marbakke ikke kan påvises – til to meters dybde ved middels lav vannstand, se Rt–2005–1577 avsnitt 31. I Spellsundet er det ingen marbakke, men det er et markert skrånende dyp utenfor sokkelen som de aktuelle øyene ligger på. De ankende parter har anført at dette er en marbakke som tilsier at hele sundet er underlagt privat eiendomsrett. Høyesterett var ikke enig i dette og fant at det ikke var tilstrekkelige rettskildemessige holdepunkter for på ulovfestet grunnlag å fastsette en generell regel om eiendomsrett i sjøen ved brådypt, som supplerer reglene om marbakke og to meters dyp. Anken til Høyesterett ble forkastet. (Sammendrag ved Lovdata.)

Avsagt: 13.04.2011 i sak HR-2011-814-A - Rt-2011-556

Saksgang: Romsdal jordskifterett – Frostating lagmannsrett LF–2010–41852 – Høyesterett HR–2011–814–A, (sak nr. 2010/2001), sivil sak, anke over dom.

Parter: **Ove Andersen, Edvar Idar Brattøy, Odd Magne Brattøy (advokat Vidar Strømme) mot Kristiansund kommune, KBBL Bygg AS (partshjelper) (advokat Edvard T. Eide – til prøve).**

Dommere: *Øie, Indreberg, Akerlie, Falkanger, Matningsdal.*

- (1) **Dommer Øie:** Saken gjelder eiendomsrett til sjøgrunn og reiser særlig spørsmål om hvor langt eiendomsretten strekker seg når det er brådypt inne ved land.
- (2) Ove Andersen eier gnr. 108 bnr. 1 på Flatøya i Kristiansund kommune; tidligere gnr. 8 bnr. 1 i Frei kommune. Brødrene Edvar Idar Brattøy og Odd Magne Brattøy eier gnr. 107 bnr. 1 på Brattøya, også denne i Kristiansund kommune; tidligere gnr. 7 bnr. 1 i Frei kommune. Mellom Flatøya og Brattøya ligger Spellsundet. Eiendommene til de ankende parter ligger på hver sin side av sundet langs sjøen.
- (3) **Spellsundet er 70 til 80 meter bredt. Det er verken marbakke eller fjærestrekning der. På begge sider av sundet går berget bratt ned i sjøen og videre til bunnen, som er relativt flat. Dybden er mellom tre og syv meter.**
- (4) På 1980-tallet ble det lagt en steinfylling over Spellsundet hvor det ble etablert vei. Nødvendig grunn ble ervervet fra gnr. 107 bnr. 1 og gnr. 108 bnr. 1. Veien og fyllingen ble senere fradelt og er i dag sammenføyd som gnr. 108 bnr. 12 og tilhører Kristiansund kommune.
- (5) I 2006 godkjente kommunestyret i daværende Frei kommune reguleringsplan for fritidsbebyggelse på Brattøya. Planen omfattet også bygging av en småbåthavn på østsiden av steinfyllingen i Spellsundet. Både Andersen og brødrene Brattøy kom med innsigelser da arbeidet med å planlegge byggingen av havnen startet høsten 2007.
- (6) Ove Andersen fremmet i mai 2009 krav om grensegang for Nordmøre jordskifterett. Kravet gjaldt grensene i sjøen mellom hans eiendom og eiendommene til brødrene Brattøy og kommunen. KBBL Bygg AS, som etter avtale med kommunen hadde startet byggingen av småbåthavnen i Spellsundet, meldte seg som partshjelper til støtte for Kristiansund kommune.
- (7) Romsdal jordskifterett avsa 12. november 2009 dom med slik domsslutning:
«Eiendomsgrensen mellom gnr. 107 bnr. 1 og 108 bnr. 1 i Spellsundet går midt i sundet og avgrenses mot gnr. 108 bnr. 12 mot fyllingsfot på sjøbunnen.
I sakskostnader for jordskifteretten betaler Kristiansund kommune og KBBL Bygg AS in solidum til Ove Andersen 43 750 – førtitretusensjuhundreogfemti – kroner innen to uker fra forkynnelsen av denne dom.»
- (8) Kristiansund kommune og KBBL Bygg AS anket over bevisbedømmelsen og rettsanvendelsen til Frostating lagmannsrett. Anken gjaldt fastsettelsen av eien-

- domsgrensene fra de private parters eiendommer og ut i sundet. Den delen av jord-skifterettens dom som gjaldt avgrensningen mot gnr. 108 bnr. 12 «mot fyllingsfot på sjøbunnen», ble ikke angrepet av noen av partene.
- (9) Lagmannretten avsa 8. oktober 2010 dom (LF-2010-41852) med slik domsslutning:
«1. Eiendommene gnr. 107 bnr. 1 og gnr. 108 bnr. 1 i Kristiansund har eiendoms- grense mot sjøen ved to meters dyp – målt ved middels lav vannstand.
2. Ove Andersen, Edvar Idar Brattøy og Odd Magne Brattøy dømmes til å betale 98 640 – nittiåttetusensekshundreogførti – kroner in solidum til Kristiansund kommune og KBBL-Bygg AS v/advokat Edvard T. Eide.»
- (10) Ove Andersen, Edvar Idar Brattøy og Odd Magne Brattøy har anket til Høyesterett over bevisbedømmelsen og rettsanvendelsen. KBBL Bygg AS har vært partshjelper også for Høyesterett. Det er lagt frem enkelte nye karttegninger. For øvrig står saken i det vesentlige i samme stilling som for lagmannsretten.
- (11) De ankende parter – *Ove Andersen, Edvar Idar Brattøy og Odd Magne Brattøy* – har i hovedtrekk anført:
- (12) Sundet er undergitt privat eiendomsrett, og grensen mellom eiendommene til de ankende parter går midt i sundet.
- (13) Etter rettspraksis og teori skal eiendomsgrenser i sjøen som hovedregel trekkes ved marbakken, og dersom det ikke er noen marbakke, ved to meters dyp. Det er ingen marbakke utenfor de aktuelle eiendommene, men det er et markert skrånende dyp rett utenfor sundets utløp, som må anses som marbakke for øygruppen. Dette tilsier at hele sundet er underlagt privat eiendomsrett.
- (14) Uansett er to meters grensen ikke absolutt. Der det er brådypt inne ved land, slik at verken marbakkeregelen eller to meters regelen er anvendelig, må man fastsette eiendomsgrensen et rimelig stykke utover slik at eieren får noenlunde den samme råderett som marbakkegrensen vanligvis gir, jf. blant annet Nordtveit, Grenser for fast eiendom, Jussens Venner 1990 s. 23 side 51 til 52, Mons Sandnes Nygard, Ting og rettar, 1974 side 135, Erik Neergaard, Eiendomsrett i sjø – særlig i relasjon til akvakulturnæringen, Kart og plan, B, 44 årgang, 76 nr. 4, 1984 side 319 til 320 og Thor Falkanger, Tingsrettslige arbeider, 1987, side 38.
- (15) Det er flere eksempler fra rettspraksis på at eiendomsgrenser er trukket ved relativt dypt vann eller langt ut fra land. Særlig vises det til Rt-1889-633, hvor marbakken gikk ved minst seks meter, og Rt-1894-168, som gjaldt et sund som var 220 meter bredt og 11 meter dypt.
- (16) Sivillovbokutvalet har i NOU 1988:16 Eignedomsgrenser og administrative inndelingsgrenser side 50 foreslått at eiendomsgrensen ut i sjøen som hovedregel skal trekkes 30 meter fra land. Dette tilsier at det er rimelig å trekke eiendomsgrensene til de ankende parter 30 meter ut i sundet. Man vil i så fall stå igjen med et smalt belte på 10 til 20 meter, som ikke er underlagt privat eiendomsrett. Det såkalte impediment-hensynet tilsier da at de ankende parter eier hele sundet, jf. Nordtveit side 51 til 52.
- (17) Vassdragsloven § 3 gir anvisning på bruk av et midtlinjeprinsipp når grensen skal trekkes mellom to eiendommer på hver sin side av en innsjø. Bestemmelsen underbygger at det er en retsteknisk fordel å trekke eiendomsgrensen etter et midtlinjeprinsipp også når det er tale om eiendomsrett til sund i sjøen. Det er vanskelig å se reelle grunner for at eiendomsrett skal avgrensnes annerledes i saltvann enn i ferskvann.
- (18) Også en rekke konkrete forhold gjør det rimelig å trekke grensen for eiendomsretten til de ankende parter midt i sundet:
- (19) Topografien tilsier at hele sundet er underlagt privat eiendomsrett. Sundet er bare 70 til 80 meter bredt, tre til sju meter dypt, brådypt ved land, men ellers flatt.
- (20) Eierne av de aktuelle eiendommer har vedvarende – fra gammelt av og frem til i dag – brukt arealene på en plasskrevende måte, særlig til fortøyningsplass for større skøyter. I den senere tid har også laksemerder tidvis vært oppankret i sundet.
- (21) Rettsoppfatningen på stedet er at eierne av de ankende parters eiendommer har

- eiendomsrett til sundet, og at grensen mellom de to eiendommene går midt i sundet. Dette går frem av målebrev og andre dokumenter utferdiget i forbindelse med fradelingsforretninger, private avtaler, kommunale kart med videre. Det er ingen holdepunkter for en annen rettsoppfatning.
- (22) Ove Andersen, Edvar Idar Brattøy og Odd Magne Brattøy har lagt ned slik påstand:
«1. Eiendoms grensen mellom gnr. 107 bnr. 1 og 108 bnr. 1 i Spellsundet går midt i sundet og avgrenses mot gnr. 108 bnr. 12 mot fyllingsfot på sjøbunnen.
2. Kristiansund kommune og KBBL Bygg AS tilpliktes i solidum å erstatte de ankende parters saksomkostninger for alle instanser.»
- (23) Ankemotparten – *Kristiansund kommune* – har, med støtte av partshjelperen – *KBBL Bygg AS* – i hovedtrekk anført:
- (24) Det gjelder ingen generell regel om at eiendoms grenser i sund skal trekkes etter et midtlinjeprinsipp. I smale sund kan det riktignok etter omstendighetene være grunnlag for å trekke eiendoms grensen midt i sundet. Men verken topografien, de ankende parters bruk av sundet eller lokale rettsoppfatninger tilsier at grensene skal trekkes slik i Spellsundet.
- (25) Juridisk teori omtaler en rettsregel om tilpassing av eiendomsrett når det er brådypt ved land. Men en slik regel har ikke vært anvendt i rettspraksis, og har heller ikke støtte i annet rettskildemateriale. Eiendomsrett på det dyp det er tale om, vil ikke tilføre eiendommen noe reelt utover det som uansett følger av strandretten. Det vil by på store problemer å angi kriterier som er hensiktsmessige og rettferdige. På denne bakgrunn er det ikke grunnlag for en generell regel om eiendomsrett der det er brådypt – eiendomsrett må i slike tilfeller eventuelt forankres i konkrete omstendigheter.
- (26) Det brå dypet som er utenfor den aktuelle øygruppen, kan ikke betraktes som en marbakke, og kan dermed heller ikke gi grunnlag for eiendomsrett i sundet.
- (27) De ankende parter har ikke hatt noen eksklusiv bruk av sundet; den bruk som har vært, bygger på strandretten. Det råder heller ikke noen alminnelig rettsoppfatning på stedet om at sundet er underlagt privat eiendomsrett.
- (28) Eiendoms grensene ut i sjøen må etter dette trekkes etter tometersregelen, slik lagmannsretten har gjort.
- (29) Kristiansund kommune og KBBL Bygg AS har lagt ned slik påstand:
«1. Anken forkastes.
2. Ankemotpartene tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett.»
- (30) **Mitt syn på saken**
- (31) Hovedregelen er at eiere av grunn ned til strandlinjen har eiendomsrett ut i sjøen til marbakken eller – hvis marbakke ikke kan påvises – til to meters dyp ved middels lav vannstand, se Rt–2005–1577 avsnitt 31.
- (32) Som jeg har vært inne på, er det ingen marbakke i Spellsundet. Derimot er det et markert skrånende dyp utenfor sokkelen som de aktuelle øyene ligger på. De ankende parter har anført at dette er en marbakke som tilsier at hele sundet er underlagt privat eiendomsrett.
- (33) Dette er jeg ikke enig i. Marbakken er der hvor sjøbunnen begynner å falle sterkt. Men ikke enhver overgang til store dyp kan betegnes som marbakke; marbakken danner overgangen fra et relativt flatt og grunt stykke som strekker seg fra land, til et brattere dyp. Og for at en marbakke skal danne grunnlag for eiendomsrett, må den dessuten ligge utenfor den aktuelle eiendom. Dette er ikke tilfellet i den foreliggende sak.
- (34) Tometersregelen har særlig betydning der det er en svakt hellende sjøbunn uten noe markert brått dyp. Når det er brådypt ved land, som i Spellsundet, vil tometersregelen innebære at strandeieren får liten eller ingen eiendomsrett i sjøen. Spørsmålet er dermed om det finnes noe annet generelt rettsgrunnlag som gir eiendomsrett for de ankende parter.
- (35) Det er ikke rettslige holdepunkter for at eiendomsrett i sund i sjøen på generelt grunnlag kan etableres etter et midtlinjeprinsipp. En analogisk anvendelse av vass-

- dragsloven § 3 kan klart ikke begrunne en slik regel. Jeg nøyer meg med å bemerke at denne bestemmelsen bare regulerer grensen mellom to eiendommer som begge har eiendomsrett til grunnen i en innsjø; den er ikke hjemmel for at grunnen er underlagt eiendomsrett, slik det er spørsmål om i det foreliggende tilfellet.
- (36) Flere juridiske forfattere har gitt uttrykk for at eieren av grunn ned til strandlinje hvor det er brådypt ved land – slik at det verken er grunnlag for å anvende marbakke- eller tometersregelen – likevel må ha eiendomsrett til et rimelig stykke sjøgrunn. Mons Sandnes Nygard uttrykker det slik i Ting og rettar, 1974, side 135:
- «Det ein må kunna seia om spørsmålet, er at det ikkje har stabilisert seg nokon fast og klår regel om eigeidomsgrensa. Det står fast at landeigaren eig eit stykke utetter og vanleg til marbakken der ein slik bakke let seg påvisa i rimeleg djupne og avstand frå land. Marbakke er det om ein får eit bråhall mot større djupne eit stykke utpå. ... Der det er brådjuft ved land, lyt landeigaren likevel eiga eit rimeleg stykke utetter.»
- (37) Nygard begrunner ikke synspunktet nærmere, men viser i en fotnote til at Knut Robberstad har gitt uttrykk for et slikt syn på forelesninger.
- (38) I Falkanger og Falkanger, Tingsrett, 6. utgave, 2007 heter det følgende på side 94:
- «Enkelte steder er det hverken marbakke eller langgrunt, det er brådypt helt inne ved land. For denne situasjon har vi ingen rettspraksis. Det har imidlertid vært hevdet at det her må regnes med 'at landeigaren eig botnen så langt ut at han får nokonlunde same rådevelde som marbakkelina vanleg gjev'.»
- (39) Disse forfattere nøyer seg med å referere Robberstad, slik han er sitert av Austenå i Kart og plan, 1984, side 318, jf. NOU 1988:16 side 77, jf. side 50.
- (40) Andre forfattere har gitt uttrykk for lignende synspunkter. Jeg kjenner imidlertid ikke til noen fremstilling hvor spørsmålet er undergitt en grundigere drøftelse. Flere forfattere henviser bare til hva andre forfattere har gitt uttrykk for.
- (41) Det foreligger ingen rettspraksis som underbygger at det gjelder en generell regel om eiendomsrett til sjøarealer der det er brådypt, og som supplerer reglene om eiendomsrett frem til marbakke eller to meters dybde.
- (42) Jeg kan heller ikke se at rimelighets- eller rettferdighetshensyn kan begrunne at det på ulovfestet grunnlag etableres en slik generell regel. Strandretten gir en eier av grunn med strandlinje en rekke rettigheter uavhengig av om han har eiendomsrett også til sjøgrunnen, for eksempel rett til adkomst sjøveien, rett til å anlegge brygge eller annen båt plass og utfyllingsrett, se nærmere Falkanger og Falkanger, Tingsrett, 6. utgave, 2007, side 95 til 99. Disse rettighetene har også eiere av eiendommer hvor det er brådypt langs land. Videre gir nabolovgivningen og offentligrettslige regler et betydelig vern mot at det settes i gang virksomhet eller aktiviteter på sjøen utenfor strandlinjen som er til sterk ulempe for eiere av grunnen innenfor.
- (43) Hensynet til strandeieren må dessuten veies opp mot allmennhetens interesser og etablerte rettigheter. I tillegg kommer at det langt fra er gitt hva vilkårene etter en generell regel i tilfelle skulle være for å fastslå eiendomsrett i sjøen der det er brådypt ved land. Sivillovbokutvalet har i NOU 1988:16 foreslått at en strandeier som hovedregel skal eie sjøarealet 30 meter ut fra land, se utredningen side 94. En slik regel ville imidlertid etablere ny rett.
- (44) Samlet tilsier dette at det er en lovgiveroppgave å avgjøre om det skal innføres en generell regel, og å fastsette det nærmere innholdet i en eventuell regel.
- (45) Min konklusjon er etter dette at det ikke er tilstrekkelige rettskildemessige holdpunkter for på ulovfestet grunnlag å fastsette en generell regel om eiendomsrett i sjøen ved brådypt, som supplerer reglene om marbakke og to meters dyp.
- (46) Eiendomsrett utover det som følger av reglene om marbakke og to meters dyp, vil kunne følge av særskilte rettsgrunnlag for den enkelte eiendom, som alders tids bruk eller lokal sedvanerett. Jeg kan imidlertid ikke se at det foreligger slike rettsgrunnlag her og finner det tilstrekkelig å peke på følgende:
- (47) Eierne av de aktuelle eiendommer har opp gjennom tidene brukt sundet til fortøyningsplass for skuter, og på Brattøya er det også etablert et kaianlegg. Dette er imid-

lertid bruk som kan utøves i kraft av strandretten. Det er ikke ført bevis for bruk som bygger på eiendomsrett alene.

- (48) Det er heller ikke ført tilstrekkelig bevis for at det på stedet er en rettsoppfatning om at de ankende parter eier sundet. Riktignok er det lagt frem noen målebrev, kommunale kart med videre hvor det er tegnet inn en stiplet linje midt i sundet eller gjort andre anmerkninger som kunne indikere at det går en eiendomsgrense der, men dette kan ikke tas til inntekt for at det råder en festnet rettsoppfatning om at sundet er underlagt privat eiendomsrett. Mye kan tyde på at heller ikke de ankende parter selv har ment å ha eiendomsrett til sundet. I startfasen av konflikten om byggingen av båt plass i Spellsundet var deres protester mot byggingen begrunnet med strandrett og eiendomsrett til deler av selve fyllingen, ikke med eiendomsrett til sundet.
- (49) De ankende parter har etter dette heller ikke noe særskilt grunnlag for eiendomsrett utover to meters dyp, og anken blir å forkaste.
- (50) Kristiansund kommune har vunnet saken fullt ut, og har i utgangspunktet krav på å bli tilkjent sakskostnader etter hovedregelen i tvisteloven § 20–2 første og andre ledd. Etter mitt syn gjør imidlertid tungtveiende grunner det rimelig at de ankende parter fritas for erstatningsansvar for Høyesterett, jf. § 20–2 tredje ledd. Saken gjelder et uavklart rettsspørsmål av stor generell interesse, og jeg finner det rimelig at begge parter bærer omkostningene ved den rettsavklaring som nå har skjedd. Tilsvarende gjelder for partshjelperen, jf. § 20–2, jf. § 20–1 tredje ledd.
- (51) Jeg stemmer for denne dom:
1. Anken forkastes.
 2. Sakskostnader for Høyesterett tilkjennes ikke.
- (52) Dommer **Indreberg**: Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (53) Kst. dommer **Akerlie**: Likeså.
- (54) Dommer **Falkanger**: Likeså.
- (55) Dommer **Matningsdal**: Likeså.
- (56) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

dom:

1. Anken forkastes.
2. Sakskostnader for Høyesterett tilkjennes ikke.