



UiT

NORGES  
ARKTISKE  
UNIVERSITET

Det juridiske fakultet

**Rettighetsbortfall der løsøre sammenblandes eller sammenføres i fast eiendom  
eller hovedting**

—  
**Mikael Rossvoll Jørgensen**

*Liten masteroppgave i rettsvitenskap vår 2015*

*Antall ord: 17924*





# Innholdsfortegnelse

<b>INNHALDSFORTEGNELSE</b> .....	<b>2</b>
<b>1. INNLEDNING</b> .....	<b>4</b>
1.1 PRESENTASJON AV TEMA .....	4
1.2 BEGREPSAVKLARING.....	6
1.3 RETTSKILDESITUASJONEN .....	7
1.4 AVGRENSNING.....	8
1.5 DEN VIDERE FREMSTILLINGEN.....	10
<b>2. REGLNES RETTSPOLITISKE BEGRUNNELSE</b> .....	<b>10</b>
<b>3. DEN HISTORISKE ULOVFESTEDE LÆREN</b> .....	<b>13</b>
3.1 INNLEDENDE BETRAKTNINGER.....	13
3.2 DEN ULOVFESTEDE LÆRE OM SAMMENFØYNING .....	14
3.3 UNNTAKET.....	18
<b>4. GJELDENDE RETT. VILKÅR FOR RETTIGHETSBORTFALL</b> .....	<b>18</b>
4.1 INNLEDENDE BETRAKTNINGER.....	18
4.2 LITT OM TYPETILFELLER. I HVILKE TILFELLER FÅR REGLENE ANVENDELSE? .....	19
4.3 HOVEDREGEL OG UTGANGSPUNKT .....	20
4.4 DEN FØRSTE VURDERINGEN. DE RELEVANTE VERDIENE.....	22
4.5 "SKADE" OG "VERDITAP" .....	22
4.6 ER DEN FYSISKE SKADEN PÅ BEGGE SIDER RELEVANT? .....	23
4.7 FYSISK SKADE OG VERDITAP .....	25
4.8 TAP AV IDEELLE VERDIER .....	25
4.9 BURDE TAP AV IDEELL MERVERDI VÆRE RELEVANT? .....	28
4.10 BETYDNINGEN AV SPESIALTILPASNING .....	30
4.11 TILFELLER DER BARE DELER AV RETTIGHETSHAVERENS TING KAN FJERNES .....	31
4.12 "KOSTNAD" OG "OMKOSTNINGER" .....	35
4.13 PÅREGNELIGHETSKRAVET .....	38
4.14 DEN ANDRE VURDERINGEN. ER UTSKILLELSESKOSTNADENE UFORHOLDSMESSIG STORE? .....	41
4.15 INNLEDENDE BETRAKTNINGER .....	41
4.16 UFORHOLDSMESSIGHETSTERSKELEN .....	43
4.17 TERSKELENS UTGANGSPUNKT. LØSØRETS VERDI .....	44
4.18 ANDRE FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE UFORHOLDSMESSIGHETSTERSKELEN .....	47
4.19 BETYDNINGEN AV SUBJEKTIVE FORHOLD .....	47
4.20 BETYDNINGEN AV AVTALER VED BORTFALL AV PANTERETTIGHETER .....	48

4.21 BETYDNINGEN AV AT RETTIGHETSHAVEREN KJENTE TIL AT TINGENE VILLE BLI SAMMENFØYET .....	49
4.22 BETYDNINGEN AV AT LØSØRET ER SJELDENT .....	51
4.23 BETYDNINGEN AV SAMFUNNSUTVIKLINGEN OG SAMFUNNSFORHOLD.....	51
<b>5. OM SÆRVILKÅRET "OPPBRUKA" I HENDL. § 8.....</b>	<b>54</b>
<b>6. AVSLUTTENDE OPPSUMMERING .....</b>	<b>57</b>
<b>7. KILDER .....</b>	<b>59</b>
7.1 LOVER.....	59
7.2 OPPHEVET LOVGIVNING .....	59
7.3 FORARBEIDER.....	59
7.4 RETTSPRAKSIS .....	59
7.5 JURIDISK LITTERATUR .....	60
7.6 NETTKILDER.....	61

# 1. Innledning

## 1.1 Presentasjon av tema

Eiendomsrett kan stiftes på en rekke forskjellige måter. De fleste eiendomserverv skyldes at subjektene – rettighetshaverne – skiftes ut ved en eller annen rettshandling, f.eks. ved kjøp og salg. Eiendomsrett i ting kan imidlertid også stiftes ved at objektene – tingene – forandres eller tilføres noe nytt.

Temaet for avhandlingen er å analysere de vilkår som stilles for rettighetsbortfall der noens løsøre sammenblandes eller sammenføres i andres faste eiendom eller hovedting.

Dersom tingene ikke kan skilles ad, faller rettighetene i løsøret bort samtidig som eieren av hovedtingen eller den faste eiendom overtar eiendomsretten til det tilførte. Med rettigheter menes alle slags rettigheter i ting, f.eks. eiendomsrett, panterett og bruksrett. Med ting menes både fast eiendom og løsøre. For enkelthetens skyld anvendes bare begrepet sammenføring i det følgende.

Tradisjonelt har sammenføring vært behandlet enten som et originært eller som et ekstinktivt erverv.<sup>1</sup> Det er ikke nødvendig å begi seg inn i en slik rettshistorisk debatt da spørsmålet i dag er uproblematisk. Den opprinnelige rettighetshaveren taper sin rett i og med sammenføyningen. Det er derfor et sikkert standpunkt at reglene om sammenføring regulerer ekstinktive (opphør) erverv av rettigheter.<sup>2</sup>

Dersom tingene tilhører samme eier og det ikke eksisterer andre rettigheter i tingene er sammenføring av disse uproblematisk.

---

<sup>1</sup> Se en generell fremstilling av dette i Nikolaus Gjelsvik, Norsk Tingsret: forelæsninger, 2. utgave (Oslo, 1926) (Gjelsvik) side 219-221 og 456.

<sup>2</sup> Se likt i Rt-1949-949 side 955. I gammel tingsrettslig litteratur var dette noe mer nyansert. Siden læren var at hovedtingen eller den faste eiendommen ble tilført en tilvekst mente forfatterne at eieren av denne ikke vant ny eiendomsrett, men at hans opprinnelige eiendomsrett ble utvidet. På grunn av dette havnet de i en situasjon der reglene bare regulerte opphør av rettigheter, men ikke erverv. Se f.eks. Gjelsvik side 219-221 og 456-457 og Herman Scheel, Forelæsninger over norsk tingsrett (Kristiania, 1912) (Scheel) side 432-433. Den gamle tankegangen er imidlertid treffende ved noen tilfeller i dag. Dersom eieren av hovedtingen eller den faste eiendom også eier løsøret, men løsøret er påheftet andre rettigheter er det unaturlig å tale om både opphør og erverv av rett. Eiendomsretten har jo eieren fra før av. I disse tilfellene er de rettslige konsekvenser like de som ved frihevd; ekstinksjonen fjerner andres begrensede rettigheter, eiendomsretten skjer det ingenting med.

En eier kan male eget hus og lage plating av egne planker. Han blir verken eier av mer eller mindre når sammenføyningen er komplett. Begrunnelsen for dette ligger i hans altomfattende eiendomsrett; det eksisterer ingen konkurrerende rettigheter i tingene.<sup>3</sup> Dersom han senere ombestemmer seg og skraper av malingen eller river platten er det heller ingen som kan hindre han i det.

Annerledes blir det i tilfeller der det eksisterer konkurrerende interesser i tingene; rettighetene er på flere hender. Det er vilkårene for rettighetsbortfall i slike tilfeller som skal behandles nærmere i avhandlingens hoveddel. Foreløpig er det tilstrekkelig å vite at det ikke kreves fullstendig enhetlighet mellom tingene for at rettighetene i løsøret skal falle bort, vurderingen er relativ. Om rettighetene i løsøret er tapt beror på hvorvidt utskillelse kan utføres uten for store kostnader og skader på tingene.

Dersom grunneier A uten avtale eller annet rettsgrunnlag med B bruker Bs maling for å male egen husvegg eller tredjeperson C gjør det samme vil de opprinnelige rettighetene i malingen falle bort når handlingen er utført. Det samme gjelder der en tilfeldig hendelse velter malingsspannet over As platt.

I disse og lignende tilfeller overtar grunneier A eiendomsretten til malingen på hans eiendom, mens B taper sin eiendomsrett, eller annen rett, til det tilførte.<sup>4</sup> Begrunnelsen finner en i de faktiske forholdene. Det å skrape av malingen er en langtekkelig oppgave og når malingen omsider er fjernet kan den ikke brukes om igjen.

Løsningen er motsatt dersom utskillelshandlingen er mindre kostbar, f.eks. der det eneste som forbinder løsøret med veggen er en strømledning. Det å koble ledningen fra veggen er en enkel sak, og verken ledningen eller veggen vil bli skadet.

---

<sup>3</sup> Sjur Brækhus og Axel Hærem, Norsk tingsrett (Oslo, 1964) (Brækhus/Hærem) side 538.

<sup>4</sup> En tredjeperson C kan aldri vinne rett ved sammenføyning, men han kan være årsaken til den. I denne sammenheng er tredjepersonen alltid et subjekt som verken har interesser i løsøret eller den faste eiendommen. Dersom A sammenføyer Bs ting i C sitt hus er det den sammenføyende A som er tredjeperson i konflikten. Det har ingenting å si om A sammenføyer Bs ting i Cs eiendom med eller uten avtale med C; C har jo uansett ingen rett i B sine ting.

Rettighetsovergangen er endelig og gjelder fra det tidspunktet vilkårene i rettsgrunnlagene er oppfylt.<sup>5</sup> Den nye eieren skal sikres mot usikkerhet og etterfølgende forhold påvirker derfor ikke hans rett. At ervervet er endelig er ikke til hinder for at nye erverv kan føre til nye løsninger, f.eks. senere salg eller ekstinksjon.<sup>6</sup>

## 1.2 Begrepsavklaring

Avhandlingen vil bare behandle de tilfeller der løsøre sammenføres i hovedting eller fast eiendom. Det har fra gammelt av vært vanlig å kalle slike typetilfeller aksesjon.<sup>7</sup>

Ved aksesjon er en av tingene vesentlig viktigere enn den andre tingen. Løsøret tilføres hovedtingen og blir en del av denne (et aksessorium eller tilbehør).<sup>8</sup> Siden den mottakende tingen regnes som vesentlig viktigere enn den andre, kan rettighetene i denne ikke tapes ved sammenføring. Det ville rammet interessene i hovedtingene for hardt om de kunne tapes ved sammenføring.

Hovedtingen er alltid fast eiendom eller et løsøre som regnes som viktigere enn det andre løsøret, se bl.a. lov 10. juni 1969 nr. 17 om hendelege eieendomshøve (hendl.) §§ 3 og 8 og lov 8. februar 1980 nr. 2 om pant (panteloven) § 3-19. Med mindre sammenhengen nødvendiggjør noe annet benyttes kun begrepet hovedting i det følgende.

Da aksesjon kan skje både ved sammenblanding- og sammenføringstilfeller er det nødvendig å redegjøre for de forskjellige begrepene.

Den eneste autoritative rettskilde som sier noe nærmere om begrepene er NUT 1969:4 Rådsegn 7. På side 6 følger det at forskjellen mellom sammenføring- og sammenblanding er "kva måte tinga er samankomne" på. Det er nærliggende å forstå dette slik at lovgiver mener at forskjellen går på hvordan koblingen mellom tingene

---

<sup>5</sup> NUT 1969:4 Rådsegn 7 – Om hendelege eieendomshøve (R7) side 19.

<sup>6</sup> F.eks. som RG-2001-905 (Hålogaland) hvor noe av materiale som var levert til byggherrens eiendom var sammenføyd i hans bygg, mens noe ikke var det. Lagmannsretten løste tvisten for alle tingene ved at eiendomservervet skjedde allerede ved overleveringen, jf. lov 2. juni 1978 nr. 37 om godtroervert av løsøre § 1.

<sup>7</sup> R7 side 6.

<sup>8</sup> *Ibid.*

oppstod. Med hvordan mener jeg den naturvitenskapelige prosess som skjer når to ting møter hverandre. For eksempel lærte Gjelsvik at det var sammenblanding når stoffene var løse og sammenføyning når de var faste.<sup>9</sup> Etter min mening er det mer hensiktsmessig å spørre om tingene beholdt sin identitet etter sammenkoblingen.<sup>10</sup> Dette vil også være i tråd med det Gjelsvik lærte.

Etter identitetsvilkåret er det sammenblanding når olje blandes med olje og sammenføyning når en stol boltes fast i en hovedting. Rettslig sett kan en ikke skille mellom oljen som stammer fra A og oljen som stammer fra B og motsatt er det en enkel sak å peke ut f.eks. As stol i Bs båt.

I moderne rett er begrepet sammenblanding helt forlatt. Dette kan åpenbart ikke forstås slik at det bare er ved de typiske sammenføyningstilfeller at rettigheter kan falle bort. At panteloven § 3-19 har overskriften "sammenføyning" kan altså ikke bety at salgspant i løse ting er bedre sikret enn salgspant i faste ting.

### **1.3 Rettskildesituasjonen**

Sammenføyings- og sammenblandingsproblematikken kan oppstå på alle rettsområder der rettigheter i ting reguleres. Dette har fått betydning for lovgivers utforming av den positive retten.

Rettighetsbortfall ved fysisk sammenføyning reguleres i dag i en rekke lover. Den eldste og mest generelle av disse er hendl. Etter hendl. §§ 2,3 og §§ 8,9 erverver eieren av hovedtingen eller den faste eiendommen eiendomsrett til løsøre som sammenføytes eller sammenblandes i hans ting. Dersom spørsmålene oppstår ved avslutningen av leie eller tomtefeste følger de samme løsningene av lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husll.) § 10-2 (4) og lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste § 40.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> Gjelsvik side 448 og 450.

<sup>10</sup> Lignende i Brækhus/Hærem side 539 fotnote 2.

<sup>11</sup> Særreguleringene i husll. § 10-2 (4) er lik hendl. og panteloven, jf. NOU 1993:4 Lov om husleieavtaler (NOU, husll.) side 86. Det samme gjelder etter tomtefesteloven § 40, men det følger av forarbeidene at bortfallsterskelen er lavere enn etter de andre lovene, jf. NOU 1993:29 Rådsegn 15 – Ny lov om tomtefeste (R15) side 77.

Dersom løsøret er beheftet med salgspant reguleres rettighetsbortfallet av panteloven § 3-19. Bestemmelsen var ment å samsvare med reguleringen i hendl.<sup>12</sup>

For rettighetsbortfall av alle andre rettigheter enn de ovennevnte, følger løsningene av hendl. §§ 6 og 12. Rettighetene faller bort på samme vilkår som eiendomsretten.

Ut over de forskjellige lovtekstene preges avhandlingens tema av lovenes forarbeider og en del rettspraksis. I den grad det finnes veiledning i forarbeidene vil dette bli redegjort for.<sup>13</sup>

Det finnes lite ny praksis fra Høyesterett som behandler vilkårene for rettighetsbortfall ved sammenføring. Fra tiden etter hendl. (1969), panteloven (1980) og husleieloven (1999) finnes det ingen dommer fra Høyesterett. Det er imidlertid avsagt én kjennelse i Rt-1991-909.

Vilkårene for rettighetsbortfall er behandlet av Høyesterett ved flere anledninger i tiden før hendl. Som jeg vil komme tilbake til nedenfor var formålet med lovgivningen å kodifisere tidligere ulovfestet rett. Dette innebærer at den eldre rettspraksisen fortsatt har relevans som tolkningsbidrag på området.

For å illustrere at sammenføyningsproblematikken ikke er et foreldet tema, vil jeg ta i bruk nyere underrettspraksis der det er naturlig og hensiktsmessig. Selv om praksis fra underrettene har begrenset rettskildemessig vekt, kan en redegjørelse for disse likevel ha verdi som gode praktiske eksempler og forslag til rettsregler.

#### **1.4 Avgrensning**

Hovedformålet med avhandlingen er å redegjøre for rettstilstanden de lege lata i tilfeller der spørsmål om rettighetsbortfall ved sammenføring oppstår. Med bakgrunn i avhandlingens format og rammer er det imidlertid nødvendig å gjøre en rekke avgrensninger.

---

<sup>12</sup> Ot.prp.nr.39 (1977-1978) om pantelov (Ot.prp.nr.39) side 126.

<sup>13</sup> Det som finnes av juridisk litteratur fremgår av noteverket.



Den viktigste avgrensningen følger av avhandlingens tittel. Det er bare vilkårene for rettighetsbortfall der løsøre sammenføres med fast eiendom eller en hovedting som skal behandles. Dette innebærer at sammenføring av løsøre med likeverdig løsøre faller utenfor, se hendl. § 2.<sup>14</sup> Utelatelsen av slik sammenføring er gjort av praktiske og disposisjonsmessige årsaker. Selv om rettsfølgene er noe forskjellige er vilkårene like, og slik sett har redegjørelsene nedenfor overføringsverdi til slik sammenføring.

Utover de betraktninger som er gjort innledningsvis vil jeg ikke behandle forutsetningene som stilles for at den enkelte lov skal få anvendelse. Det nevnes likevel at i den generelle hendl. reguleres spørsmålet i § 1, som krever at det ikke eksisterer et annet kontraktsrettslig rettsgrunnlag som løser tvisten.<sup>15</sup> Et kontraktsrettslig rettsgrunnlag omfatter både alminnelige avtaler og særlover.<sup>16</sup> Særlovene stiller på sin side krav om at det eksisterer en forutgående tomtefeste-, husleie- eller salgspantavtale mellom partene, se forutsetningsvis panteloven § 3-19, husll. § 10-2 (4) og tomtefesteloven § 40.

Heller ikke årsaken til sammenføyningen vil bli behandlet nærmere. Panteloven § 3-19 regulerer all slags sammenføring mens menneskeskapt sammenføring reguleres av hendl. §§ 2,3 og § 8 og § 9 dersom sammenføyningen skyldes naturlige årsaker, f.eks. der en elv bryter med seg et større jordstykke over til naboeiendommen. Derimot krever husll. § 10-2 (4) at det er leieren som er årsaken til sammenføyningen.<sup>17</sup>

Partenes stilling der rettigheter faller bort vil heller ikke bli behandlet nærmere. En redegjørelse for dette er en avhandling i seg selv. Den som taper eiendomsrett får krav på vederlag fra den som vinner rett, jf. hendl. §§ 5, 10 og § 11. Det samme gjelder ved tap av bruksrett og andre panterettigheter, jf. §§ 6 og 12. Ved bortfall av salgspant reguleres ikke vederlagskravet direkte i panteloven. Det følger imidlertid av ot.prp.nr.39 (1977-

---

<sup>14</sup> Det er også sammenblanding dersom det er umulig å si hvilke ting som stammer fra hvem, f.eks. der egg fra ulike eiere er lagt i samme kurv, jf. R7 side 20. Slik "ikke-faktisk" sammenblanding kommer jeg ikke til å behandle nærmere.

<sup>15</sup> *Ibid.* side 19.

<sup>16</sup> Men også alminnelige passivitetsvirkninger, godtroerverv og alminnelige etterfølgende erverv kan føre til andre løsninger, jf. *Ibid.* side 19. Hendl. får heller ikke anvendelse ved avslutningen av samboerforhold, jf. bl.a. Rt-2011-1168 med videre henvisninger til Rt-1984-497.

<sup>17</sup> Noen åpenbar betydning får imidlertid ikke dette. Dersom andre står for sammenføyningen får jo den generelle hendl. anvendelse.

1978) side 126 at det ”synes rimelig at en panthaver har samme adgang til å kreve erstatning [antakeligvis vederlag] fra tredjemann” som etter hendl. § 10.<sup>18</sup> Ved avslutning av tomtefeste og leieforhold reguleres vederlagskravet direkte i lovene, jf. tomtefesteloven § 41 og husll. § 10-5.

Da det kun er *sammenføring* av løsøre i fast eiendom eller hovedting som skal behandles avgrenses det også mot en redegjørelse av lov 6. juni 1961 om rettshøve mellom grannar (granneloven) § 11.<sup>19</sup> Etter § 11 får en nabo som bygger delvis inn på naboeiendommen en tidsbegrenset bruksrett over det innpåbygde området. Etter utgangspunktet i hendl. § 8 er det eieren av naboeiendommen som vinner eiendomsrett til det som bygges på hans eiendom. Granneloven § 11 utgjør dermed et unntak fra dette utgangspunktet. Etter § 11 er objektet og subjektet der retten tapes snudd – det er eieren av løsøret som vinner rett over en fast eiendom. Reelt sett regulerer derfor bestemmelsen ikke sammenføring, men bearbeidelse av fast eiendom. Granneloven § 11 utgjør et unntak fra hovedregelen om at rett over fast eiendom aldri kan vinnes med arbeid.<sup>20</sup>

## 1.5 Den videre fremstillingen

Før jeg kommer til avhandlingens hoveddel, redegjørelsen for rettighetsbortfall ved sammenføring de lege lata, skal jeg først gjøre rede for de hensynene som begrunner rettighetsbortfallet og deretter si noen ord om den ulovfestede læren som rådet frem til 1969. Til sist skal jeg kort behandle særvilkåret ”oppbruka” i hendl. § 8.

## 2. Reglens rettspolitiske begrunnelse

Det er i det vesentlige to hensyn som gjør seg gjeldende ved spørsmål om fysisk sammenføring. Hensynene kalles rettsvernsinteressen og samfunnsinteressen. Et tredje hensyn som tradisjonelt har blitt nevnt i sammenheng med sammenføring er det

---

<sup>18</sup> Vederlagskravet reguleres i hendl. § 5 og § 10. Erstatningskravet reguleres derimot av alminnelige erstatningsregler.

<sup>19</sup> Granneloven bygger imidlertid på samme prinsipper som hendl. Dette innebærer at redegjørelsen nedenfor vil ha overføringsverdi til utskillelsspørsmålet etter § 11.

<sup>20</sup> R7 side 10.

såkalte produksjonshensynet.<sup>21</sup> Produksjonshensynet gjør seg egentlig ikke gjeldende ved sammenføring, men ved bearbeidelse. Likevel skal jeg si noen ord om produksjonshensynet til slutt.

Rettsvernsinteressen og samfunnsinteressen kan være helt eller delvis motstridende.<sup>22</sup> Andre ganger trekker de i samme retning.

Som utgangspunkt for vurderingen står hensynet til rettighetshaverne.

Rettighetshaverne er de som har fullstendige eller begrensede rettigheter i ting. Fr.

Vinding Kruse introduserte begrepet rettsvernsinteressen for å vise at det ikke bare var eiendomsretten som stod i fare for å falle bort ved fysisk sammenføring.<sup>23</sup>

At rettighetshaverne har en beskyttelsesverdig interesse i at deres rettigheter ikke går tapt sier seg selv.<sup>24</sup> Dette gjelder særlig eiendomsretten, men også begrensede rettigheter kan ha stor faktisk og økonomisk verdi for rettighetshaveren. Kanskje særlig på panterettens område vil en for svak vekting av rettsvernsinteressen være problematisk. Dersom panterettene står i fare for å falle bort for lett vil dette kunne få negative konsekvenser for realkreditorers lånevilje.<sup>25</sup>

Rettsvernsinteressens gjennomslagskraft er relativ i dagens lovgivning. Se f.eks. Rt-1949-949 hvor Høyesterett sluttet seg til lagmannsrettens uttalelser om at utskillelsesadgangen berodde på en alminnelig økonomisk vurdering hvor rettighetshaverens interesse i å få tingen tilbake stod sentralt (side 956).

Rettigheter i hovedting eller fast eiendom er fullstendig sikret mot rettighetsbortfall ved fysisk sammenføring. Annerledes er det med alminnelig løsøre. Rettsvernsinteressens relativitet kan vise seg når det gjelder ting som det er knapphet på eller der tingene har stor personlig verdi for eieren. F.eks. er det rimelig å tro at domstolene vil tillate høyere

---

<sup>21</sup> Brækhus/Hærem side 539-541.

<sup>22</sup> *Ibid.* side 540.

<sup>23</sup> *Ibid.* med videre henvisninger.

<sup>24</sup> *Ibid.* side 540.

<sup>25</sup> Ankende part hevdet i Rt-1967-1323 at et prejudikat fra Høyesterett hvor eiendomsforbeholdet falt bort ville "kullkaste de forretningsforhold som i dag gjelder i denne bransje, og medføre at kredittgivning og leveringsbetingelser for øvrig må forandres, med sterkere grad av kontantbetaling" (side 1327).

utskillingskostnader dersom rettighetshaveren kan påvise en særlig sterk personlig tilknytning til en løsøregjenstand.<sup>26</sup>

Rettsvernsinteressen er særlig sårbar ved fysisk sammenføring. Det er ikke mulig å beskytte seg mot en godtroende omsetningserverver ved f.eks. tinglysning siden rettighetsbortfallet ved sammenføring skjer ved faktiske og ikke rettslige handlinger.

Rettighetsbortfallet (og ervervet) er ikke begrunnet i hensynet til omsetningen generelt eller erververen spesielt. Begrunnelsen er videre enn som så.<sup>27</sup> Det er den såkalte samfunnsinteressen som tilsier at tingene ikke kan skilles ad og at rettighetene i den ene tingen faller bort. På grunn av dette er det ikke nødvendig at erververen er i god tro. Selv en erverver i verdens ondeste tro kan vinne rett etter reglene om sammenføring.

Med samfunnsinteressen menes at "det samfunnsmessig sett er uheldig at verdier ødes [sløses] uten rimelig grunn".<sup>28</sup> Dersom utskillelse vil medføre store verditap eller store bestrebelse, taler samfunnsinteressen for at en annen løsning velges. Dersom utskillelse kun vil føre til ødeleggelse av tingene er det bedre at én får glede av tingen, enn at ingen gjør det.

Samfunnsinteressen må forstås med en vesentlig reservasjon. Hensynet er subsidiært dersom rettsvernsinteressen er sammenfallende. Dersom rettighetshaverne kommer til enighet i avtale, skal ikke samfunnsinteressen blandes inn, se bl.a. hendl. § 1.<sup>29</sup>

Ofte vil samfunnsinteressen tale for samme løsning som rettsvernsinteressen. Dette er en følge av at rettsvernsinteressen egentlig er en objektiv standard.<sup>30</sup> Hva rettighetshaverne subjektivt mener er god ressursbruk er uvesentlig. Særlig ved pantsettelse vil hensynene være sammenfallende. En selger vil f.eks. ikke forbedre sine

---

<sup>26</sup> R7 side 7 og Brækhus/Hærem side 540.

<sup>27</sup> Enstemmig Høyesterett slutter seg til lagmannsrettens uttalelser i Rt-1949-949 side 956 om at "[m]ens omsynet til omsetnings- og kredittlivet gjør seg gjeldende overfor godtroende tredjemann, kan ikke dette sies å være tilfellet ved" spørsmål om fysisk sammenføring.

<sup>28</sup> Enstemmig Høyesterett slutter seg til lagmannsrettens uttalelser i Rt-1949-949 side 956.

<sup>29</sup> Men her er det unntak bl.a. ved husleie, jf. husll. § 1-2 som forhindrer at det inngås avtaler som er mindre gunstige for leieren enn lovens ordning. Det samme gjelder ved pant, jf. avhandlingens pkt. 4.20.

<sup>30</sup> Tore Sandvik, Kai Krüger, Ole Johan Giertsen, Norsk panterett, 2. utgave (Bergen-Oslo-Tromsø, 1982) (Norsk panterett) side 348.

sjanser til å få dekket pantekravet sitt dersom han banker løs murstein han har salgspant i. Med tingens undergang forminskes også pantesikkerheten.<sup>31</sup>

Produksjonshensynet går ut på å belønne den flittige. Den som legger tid og arbeid inn i en ting burde få noe tilbake for arbeidet. Dette kan skje ved å gi han vederlag eller eiendomsrett til tingen. Produksjonshensynet begrunner imidlertid ikke reglene om rettighetsbortfall ved sammenføyning. Selv om de fleste sammenføyningssituasjoner forutsetter en viss grad av fysisk arbeid kommer det skapende elementet i bakgrunnen, men om arbeidselementet blir mer fremtredende kan stillingen bli annerledes. Da er det imidlertid reglene om bearbeidelse (spesifikasjon) som begrunner rettighetservervet, ikke at tingene ikke kan fraskilles (ved ren spesifikasjon er det heller ingenting å fraskille, men én forandret ting), se hendl. § 4 og panteloven § 3-20.<sup>32</sup>

### **3. Den historiske ulovfestede læren**

#### **3.1 Innledende betraktninger**

Frem til hendl. trådte kraft i kraft i 1969 var reglene om rettighetsbortfall ved fysisk sammenføyning ulovfestede. De ulovfestede reglene stammet fra romerretten.<sup>33</sup> Når jeg skal gjøre rede for læren om sammenføyning i et historisk perspektiv, vil jeg imidlertid begrense meg til slik reglene kom til uttrykk fra og med årtusenskiftet 1800/1900 og frem til midten av 1900-tallet når hendl. trådte i kraft. Det som finnes av enda tidligere kilder er vanskelig tilgjengelige og dessuten ville en redegjørelse for disse antakeligvis vært mest av historisk interesse.

Formålet med å presentere den ulovfestede læren slik den fremstod frem til midten av 1900-tallet er derimot ikke bare av historisk betydning. I hovedsak er de lovfestede reglene en kodifikasjon av de ulovfestede. Den gamle ulovfestede retten vil derfor ha overføringsverdi på dagens tilfeller. Det er dessuten alltid en fordel å kjenne fortiden når en skal bli kjent med nåtiden.

---

<sup>31</sup> Vederlagskravet taper han selvsagt ikke. Derimot må nok pantehaveren belage seg på å være erstatningsansvarlig overfor mursteinseieren.

<sup>32</sup> Se om bearbeidelse i Brækhus/Hærem side 546.

<sup>33</sup> Peter Strömngren, *Tilbehör och accession*, skrifter från juridiska fakulteten i uppsala (Uppsala, 2012) side 28.



### 3.2 Den ulovfestede lære om sammenføring

Selv om reglene frem til 1969 var uskrevne var reguleringen mer oversiktlig enn den er i dag. Det eksisterte kun ett rettslig grunnlag og dette regulerte alle salgs tilfeller av sammenføring, uavhengig av årsak eller rettighet.<sup>34</sup>

Dette står i klar kontrast til rettsstillingen i dag hvor reglene er spredt ut over flere bestemmelser og lover.

Tradisjonelt ble eiendomsretten viet mest oppmerksomhet i tingsrettslig litteratur. Bakgrunnen for dette var nok at eiendomsretten var den viktigste og mest omfattende rettigheten.

Blant forfatterne som stod for å systematisere og videreutvikle Høyesteretts tanker var det "for simpelheds Skyld" vanlig å behandle bortfall av eiendomsrett for så å avsløre til sist at det samme gjaldt for "andre tinglige Rettigheder".<sup>35</sup>

Når Scheel brukte begrepet "tinglig" rettighet må en anta at dette var av praktiske årsaker som et slags restbegrep for "alle andre rettigheter" enn eiendomsretten. Sagt på en annen måte; ingen nevnt, ingen glemt. At begrepet omfattet alle slags begrensede rettigheter er heller ikke tvilsomt. Dette innebar at både bruksretter og sikkerhetsretter kunne falle bort. Det samme gjaldt forgjengeren til salgspant som gikk under navnet eiendomsforbehold.

Den ulovfestede læren var utpreget skjønnsmessig. Det fantes ingen faste vilkår for å avgjøre spørsmålene som oppstod. Tvert om var det nok en enighet om at de spørsmål som kunne oppstå ved fysisk sammenføring var så vanskelige at en "ikke [burde] binde sig altfor sterkt til teoretiske sætninger", men heller spørre hva som fremstod som rett og rimelig i det konkrete tilfellet.<sup>36</sup>

---

<sup>34</sup> Men det fantes noe kodifisert rett i NL 5-3-29, 5-5-5 og 5-5-6.

<sup>35</sup> Scheel side 450-451. Her ser en også et godt eksempel på hvor galt det kan gå når lovgiver tar blåkopi av teoretiske disposisjoner, jf. hendl. § 6 og § 12.

<sup>36</sup> Gjelsvik side 454.

Et billedlig eksempel på det siste følger av Rt-1916-659. Saken gjaldt adgangen til å fjerne frukttrær og bærbusker etter endt livsfeste.<sup>37</sup> Høyesterett avgjorde at "ikke flytbare trær" ikke kunne fjernes, men at saken stod annerledes hva gjaldt de "flytbare trær".<sup>38</sup>

Noe veiledning følger det imidlertid av praksis og juridisk teori. En viss veiledning følger allerede av den nevnte dommen i Rt-1916-659. Høyesterett la "adskillig" vekt på at det var økonomisk uforsvarlig å flytte trærne da det ville "voldes skade paa" grunnen.

Avgjørende for Høyesterett var med andre ord at det ville føre til en unødvendig eller uforsvarlig verdiforspillelse på grunnen om trærne ble fjernet. Den faktiske årsaken til dette var at trærne var ferdigvokste og hadde lange røtter som spredte seg over et stort område under bakken. Dersom en skulle fjerne trærne måtte en ta med alt, inkludert røttene. Dette ville i så fall ført til stor ødeleggelse i bakken. Betydningen av at trærne også ville dø om de ble fjernet kommer jeg tilbake til.

Rt-1916-659 er den eldste dommen fra Høyesterett jeg har funnet innenfor avhandlingens tema. Det er imidlertid ingen grunn til å tro at dette var den første avgjørelsen fra Høyesterett som omhandlet sammenføyning. Underretten viste til Scheels lære og Høyesterett var enig i underrettens begrunnelse og konklusjon.

I teorien ble vilkårene for sammenføyning forklart med ulike begreper, men det nærmere innholdet regner en med var likt.<sup>39</sup>

For Gjelsvik var det avgjørende om utskillelse var "praktisk gjørlig" herunder om utskillelse var "teknisk (fysisk) mulig og ikke medfører omkostninger eller værditap, som etter omstændighetene er urimelige", mens Scheel uttalte at utskillelse kunne gjennomføres dersom dette ikke ville innebære "synderlig Vanskelighed eller

---

<sup>37</sup> Se også festerens treffende anførsel hvor han "harcellerer over, at trærne skal kunne vokse sig fra husmandens eiendomsret".

<sup>38</sup> Også den ulovfestede læren var fravikelig ved avtale eller særregulering. I underretten ble det påvist lokal sedvane som innebar at unge "flytbare" trær kunne fjernes. Når saken ble behandlet av Høyesterett var denne delen av grunneierens påstand frafalt.

<sup>39</sup> R7 side 7.

uforholdsmæssig Bekostning eller Tab af Værdier”.<sup>40</sup>

Av ovennevnte kan en slutte at vurderingen etter den ulovfestede læren var to-leddet. For det første måtte en identifisere de verdier det var relevant å vektlegge ved utskillelsen. For det annet måtte en prøve om verdiene fra den første vurderingen var for store i det konkrete tilfellet.

De verdier som det var relevant å vurdere etter det første leddet ble av systematiske årsaker inndelt i to undergrupper. Den første omfatter de omkostninger (”utgifter” og ”Bekostninger”) en måtte påregne ved utskillelsen. I den andre undergruppen omfattes de faktiske tap som en utskillelse kunne påføre tingene (”værditap” og ”Tab af Værdier”). Med værditap var det den faktiske verdiforringelsen som utskillelshandlingen kunne påføre tingene en skulle vurdere. Om tingene i sammenføynd tilstand var verdt mer enn tingene i adskilt tilstand var uten betydning. Spørsmålet var om en kunne påregne fysiske skader på tingene dersom utskillelsen ble gjennomført. For å avgjøre verdien av en eventuell fysisk skade måtte den omregnes til en kroneverdi, f.eks. bruksverdi.

Etter den ulovfestede lære kan det virke noe uklart om en skulle ta hensyn til skadene på begge tingene eller om det bare var relevant å vurdere hvor stort tap motparten av den som krevde utskillelse ville påføres.

Det som finnes av juridisk teori fra tiden er ikke særlig rettleddende. Uklarheten skyldes nok dels at forfatterne skrev svært kasuistisk med nærmest en forutsetning om at det var løsøreeieren som krevde utskillelse. Da var det kanskje mindre viktig å fremheve at det også kunne oppstå tap på dennes side.<sup>41</sup> Dels skyldes nok uklarheten måten Høyesterett uttrykte seg. I den nevnte Rt-1916-659 kan det virke som om Høyesterett bare var interessert i om utskillelse ville ”volde[-s] skade paa” den faste eiendom. Dette er imidlertid positivt feil. Høyesterett tiltrådte votumet fra underretten som la vekt på at ”trærne er saa store, at de ikke med haab om at de skal fortsætte sit liv, kan flyttes” ble ”omkostningerne (...) store og utbyttet ringe” (side 665).

---

<sup>40</sup> Gjelsvik side 448 og Scheel side 433.

<sup>41</sup> F.eks. Scheel side 437 og Gjelsvik side 450.

Av sitatet fremgår det at Høyesterett og underretten vurderte skader på begge parters ting. At skadene på tingene til den som krevde utskillelse ble klassifisert som "omkostning[erne]" er av mindre betydning. Det er jo ingen tvil i at det var snakk om en fysisk skade på trærne. Noen realitetsbetydning hadde det heller ikke, da det var helheten av skadene og omkostningene som var avgjørende etter den ulovfestede læren.<sup>42</sup>

Konklusjonen er dermed at det var relevant å vektlegge skadene på begge sider.

Etter det siste leddet i den ulovfestede læren var en henvist til et bredt rimelighetsskjønn. Dette ble enten formulert som at verditapene ikke måtte være "urimelig" eller "uforholdsmessig". Innholdet var nok det samme.<sup>43</sup>

Her måtte en holde det eventuelle verditapet opp mot verdien av løsøret. På denne måte ble vurderingen relativ. Dersom løsøret var verdt 100 var det klart at utskillelse måtte nektes dersom utskillelsen ville koste 1000 eller dersom utskillelsen vil skade tingene så kraftig at de bare var verdt 10 etter utskillingen.

I den nevnte Rt-1916-659 ble trærne ansett som en del av grunnen. Selv om det ikke fremgår med rene ord hva som var den reelle begrunnelsen for dette er det klart at utskillelsen ville ha ført til et for stort verditap sammenlignet med verdien av å få trærne utskilt. For det første måtte en påregne noe egenarbeid for å fjerne trærne da de måtte "tages med roten". På grunn av dette kunne utskillelse "vanskelig ske uten skade". I tillegg til dette ble det lagt vekt på at trærne ikke ville overleve utskillelsen. Når "meningen med [trærne] er, at de skal bli staaende og gi avkastning" og de etter en utskillelse bare kunne brukes som brensel (som hadde lavere verdi) ble dette et uforholdsmessig stort verditap (side 665).

---

<sup>42</sup> Sjur Brækhus, Eiendomsforbehold i tilbehør, særlig i tilbehør til fast eiendom eller skib, Lov og Rett (1966) side 241-264 (Brækhus, LoR) side 246.

<sup>43</sup> R7 side 7.

### 3.3 Unntaket

Etter den ulovfestede læren fantes det et unntak fra hovedregelen om at tapet ikke måtte være urimelig eller uforholdsmessig stort. Dersom utskillelse ikke ville føre til for stor fysisk skade (altså den andre undergruppen) på tingene kunne begge parter på egenhånd kreve utskillelse dersom denne selv betalte utskillelseskostnadene (altså den første undergruppen).<sup>44</sup> Den eneste begrensingen i den ensidige utskillelsesretten var den såkalte sjikaneregelen. Hva som var det nærmere innholdet i denne er ikke helt klart, men det er nærliggende å tenke seg at utskillelsen ikke måtte fremstå som mer eller mindre meningsløs, og at det heller ikke førte til for store skader på den andre parts ting.<sup>45</sup> Dersom utskillelsen ville koste mer enn løsøret var verdt, var det alltid sjikanøst å kreve det.<sup>46</sup> F.eks. ville verken malings- eller huseieren ensidig kunne kreve å skrape tørket maling av en husvegg.<sup>47</sup> Malingen ville bli ubrukelig, og husveggen ville også bli skadet.

## 4. Gjeldende rett. Vilkår for rettighetsbortfall

### 4.1 Innledende betraktninger

De mest sentrale lovbestemmelsene som regulerer fysisk sammenføring er hendl. §§ 2,3 og § 8, panteloven § 3-19 og husll. § 10-2(4).

Bestemmelsene i hendl., panteloven § 3-19 og husll. § 10-2(4) har noe ulik ordlyd, men det var ikke meningen at vilkårene skulle være ulike.<sup>48</sup> Tvert om var lovgivers formål med hendl. å kodifisere tidligere ulovfestet rett, men her kan det se ut som det ble gjort i alle fall ett unntak, se senere om ideell merverdi.<sup>49</sup> Panteloven skulle på sin side bare kodifisere den samme ulovfestede retten som hendl. bygget på. I motivene til § 3-19 følger det at bestemmelsen er prinsipielt i samsvar med hendl. § 8 og at bestemmelsen

---

<sup>44</sup> Gjelsvik side 451.

<sup>45</sup> Se om det første i R7 side 9 hvor det fremgår at utskillelse i noen tilfeller er "reine meningsløysa" og det siste i Gjelsvik side 451: utskillelse kan kreves av den "inkorporerte tings eier (...) oppløsning kan ske uten (...) skade for hovedtingen".

<sup>46</sup> Brækhus, LoR side 246 og Rt-1951-737 side 746 (underrettens dom).

<sup>47</sup> Gjelsvik side 451.

<sup>48</sup> Se for husll. § 10-2(4) i NOU, husll. side 86. Dette gjelder også for tomtefesteloven § 40, men det følger av bestemmelsens motiver at bortfallsterskelen er *lavere* enn etter hendl., panteloven og husll., jf. R15 side 77.

<sup>49</sup> Ot.prp.nr.30 (1967-1968) Om lov om hendelege eigedomshøve (Ot.prp.nr.30) side 14.



bygget på Høyesteretts rettssetninger i Rt-1926-788, Rt-1949-949 og Rt-1967-1323.<sup>50</sup> I de nevnte saker anvendte Høyesterett den alminnelige ulovfestede læren om rettighetsbortfall ved sammenføyning på tilfeller av bortfall av eiendomsforbehold.<sup>51</sup> Som jeg har påvist tidligere regulerte den ulovfestede læren bortfall av alle slags rettigheter.

På grunn av dette er det mulig og hensiktsmessig å behandle bestemmelsene samlet. Noe annet vil føre til unødvendige gjentakelser. Det er også et dogmatisk poeng at redegjørelsen for den enkelte bestemmelsen vil være med på å belyse tvilsspørsmål ved den andre.

Dette må forstås med den reservasjonen at ulike hensyn eller ulike faktiske forhold kan gjøre seg gjeldende i den enkelte sak. Reglene forutsetter alltid en konkret vurdering av de faktiske forhold, og her kan utfallene bli ulike. I en rettsdogmatisk fremstilling av gjeldende rett er dette imidlertid uproblematisk når formålet er å gjøre rede for de generelle rettsreglene.

#### **4.2 Litt om typetilfeller. I hvilke tilfeller får reglene anvendelse?**

En forutsetning for at reglene om sammenføyning skal få anvendelse er at det er en "salgsting", "lausøyreting" eller "[f]ast inventar" som blir "sammenføyet", "blanda eller samanbundne", "bruka til bygging" og "oppbruka".

Felles for begrepene er at de henviser til en faktisk tilknytning mellom eksisterende ting. På grunn av dette kan reglene bare anvendes ved fysisk tilknytning mellom ting.<sup>52</sup> Det er f.eks. ikke tilstrekkelig at tingene har en "økonomisk samhörighet" og *kan* ha høyere verdi samlet enn adskilt dersom de en gang sammenføyes.<sup>53</sup> Dersom to frimerker er verdt 1.000.000 sammen, men bare 1.000 hver for seg kan selvfølgelig ikke den ene eieren kreve eiendomsrett over det andre frimerket. Kravet til fysisk tilknytning innebærer også at det ikke er sammenføyning dersom A stjeler Bs tanker om en

---

<sup>50</sup> Ot.prp.nr.39 side 126.

<sup>51</sup> Brækhus, LoR, side 244.

<sup>52</sup> Sjur Brækhus, Borgar Berg Høgetveit, *Omsetning og Kreditt 2, 3. utgave* (Oslo, 2005) (Omsetning og kreditt 2) side 115 og Jarle Golten Smørdal, *Utskiljingsrett til delar og tilhøyrsløse*, Skrift nr. 52 i skriftserien for Det juridiske fakultet ved Universitetet i Bergen (Bergen, 1995) (Smørdal) pkt. 3.2.

<sup>53</sup> Begrepet "økonomisk samhörighet" er lånt fra *Omsetning og kreditt 2* side 115.

sangtekst og lager dette om til én ny sang. Tilknytningen er immateriell, men fysisk blir den aldri.

### 4.3 Hovedregel og utgangspunkt

Det følger av panteloven § 3-19, husll. § 10-2(4) og hendl. §§ 2,3 og § 8 at rettigheter i løsøret "faller bort *dersom (...)*", "(...) vert såleis blanda eller samanbundne at *kvar ikkje kan få sitt utskilt*" og "(...) er bruka til bygging (...) *får grunneigaren retten til alt som (...)* ikkje kan skiljast ifrå" (min kursiv).

Etter ordlydene er vindikasjon av ens ting hovedregelen.<sup>54</sup> Dette innebærer at tingene normalt skal skilles ad. Eieren får tingen sin tilbake eller panthaveren får realisert panteobjektet på det frie markedet. Å komme tilbake til den opprinnelige ordningen vil – objektivt sett – være det beste for alle parter.<sup>55</sup> Reglene om rettighetsbortfall er dermed unntaksregler.

Lovgivningen har overtatt den to-leddete vurderingen fra den ulovfestede læren. Etter hendl. § 2 og § 8 er vilkåret for rettighetsbortfall at "utskilling" eller å få tingene "utskilt att" vil innebære (...) for stor skade og kostnad" mens det etter pantelovens § 3-19 og husll. § 10-2(4) følger at salgspantet faller bort dersom utskillelse vil medføre "uforholdsmessige omkostninger eller urimelige[/ -e] verditap".

Det første en må vurdere når en skal avgjøre om utskillelse skal tillates er begrepene "skade og kostnad" eller "omkostninger (...) eller verditap". Sammen danner disse de økonomiske forholdene det er relevant å legge vekt på når en vurderer utskillelsspørsmålet.

Det er bare skade, kostnad, omkostninger og verditap som følge av at tingene "skiljast ifrå" blir "utskilt att" og "utskilling[en]" som er relevante. Dette innebærer at verditapet og verdiforbruket må skyldes selve utskillelshandlingen. Lovene krever dermed årsakssammenheng mellom utskillingen og det at tingene taper verdi eller at

---

<sup>54</sup> R7 side 7.

<sup>55</sup> *Ibid.*

utskillingen blir et omfattende arbeide.<sup>56</sup> Kostnader som ville påløpt selv om tingene ikke var sammenføyd og utskilt skal en ikke ta hensyn til.<sup>57</sup>

Etter hendl. kreves det "skade og kostnad" mens panteloven og husll. tilsynelatende bare krever "(...) omkostninger eller (...) verditap". I utgangspunktet skulle en dermed tro at terskelen for utskillelse var lavere ved salgspant og husleie da det er tilstrekkelig med enten uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap. Hva årsaken var til at ordet "eller" kom inn i lovene er usikkert, men det følger av bestemmelsens motiver at en skal se omkostninger og verditap sammen.<sup>58</sup> I realiteten skal det derfor foretas en helhetsvurdering av begge verdiene. Det samme gjelder etter hendl., jf. "og".

Selv om bestemmelsene om rettighetsbortfall ved fysisk sammenføring er begrunnet i samfunnets ønske om å forhindre unødvendig forbruk og ødeleggelse av verdier ville det ført for langt dersom ethvert verditap eller enhver omkostning var tilstrekkelig for rettighetsbortfall. Dette ville rammet rettsvernsinteressen for hardt.

På grunn av dette stilles det kvalifiserte krav til størrelsen på de relevante verdiene før utskillelse kan nektes. Etter hendl. kan ikke utskillelse tillates dersom skaden og kostnaden er "for stor" mens panteloven og husll. krever "uforholdsmessige" omkostninger og "urimelige[/-e]" verditap.

I praksis har den terskelforskjellen panteloven § 3-19 og husll. § 10-2(4) oppstiller ingen betydning.<sup>59</sup> Grensen mellom de tilfeller der noe er "uforholdsmessig" og der noe er "urimelig" er det ingen som kan hevde å kjenne. All den tid en i denne vurderingen skal foreta en helhetsvurdering av om verditapet er for stort, er det også vanskelig å forstå hvordan lovene kan operere med ulike terskler.

---

<sup>56</sup> Noe mer forbeholdent standpunkt til dette i Omsetning og kreditt 2 side 115, men det Bræckhus her taler om behandler jeg under "påregnelighetskravet".

<sup>57</sup> Rt-1991-909 side 913.

<sup>58</sup> NUT 1970:2 Rådsegn 8 – Om pant (R8) side 77-78 med videre henvisninger til rettspraksis og Jens Edvin Andreassen Skoghøy, Panteloven, Kommentarer til lov av 8. Februar 1980 nr. 2 om pant og en artikkel om tilbakeholdsrett, 2. utgave (Oslo, 2003) (kommentarutgave til panteloven) side 341.

<sup>59</sup> Omsetning og kreditt 2 side 113.

Grensen mellom skade og verditap og kostnad og omkostninger er flytende og i tvilstilfeller kan det være vanskelig å avgjøre om en har å gjøre med det ene eller det andre. I praksis er dette ikke så farlig siden det er helheten mellom verdiene som er avgjørende.<sup>60</sup>

#### **4.4 Den første vurderingen. De relevante verdiene**

På grunn av den nærheten som er mellom "skade" og "verditap" på den ene siden og "omkostninger" og "kostnad" på den annen kan det være det er hensiktsmessig å behandle vilkårene under ett. Når jeg velger å gjøre det motsatte er det med visshet om at noe gjentakelser kan oppstå. Det er imidlertid ikke til å komme unna at det er snakk om – både prinsipielt og reelt – ulike vilkår.<sup>61</sup> Det er f.eks. ingenting galt i å nekte utskillelse dersom utskillelse bare er betinget av for høye kostnader eller det bare forventes for stor skade på tingene.<sup>62</sup> Det må ikke være begge deler. Det er derfor best i tråd med juridisk metode og lovens systematikk å behandle vilkårene hver for seg.

#### **4.5 "skade" og "verditap"**

Formålet i det følgende er å redegjøre for det nærmere innholdet i begrepene "skade" og "verditap". Begrepene var ment å ha samme innhold.<sup>63</sup> Det ser imidlertid ut som om begrepene har noe ulikt innhold, se senere om ideell merverdi.

Når en skal skille ting fra hverandre må en regulært regne med at utskillingen kan få negative konsekvenser for tingenes verdi.

Dersom utskillelse vil påføre tingene stor økonomisk skade tilsier både rettsvernsinteressen og samfunnsinteressen at tingene ikke skal fraskilles.<sup>64</sup> Om en ting mister det vesentlige av sin verdi ved utskillelsen vil verken eieren eller andre rettighetshavere ha særlig interesse av å få tingen tilbake. F.eks. er en pantavers

---

<sup>60</sup> Kommentartutgave til panteloven side 341.

<sup>61</sup> NOU, husll. side 175.

<sup>62</sup> F.eks. LH-2000-231 (Hålogaland) hvor utskillelse ble nektet selv om "utstyret (...) ikke ville blitt skadet ved demonteringen", men det var "høyst sannsynlig at det ville ha vært arbeidskrevende å få rørsystemet ut av båten".

<sup>63</sup> Ot.prp.nr.39 side 126 og NOU, husll. side 86.

<sup>64</sup> F.eks. Rt-1967-1323 hvor utskillelse var uheldig fra et "privatøkonomisk (...) [og] samfunnsøkonomisk" perspektiv.

interesse i pantobjektet nesten alltid utelukkende av økonomisk karakter. Panteobjektet gir han en særrett til å få dekt sin fordring sammenlignet med andre kreditorer, jf. panteloven § 1-1. Dersom pantobjektet ødelegges eller blir tilnærmet verdiløst vil panthavers interesse i tingen bli tilsvarende mindre.

Spørsmålet i det følgende er ikke hvor *stor* økonomisk skade som kreves før utskillelse ikke kan tillates, dette drøftes nedenfor i punkt 4.14. Spørsmålet nå er hva slags skade og verditap lovene gjør det relevant å ta hensyn til.

Både "skade" og "verditap" signaliserer at utskillelsen må ha en negativ påvirkning på tingene. Dersom utskillelse kan forventes å ha positiv effekt på tingenes økonomiske verdi vil dette være et moment som taler for utskillelse.<sup>65</sup>

Å skille ting fra hverandre kan påvirke tingenes verdi negativt i to retninger. Den første er der utskillingen fører til fysiske skader på tingene, f.eks. der en river opp røtter fra bakken og etterlater jorden i en dårligere stand enn før eller der ledninger må kuttes for å få fjernet en stekeovn. Andre ganger kan det hende at tingene ikke skades fysisk, men at tingenes ideelle verdi påvirkes negativt av utskillingen. I tilfeller som dette er tingene "forbedret" – sammenføyningen er god eller hensiktsmessig – tingene har fått en høyere verdi i samlet tilstand.

#### **4.6 Er den fysiske skaden på begge sider relevant?**

Før det nærmere innholdet i begrepene skade og verditap gjennomgås, altså hva som er skade og verditap må det spørres hvem tapet må gå ut over.

Reglene om rettighetsbortfall forutsetter at minst én av partene ønsker utskillelse. Når en av partene selv ønsker utskillelse kan det hevdes hans interesser i egen ting er godt nok ivaretatt.<sup>66</sup> Det er da rimelig å spørre om det skal tas hensyn til verditapet på begge sider eller om det bare er motpartens økonomiske skade en skal vurdere? Et positivt svar på det sistnevnte fører til at det totale verditapet som det etter lovene er relevant å vektlegge, blir mindre enn det faktiske tapet som kan påvises. Et positivt svar på det

---

<sup>65</sup> R7 side 20-21.

<sup>66</sup> Lignende i Smørtdal pkt. 3.4.1.1.



nevnte spørsmålet vil dermed innebære at den generelle utskillelsesadgangen blir større.

Svaret på spørsmålet er imidlertid nei og slik ser det ut som om det har vært i alle fall de siste 100 årene.<sup>67</sup> At det skal tas hensyn til skader på begge sider følger direkte av rettsgrunnlagene. Utskillelse skal f.eks. nektes dersom rettighetshaverne ikke kan få "sitt utskilt att", "ikkje kan skiljast ifrå" og der "[tingene] blir sammenføyet (...) på slik måte at utskilling" vil føre til økonomisk skade. Det samme har vært lagt til grunn i rettspraksis. Se f.eks. Rt-1916-659 hvor både verditapene på trær og grunnen ble vurdert. Se også i Rt-1967-1323 der Høyesterett uttalte at utskillelse kom til å skade "både (...) gjenstander og på (...) bygg".

De lege ferenda er regelen også å foretrekke. Reglene om rettighetsbortfall er begrunnet i samfunnets interesse i at verdier ikke sløses uten god grunn, og dette hensynet gjør seg like sterkt gjeldende selv overfor en skjødesløs rettighetshaver.

Etter dette er løsningen at det er skaden for begge parter som skal vektlegges.<sup>68</sup>

Et annet spørsmål er om det har noe å si for utskillelsesadgangen hvor skaden oppstår. For den som ikke klarer å vente er svaret kort og godt: nei. Om det bare er én av tingene som skades eller at én av tingene skades mer enn den andre kan ikke få noen avgjørende betydning. Det følger riktignok av motivene til hendl. at:

"kostnaden [verditap og arbeidsomkostninger] (...) ikkje berre storleiken å ta omsyn til, men stundom likså mykje kven og korleis han råkar"<sup>69</sup>

Uttalelsene trekker i retning av at det kan ha betydning hvem utskillingen går hardest ut over. All den tid det er det totale verditapet av de relevante verdiene en skal vurdere etter den senere uforholdsmessighetsvurderingen må uttalelsene i forarbeidene tas med en klype salt. Om det totale verditapet på tingene er 10000 og 80% av dette skyldes verditap på løsøret, mens de resterende 20% påføres hovedtingen vil ikke løsningen bli en annen enn der skadene er like store på hver ting. Det totale verditapet er like stort uansett, og det er dette en senere skal spørre om er *for stort*.

---

<sup>67</sup> B.la. Rt-1916-659.

<sup>68</sup> Likt i Smørudal pkt. 3.4.1.1 og Omsetning og kreditt 2 side 113.

<sup>69</sup> R7 side 7.

#### **4.7 Fysisk skade og verditap**

Den vanligste formen for verditap er der utskillingen fører til negative fysiske skader på tingene. Det å trekke spiker ut av veggen er en enkel sak, men spiker er ikke gjenbruksvare og utskillingen vil med stor sannsynlighet skade både spikeren og veggen den stod i.

Hva som er fysisk skade er ganske selvsagt. Se f.eks. LH-1994-78 (Hålogaland) der det å fjerne matjorden ville være et "betydelig naturinngrep og etterlate et sår i terrenget" eller TOSLO-2006-168743 (Oslo) hvor det var spørsmål om å fjerne et kjøkken.

Utskillelse ble i det vesentlige tillatt, men en del gjenstander "kan [ikke] tas ut i det hele tatt, så som naglefaste hyller og utslagsvask" da disse var så forbundet med hovedtingen at de ville blitt fullstendig ødelagt ved en utskillelse. Annerledes kan det være med relativt standardiserte varer som er festet med skruer, f.eks. rørutstyret i en båt.

Skruhullene kan brukes om igjen, og hullene skades ikke når skruene løsnes, se LH-2000-231 (Hålogaland). Motsatt er det med gjenbruk av treplater og lignende der hullene er spesialtilpassede. Dersom hullene ikke kan brukes om igjen er treplatene objektivt sett skadet.

#### **4.8 Tap av ideelle verdier**

Med ideelle verdier menes det her den merverdien tingene har fått som følge av sammenføyningen. Sammenføyningen er god, tingene passer sammen. En bil uten dekk er verdt 1000 mens dekkene er verdt 100. Sammenføyd er tingene verdt 2000. Er det rimelig å skille tingene ad her? Utskillelse kan skje uten skade eller særlige omkostninger, men adskilt vil tingene være verdt 900 mindre. Objektivt sett er det jo økonomisk skadelig om tingene fraskilles, men hvordan forholder dette seg til reglene om rettighetsbortfall ved sammenføyning? Samfunnsinteressen tilsier som sagt at verdier ikke burde sløses uten rimelig grunn. Rimeligheten tilsier vel at status quo gjenopprettes – tilstanden tilbakeføres til slik den var før.

I det følgende er det kun *tap* av ideell merverdi som behandles. Dersom tingene *får*

ideell merverdi ved utskillelse vil dette tale for utskillelse.<sup>70</sup> I disse tilfellene taler en om sammenføyninger som er *dårlige*.

Problemstillingen er aktuell pga. noen uttalelser i motivene til hendl. hvor det fremgår at:

“[s]kade (...) vert det berre når åtskiljinga fører til at det samla verdet vert mindre. Ein lyt her jamføra det *verdet som blandinga eller sambindinga har slik ho er, og det samla verdet som ein kan rekna med at dei ymse tinga får etter at åtskiljinga er gjennomført*”(min kursiv)<sup>71</sup>

Ordlyden “verdet (...) [tingene har] slik ho er” sammen med “det samla verdet som en kan rekna med at dei ymse tinga får etter åtskiljinga” er vid nok til å omfatte ikke bare fysiske skader på tingene som skyldes utskillingen, men også den *ideelle merverdien* som sammenføyningen har skapt.<sup>72</sup>

Dersom en legger til grunn den videste forståelsen av motivene vil Sivillovbokutvalet – og departementet – ha gått lengere enn å bare kodifisere tidligere ulovfestet rett. Om den videste forståelsen skal legges til grunn vil en også få problemer der en ting som både er påheftet med salgspant og eiendomsrett blir sammenføyd i en tredjeparts hovedting.

I Rt-1991-909 (Brown-kjennelsen) uttalte HRKj til spørsmål om de relevante økonomiske skadene at det;

”ikkje [er] det at verdet av hovedtinge og delen kvar for seg til saman kan vera mindre enn verdet av baa under eitt”

men derimot bare om utskillingen ville medføre;

”fysisk skade og tap som kjem inn under omgrepet ”verditap”(...)”

---

<sup>70</sup> R7 side 20 og ot.prp.nr.30 side 15.

<sup>71</sup> *Ibid.*

<sup>72</sup> Lignende i Smørdal pkt. 3.4.1.3.

Saken gjaldt bortfall av salgspant etter panteloven § 3-19 og det er ikke grunn til å tro at HRKjs rettsregel var feil.<sup>73</sup> Rettsregelen er i tråd med den ulovfestede læren, men hvordan skal en jamføre uttalelsene fra HRKj med motivene til hendl.?

En står her ovenfor et veiskille, og en kan bare velge en av veiene: enten så godtar en at det er forskjellige terskler *de lege lata* for bortfall av salgspant og bortfall av andre rettigheter der tingene får ideell merverdi *eller* så legger en til grunn at HRKj allerede i Rt-1991-909 har avgjort at en ikke skal legge til grunn den videste forståelsen av motivene, og dette gjelder også etter hendl.

Jeg minner om at det i motivene til panteloven § 3-19 følger at bestemmelsen er i prinsipielt samsvar med hendl. § 8. Både lagmannsretten og HRKj må ha vært klar over dette i Rt-1991-909. Motivene til panteloven er ganske innholdsløse – de henviser til den rettspraksisen som ble kodifisert gjennom hendl. og panteloven § 3-19 (men motivene til hendl. nevner verken Rt-1926-788, Rt-1949-949 eller Rt-1967-1323). På den måte kan en hevde at HRKj har funnet grunnlag for resultatet i Rt-1991-909 i motivene til hendl. og de siterte uttalelsene rett over.

Dette skulle i så fall bety at kjæremålsutvalget mente at den videre forståelsen *ikke* skulle legges til grunn. Men det er vanskelig å forsvare en slik hjemmelsrekke. En slutter egentlig fra fremtid til fortid – og i denne sammenheng er forarbeidene til panteloven § 3-19 etterarbeider med liten til ingen rettskildemessig vekt når en vurderer spørsmål etter hendl.

Om HRKj mente å avgjøre at det generelt ikke skulle legges vekt på ideell merverdi er vanskelig å si. Det beste hadde vært å fått et prejudikat som avgjorde spørsmålet etter hendl. Det er ingen klare uttalelser i kjennelsen som tilsier at ideell verdi aldri, uavhengig av rettsgrunnlag, er relevant, og uansett ville en slik uttalelse vært et obiter dictum med begrenset rettskildemessig vekt.

---

<sup>73</sup> HRKj var imidlertid noe forbeholden i sin uttalelse. Det var nemlig "først og fremst" fysisk skade og tap som var relevant(side 912). Hva HRKj mente med dette er ikke helt klart da det enten er relevant med ideell merverdi eller så er det ikke det. Antakeligvis ønsket ikke kjæremålsutvalget å stenge døren helt dersom det senere ble aktuelt for Høyesterett å legge til grunn den videste forståelsen av motivene.

En er derfor henvist til å prøve å forstå hva en dommer har tenkt og ment. Men en dommers tanker er ikke en rettskilde, og uansett umulig å bevise. Heller ikke denne vei kan derfor gi klare svar.

En må derfor se tilbake til det eneste sikre en har, og det er ordlyden og motivene til hendl. Av disse følger det ganske klart at ideell merverdi også er relevant. Konklusjonen må derfor være at både fysisk og ideell merverdi er relevant etter hendl., mens den snevrere forståelse av økonomisk skade legges til grunn etter panteloven § 3-19.<sup>74</sup> Det er nok riktigst å konkludere med at ideell merverdi også er relevant etter husll. § 10-2(4), jf. Ot.prp.nr.82 side 205 hvor det fremgår at skade er det "man må regne med at husrommet og de fastmonterte ting vil bli påført" og NOU 1993:4 Lov om husleieavtaler side 86 hvor det fremgår (i 1993, altså etter kjennelsen fra Høyesterett) at formålet var å "innføre tilsvarende regler" som hendl. § 8.<sup>75</sup>

#### **4.9 Burde tap av ideell merverdi være relevant?**

De lege ferenda taler de beste grunner for at den videste forståelsen av motivene forkastes. Regulært vil det sammenføyde få ideell merverdi, og dette vil stille eieren av hovedtingen for sterkt.

For det første følger alt det konkrete: hendl. skulle bare kodifisere tidligere ulovfestet rett, og her vurderte en ikke ideell merverdi når en avgjorde om utskillelse skulle tillates.

Reglene om sammenføyning er bare begrunnet i ønsket om å forhindre sløsing av verdier. Reglene skal ikke ivareta en produksjonsinteresse eller en godtroende omsetningsserverver.

---

<sup>74</sup> Ernst Nortveit, kommentarutgaven til hendl. § 2 (note 5) legger til grunn den videste forståelsen (rettsdata.no). Smørdal synes å konkludere med at ideell merverdi kan være relevant uavhengig av rettsgrunnlag, jf. pkt. 3.4.1.3.

<sup>75</sup> Se også NOU, husll. side 85 om husll. § 10-2 (3) "[e]r verdien (...) økt som følge av endringene, vil det som oftest medføre et samfunnsøkonomisk uheldig spill av verdier" å skille tingene. Også ved tomtefeste er ideell merverdi relevant, jf. R15 side 77.

Dersom ideell merverdi er relevant vil reglene åpne for misbruk.<sup>76</sup> En observant eier av hovedting har størst interesse i å sammenføre andres ting med sine egne dersom sammenføyningen er fordelaktig for han. Fordelen er størst dersom tingene øker i verdi. Dersom utskillelse ikke tillates vil jo den ideelle merverdien bare komme eieren av hovedtingen til gode enten han selger eller bruker det sammenføyde selv. F.eks. der grunneier A har et falleferdig naust til en verdi av 1000, men han vet at naustet kan selges for 10000 dersom han maler og skifter ut noen planker. Han stjeler derfor maling og planker fra B til en verdi av 100. Etter oppussingen er naustet verdt 10000. Malingen er tapt for alltid. Plankene og naustet vil skades fysisk ved en potensiell utskilling. Når det gjelder den ideelle merverdien vil tingene gå fra å være verdt 10000 sammen til mindre enn 1100 utskilt. Dersom ideell merverdi skal vektlegges er det helt klart at utskillelse ikke kan tillates.

En vektlegging av ideell merverdi blir mindre problematisk siden eieren av hovedtingen blir skyldig løsøreeieren et vederlagskrav, jf. bl.a. hendl. §§ 6 eller 12. Det kan vel derfor hevdes at resultatet av situasjonen ville blitt den samme om A kjøpte tingene fra B og at det da ikke er så farlig om en vektlegger ideell merverdi. Til dette er det vel bare å si at kjøp og salg burde være den praktiske hovedregelen. Etter dagens regulering er kjøp og salg et unødvendig mellomledd.<sup>77</sup>

Gjennom vektlegging av ideell merverdi går reglene om sammenføyning ut over de hensyn bestemmelsene skal ivareta. En ivaretagelse av ideell merverdi gjør reglene til noe annet enn en beskyttelse mot unødvendig ødeleggelse og verdisløsing. Ideell merverdi vil regulært være fordelaktig for den flittige, men reglene om sammenføyning fordrer ikke så stor grad av faktiske bestrebelser at den flittige burde belønnes. Dersom produksjonshensynet blir mer fremtredende er det derimot reglene om bearbeidelse som blir avgjørende for rettighetsforholdene, se hendl. § 4 og panteloven § 3-20.

De lege ferenda mener jeg derfor at ideell merverdi ikke burde være relevant etter hendl. og husll.

---

<sup>76</sup> I strid med Sivilløvbokutvalets ønsker, jf. R7 side 18.

<sup>77</sup> I alle fall i den private sfæren. Strafferettens regler kommer i tillegg.

#### **4.10 Betydningen av spesialtilpasning**

Et lignende tilfelle som der tingene får ideell merverdi er der løsøret har blitt spesialtilpasset for å passe til hovedtingen. I realiteten tilføres den spesialtilpassede tingen en ideell merverdi når den sammenføres i tingen den var laget for. Når tingene skilles ad, går denne verdien tapt.

Særlig der ting er påheftet salgspant er det aktuelt at salgstingen er spesialtilpasset etter kjøperens behov. Det kan tenkes at selgeren har tilpasset lengden eller høyden på en veggkonstruksjon etter kjøperens behov eller at selgeren har laget en uvanlig høy trapp til en kjøper med et uvanlig høyt bygg.

Med spesialtilpassede ting menes det at tingen er laget særlig for å være tilpasset en annen ting. Slike spesialtilpassede ting har et begrenset bruksområdet sammenlignet med andre standardiserte ting. Dersom standardiserte ting kan utskilles uten særlig fysisk skade eller omkostninger er det ingen grunn til å nekte utskillelse.

Annerledes kan det være med utskillelse av spesialtilpassede gjenstander. Som over kan det tenkes at tingen kan utskilles uten særlig omkostninger eller fysiske verditap. Ved spesialtilpassede ting får en imidlertid det tilleggsmomentet å ta hensyn til, nemlig at tingen er laget spesielt for en annen ting. For en salgspanthaver som hovedsakelig har økonomisk interesse i tingen vil utskillelse i slike tilfeller ofte være en dårlig løsning. Tingen får han neppe solgt til noen andre, og om han finner en kjøper får han neppe solgt tingen til like høy pris som det første salget. Forholdet er altså at tingen taper reell verdi i og med utskillelsen.

Når en ting er spesialtilpasset kan den altså tape verdi på to måter som følge av utskillelsen. Den første omfatter vanlige fysiske skader, den andre skader som oppstår som følge av at rettighetshaverens interesse i å få tilbake tingen er begrenset fordi tingens gjenbrukspotensiale er dårlig.

Det finnes ingen saker fra Høyesterett hvor betydningen av at tingene var spesialtilpasset blir uttrykkelig uttalt. I den nevnte Rt-1967-1323 var imidlertid enkelte av delene spesialtilpasset de bygninger de ble montert inn i. Høyesterett nektet

utskillelse her. Lignende betraktninger er lagt til grunn i en nyere sak i LH-2000-231 (Hålogaland) der selgeren ikke fikk skille ut noen rør som var montert inn i en båt. I hvor stor grad rørene var spesialtilpasset båten fremgår ikke klart, men det avgjørende for lagmannsretten var at:

”[r]ørene ville således neppe hatt verdi av betydning [tidligere lagt til grunn at denne verdien var under 1/3 av opprinnelig salgsverdi] med mindre de kunne anvendes i et senere monteringsoppdrag (...) [l]agmannsretten finner det ikke sannsynliggjort at SUS [leverandøren] ville ha fått et oppdrag der rørsystemet i sin helhet med fordel kunne ha blitt brukt”.

Etter lagmannsrettens mening ville rørenes eneste verdi ”av betydning” for selgeren være om han kunne få bruk for dem ved et senere oppdrag. Lagmannsretten hadde allerede lagt til grunn at rørene ikke ville bli fysisk skadet ved utskillelsen. Ut i fra et fysisk-skade-perspektiv ville altså rørene ha helt lik verdi dersom selgeren var heldig og fant en kjøper med tilsvarende båt som den rørene allerede var sammenføyd i. Da det etter lagmannsrettens mening forelå få muligheter for et slikt nytt salg la retten til grunn at verditapet på rørene kom til å bli for stort. På grunn av dette ble utskillelse nektet. Saken ble ikke anket videre til Høyesterett.<sup>78</sup>

#### **4.11 Tilfeller der bare deler av rettighetshaverens ting kan fjernes**

Som oftest vil ikke rettighetshaveren få tilbake alt som ble sammenføyd. Noe er kanskje gått tapt i monteringen og noe kan ikke kreves utskilt fordi skadene og kostnadene for den enkelte del blir for store. F.eks. der en selger har levert et varme og sanitæranlegg og det etter sammenføyningen med kjøperens ting bare er mulig å fjerne de løsere tilknyttede gjenstander, som varmtvannstanker og vasker.<sup>79</sup> De tingene som er fastere forbundet med hovedtingen som innmurte rør og ledninger kan en derimot ikke utskille.

Spørsmålet i disse tilfellene er hvor spesifikt en skal gå til verks. Dersom en ser hver enkelt ting hver for seg, f.eks. at vasken ikke er alt som fulgte med i esken da vasken ble

---

<sup>78</sup> I LG-1998-780 (Gulating) var også enkelte gjenstander ”tilpasset den faste eiendom (...) utskillelse vil medføre et betydelig verditap”, men saken ble løst etter den gamle husleieloven (Lov-1939-06-16-6 om husleie) § 34 hvor skader på tingene ikke var relevant.

<sup>79</sup> Rt-1949-949.



levert, men heller en samling av løsøre gjenstander som vaskekum, rør og fester vil dette styrke utskillingsadgangen. Røret er kanskje limt fast i veggen og å fjerne dette vil koste mye mer enn det som kan tillates. Derimot er det enklere å fjerne vaskekummen. Det som blir igjen etter utskillingen må en bare regne som et ordinært verditap på de utskilte tingene.<sup>80</sup>

Noen tilfeller er klare. En skal f.eks. se forskjellige anlegg hver for seg.<sup>81</sup> Dersom en leverandør har levert røropplegg til to forskjellige hus som byggherren oppfører må en vurdere utskillelsesadgangen særskilt for hvert enkelt av disse.<sup>82</sup> Det samme gjelder der samme selger leverer helt forskjellige ting til samme kjøper, se f.eks. LE-1997-8 (Eidsivating) der lagmannsretten i et obiter dictum uttalte at utskillelse måtte vurderes "separat for trappa og takkonstruksjonene" og i Rt-1967-1323 der selgeren hadde levert takkonstruksjoner, vegger og dører til en skole og Høyesterett etter en konkret vurdering av hver av disse kom til at ingen av tingene kunne utskilles.

Spørsmålet er behandlet i to Høyesterettsdommer i Rt-1926-788 og Rt-1949-949. Så vidt jeg kan se er ikke spørsmålet behandlet etter dette med unntak av kjennelsen i LE-1997-8 (Eidsivating).<sup>83</sup>

I den nevnte avgjørelsen i Rt-1926-788 tok Høyesterett stilling til adgangen til delvis utskillelse. Avgjørende for byrettens mindretall – som Høyesterett var enige i – var at selgeren bare krevde motorene tilbake, men ikke det "leverte tilbehøret, som forbinder motorerne med skibet". Hva "tilbehøret" innbefattet fremgår det ikke i klare ord. En må bare tenke seg til at dette var skruer, fester, ledninger og røropplegg. Å fjerne disse ville

---

<sup>80</sup> Omsetning og kreditt 2 side 114.

<sup>81</sup> *Ibid.*

<sup>82</sup> Brækhus, LoR side 250.

<sup>83</sup> Adgangen til delvis utskillelse ble også berørt i LG-1998-780 (Gulating). Saken gjaldt adgangen til å fjerne maskiner fra et lokale som en gartneribedrift leide. Den gamle husleieloven § 34 fikk derfor anvendelse. Utskillelsesvilkåret var om lokalet kunne settes tilbake i opprinnelig stand. Det var ikke tvilsomt at dette kunne gjøres, og da burde det være opp til leierens (dets konkursbo) å avgjøre om utskillelse skulle utføres. Utskillelse ble derfor tillatt selv om "de omtvistede gjenstander, med unntak av pottmaskinen, er fysisk sammenføydd (...) på slik måte at utskillelse vil medføre et betydelig verditap" (antakeligvis både skader og omkostninger). Dersom saken hadde vært løst etter den nye husll. § 10-2 (4) ville nok konklusjonen ha blitt annerledes. Saken gjaldt utskillelse av gjenstander som hadde en samlet verdi på 1.4 millioner og omfattet pottmaskiner, elkjele, lysarmatur, rullebord og skyggeanlegg. Det var bare pottmaskinen som kunne utskilles uten at dette ville medføre et "betydelig verditap".

antakelig kostet mer enn gildet var verdt. Dersom selgeren hadde krevd alt tilbake er jeg ikke sikker på at konklusjonen ville blitt den samme.

Høyesterett legger med andre ord til grunn et slags "praktisk/realistisk" tilbehørsbegrep. Med dette mener jeg at båtmotorer er flere ting enn bare én ting. Saken gjaldt riktignok salg av båtmotor, det var nok dette det stod i salgskontrakten der selgeren betinget seg eiendomsforbehold, men det kan ikke ha noe å si hva som følger av kontrakten. Det avgjørende må være at en båtmotor er en samling av flere ting der noen av delene har mindre verdi, viktighet og er mindre fastbundet enn de andre. Det var selve "hovedtingen" – det som drev motoren fremover, båtmotoren – som var mest verdt for selgeren, og når han bare krevde denne delen tilbake måtte det tale til hans fordel.

Når det gjaldt tilbehøret som ble igjen ble det videre lagt vekt på "at det ikke kan antages (...) [at tilbehøret] vil bli ubrukelige ved indsættelse av nye motorer"

Når ting blir igjen i hovedtingen må en vurdere om dette er negativt for hovedtingens verdi. Da tingene som ble igjen i skipet i Rt-1926-788 var rimelig standardiserte kunne de brukes om igjen dersom en ny motor skulle monteres. Dersom verdien av det gjenværende vil være til skade eller av usikker verdi i hovedtingen tilsier dette at utskillelse ikke tillates.<sup>84</sup> I de tilfellene hvor det gjenværende ikke er til gagn for kjøperen må dette regnes som et ordinært verditap på løsøretingen.<sup>85</sup>

I den nevnte Rt-1949-949 behandlet Høyesterett to saker samlet. I den ene, "Martinsen"-saken var Høyesterett uenig med lagmannsrettens faktumforståelse når det gjaldt spørsmålet om delvis utskillelse.

Saken gjaldt levering av sentralvarme og sanitæranlegg. Selgeren tok eiendomsforbehold i alt dette. I lagmannsretten ble delvis utskillelse nektet selv om:

"enkelte deler av anleggene ville kunne fjernes uten at det ble tilføyet de gjenværende

---

<sup>84</sup> Omsetning og Kreditt 2 side 114.

<sup>85</sup> *Ibid.*

deler av anleggene eller bygningene fysisk skade av noen som helst betydning" (side 961).

Lagmannsretten vurderer først om utskillelshandlingen vil føre til fysisk skade på gjenværende ting eller hovedtingen. Dette er for så vidt i tråd med Rt-1926-788, men etter lagmannsrettens mening var det:

"naturlig å se hvert anlegg som en helhet, og det ville da ha vært urimelig økonomisk sett om rørleggerfirmaet som entreprenør skulle kunne rive anleggene fra hverandre med de følger som dette måtte få. Den økonomiske skade som ville oppstått ved en slik lemlesting av anleggene, ville ikke stått i forhold til den økonomiske interesse som entreprenøren hadde"

Hvordan en vil tolke uttalelsen om at det var "naturlig å se hvert anlegg som en helhet, og (...) vært urimelig økonomisk sett (...) skulle (...) rive (...) med de følger som dette måtte få" er ikke helt klart.

Enten formulerte lagmannsretten her en generell rettsregel i strid med Høyesterett i Rt-1926-788 *eller* så var det "naturlig [for lagmannsretten] å se hvert anlegg som en helhet" på grunn av de følger "som [utskillelse](...) måtte få", altså bare en faktumbeskrivelse av det konkrete tilfellet.

Etter mitt skjønn er det mest nærliggende å forstå uttalelsene fra lagmannsretten som en faktumbeskrivelse, og ikke som en avvikende rettsregel fra den Høyesterett la til grunn i Rt-1926-788.

Etter min mening kan altså ikke lagmannsrettens dom tas til inntekt for at den mente at det ikke generelt var adgang til å kreve delvis utskillelse, men at det i den konkrete saken var urimelig å tillate dette pga. at det kom til å bli for store kostnader og skader på tingene.

Dette styrkes også av Høyesteretts votum der Høyesterett kommer til et annet resultat enn lagmannsretten. En enstemmig Høyesterett kom til at delvis utskillelse kunne

kreves og begrunnet dette i at:

”jeg ikke [kan] innse at det kan være riktig, som lagmannsretten har gjort, å sette det avtalte forbehold til side fordi kun enkelte deler av anleggene kunne fjernes”(side 953)

og ”en slik deling etter de foreliggende opplysninger ikke antas å føre med seg slike konsekvenser for anleggene som lagmannsretten har antatt”(side 953).

Etter dette må konklusjonen være at det er adgang til å skille ut enkeltdeler.

Utskillelsesadgangen beror på hva de alminnelige utskillelsesvilkårene tilsier for hver enkelt del. Hvor konkret en går til verks vil nok i praksis bero på verdien til de enkelte tingene, men verdien av den enkelte ting har ingenting å si for anvendeligheten av utskillelsesreglene. Derimot vil verdien ha stor betydning for hvor store skader og kostnader en kan tillate i det enkelte tilfellet.

At det ovennevnte fortsatt er gjeldende rett følger av de nevnte uttalelsene i motivene til panteloven § 3-19 hvor det følger at ”[b]estemmelsen antas å samsvare med (...)Rt-1926-788 (...) og Rt-1949-949” der Høyesteretts generelle rettsregel som nevnt tillot delvis utskillelse.<sup>86</sup>

#### **4.12 ”kostnad” og ”omkostninger”**

De fleste spørsmål om rettighetsbortfall ved sammenføyning oppstår som følge av menneskelige handlinger. En kjøper har f.eks. montert motoren i båten eller rørene til en sentralstøvsuger i husets vegger.

---

<sup>86</sup> Ot.prp.nr.39 side 126. I RG-1941-608 (Oslo) ble delvis utskillelse ikke tillatt. Saken gjaldt adgangen til å skille ut en brenner fra et oljefyringsanlegg hvor tanken til anlegget ikke kunne fjernes. Brenneren kunne med enkle grep fjernes, men det ble avgjørende for byretten at den var en ”*nødvendig* bestanddel”(min kursiv) og ”den gjenværende del av oljefyringsanlegget [ble] til ingen nytte” og ”heller ikke brenneren kan benyttes uten i forbindelse med den øvrige del av oljefyringsanlegget”. Noe klart unntak fra den formulerte rettsregelen ovenfor er det ikke. Det kan like gjerne hevdes at byretten mente at de samlede tapet ble for stort når verken gjenbrukspotensialet til brenneren eller tanken var særlig stort. For alle tilfeller er det synet byretten ga uttrykk for i RG-1941-608 foreldet. For det første er det en gammel avgjørelse fra vår laveste domstol og for det annet er ikke synet til domstolen i tråd med lovgivers intensjoner om å kodifisere gjeldende rett fra Høyesterett i Rt-1926-788 og Rt-1949-949 hvor delvis utskillelse ble tillatt, jf. ot.prp.nr.39 side 126. Se bl.a. Jens Edvin Andreassen Skoghøy, Panterett, 3. utgave (Oslo, 2014) side 110 og Brækhus, LoR side 250 som ikke synes å ha vært oppmerksom på uttalelsene i forarbeidene. Følgelig synes de å ha tillagt RG-1941-608 mer vekt enn meg.

Når rette eier eller panthaver senere krever tingene tilbake er det ikke bare mulig at tingene blir skadet. Det kan også tenkes at demonteringen fører til like store faktiske bestrebelse som monteringen innebar. Noen ganger blir demonteringen mer omfattende enn monteringen, se f.eks. LH-2000-231 (Hålogaland) der demonteringen av rørsystemet ble veldig omfattende fordi resten av båten var ferdigstilt etter at rørsystemet opprinnelig ble montert.

Dersom en må påregne høye omkostninger ved å utskille tingene tilsier samfunnsinteressen at utskillelse ikke tillates. Det er f.eks. ikke rimelig å bruke 1000 for å få tilbake noe som er verdt 100. Noe paradoksalt kan nok dette oppfattes all den tid samfunnet også har interesse av at arbeidskraft sysselsettes. Til dette er det vel bare å si at samfunnsinteressen ikke skal ivareta sysselsettingshensyn, men hindre unødvendig ressursbruk.

Eksemplet blir klarere dersom en trekker inn en panthavers rettsvernsinteresse. Panthaveren har bare en økonomisk interesse i tingene. Rettsvernsinteressen hans tilsier at utskillelse bare tillates så lenge kostnadene ikke blir for høye. Dersom utskillelse koster 100 mens salgspantetingen også er verdt 100 har ikke panthaveren noe interesse i å skille tingene. Pantekravet blir verdiløst for panthaver.<sup>87</sup> Når rettsvernsinteressen beskytter noens eiendomsrett kan vurderingen bli mer skjønnsmessig da rettsvernsinteressen kan gå ut over de objektive kostnader og også omfatte eierens subjektive tilknytning til tingene.

Av motivene til hendl. følger det at kostnad omfatter "reine utlegg og arbeid og bry".<sup>88</sup> At forarbeidene eksplisitt nevner "arbeid", "bry" og "utlegg" viser at en skal medregne eget arbeid og arbeid en må betale for. Dersom en bruker innleid hjelp er det enkelt å beregne kostnaden, vurderingen blir mer skjønnsmessig dersom en gjør arbeidet selv.

Videre må arbeid, bry og utlegg omfatte all den tid som brukes på å skille tingene ut slik

---

<sup>87</sup> Utgangspunktet er nok at partene skal dele på utskillelseskostnadene, men forarbeidene til lovene er uklare. I praksis vil jo f.eks. kjøperen uansett være insolvent, slik at et nytt vederlagskrav er ganske verdiløst for selgeren.

<sup>88</sup> R7 side 20. Om det samme i NOU, husll. side 175 heter det "omkostninger, tar sikte på alle de omkostningene som ville påløpe dersom en fjerner de aktuelle innretningene og setter husrommet tilbake i opprinnelig stand".

at det ikke bare er selve den fysiske utskillelshandlingen som omfattes, men også reisekostnader<sup>89</sup> og andre utlegg som f.eks. overnattinger i forbindelse med dette. Også gjenstander<sup>90</sup> som går tapt – brukes helt eller delvis opp – i utskillelshandlingen, og den senere innmonteringen, som engangshansker, presenninger, kostnader til leie av støttestillas<sup>91</sup> og sparkel til murpuss er relevante omkostninger.<sup>92</sup>

Som over er heller ikke spørsmålet her hvor *høye* omkostninger som kreves før utskillelse nektes, men å identifisere *hva* slags omkostninger det er relevant å vurdere.

Det finnes en del praksis fra Høyesterett som behandler spørsmålet.

I Rt-1967-1323 ble utskillelse nektet bl.a. fordi arbeidet og utlegget med å fjerne vegger, dører og vinduer ble for stort. Høyesterett uttalte at utskillelsen ville "foranledige (...) arbeid og (...) omkostninger".

Høyesteretts subsumsjon er indirekte, men dersom en prøver rettsregelen opp mot det faktum Høyesterett fant bevist (side 1329) ser en hva slags faktiske forhold som ble avgjørende. I tilknytning til veggseksjonene var det bevist at fjerningen av disse ville være en "stor affære, men at det ikke var godt å si hva det ville koste i arbeidspenger". Derimot var det en enkel sak å fjerne vinduene, mens dørene ikke nevnes.

I Rt-1926-788 tillot Høyesterett selgeren å fjerne et par båtmotorer fra en båt. Flertallet i Høyesterett var enig i mindretallets votum i byretten og tiltrådte dens votum. Den generelle rettsregelen om arbeid og utleggsspørsmålet var om fjerningen kunne skje "uten (...) vanskelighet, teknisk og økonomisk".

Avgjørende for mindretallet i byretten ble da at det var fremlagt erklæring fra ingeniør (og "1ste hovedvidne[-s]") om at fjerningen av motorene ikke ville innebære

---

<sup>89</sup> Lignende i Smørdal pkt. 3.4.1.2.

<sup>90</sup> *Ibid.* om "materiell" og Brækhus, LoR side 246 om at "andre omkostninger" enn arbeidslønn er relevant.

<sup>91</sup> I Rt-1967-1323 måtte taket støttes opp med stillas dersom vinduene ble fjernet (side 1329).

<sup>92</sup> Språklig sett faller slike kostnader nærest å være skade, men skadebegrepet i lovene relaterer seg til det sammenføyde løsøret, ikke ting som forbrukes for å utskille løsøret.

”uforholdsmessige vanskeligheter” og dette var særlig fordi det bare var selve motorene som ble krevd utlevert.<sup>93</sup>

#### 4.13 Påregnelighetskravet

Det å skille ting fra hverandre kan tenkes å føre til andre kostnader enn bare arbeid, utlegg og bry som direkte følger av den fysiske utskillelseshandlingen. En selger som tar en ting tilbake vil få nye transaksjonskostnader med å få solgt tingen om igjen, og det kan påløpe andre følgekostnader som at tingene må spesialtilpasses etter en ny kjøpers spesifikasjoner og at tingen må oppbevares og sikres.

Ordlyden ”kostnad” og ”omkostninger” er vide nok til å omfatte også slike mer fjerntliggende kostnader. Generelt sett vil den som krever utskillelse ønske at minst mulige kostnadsposter anses relevante. Dess flere kostnader som anses som relevante, dess dårligere er muligheten for at utskillelse vil bli tillatt.

I Rt-1991-909 var HRKj enig med lagmannsrettens generelle rettsregel.<sup>94</sup> Det var bare kostnadene ved å ”demontera delene, og kostnadene med å montera nye” som var relevant å vurdere.<sup>95</sup>

HRKj oppstilte her et slags påregnelighetskrav. Påregnelighetskravet innebærer at kostnadene må ha en viss nærhet til utskillelseshandlingene. Rent faktisk kan en jo tenke seg at en utskillelse av ting kan føre til andre kostnader enn bare de som følger direkte fra demontering og montering av delene. Men grensen må gå en plass, og dersom den ble satt enda lengre borte fra utskillelseshandlingen ville det ført til vanskelige avgrensningsspørsmål.

Etter HRKjs generelle rettsregel faller kostnader som ville påløpt selv om sammenføyningen og utskillingen aldri hadde skjedd utenfor (side 913).

---

<sup>93</sup> Se over om delvis utskillelse.

<sup>94</sup> Se om sakens faktum (fra lagmannsretten) i Omsetning og kreditt 2 side 114 i petit.

<sup>95</sup> Ankende part ville ønsket å få saken overført til Høyesterett. HRKj var ikke enig i at det var nødvendig med en prinsippavgjørelse. Dette kan vel tas – i en viss grad – til inntekt for at HRKj ikke syntes at spørsmålet var problematisk, se side 912.

HRKj og lagmannsrettens påregnelighetskrav førte til at flere kostnadsposter (som namsretten hadde lagt vekt på) ikke var relevante i den konkrete saken.

De aktuelle kostnadspostene følger av HRKjs gjennomgang av ankende parts anførsler. Det følger av dette at det etter lagmannsrettens forståelse (og HRKjs) at det ikke kunne legges vekt på:

- 1) Transportkostnadene ved å få delene tilbake til selgeren
- 2) Kostnad for å selge delene på ny
- 3) "Kostnader som skyldes at enkelte deler var spesialtilpasset"<sup>96</sup>
- 4) Rentetap som følge av at kjøper må vente på nye deler

Dette var kostnader en rent faktisk kunne påvise hos selger og kjøper, men som ble for (etter min forståelsen av kjennelsen) upåregnelige (fjerntliggende) for å kunne vektlegges.

Dette betyr at en må vurdere konkret i hvert tilfelle hva slags kostnader det er relevant å legge vekt på. Kostnadsposter som er direkte tilknyttet til utskillelsehandlingen er alltid relevant, f.eks. å betale arbeidere for å skru løs en båtmotor. Etter HRKjs forståelse av omkostningsbegrepet faller fraktkostnader utenfor. Fraktkostnader ved å bringe det som eventuelt skal monteres er derfor heller ikke relevant.

På grunn av at vurderingen her blir svært konkret er det vanskelig å gi eksempler på tvilstilfeller. Det beste eksempelet som kan gis, er nok den tvilen som knyttet seg til kostnadspostene 1-4 som er nevnt rett over.

Konkursboet til kjøperen hevdet her at alle disse kostnadene var relevante etter vurderingen i § 3-19. Dette førte til at de samlede utskillelseskostnadene ble for store når forholdsmessigheten av utskillelsen senere ble behandlet. Konkursboet vant derfor frem i namsretten. Motsatt ble resultatet i lagmannsretten når § 3-19 ble forstått

---

<sup>96</sup> Betydningen av spesialtilpasning er behandlet tidligere. At HRKj og LM ikke vurderte "kostnadene (...) deler var spesialtilpasset" var neppe ment å forstås slik at faktisk verditap som følge av spesialtilpasning ikke skulle vurderes, men derimot at *kostnadene* selgeren hadde for å spesialtilpasse tingene som nå leveres tilbake *ikke* var relevant å vurdere (disse kostnadene er jo kjøperen allerede skyldig selgeren). Jeg minner om at kostnader omfatter faktiske arbeidsomkostninger, mens skade gjelder verditap.



snevrrere. De totale kostnadene ved å utskille blir mindre, og derfor ble utskillelsen tillatt.

Betydningen av at fraktkostnader ikke anses relevante må drøftes nærmere. Etter HRKjs forståelse omfattet ikke demonteringen det å frakte tingene tilbake til selgeren. Med dette er det nok de faktiske fraktkostnadene HRKj har hatt i tankene. Dette omfatter kjøring og nedlossing av tingene hos selgeren. Spørsmålet i det følgende er om det er demonteringskostnader eller fraktkostnader når tingene skal fraktes bort fra demonteringsstedet og over på fraktbilen. Dersom disse kostnadene er relevant vil utskillelsesadgangen bli mindre.

De omkostningene det her er snakk om står nærere den faktiske utskillelsehandlingen enn andre fraktkostnader. Nærhetskravet kan derfor tale for at kostnadene er relevante. Rent språklig faller handlingene om å bringe tingene ut av anlegget nærere begrepet "demontering" enn "frakt".

Betydningen av frakt fra demonteringsstedet og ut av anlegget ble berørt i LH-2000-231 (Hålogaland). Saken gjaldt adgangen til å skru løs og fjerne et rørsystem som var montert i en båt. Lagmannsretten la til grunn den forståelsen HRKj ga uttrykk for i Rt-1991-909. I følge lagmannsretten var det en enkel sak å skru løs rørsystemet. Når utskillelse likevel ikke ble tillatt var det fordi det ville arbeidskrevende "å få rørsystemet ut av båten" da disse befant seg i båtens indre.

Etter min mening er lagmannsrettens rettsregel og resultat godt innenfor den rettsregelen HRKj oppstilte i Rt-1991-909. Dersom kostnadene ved å bære rørene ut av båten ikke var relevant, ville resultatet blitt annerledes. De kostnader det her er tale om ligger så nært opp mot den faktiske demonteringshandlingen at det er rimelig og naturlig at de omfattes av lovens relevante verdier.

Etter det ovennevnte må også det arbeidet en har med å komme seg fram til demonteringsstedet være relevant. I den nevnte LH-2000-231 (Hålogaland) var det "nødvendig å ta ned deler" av et elektronisk anlegg før det ble mulig å fjerne rørsystemet. Dette arbeidet er en faktisk nødvendighet for å kunne foreta

demonteringen av det som kreves utskilt, og må derfor være relevant å vurdere i utskillelsesvurderingen.

#### **4.14 Den andre vurderingen. Er utskillelseskostnadene uforholdsmessig store?**

#### **4.15 Innledende betraktninger**

I motsetning til ovenfor er ikke spørsmålet hva slags verdier det er *relevant* å legge vekt på. Spørsmålet er nå om de relevante skader og kostnader er *for store* til at utskillelse kan tillates.

Denne vurderingen er med hensikt behandlet noe mer kortfattet enn den første. Bakgrunnen for dette er at uforholdsmessighetsvurderingen er svært skjønnsmessig, og at det som finnes av rettskilder på området ikke er særlig rettledeende for vurderingen. Hensikten har derfor vært å behandle den første vurderingen så utførlig som mulig, noe som vil avhjelpe vanskelighetsgraden av den vurderingen som nå skal gjøres.

Uforholdsmessighetsvurderingen vil alltid bero på et konkret skjønn, og dette skjønnnet er det vanskelig å si noe sikkert om.<sup>97</sup> Formålet i det følgende er derfor ikke å gi en fullstendig redegjørelse av uforholdsmessighetsterskelen, men å si noe generelt om hva som kan påvirke hvordan terskelen vil bli lagt i en fremtidig sak.

Dersom utskillelseskravet er sjikanøst må utskillelse alltid nektes.<sup>98</sup> Utskillelseskravet er sjikanøst dersom utskillelseshandlingen vil koste mer (verditap og omkostninger) enn *løsøret* opprinnelig var verdt.<sup>99</sup> En kan dermed si at utgangspunktet for vurderingen er om de samlede kostnadene ("netto-tapet")<sup>100</sup> er større enn løsørets verdi.<sup>101</sup> Dersom svaret er ja kan utskillelse ikke tillates. Dersom svaret er nei skal en forutsette at

---

<sup>97</sup> Brækhus, LoR side 244.

<sup>98</sup> Se Rt-1949-949 hvor Høyesterett la vekt på at utskillingen ikke ble gjort i "skadehensikt". Etter min mening ga Høyesterett her bare uttrykk for at utskillelseskravet ikke var sjikanøst. Liknende uttalelser i R7 side 9 hvor det fremgår at "[r]iving i somme tilfelle vera reine meiningsløysa, med nye store kostnader utan at det er noko verdfullt å vinna".

<sup>99</sup> Ot.prp.nr.82 (1997-1998) Om lov om husleieavtaler (ot.prp.nr.82) side 205.

<sup>100</sup> R7 side 20.

<sup>101</sup> *Ibid.*

utskillelse *skal* tillates. Spørsmålet er så om utskillelse *likevel* skal nektes etter en konkret uforholdsmessighetsvurdering.<sup>102</sup>

Dersom de samlede kostnadene fra den første vurderingen blir for store tilsier både rettsverns- og samfunnsinteressen at tingene ikke fraskilles. Det er i slike tilfeller en bedre løsning om tingene forblir samlet og at de opprinnelige rettighetshaverne blir kompensert i penger.

I saker som gjelder hele boliger har underrettene ikke vært i tvil når det gjelder utskillelsesadgangen. I de upubliserte dommene TSTRO-2009-201672 (Sør-Trøndelag) og TFRED-2007-108020 (Fredrikstad) ble det nærmest forutsatt at eiendomsretten til hus var falt bort dersom:

”loven kommer til anvendelse, har (...) viktige konsekvenser. For det første at eiendomsretten til huset tilfaller grunneier” og ”[n]år loven først kommer til anvendelse, følger det av hendl. § 8 at grunneieren (...) får rett til huset”

Selv om det ikke følger klart av dommenes premisser må det ha vært ”skallet” av husene tvisten gjaldt. Med skallet mener jeg de tingene som var mer eller mindre fast forbundet med bakken som f.eks. grunnmur, gulv og vegger.

Det er ikke umulig å demontere eller fjerne et hus fra den tomten det står på, men en slik fjerning vil føre til ganske store skader og kostnader. Hvor store skader og kostnader en kan tillate vil bero på verdien av huset etter fratrukk av tomteverdien. Et hus er i utgangspunktet ganske verdifullt noe som tilsier at en kan tillate høye utskillelseskostnader.<sup>103</sup>

---

<sup>102</sup> Ot.prp.nr.82 side 205.

<sup>103</sup> Når det gjaldt vederlagskravet ble begge sakene anket til lagmannsretten. Selv om den tapende parts vederlagskrav ikke nødvendigvis trenger å være likt den verdi en skal vurdere ved utskillelse vil det kunne gi en pekepinne på hva slags verdi husene hadde. Den tapende part ble gitt henholdsvis kr 500 000 (kårhuset fikk spesifisert verdi på kr 300 000, men det var antatt at lignende hus ville koste kr 1,8 millioner å bygge på nytt) og i den andre saken kr 2200 000 (teknisk verdi uten tomtekostnader var beregnet til kr 2 830 000) i vederlag. Se om dette i RG-2008-1591 (Borgarting) og LF-2012-71045 (Frostating).

Når mulighetene for å skille ut huset ikke ble nærmere drøftet skyldes det nok mest at sakens parter i sine anførsler ikke gikk mer konkret til verks. Dersom utskillelse faktisk ble tillatt, må en ha i mente at de samlede tapene fra den første vurderingen ikke bare er en hypotetisk verdipost, men reelle verditap som partene selv må bære med sin egen formue.<sup>104</sup>

#### 4.16 Uforholdsmessighetsterskelen

Det følger av hendl. §§ 2,3 og § 8, panteloven § 3-19 og husll. § 10-2(4) at utskillelse ikke tillates dersom de samlede relevante kostnadene er "for stor", "uforholdsmessige" og "urimelige".<sup>105</sup>

Selv om lovtekstene i de forskjellige bestemmelsene ikke gir særlig rettleddning er det klart at terskelen for å nekte utskillelse er høy. Begrunnelsen for den høye terskelen er at det objektivt sett er best om partene får tingene sine tilbake.<sup>106</sup>

For enkelhets skyld sammenfatter jeg vurderingsnormene "for stor", "uforholdsmessige" og "urimelige" til et spørsmål om utskillelsen vil innebære *uforholdsmessige* skader og omkostninger. Lovene er her innholdsmessig like.<sup>107</sup>

Uforholdsmessighetsterskelen er relativ og påvirkes av flere forhold. Særlig gjelder dette løsesrets verdi, men også andre forhold kan være relevante.<sup>108</sup> Dette omfatter bl.a. partenes subjektive forhold, men også generelle samfunnsforhold som økning av den generelle velferdsstandard og teknologiske nyvinninger kan tenkes å få betydning.

Det ser imidlertid ikke ut som om lovgiver har videreført regelen fra den ulovfestede læren om at en av partene kan nulle ut betydningen av kostnadsvurderingen dersom han selv betaler for den.<sup>109</sup> Dette standpunktet kan vel i en viss grad styrkes av at rettsvernsinteressen i dag regnes som en objektiv standard som ikke påvirkes av

---

<sup>104</sup> Men hva partene ønsker er egentlig ikke relevant med mindre de er enige, jf. bl.a. hendl. § 1.

<sup>105</sup> I husll. § 10-2 (4) er "urimelige" byttet ut med "urimelig" uten at dette har noen realitetsbetydning.

<sup>106</sup> R7 side 7, 21 og Brækhus/Hærem side 542.

<sup>107</sup> R7 side 20, ot.prp.nr.39 side 126, NOU, husll. side 86, men annerledes i R15 side 77.

<sup>108</sup> R7 side 21.

<sup>109</sup> I R7 nevnes dette kun i sammenheng med gjeldende rett (side 7), mens forarbeidene er tause når de nye bestemmelsene kommenteres.

rettighetshaverens skjødesløshet over egen og andres formue. Med mindre partene kommer til en minnelig løsning er det derfor ikke relevant å vurdere hvor mye partene synes det er rimelig å bruke på utskillingen.<sup>110</sup>

Formålet i det følgende er å identifisere terskelens utgangspunkt og deretter andre forhold som vil påvirke kravene som uforholdsmessighetsterskelen stiller. Spørsmålet er med andre ord hvor grensen mellom forholdsmessighet og uforholdsmessighet trekkes.

#### **4.17 Terskelens utgangspunkt. Løsørets verdi**

Terskelens utgangspunkt følger av løsørets opprinnelige verdi.<sup>111</sup> Det er løsørets verdi som skal holdes opp mot utskillelseskostnadene. Se f.eks. i TOSLO-2006-168743 (Oslo) hvor kjøkkenutstyret opprinnelig kostet ca. 450 000. Løsørets verdi blir enerådende vurderingsstandard dersom løsøret er en vanlig handelsvare. Da det i slike tilfeller ikke finnes andre interesser i løsøret enn den økonomiske er det naturlig å legge vekt på hva som lønner seg mest økonomisk når utskillelse vurderes.<sup>112</sup>

En selgers interesser i planker og spiker er ikke større enn det selgeren kan selge plankene og spikeren for; dersom utskillelsen koster nesten det samme eller mer enn tingenes salgspris er det en bedre løsning at tingene ikke utskilles.

Det er rimelig og naturlig å tillate større skader og kostnader der tingen har stor verdi. Hva som er store skader eller høye kostnader er relativt til verdien av løsøret før sammenføyningen skjedde. F.eks. er det uforholdsmessig stort tap dersom en ting med en verdi på 1000 bare vil være verdt 100 etter utskillingen. Dersom en tar det samme verditapet på 900 er det derimot ikke uforholdsmessig stort for en ting som opprinnelig var verdt 10000, men bare 9100 etter utskillingen.

Det er ikke mulig å si eksakt hvor stort spennet mellom opprinnelig verdi og utskillesestapet må være for at utskillelse skal nektes. Dette følger av at det skal foretas

---

<sup>110</sup> Likt Christian Fredrik Wyller kommentarutgave til husll. § 10-2(4) (note 740) (rettsdata.no).

<sup>111</sup> NOU, husll. side 175.

<sup>112</sup> R7 side 21.

en helhetsvurdering der også andre momenter enn tingenes verdi kan ha betydning. Det er derfor ikke selvsagt at et visst forhold mellom løsesørets verdi og utskillelseskostnadene i sak nr. 1 kan overføres til sak nr. 2 der andre forhold gjør seg gjeldende.

De sakene som har blitt behandlet for retten har imidlertid alltid omhandlet typiske handelsvarer. Ofte er det også vanskelig å lese ut fra dommene hva slags størrelse det har vært på de forskjellige verdiene.<sup>113</sup> På grunn av dette er det begrenset med veiledning å finne i rettspraksis.

I LH-2000-231 (Hålogaland) ble utskillelse nektet. Saken gjaldt som nevnt adgangen til å skille ut et rørsystem fra en båt. Lagmannsretten la til grunn at det ville innebære et omfattende arbeid å fjerne rørene, og å montere nye. Videre antok lagmannsretten at rørene kom til å være verdt mindre enn 1/3 av den opprinnelige verdien på annenhåndsmarkedet. Etter min mening vil et verditap på 2/3 av opprinnelig verdi alene være en "for stor skade" eller "urimelige verditap" i de fleste tilfeller.<sup>114</sup> I den konkrete saken kom det imidlertid ganske store arbeidsomkostninger i tillegg til verditapet. En kan derfor ikke utelukke at lagmannsretten ville kommet til et annet resultat dersom det bare var verditapet eller bare arbeidsomkostninger som påløp.

I Rt-1967-1323 ble utskillelse også nektet. Saken gjaldt adgangen til å fjerne veggseksjoner, vinduer og dører. Det totale verditapet ville bli kr 80 000. Av sammenhengen ser det ut som om dette beløpet omfattet relevante skader og arbeidsomkostninger (s 1329). På den annen side var den opprinnelige verdien til veggseksjoner, dører og vinduer ca. kr 40 000. Når disse verdiene var på plass kunne Høyesterett ikke ha vært i tvil i sin konklusjon. Å tillate utskillelse i et tilfelle som i denne saken ville vært sjikanøst da kostnadene ved å skille tingene var større enn verdien av det som ble utskilt.

---

<sup>113</sup> F.eks. i Rt-1967-1323 fra lagmannsrettens dom hvor det uttales at "[d]et er ikke foretatt noen beregning av partene, vurderingen blir derfor skjønnsmessig".

<sup>114</sup> Se også omtale av Rt-1991-909 (faktum fra lagmannsretten) i Omsetning og kreditt 2 side 114 hvor Brækhus viser at et totalt verditap på 20% av løsesørets kjøpesum ikke var for stort til å nekte utskillelse.

I LH-1994-78 (Hålogaland) ble konklusjonen noe oppsiktsvekkende at eiendomsretten til et stort parti matjord ikke var gått over til grunneieren. Saken var her at den faste eiendommen i seg selv hadde lav verdi og begrenset brukspotensiale, mens løsøret var enkelt omsettelig. Lagmannsretten fant det bevist at:

”fjerning av matjorden vil medføre et betydelig naturinngrep og etterlate et sår i terrenget”

På tross av dette kom lagmannsretten til at eiendomsretten til matjorden ikke var gått over til grunneieren. Dette ble særlig begrunnet i at:

”utskilling av massene representerer den påregnelige utnyttelse av eiendommen også på grunneiernes hånd, kan man ikke anse kommunens eiendomsrett tapt med den begrunnelse at utskillingen vil representere ”for stor skade og kostnad” i loven[s] forstand”

Begrunnelsen for dette var at selve eiendommen i seg selv hadde få utnyttelsesmuligheter. Derimot hadde grunneieren fått flere henvendelser fra potensielle kjøpere av eiendommen. De potensielle kjøperne var imidlertid kun interessert i eiendommen pga. matjorden. Formålet var å selge denne videre. Da den eneste påregnelige bruken av eiendommen var utskillelse av matjorden kom lagmannsretten til at eiendomsretten fortsatt lå hos opprinnelig eier.

Avgjørelsen til lagmannsretten er praktisk og salomonisk, men løsningen kan ikke sies å ha støtte i de hensyn reglene skal ivareta. Reglene skal forhindre unødvendig verdiforspillelse og ødeleggelse av ting. Hva grunneieren gjør med løsøret *etter* ervervet er reglene uvedkommende. Med *etter* grunneierens erverv menes det at ervervet av matjorden i realiteten skjedde (burde skjedd) i det øyeblikk, som lagmannsretten sier:

”fjerningen av matjorden vil medføre et betydelig naturinngrep og etterlate et sår i terrenget”

Fra og med dette er jorden ervervet, og ervervet er endelig.<sup>115</sup> Det var derfor et feilskjær av lagmannsretten å vurdere etterfølgende forhold som gjorde det mer rimelig å tillate utskillelse, enn å ikke gjøre det.<sup>116</sup> All den tid grunneieren uansett må betale opprinnelig eier vederlag for det tilførte er det også vanskelig å forstå hvorfor lagmannsretten kom til den konklusjon den gjorde.

#### **4.18 Andre forhold som kan påvirke uforholdsmessighetsterskelen**

Som nevnt er det ikke bare tingenes verdi som påvirker uforholdsmessighetsterskelen, også andre forhold kan påvirke hvor store skader og kostnader som kreves i det enkelte tilfellet.

Formålet i det følgende er å redegjøre for slike andre forhold. Da flere av disse forholdene verken er nevnt i lovtekst, forarbeider eller høyesterettspraksis er det vanskelig å si noe sikkert om gjeldende rett. Drøftelsene vil imidlertid ha tilstrekkelig forankring i ordlyd, forarbeider og reelle hensyn.

På tross av at drøftelsene tar utgangspunkt i lovtekst, forarbeider og reelle hensyn er det nødvendig å gi et leserforbehold for det følgende: flere av drøftelsene vil ligge ved yttergrensen av det meningsinnholdet en kan tillegge rettskildene uten bekreftende høyesterettspraksis. Det er derfor ikke gitt at alt som presenteres er gjeldende rett eller at det kommer til å bli det dersom Høyesterett blir forelagt et tilsvarende spørsmål i fremtiden. Det meste som presenteres nedenfor kan derfor med god grunn hevdes å være mine egne anbefalinger de sententia ferenda om hvordan retten burde, eller ikke burde være.

#### **4.19 Betydningen av subjektive forhold**

Med subjektive forhold menes det den følelsesmessige tilknytningen en rettighetshaver kan ha til løsøret. Andre subjektive forhold, som at en av partene er skyldig i den urettmessige sammenføyningen er ikke relevant.<sup>117</sup>

---

<sup>115</sup> R7 side 19.

<sup>116</sup> *Ibid.*

<sup>117</sup> R7 side 21. Derimot er subjektive forhold relevant ved vurderingen etter granneloven § 11, se Thor Falkanger, Aage Thor Falkanger, Tingsrett, 7. utgave (Oslo, 2013) side 446.



Det følger av motivene til hendl. at ting som har "individuell verdi (...) lyt det etter måten større økonomisk tap til om ein skal nekta utskiljing"<sup>118</sup>

Etter motivene vil en subjektiv tilknytning til en ting påvirke uforholdsmessighetsterskelen slik at det kreves et *større økonomisk tap* for å nekte utskillelse.

Subjektiv verdi er nok særlig aktuelt der eiendomsrett står i fare for å falle bort. I slike tilfeller er det rimelig å legge større vekt på rettsvernsinteressen da rettsvernsinteressen i slike tilfeller representeres i to verdier: den objektive og den subjektive.

Sammenføyningen av ting som eieren har stor personlig interesse i er vanskelig å tenke seg ved sammenføyning av løsøre og hovedting. Tilfeller der løsøret har subjektiv verdi er særlig aktuelt ved sammenføyning av likeverdig løsøre, f.eks. der arvesølvet smeltes og blandes med andres sølv.<sup>119</sup> Men om A stjeler krukken med asken til Bs foreldre og sprer denne ut over egen plen fordi han har hørt at aske er godt for gressets vitalitet må en vel tillate at B bruker store ressurser på å berge noe.

Hvor stor vekt subjektive forhold skal tillegges må vurderes fra sak til sak. Vurderingen er som sagt relativ. En særlig sterk tilknytning tilsier f.eks. at større kostnader kan tillates, mens en svak tilknytning tilsier det motsatte. Dersom en utskillelse vil være ren sjikane tror jeg derimot ikke selv en sterk personlig tilknytning kan begrunne utskillelsen.

#### **4.20 Betydningen av avtaler ved bortfall av panterettigheter**

Det kan tenkes at panthaveren samtidig som panteavtalen inngås krever at pantsetteren ikke sammenføyer tingen i en hovedting. Avtalesynspunktet tilsier at utskillelsesadgangen til panthaveren sikres, altså at terskelen senkes. Spørsmålet i det

---

<sup>118</sup> R7 side 21.

<sup>119</sup> Men her kan en vel hevde at den personlige interessen gikk tapt med forandringen av sølvtøyets form. Sølvklumpen har jo ikke eieren noen særlig interesse i ut over det rent økonomiske.

følgende er om et slikt avtalesynspunkt kan tillegges vekt når en vurderer utskillelse. I kommentarutgaven til panteloven hevdes det at:

”inkorporasjon [som] skjer i strid med uttrykkelig avtale (...) skal det forholdsvis mye til for at salgspantet[/pantet] skal falle bort”<sup>120</sup>

Så lenge debitor bare er skyldig panthaveren penger kan det nok hevdes at synspunktet er dugelig. I slike tilfeller får ikke avtalen virkning for andre enn dens parter. Regulært er det imidlertid ikke før debitor går konkurs at panthaveren vil gjøre bruk av sin utskillelsesrett. I en konkurssituasjon er det som oftest flere kreditorer som har interesser i debtors formue.

I en konkurssituasjon fremstår uttalelsene i kommentarutgaven ganske eventyrlige og må etter min mening være feil. Det finnes i alle fall ikke belegg for de i verken lovtekst, forarbeider eller rettspraksis.<sup>121</sup>

Avtaler er som kjent bare bindende for dens parter. Det er da ganske uholdbart å gi en utinglysbar avtale en så åpenbar fordel på bekostning av debtors andre kreditorer. I tillegg til dette kommer det faktum at reglene om panthaveres beslagsrett i konkurs er ufravikelige.<sup>122</sup>

Konklusjonen må etter dette være at avtalesynspunktet ikke påvirker uforholdsmessighetsterskelen.

#### **4.21 Betydningen av at rettighetshaveren kjente til at tingene ville bli sammenføyet**

I litteraturen har det vært vanlig å hevde at utskillelsesadgangen er snevrere dersom rettighetshaveren kjente til at tingene ville bli sammenføyet med en hovedting.<sup>123</sup>

---

<sup>120</sup> Kommentارutgave til panteloven side 342.

<sup>121</sup> Se likevel Rt-1949-949 hvor Høyesterett uttalte at utskillelse b.l.a. måtte tillates fordi selgeren hadde avtalt ”helt eller delvis” utskillelsesrett. Dette må imidlertid ha vært feil selv i 1949, jf. Brækhus, LoR side 249. Smørdal pkt. 3.4.2.4 er også kritisk til betydningen av avtaler.

<sup>122</sup> Brækhus, LoR side 249 og Omsetning og kreditt 2 side 115 i petit.

<sup>123</sup> Kommentarutgave til panteloven side 342.

Begrunnelsen er antakeligvis at rettighetshaverens interesser er tilstrekkelig ivaretatt når han har hatt mulighet til, men ikke har bestridt adgangen til å sammenføye tingene.

Den egentlige betydningen av at rettighetshaveren kjente til at tingene ville bli sammenføyet må ikke overdramatiseres. Dersom rettighetshaveren kjente til at tingene ville bli sammenføyd er det nærliggende å si at det foreligger en (evt. ny) avtale som tillater sammenføring, og da la denne avtalen bli avgjørende for rettighetsforholdet i tingene.

I praksis vil dette innebære at rettighetshaverne i løsøret har godtatt at han skal tape sin rett (jf. forutsetningsvis hendl. § 1) og at salgspanthaveren direkte eller indirekte har godtatt at hans panterett kommer til å falle bort etter panteloven § 3-19. I tilfeller som disse oppstår det ingen direkte sammenføyningsproblemer fordi rettighetsforholdene er ordnet i en forutgående avtale.

Betydningen av at rettighetshaveren kjente til at tingene ville bli sammenføyd er ikke berørt i rettspraksis. Tvert om finnes det flere saker der det har vært klart at rettighetshaveren kjente til eller til og med selv utførte sammenføyningen uten at dette ser ut til å ha fått noen betydning for domstolenes konklusjoner. F.eks. i Rt-1967-1323 der det måtte ha vært klart for selgeren at den kjøpende entreprenøren skulle anvende materialene til bygging og i Rt-1949-949 hvor selgeren (et rørleggerfirma) også stod for monteringen av det solgte i kjøperens bygg. At selgeren var klar over sammenføyningen følger utelukkende av faktumbeskrivelsene i sakene, og kan ikke se ut til å ha fått noe betydning i utskillelsesvurderingen.

I andre saker hvor sammenføyningen har skjedd uten rett kjennskap til de opprinnelige eierforholdene har momentet heller ikke vært nevnt. I RG-2002-1546 (Frostating) var forholdet det at en eldre mann fikk sin søster til å montere inn vinduer i det han trodde var sitt eget hjem. I lagmannsretten fikk ikke den manglende kunnskapen noe å si for utskillelsesadgangen.

I motsetning til ovenfor i 4.20 vil ikke en godkjennelse av det synspunktet som er

presentert i dette punktet få negative konsekvenser for andre kreditorer. Tvert om vil det være positivt for andre kreditorer om utskillelsesadgangen er snevrere. På tross av dette er det vanskelig å konkludere med at det de lege lata har betydning om rettighetshaveren kjente til at tingene ville bli sammenføyet. Det rettskildematerialet som finnes trekker heller i retning av at slike subjektive momenter *ikke* har betydning for uforholdsmessighetsterskelen.

#### **4.22 Betydningen av at løsøret er sjeldent**

Dersom de sammenføyde tingene er sjeldne kan dette tale for å tillate en større utskillelsesadgang.<sup>124</sup>

I tilfeller som dette er det vanskelig for rettighetshaveren å få tak i tilsvarende ting igjen. Det vederlaget han gis dersom utskillelse nektes blir derfor av mindre verdi for han. Gode grunner taler derfor for å tillate større utskillelseskostnader enn det som ellers tillates. Denne utskillelsesadgangen må som ellers være oppad begrenset til sjikanetilfellene. Dersom tingen vil bli helt ødelagt er det ingen grunn til å tillate utskillelse selv for en meget sjelden ting.

#### **4.23 Betydningen av samfunnsutviklingen og samfunnsforhold**

Reglene om sammenføyning påvirkes som alle andre rettsregler av de samfunnsforhold reglene regulerer.

Det kreves ikke total enhetlighet mellom tingene for å nekte utskillelse, vurderingen er som sagt relativ. Det avgjørende er hva slags økonomiske skader og omkostninger en må påregne, ikke om tingene faktisk kan skilles. I denne vurderingen vil tingenes form og stoff ha stor betydning, f.eks. om tingene er løse eller faste. Som over er det kostnadene som er utgangspunktet for denne vurderingen, men også en rekke faktiske forhold kan påvirke utskillelsesadgangen. Dette gjelder særlig teknologiske fremskritt og økt velferdsstandard, men også geografiske forhold som fører til økte arbeidsomkostninger

---

<sup>124</sup> Brækhus/Hærem side 542.

kan tenkes å få betydning i det enkelte tilfellet.

Sivillovbokutvalet var oppmerksom på betydningen av teknologiske fremskritt i forarbeidene til hendl. Det følger av rådsegn 7 på side 21 at når det gjelder vilkårene for utskillelse skal en ”i prinsippet leggja til grunn teknikk og tilhøve (...) på den tid tinga vart” sammenføyd.

Vurderingen er med andre ord dynamisk etter dagens forhold og moderne utskillellesmetoder. Dette innebærer at en ikke med et blindt øye kan legge til grunn at ellers tilsynelatende like forhold vil bedømmes likt i en senere sak dersom det er lang tid mellom de. Vurderingen er alltid konkret og med tiden kan det oppdages nye metoder eller skapes nye redskaper som gjør jobben enklere. Metoder og redskaper som tidligere var forbeholdt noen få kan i dag være prisgitt allmennheten.

I en tid da en kan kjøpe standardiserte hus i flatpakke der tak, vegger, dører og vinduer snekres sammen på byggestedet er det klart at både monteringen og demonteringen er enklere og mindre kostbar affære enn tidligere. Før i tiden var ethvert hus unikt på grunn av de materialer som ble brukt og monteringsmåter. Presumptivt må det derfor ha vært vanskeligere og mer komplisert affære å demontere husene enn det er etter dagens forhold. En skulle derfor tro at det er en større utskillelsesadgang i dag enn det var tidligere.<sup>125</sup>

Den hypotesen jeg oppstiller rett ovenfor slår bare til når det gjelder *standardvarer* hvor f.eks. dimensjoner og skruehull er helt tilsvarende på andre like varer. Varene kan brukes om igjen, og dersom utskillelsen bare innebærer at f.eks. skruer løsnes vil ikke tingene skades i utskillelseshandlingen. I tilfeller som dette er det bare arbeidsomkostningene som kan tale mot utskillelse.<sup>126</sup>

Også en forhøyet velferdsstandard kan tenkes å påvirke uforholdsmessighetsterskelen. Velferdsstandarden i Norge har økt kraftig de siste femti årene. Det er rimelig å tro at

---

<sup>125</sup> Se derimot TSTRO-2009-201672 (Sør-Trøndelag) og TFRED-2007-108020 (Fredrikstad) hvor utskillelsesadgangen ikke engang ble drøftet. Det er imidlertid ingen grunn til å tro at husene i sakene var standardiserte.

<sup>126</sup> Jeg mener derfor ikke at f.eks. Rt-1967-1323 ville fått et annet utfall om saken ble behandlet i dag. Tingene var ikke standardvarer og dessuten måtte en regne med en del arbeidsomkostninger.

dette har ført til at folk er mindre tilknyttet sine ting og at "folk flest" synes det er greit å bruke mer penger på å skille egne og andres ting ad. Dersom kostnadene ved å skille tingene overstiger verdien av løsøret må en fortsatt nekte utskillelse, men en kan ikke utelukke at samfunnsutviklingen har ført til at en tillater *større* kostnader i det enkelte tilfellet.

På den annen side kan det hevdes at samfunnsutviklingen har ført til en snevrere utskillelsesadgang der utskillingen vil påføre tingene skade. Dersom tingene blir ubrukelige eller i alle fall vesentlig mindre brukelige enn før taler som sagt dette *mot* utskillelse.

Begrunnelsen for at adgangen i dag kan være noe mindre enn tidligere der tingene skades kan begrunnes i det såkalte "miljøhensynet".<sup>127</sup>

Miljøhensynet er i realiteten en modernisert del av samfunnsinteressen. Hensynet går ut på at en vurderer godheten av rettsreglene og resultatene ut i fra et bredere, samfunnsmessig perspektiv om hva som er god ressursbruk.<sup>128</sup>

Miljøhensynet ble introdusert på privatrettens område av Høyesterett i Rt-2006-179. Spørsmålet i saken var om kjøperen kunne kreve omlevering eller om denne måtte nøye seg med reparasjon av et par sko. Det rettslige grunnlaget fulgte av lov 21. juni 2002 nr. 34 om forbrukerkjøp § 29 (1). Rettsspørsmålet var om omlevering ville påføre selgeren "urimelige kostnader".

Høyesterett nøyde seg med reparasjon og dette skyldtes særlig hensynet til miljøet. Det var ikke ønskelig at støvlettene som med enkle grep kunne repareres skulle skiftes ut med nye støvletter. Den eneste påregnelige skjebnen for de utskiftede støvlettene var å bli kastet. Dersom konklusjonen ble motsatt ville dette stimulere til en uønsket "bruk og kast" mentalitet i samfunnet.

Det kan ikke utelukkes at Høyesterett vil legge vekt på miljøhensynet i fremtidige saker

---

<sup>127</sup> Om miljøhensynet i Erik Monsen, Om miljøhensyn på formuerettens område - særlig om bruken av miljøhensyn i Støvlettdommen i Rt-2006-179, Lov og Rett (2007) side 613-630.

<sup>128</sup> *Ibid.* side 623.

om sammenføring. Dette gjelder særlig der konklusjonen er usikker. Som nevnt er hovedbegrunnelsen for rettighetsbortfall ved fysisk sammenføring den såkalte samfunnsinteressen. Både samfunnsinteressen og miljøhensynet vil tale for de samme resultatene, men det kan ikke utelukkes at hensynene har ulikt innhold. Miljøhensynet er et mer spisset hensyn da det kun påvirkes av skader på tingene. Miljøhensynet kan derfor bli avgjørende i saker der skadene er store, men samfunnsinteressen ikke (alene) er tungtveiende nok til å treffe en avgjørelse.

Et forhold som ikke direkte påvirker uforholdsmessighetsterskelen, men som likevel kan få betydning for om utskillelse tillates eller ikke er geografi. Med geografi mener jeg hvor de sammenføyde tingene befinner seg.

Hvor tingen befinner seg kan få betydning for størrelsen på de omkostninger utskillelsen vil innebære. Dette kan føre til at en tilsvarende sammenføring av ting tillates utskilt i sentrale strøk, men ikke i distriktene. Arbeidskraftens reisekostnader og eventuelle lønnstillegg er relevante omkostninger.<sup>129</sup> Dersom det ikke er mulighet for å få tak i kvalifisert arbeidskraft på stedet må denne leies utenfra. Det kan derfor tenkes at kostnadene ved å utskille ting kan bli ulike alt ettersom hvor en befinner seg, og at det – i praksis – eksisterer en ulik utskillelsesadgang på forskjellige steder i landet.<sup>130</sup>

## **5. Om særvilkåret ”oppbruka” i hendl. § 8**

I tillegg til skade og kostnad-alternativet i hendl. § 8 kan rettigheter i løsøre også falle bort dersom løsøret må regnes for ”oppbruka”. Vilkåret er alternativt til skade og kostnad-alternativet. Det kan også tenkes tilfeller der ting som er ”oppbruka” også omfattes av skade og kostnad-alternativet.

I utgangspunktet er regelen begrunnet i det samme ønsket om å forhindre unødvendig verdiforspillelse som skade og kostnad-alternativet. Oppbrukt-alternativet er imidlertid grunnleggende annerledes enn skade og kostnad-alternativet. Når noe er oppbrukt er jo

---

<sup>129</sup> Avhandlingens pkt. 4.13.

<sup>130</sup> Derimot skal en ikke ta hensyn til fraktkostnader, jf. pkt. 4.13. Her kan det nok oppstå vanskelige avgrensningsspørsmål.

forholdet det at utskillelse vil være umulig pga. den altomfattende sammenføyningen som har skjedd mellom tingene, og ikke det at utskillelse vil føre til for mye skade og kostnad.

Om en ting er oppbrukt må vurderes konkret. Her er imidlertid yttertilfellene klare. F.eks. om små mengder jord blir spredt over et stort område. Annerledes kan det være dersom jordmassene er store og spres ut over et begrenset område.

Det er ikke alle løsøreting som kan "oppbruka[st]". Bestemmelsens ordlyd begrenser vilkårets saklige anvendelsesområde. For å trekke en parallell til den ulovfestede læren er det mest nærliggende å klassifisere vilkåret sammen med de typiske sammenblandingstilfellene.

Dette innebærer at ting bestående av løse stoffer omfattes av ordlyden. Dette gjelder f.eks. vann, olje og små fungible ting som gjødsel og jord. Motsatt kan ikke en trestol oppbrukast. En stol som graves ned i en eiendom er enkel å identifisere, men dersom den graves langt nok ned er det selvsagt ingenting galt i å nekte utskillelse etter skade og kostnad-alternativet. Andre ganger kan ting omfattes av begge alternativene. F.eks. kan ikke maling som påføres en vegg være oppbrukt når malingen er tørket. Malingen kan fortsatt identifiseres, og utskillelse vil bare ødelegge den.<sup>131</sup> Annerledes er det der en blander maling med maling; her er det umulig å finne igjen sin egen maling.<sup>132</sup>

Kravene til graden av sammenføyning mellom tingene er strengere etter oppbrukt alternativet enn etter skade og kostnad-alternativet. Ti kilo jord i sekker er ikke oppbrukt dersom de legges igjen på jordet, men dersom A tar en sekk med Bs jord og planter åkeren sin er det klart at jorden er blitt grunneier As eiendom. Kravet om at løsøret må være oppbrukt nærmer seg et faktisk spørsmål og i tvilstilfeller vil det nok være vanskelig å holde spørsmålene adskilt. Dette er nok en av de områder der juss og faktum er aller nærest. Etter min mening må spørsmålet ofte bli av faktisk karakter: er det mulig å finne igjen løsøret? Dersom svaret er nei, er løsøret oppbrukt i eiendommen og eiendomsretten gått over på grunneier.

---

<sup>131</sup> Motsatt er det med impregneringsveske som smøres på husets treverk og trekker inn i treet, jf. R7 side 27.

<sup>132</sup> Men dette er sammenblanding av likeverdige løsøre, jf. hendl. § 2.



Etter lovens motiver er ting oppbrukt når utskillelse er "utenkjeleg".<sup>133</sup> Ordlyden "utenkjeleg" tilsier at terskelen for rettighetsbortfall går der det blir teknisk umulig å skille tingene. Den høye terskelen vil nok også kunne føre til at skade og kostnad-vilkårene er oppfylte før vilkåret om oppbrukt er det. Når en skal vurdere om løsøret er oppbrukt må en som på alle andre områder foreta vurderingen i takt med den generelle samfunnsutviklingen. Det må derfor vurderes konkret om vitenskapelige fremskritt har gjort det mulig å få til en utskillelse. Det er f.eks. mulig å skille blomsterjord fra Norge fra blomsterjord fra Namibia, men ingen vil med lovens hånd kunne få krevd dette dersom jordtypene er sammenblandet. I slike tilfeller vil en se hen til det andre alternativet om urimelig kostnad og skade og la dette bli avgjørende.

Vilkåret "oppbruka" er ikke behandlet av Høyesterett, men har blitt vurdert av lagmannsretten i LH-1994-78 (Hålogaland). Saken gjaldt eiendomsretten til jordmasser som rette eier med en feil hadde lagt igjen på annen manns eiendom. Det gikk noe tid før spørsmålet om utskillelse ble aktuelt slik at matjorden hadde rukket å bli en naturlig del av grunnen. Lagmannsretten konkluderte med at eiendomsretten til jorden ikke var gått over på grunneieren.

Dommen var enstemmig. Lagmannsretten var usikre på resultatet, men denne tvilen knyttet seg til skade og kostnad-alternativet. Spørsmålet om jorden var oppbrukt var etter lagmannsrettens mening uproblematisk.

Av premissene følger det at selv om jorden var plassert ut over et større område på eiendommen skilte "[o]mrådet(...) seg imidlertid stort sett klart ut fra" de områdene som ikke var blitt tilført ny jord da de tilførte områdene hadde "en jevn forhøyning eller voll bevokst med friskt og kraftig gress".

Det var altså ikke utenkelig – umulig – å fjerne jorden fra bakken, og når det også var mulig med god margin å identifisere all jorden som riktig eier krevde tilbake kunne den heller ikke være oppbrukt. En ser altså her at lagmannsretten legger til grunn den

---

<sup>133</sup> R7 side 27.

identifikasjonstankegangen som jeg har påvist hos Gjelsvik allerede 100 år tidligere.<sup>134</sup>

Da vilkåret legger begrensninger på hvilke ting som kan falle bort og terskelen dessuten ser ut til å være høyere enn skade og kostnad-alternativet har det alternative vilkåret fått en ganske begrenset betydning i et praktisk perspektiv. Som regel vil rettighetene allerede være bortfalt etter skade og kostnad-alternativet før tingene er oppbrukt.

## **6. Avsluttende oppsummering**

Formålet med avhandlingen har vært å gjøre rede for vilkårene for rettighetsbortfall ved sammenblanding og sammenføyning. Den størrelse og format som tillates i en studentavhandling har imidlertid gjort det umulig å gjøre dette så inngående som temaet muligens fortjener. Dette gjelder ikke bare de avgrensninger som er gjort, men også detaljgraden i drøftelsene.

I avhandlingens innledning og hoveddel har vi sett at reglene om rettighetsbortfall ved sammenføyning er et omfattende tema som omfattes av både obligasjons- og tredjemannsfagene.

Vi har også sett at årsaken til sammenføyningen er irrelevant og at alle slags rettigheter står i fare for å falle bort ved fysisk sammenføyning, men at dette bare gjelder rettigheter i den minst viktige tingen.

Videre har vi sett at den lovfestede retten hovedsakelig kodifiserte ulovfestet rett, men at det skjedde en viss rettsskapning her.

Vi har også sett at vurderingen er to-leddet. Etter den første vurderingen går testen ut på å identifisere alle relevante skader og kostnader en utskillelse av tingene potensielt vil medføre. Etter den andre vurderingen er spørsmålet om størrelsen på de relevante skader og kostnadene i det konkrete tilfellet er for store.

---

<sup>134</sup> Se også Brækhus/Hærem side 539 fotnote 2.

Videre har vi sett at det finnes lite rettspraksis, særlig fra nyere tid og at det er nødvendig med avklarende høyesterettspraksis eller lovgivning for flere av de særspørsmål som oppstår når en skal vurdere utskillelse.

Til sist har vi sett at særvilkåret i hendl. § 8 bare regulerer sammenblanding og at vilkåret har liten praktisk betydning.

## **7. Kilder**

### **7.1 Lover**

Lov 16. juni 1961 nr. 15 om rettshøve mellom grannar

Lov 10. juni 1969 nr. 17 om hendelege eigedomshøve

Lov 2. juni 1978 nr. 37 om godtroerverv av løsøre

Lov 8. februar 1980 nr. 2 om pant

Lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste

Lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler

Lov 21. juni 2002 nr. 34 om forbrukerkjøp

### **7.2 Opphevet lovgivning**

Lov-1939-06-16-6 om husleie

NL 5-3-29

NL 5-5-5

NL 5-5-6

### **7.3 Forarbeider**

NUT 1969:4 Rådsegn 7 – Om hendelege eigedomshøve

NUT 1970:2 Rådsegn 8 – Om pant

NOU 1993:4 Lov om husleieavtaler

NOU 1993:29 Rådsegn 15 – Ny lov om tomtefeste

Ot.prp.nr.30 (1967-1968) Om lov om hendelege eigedomshøve

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

Ot.prp.nr.82 (1997-1998) Om husleieavtaler

### **7.4 Rettspraksis**

Rt-1916-659

Rt-1926-788

Rt-1949-949  
Rt-1951-737  
Rt-1967-1323  
Rt-1984-497  
Rt-1991-909  
Rt-2006-179  
Rt-2011-1168

RG-1941-608 (Oslo)  
RG-2001-905 (Hålogaland)  
RG-2002-1546 (Frostating)  
RG-2008-1591 (Borgarting)

LH-1994-78 (Hålogaland)  
LH-2000-231 (Hålogaland)

LE-1997-8 (Eidsivating)  
LG-1998-780 (Gulating)  
LF-2012-71045 (Frostating)

TOSLO-2006-168743 (Oslo)  
TFRED-2007-108020 (Fredrikstad)  
TSTRO-2009-201672 (Sør-Trøndelag)

## **7.5 Juridisk litteratur**

Herman Scheel, Forelæsninger over norsk Tingsrett (Kristiania, 1912)  
Nikolaus Gjelsvik, Norsk tingsret forelæsninger, 2. utgave (Oslo, 1926)  
Sjur Brækhus og Axel Hærem, Norsk tingsrett (Oslo, 1964)  
Sjur Brækhus, Eiendomsforbehold i tilbehør, særlig i tilbehør til fast eiendom eller skib, Lov og Rett (1966) side 241-264  
Tore Sandvik, Kai Krüger, Ole Johan Giertsen, Norsk panterett, 2. utgave (Bergen-Oslo-Tromsø, 1982)

Jens Edvin Andreassen Skoghøy, Kommentarer til lov av 8. Februar 1980 nr. 2 om pant og en artikkel om tilbakeholdsrett, 2. utgave (Oslo, 2003)

Sjur Brækhus, Borgar Berg Høgetveit, Omsetning og kreditt 2, 3. utgave (Oslo, 2005)

Peter Strömngren, Tilbehör och accession, skrifter från juridiska fakulteten i uppsala (Uppsala, 2012)

Thor Falkanger, Aage Thor Falkanger, Tingsrett, 7. utgave (Oslo, 2013)

Jens Edvin Andreassen Skoghøy, Panterett, 3. utgave (Oslo, 2014)

## 7.6 Nettkilder

Rettsdata.no – Kommentirutgave til lov om hendelege eieendomshøve ved Ernst Nortveit ([http://abo.rettsdata.no/browse.aspx?bid=direct&s\\_terms=hendl&sDest=gL19690410z2D17](http://abo.rettsdata.no/browse.aspx?bid=direct&s_terms=hendl&sDest=gL19690410z2D17)) (sist sjekket 10.03.15)

Rettsdata.no – Kommentirutgave til lov om husleieavtaler ved Christian Fredrik Wyller ([http://abo.rettsdata.no/browse.aspx?grid=51740&terms\\_and=husleie&sDest=gL19990326z2D17z2EK10#gN19990326z2D17z2E738](http://abo.rettsdata.no/browse.aspx?grid=51740&terms_and=husleie&sDest=gL19990326z2D17z2EK10#gN19990326z2D17z2E738)) (sist sjekket 18.03.15)

Jarle Golten Smørðal, Utskiljingsrett til delar og tilhøyrslø, Skrift nr. 52 i skriftserien for Det juridiske fakultet ved Universitetet i Bergen, (Bergen, 1995) (<http://www.fou.uib.no/fd/1996/h/600003/>) (sist sjekket 18.03.15)

Erik Monsen, Om miljøhensyn på formuerettens område - særlig om bruken av miljøhensyn i Støvlettdommen i Rt-2006-179, Lov og Rett (2007) side 613-630 (<https://lovdata.no/pro/#document/JUS/monsen-e-2007-01?searchResultContext=1133>) (sist sjekket 18.03.15)