



Høgskulen
på Vestlandet

MASTEROPPGAVE

Grunnleieforhold i Sandviken

Ground rent in Sandviken

Regina Romsbotn og Stine Pernille Grytøyr

Master i areal og eiendom

Institutt for byggfag

Veiledere: Børge Aadland og Lars Kvestad

22.05.2020

Jeg bekrefter at arbeidet er selvstendig utarbeidet, og at referanser/kildehenvisninger til alle

kilder som er brukt i arbeidet er oppgitt, jf. Forskrift om studium og eksamen ved Høgskulen på Vestlandet, § 12-1.

Forord

Denne masteroppgaven markerer slutten på 2 års studier ved Høgskolen på Vestlandet. Det har tidvis vært intense dager med arbeid, men det er med stor tilfredsstillelse vi nå leverer fra oss denne oppgaven.

Det har vært spesielle omstendigheter disse månedene, grunnet covid-19 pandemien. Dette har ført til at vi har sittet i hver vår stue og jobbet med oppgaven. Vi har hatt mange skype og telefonsamtaler i løpet av arbeidsperioden. Heldigvis var vi tidlig i gang med innsamling av kilder og materiale, så progresjonen for oppgaven har blitt opprettholdt på nominert tid.

Vi retter derfor en stor takk til Byarkivet i Bergen, og spesielt Anders Nilsen for å tiltrettelegge lesesalen for oss, også utenfor ordinær åpningstid.

Vi takker også ansatte ved Statsarkivet for god hjelp til tyding av gotisk håndskrift og ekstra bistand i vår søken etter kilder på Digitalarkivet. Vi vil også takke ansatte i Bergen kommune fra Etat ved bygg og eiendom for god hjelp og informasjon.

Dette har vært en kompleks, utfordrende og spennende oppgave, med mange fallgruver underveis. Våre veiledere, Børge Aadland og Lars Kvestad bør nevnes særskilt i denne sammenheng. Uten deres veiledning, bistand, innspill og oppmuntring, hadde vi ikke klart å komme i mål til fristen.

Avslutningsvis retter vi en stor takk til våre nære og kjære, for all tolmodighet og omsorg dere har vist oss i innspurten.

God lesning!

Regina Romsbotn og Stine Pernille Grytøyr

Sammendrag

Denne oppgaven skal undersøke kompleksiteten og omstendighetene rundt grunnleie i forskningsområdet Sandviken. Helt tilbake til 1700 tallet ble det betalt grunnleie for arealer til husgrunn i Store Sandviken. Grunnleiene var stabile i mange år, frem til Bergen kommune overtok som grunneier og forsøkte å oppjustere grunnleien på 80-tallet.

Med den kommunale forvaltningen skjedde det store endringer av leieforholdet, slik at det gamle kontraktene gradvis endret seg innholdsmessig. Oppgavens kjerne dreier seg om kommunens forsøk på å endre vilkår i de gamle kontraktene og oppregulere grunnleien, som i utgangspunktet skulle være «uforanderlig» for disse evigvarende kontraktene. Hendelsesforløpet og det rettslige utgangspunktet for oppregulering er nøye belyst for å svare på problemstillingene i oppgaven.

Oppgaven er bygget opp som en kronologisk tidslinje, slik at historiske endringer og reelle forhold kan følges fra periode til periode. Vi har også vektlagt nøye analyser av de gamle kontraktsforholdene, for å kunne illustrere de radikale endringene for leieforholdet. Oppgaven belyser både rettshistorisk teori, utviklingen til grunnbok og matrikkel og de administrative endringene i kommunal forvaltning.

Innhold

Forord.....	1
Sammendrag	2
1.0 Innledning	5
1.1 Bakgrunnen for temaet.....	5
1.2 Problemstilling.....	5
1.3 Avgrensning	7
1.4 Terminologi	8
2.0 Metodekapittel	9
2.1 Litteratur- og dokumentstudier.....	9
2.2 Juridisk metode	11
2.3 Rettshistorisk metode.....	13
2.4 Intervju	14
2.5 Indikasjon på forventet resultat.....	15
3.0 Teorikapittel	15
3.1 Innledning og historiske trekk	15
3.1.1 Juridiske forhold 1800-1876	17
3.1.2 Grunnbok- og matrikulære forhold 1800-1876	18
3.1.3 Administrasjon 1800-1876.....	22
3.1.4 Øvrige juridiske rammebetingelser 1800-1876.....	24
3.2 Eiendomsforhold og utvikling fra 1877-1975	25
3.2.1 Juridiske forhold 1877-1975	25
3.2.2 Grunnbok- og matrikulære forhold 1877-1975	31
3.2.3 Administrasjon 1877-1975.....	34
3.2.4 Øvrige juridiske rammebetingelser fra 1877-1975	35
3.3 Eiendomsforhold og utvikling fra 1976 til moderne tid	36
3.3.1 Juridiske forhold fra 1976 til moderne tid	36
3.3.2 Grunnbok – og matrikulære forhold fra 1976 til moderne tid	39
3.3.3 Administrasjon 1976 til moderne tid.....	42
3.3.4 Øvrige juridiske rammebetingelser fra 1976 til moderne tid	42
4.0 Presentasjon av funn	45
4.1 Grunnleiebetalinger og festesedler	46
4.1.1 Grunnleieprotokoller.....	46
4.1.2 Festesedler	47
4.2 Panteregister.....	48

4.2.1 Oppsettet i panteregisteret.....	48
4.2.2 Informasjon i de ulike innføringene	49
4.3 Andre dokument, oppslagsverk og kildemateriale.....	49
4.4 Intervju	51
5.0 Analyse.....	51
5.1. Analyse av kontrakter fra 1800-1875.....	51
5.1.1 Innledning.....	51
5.2 Kontrakter fra Johan Garmann og Jens Kahrs Garmann.....	52
5.2.1 Innledende informasjon.....	53
5.2.2 Vilkårene i kontraktene	54
5.3 Kontrakter fra J.A.W Mohr.....	58
5.3.1 Innledende informasjon og vilkår.....	58
5.4 Avsluttende refleksjon	63
5.5 Analyse av Elsero, Jægersminde og Grønnestølen.....	63
5.5.1 Historiske linjer fra 1800 til 1875	64
5.5.2 Avsluttende refleksjoner.....	71
5.6 Analyse av kontrakter fra 1875 til moderne tid.....	71
5.6.1 Innledende informasjon.....	72
5.6.2 Vilkårene i kontraktene	75
5.6.3 Avsluttende refleksjon.....	76
5.6.4 Festekontrakt Pyttergrenden 4, inngått i 1987.....	77
5.6.5 Avsluttende refleksjon.....	79
5.6.6 Bergen kommune 1990 til i dag.....	79
5.6.7 Avsluttende refleksjoner.....	81
5.7 Forvaltningen av festekontrakter fra 1980-tallet til moderne tid.....	82
5.7.1 Innledende merknader	82
5.7.2 Nærmere om hendelsesforløpet på 1980-tallet	82
5.7.3 Avtaleloven § 36 som hjemmel for oppjustering.....	85
6.0 Avslutning.....	87
6.1 Hvordan har den rettslige utviklingen av eiendomsretts- og grunnbyrdebegrepet påvirket forståelsen av grunnleieforholdene?.....	87
6.1.3 J.A.W. Mohr	93
6.1.4 Bergen kommune.....	93
6.2 Hvordan har grunnleieforholdene i Sandviken endret seg fra 1800-tallet til moderne tid?.....	97
7.0 Kilde- og litteraturliste	100

Grunnleieforhold i Sandviken

1.0 Innledning

1.1 Bakgrunnen for temaet

Utgangspunktet for denne oppgaven er om lag 220 eiendommer plassert i bydelen Sandviken i Bergen kommune. Dette er eiendommer som også kalles for «Sandviksfestene», og historisk sett har disse betalt grunnleie til eiere av gården Store Sandviken. Bergen kommune overtok disse eiendommene fra 1876 da de kjøpte Store Sandviken gård av Johan Anton Wilhelm Mohr. Sandviksfestene betalte mindre enn 10 kroner i leie frem til 1980-tallet. Rundt samme tid skjedde det imidlertid en endring av denne praksisen, og kommunen forsøkte å oppregulere den årlige avgiften. Oppgaven er en casestudie av 23 eiendommer, som vi heretter vil referere til som Sandviksfestene.

Et sentralt spørsmål for oppgaven er hva som var bakgrunnen for at kommunen endret sin praksis på 1980-tallet, og hva som var det rettslige grunnlaget for endringen. Dette reiser igjen spørsmålet hva kontraktene egentlig innebar. Avtalene må følgelig tolkes for at meningsinnholdet skal konstateres. Et spørsmål videre er hvilken forståelse Bergen kommune hadde når det kom til avtalene. Fremdeles er det noen av eiendommene som betaler grunnleie til Bergen kommune, og denne oppgaven vil kunne ha praktisk betydning for disse. Grunnleie er et begrep som er brukt om mange ulike forhold, og er i noen tilfeller tolket som festerett mens andre er tolket som grunnbyrde. Oppgaven kan ha overføringsverdi for andre grunnleieforhold, dersom man kan finne likheter med kontraktene i vårt utvalg.

1.2 Problemstilling

Hovedproblemstillingen er:

- *«Hvordan har grunnleieforholdene i Sandviken endret seg fra 1800-tallet til moderne tid?»*

Hovedproblemstillingen er relativt vidt utformet, men vil besvares med to underproblemstillinger som definerer oppgavens innhold og omfang.

Underproblemstillinger:

- «*Hvordan har den rettslige utviklingen av eiendomsretts- og grunnbyrdebegrepet påvirket forståelsen av avtalene om grunnleie?*»
- «*Hvordan kommer grunnleieforholdene til uttrykk i grunnbok og matrikkel?*»

Den første underproblemstillingen tar utgangspunkt i avtalene om grunnleie. I norsk rett finnes det ikke en entydig og fastsatt definisjon av begrepet eiendomsrett. Hvordan begrepet har blitt forstått har endret seg kontinuerlig, og det har følgelig skjedd en utvikling på dette punktet. Kontraktene for eiendommene i utvalget ble inngått på et tidspunkt forståelsen av begrepet var annerledes enn i moderne tid, og det er interessant å undersøke hvordan dette har påvirket forståelsen av kontraktene.

Grensene mellom eiendomsrett og festerett har i visse tilfeller vært problematisk. Dette kommer til uttrykk gjennom forarbeidene til tomtefesteloven, der det blir uttalt: «*Er det avtala at festet skal vere alltidvarande eller at det ikkje skal kunne seiast opp, ligg det nær å rekne med at det i realiteten er tale om ei avhending mot ei fast årleg grunntyngsle. Men særlege omstende kan gjere at jamvel ei slik avtale lyt reknast for ei festeavtale (Rt-1957-51)*».¹ Det en kan trekke ut fra forarbeidene på dette punktet er at et forhold som er omtalt som et feste i realiteten kan være en grunnbyrde, dersom den er alltidvarende og uoppsigelig. Et sentralt spørsmål i denne sammenheng er tilknytningen mellom begrepene grunnleie og dagens eiendomsrettsbegrep, og hvem som kan betegnes som eier i moderne tid.

Dette vil videre få betydning for drøftelsen av om kommunen hadde hjemmel til å oppregulere leien på 1980-tallet. Dersom grunnleiene i realiteten innebærer en overføring av eiendomsrett med en grunnbyrde er avhendingsloven riktig rettslig grunnlag for oppregulering av avgift og innløsning.² Tomtefesteloven er riktig rettslig grunnlag dersom det er tale om en festerett.³ Både en grunnbyrde og en festeavgift kan på visse vilkår oppreguleres i tråd med fallet i pengeverdien, dersom det ikke er «*tvillaust*» at partene har avtalt at den skal være uendret.⁴ I moderne tid har denne klassifiseringen økonomiske konsekvenser for partene ved en innløsning/avløsning.⁵

Den andre underproblemstillingen knytter seg til hvordan grunnleieforholdene kommer til uttrykk i

¹ Ot.prp nr. 2 (1974-1975) Om lov om tomtefeste, s. 61.

² LOV-1992-07-03-93 Avhendingslova. Forkortelse: avhl.

³ LOV-1996-12-20-106 om tomtefeste. Forkortelse tfl.

⁴ Se tfl. § 15, 1. ledd og avhl. § 2-10, 1. ledd.

⁵ Se Aadland (2014) s. 50-53.

grunnbøkene og matrikkel. Denne problemstillingen blir i hovedsak besvart gjennom teorikapittelet hvor grunnbøkens og matrikkelens historie og funksjon drøftes nærmere. Grunnbøkene vil også kommenteres i analysekapittelet, knyttet opp mot funnene våre. De samme vurderingene gjelder også for den matrikulære utviklingen. Grunnleieforholdene vil på bakgrunn av dette forklares og drøftes ut fra utgangspunktet og frem til i dag. I et eiendomshistorisk perspektiv vil også historikken til eiendomsregistrene fra 1800-tallet belyses.

1.3 Avgrensning

Oppgaven avgrenses til å kun behandle et utvalg av avtaler om leie fra perioden 1779 frem til 2002. Vi setter likevel en tidsperiode som strekker seg fra 1800 til moderne tid, for å kunne favne essensen/det kontraktsrettslige omkring grunnleieforholdene og følge den eiendomsrettslige utviklingen frem til moderne tid. Vi behandler kun 23 av omlag 220 eiendommer som er lokalisert i Sandviken. Vi vil behandle det rettslige grunnlaget kommunen brukte for oppjustering, men metoder for oppjustering av leie for eiendommene i utvalget vil bare kort kommenteres. Vi avgrenser oss til å unnlate drøfting rundt innløsning av Sandviksfestene, da dette er omfattende og ikke er en sentral del av oppgaven.

1.4 Terminologi

Innledningsvis er det nødvendig å redegjøre for noen begreper som vil brukes i oppgaven. Siden en sentral problemstilling er hva Sandviksfestene i realiteten innebar, en overføring av en eiendomsrett med grunnbyrde eller en evigvarende bruksrett, skaper dette problemer når det kommer til hvilke begreper som skal brukes om den som er «*grunnleier*» i oppgaven. I oppgaven vil vedkommende derfor omtales som brukeren.

Arvefeste – «*evigvarende festeretter mot et fast vederlag som ikke kan justeres med hjemmel i avtalen*». ⁶

Grunnleie – «*yting grunneigaren mottek frå leigaren*». ⁷ Det må imidlertid understrekes at grunnleie også i realiteten kan være overføring av en eiendomsrett med en grunnbyrde. ⁸ Dette vil drøftes nærmere i kapittel. 6.

Bruksrett - rett til begrenset rådighet over en annens eiendom. Totale bruksrettigheter innebærer at man disponerer hele eiendommen (f.eks. forpaktning, leie, tomtefeste). ⁹

Feste - «*(leie) av grunnarealer, karakterisert ved at der er en begrenset overføring av rådigheten til festeren (leietageren) mot et årlig beløp (som ikke behøver å være konstant)*». ¹⁰

Tomtefeste - «*feste (leige) av grunn til hus som festaren (leigaren) har eller får på tomta*», jf. tomtefesteloven § 1, 1. ledd, 1. setning.

⁶ Aadland (2014), s. 381.

⁷ Ersland (2011), s. 16.

⁸ Se blant annet problematiseringen av dette i NUT 1971:3 rådsegn 9 – om tomtefeste s. 7-8

⁹ Store Norske Leksikon, søkeord “Bruksrettighet”, lest 19.05.20.

¹⁰ Falkanger & Falkanger (2016), s. 63.

2.0 Metodekapittel

2.1 Innledning

Formålet med dette kapittelet er å gi en nærmere beskrivelse av metodene som skal brukes i prosjektet, og hvordan de skal utføres. Det vil benyttes en kombinasjon av ulike metoder. Dersom en gjennom bruk av ulike metoder kommer til samme resultat kan dette gjøre at undersøkelsens validitet øker.¹¹ Metodetrianguleringen i denne oppgaven vil bestå av ulike kvalitative metoder (juridisk metode, rettshistorisk metode og intervju).

Eiendommene i utvalget vårt er utvalgt på bakgrunn av saksdokumentasjon fra Bergen kommune, som ble innhentet før oppgaven ble påbegynt. De ulike sakspapirene indikerer at beboere i Fjæregrenden og Pyttergrenden hadde ulike reaksjoner på kravet om forhøyet avgift fra Bergen kommune på 1980-tallet. Beboere i Pyttergrenden engasjerte så en advokat sammen med beboere i Rosegrenden velforening, for juridisk bistand i sakens anledning. Derfor ville det være interessant å undersøke nærmere om det var noe grunnlag for de ulike reaksjonene.

Et mindre antall av eiendommer i utvalget er større områder, lenger nord enn Fjæregrenden og Pyttergrenden. Dette er eiendommer som opprinnelig var matrikkelgårder med stedsnavnene Jægersminde, Grønnestølen og Elsero. Ved å inkludere de større eiendommene i oppgaven kan vi sammenligne og undersøke om det lå andre avtaler til grunn for leieforholdet.

2.1 Litteratur- og dokumentstudier

For å få mer kunnskap om teorien knyttet til problemstillingene er det nødvendig å studere litteratur på området. Siden vi skal undersøke historiske forhold vil det være nødvendig å studere eldre dokumenter som avtalene om grunnleie, pantebøker, panteregistre, kart og kommunale saksdokumenter.

¹¹ Halvorsen (2008), s. 149.

Panteregeistrene for Sandviken (1861) er blitt transkribert for å danne en oversikt over rettighetene til de aktuelle eiendommene.¹² Det er kun de 23 eiendommene i utvalget som er transkribert og utgjør et dokument på 32 sider i word. All relevant informasjon er blitt transkribert, men det er avgrenset mot obligasjoner. Transkriberingen er blitt ført inn i en tabell med tre rader, som understreker oppsettet som allerede er i panteregeistrene. Enkelte ord eller setninger i panteregeisteret har vært vanskelige å lese. For å sikre reliabiliteten og validiteten til denne delen av arbeidet har derfor ordene vi er usikre på blitt markert i rødt eller med et spørsmålstegn, for å vise til at vi er usikre på bokstav eller ordet.¹³

På Byarkivet i Bergen finnes det oversikt over betalte grunnleier (grunnleieprotokoller) fra perioden 1800 til 1944. Vi har ført denne informasjonen inn i et skjema for grunnleieregistreringer for å få en oversikt over hvor mye grunnleie som ble betalt på et gitt tidspunkt.¹⁴ Vi har gjennomgått 19 grunnleieprotokoller for alle 23 eiendommene i utvalget. Grunnleieregistreringene er blitt systematisert slik at en kolonne tar for seg et og et tiår, fra år 1800. Kolonnen etter knytter seg til eventuelle merknader til dette tiåret. Merknadene angir om det er foretatt eierbytte på huset, ny kontrakt, kilde, folio, hvilke grunnleier som er betalt og registrert det året og begrunnelsen for eventuelle avvik. Merknadene er ført i et eget word dokument med utfyllende informasjon.

For grunnleiene betalt etter 1940, er gammel grunnbok brukt som kilde for grunnleie betalingene og samtlige 23 eiendommer er slått opp med gårds og bruksnummer. Gammel grunnbok har også gitt oss referanse til innføringer i tinglyste festekontrakter, oppmålinger, deklarasjoner og skjøter. Elektronisk grunnbok er brukt for å finne frem til betalinger i nyere tid. Nyere festekontrakter har vi fått tilgang på fra det kommunale sakarkivet.

På byarkivet har vi funnet eldre festesedler som har blitt transkribert. I arkivet etter Store Sandviken er det store mengder festesedler over flere hundre år.¹⁵ Transkriberingen er i hovedsak gjennomført av oss, men vi har også fått hjelp til tyding fra medarbeidere på arkivet.¹⁶ Noen av festesedlene har allerede blitt transkribert av oppmålingsvesenet i Bergen, men dette gjaldt et mindre antall av festesedlene.

¹² Panteregeistrene er transkribert ved Statsarkivet i Bergen.

¹³ Dersom dokumentet har vært for vanskelig å lese, har vi spurt ansatte på Statsarkivet for hjelp til å forstå innholdet. Dette er noe som har økt reliabiliteten i transkriberingen.

¹⁴ Se vedlagte excel-ark om Grunnleieregistreringer, for fullstendig oversikt over innbetalte grunnleier.

¹⁵ Arkivet etter Store Sandviken gård. Bergen byarkiv. Arkivreferanse: A-1755.

¹⁶ Vi retter en stor takk til Anders Nilsen som har transkribert en eldre kontrakt for oss.

2.2 Juridisk metode

Oppgaven skal belyse den rettslige stillingen avtalene om grunnleie har i moderne tid. Dette er et rettslig spørsmål, og for å finne et legitimt svar på dette må juridisk metodelære benyttes.¹⁷ Juridisk metode kan defineres som en «*argumentasjonsprosess som må gjennomføres ved besvarelsen av et rettsspørsmål*». ¹⁸ Svaret på rettsspørsmålet er rettsregelen, som er et sluttprodukt av denne argumentasjonsprosessen.¹⁹ Den juridiske metodelæren kan videre beskrives som et paradigme. Et paradigme er «*de forutsetningene som et vitenskapelig eller faglig argument må bygge på for å bli akseptert som holdbart av fagfeller*». ²⁰

Relevans, slutning og vekt er ofte omtalt som tre svært sentrale begreper i den juridiske metodelæren. Relevans handler om hvilke rettskilder man kan bruke. Slutning handler om hvordan man kan trekke ut relevante argumenter fra rettskildene. Vekt handler videre om hvordan de ulike juridiske argumenter blir veid mot hverandre.²¹ I mange tilfeller vil rettslig argumentasjon forutsette skjønn. Dette gjelder både ved slutning og vekting. Skjønn sikter til at en må gjennomføre visse vurderinger. Et av målene med den juridiske metodelære er å hindre vilkårlighet gjennom retningslinjer for utøvelse av dette skjønnet.²²

En rettskilde kan defineres som «*et grunnlag man benytter når man finner frem til juridiske argumenter*». Eksempler på ulike typer rettskilder er lover, forarbeider, rettspraksis, reelle hensyn, andre myndigheters praksis, privates praksis og rettsoppfatninger. Det finnes ikke en fast bestemt rangordning mellom de ulike rettskildene. I det norske rettssystemet vil det imidlertid være en tradisjon for at lov danner utgangspunktet for løsningen. Dette betyr imidlertid ikke at lovens ordlyd alltid vil være det tyngste argumentet.²³

For å finne frem til meningsinnholdet til en rettskilde må den tolkes. Hermeneutikk er definert som «*studiet av hva forståelse er og hvordan vi bør gå frem for å oppnå forståelse*». ²⁴ Med andre ord

¹⁷ Monsen (2012), s. 21.

¹⁸ Monsen (2012), s. 19.

¹⁹ Monsen (2012), s. 20.

²⁰ Bernt og Mæhle (2007), s. 45.

²¹ Blandhol mfl. (2015), kap 2.4.

²² Monsen (2012), s. 61.

²³ Blandhol mfl. (2015), kap 2.5.

²⁴ Føllesdal mfl. (1996), s. 97.

brukes hermeneutikk når man søker å forstå meningsinnholdet til en tekst. For å forstå en tekst må man se nøye på det aktuelle materialet, og deretter kan det fremsettes ulike hypoteser for hvordan teksten skal forstås. Det resultatet en kommer frem til gjennom tolkingsprosessen kalles for tolkning. Målet til denne tolkingsprosessen er å oppnå en forståelse av meningsinnholdet.²⁵

Et annet sentralt begrep i hermeneutikken er forståelseshorisont. En forståelseshorisont kan defineres som «mengden av de oppfatninger og holdninger som vi har på et gitt tidspunkt, bevisste og ubevisste, og som vi ikke har vår oppmerksomhet rettet mot».²⁶ Ny-hermeneutikken og den tradisjonelle hermeneutikken skiller seg i synet på forståelseshorisonten. Den tradisjonelle hermeneutikken tar utgangspunkt i at en gjennom ulike metoderegler kan fri seg fra tidens- og vår egen forståelseshorisont. Ny-hermeneutikken tar derimot utgangspunkt i at en ikke kan frigjøre seg fra egen forståelseshorisont gjennom slike metoderegler.²⁷

For å øke vår egen forståelseshorisont, kan man fremsette hypoteser. Dersom forståelsen av kildematerialet ikke øker ved bruk av hypoteser, vil nye fremsatte hypoteser kunne få en til å se kildene og de aktuelle oppfatningene på en ny måte. Dette kalles for den hermeneutiske sirkel.²⁸ I dette prosjektet vil hermeneutisk metode blant annet benyttes i analysedelen av oppgaven. Dette er den delen av oppgaven der de ulike funnene vil bli sett i sammenheng med hverandre. Kunnskap om hvert enkelt funn kan videre brukes til å belyse andre funn, og på denne måten vil det skje en hermeneutisk sirkel.

Forarbeidene har en sentral rolle ved fastsettelsen av lovens meningsinnhold. Relevansen følger av at den loven som blir vedtatt bygger på forarbeidene, og dermed er forarbeidene en naturlig kilde for å finne lovens nærmere innhold.²⁹ Forarbeidene var en viktig rettskilde ved tolkningen av avtaleloven § 36 i Rt. 1988 s. 295 (Røstad). Denne dommen handlet om oppregulering av vederlaget i en festeavtale fra 1899, og blir i vårt materiale vist til av Bergen kommune som begrunnelse for oppreguleringen av avgiftene. Andrevoterende viser blant annet til bestemmelsens upresise og generelle uttrykk gjorde at ordlyden lett også kunne omfatte situasjoner der den ikke var tiltenkt, og at dette gjør at «særlig grunn til å ta hensyn til lovgiverens intensjoner slik disse etter mitt syn er

²⁵ Føllesdal mfl. (1996), s. 99.

²⁶ Føllesdal mfl. (1996), s. 101.

²⁷ Føllesdal mfl. (1996), s. 106-107.

²⁸ Føllesdal mfl. (1996), s. 98.

²⁹ Blandhol mfl. (2015), kap 4.1.

kommet til uttrykk i forarbeidene». Videre bruker han momenter i forarbeidene for å oppstille en høy terskel for at en avtale skal kunne endres grunnet endrede forhold.³⁰

Høyesterettspraksis er også en svært viktig rettskilde. Domstolene kan imidlertid velge å fravike tidligere avgjørelser.³¹ To sentrale dommer som knytter seg til hendelsene på 1980-tallet er Rt. 1988 s. 295 (Skjelsvik) og Rt. 1988 s. 276 (Røstad).³² Dommene ble avgjort samme dag, og handlet om oppregulering av festeavgifter med hjemmel i avtl. § 36. I Rt. 1988 s. 295 (Skjelsvik) ble Rt. 1988 s. 276 (Røstad) vurdert til å være «*retningsgivende for senere saker*».³³ Dette eksempelet illustrerer betydningen av praksis fra Høyesterett som rettskilde.

2.3 Rettshistorisk metode

Oppgaven tar utgangspunkt i gamle avtaler om grunnleie, og en av problemstillingene knytter seg til hvordan den rettslige utviklingen av grunnbyrde og eiendomsrettsbegrepet har påvirket forståelsen av de aktuelle avtalene. Også andre dokumenter som ikke er av rettslig art vil kunne belyse problemstillingen, og følgelig vil både historiske kilder og metoder brukt i historiefaglige og rettshistoriske miljøer bli anvendt.

Det som skiller rettshistorisk metode fra vanlig juridisk metode er at tiden kommer inn som en dimensjon, og ulike historiske endringer blir en tolkningsfaktor. Dersom ulike samfunnsforhold har endret seg er det viktig å gjøre seg kjent med disse endringene. Det er blant annet viktig å være oppmerksom på at terminologi eller uttrykksformer kan ha hatt en annen betydning enn de har i dag.³⁴ Samfunnsendringer vil også være en viktig faktor ved tolkningen. Grunnen til dette er at selve samfunnet kan ha påvirket hvordan reglene ble tolket.³⁵ For å kunne belyse viktige samfunnsendringer vil ulike lovregler og rammebetingelser som kan ha hatt betydning drøftes.

Videre er det viktig å være oppmerksom på at kilden er laget i en faglig kontekst, og det ikke er

³⁰ Rt. 1988 s. 295 (Røstad) s. 290.

³¹ Blandhol mfl. (2015), kap 5.1.

³² Det fremgår av ulike kommunale dokumenter at dommene var viktige for kommunens begrunnelse for oppregulering av festeavgiften, se bla. Kommuneadvokaten, Bergen kommune "Ophevelse av klausul i de gamle Sandviksfester" datert 09.09.1988 Vår ref: NS/BS. ADV-88-1610-1.

³³ Rt. 1998 s. 295 (Skjelsvik) på s. 303.

³⁴ Hjorth (2019), s. 16-17 og 19-20.

³⁵ Hjorth (2019), s. 25.

sikkert at for eksempel grunnleggende prinsipper blir nevnt eksplisitt i teksten. Kilden må også bli sett i sammenheng med rettskulturen i den aktuelle tidsperioden. Rettskultur kan omtales som «*hvordan rettssystemet er bygget opp, hvilken fremgangsmåte som benyttes for å forstå rettslige tekster, hvilke rettskilder som vektlegges og hvilke organer og strukturer som er valgt for å håndheve reglene*». ³⁶ Det kan videre være problematisk å tolke en historisk tekst med utgangspunkt i begreper og ord som ikke fantes på det aktuelle tidspunktet. Dette omtales som det anakronistiske metodeproblem. ³⁷ For vår oppgave er det problematisk at forståelsen av begrepet eiendomsrett på 1800-tallet var annerledes enn hva det er i dag.

Det er også interessant å se begrepene som er nyttet i kontraktene i sammenheng med utviklingen til begrepene generelt. Garmann bruker i 1825 for eiendommen Pyttergrenden 1 (1 rode no. 48) ³⁸ betegnelsen «*Bøxelseddel*». Mohr bruker betegnelsen «*fæsteseddel*» i 1854 for eiendommene no. 66 og 90 i 1 rode. Bergen kommune benytter seg av begrepet «*festeseddel*» frem til 1987, deretter blir det konsekvent brukt «*festekontrakt*». Dette illustrerer at det har skjedd en endring i terminologien, og det er interessant å drøfte opp mot forståelsen av eiendomsretten.

En særskilt utfordring med rettshistorisk metode er knyttet til disse samfunnsendringene. Dette stiller videre strenge krav til nøyaktighet og presisjon ved utførelsen av arbeidet. En annen utfordring er at rettshistoriske dokumenter kan ha en annen språklig utforming, som gjør at det kan være vanskelig å frem til den egentlige språklige forståelsen og intensjonen bak. En nødvendig forutsetning for å forstå gamle dokumenter, er at man må kunne tolke gamle dokumenter i den utforming de er skrevet på.

2.4 Intervju

For å få dybdekunnskap om hendelser på 1980-tallet hadde vi som utgangspunkt at vi skulle gjennomføre personlig intervju. Dette ville bidra som supplement til drøftingen rundt endring av rettslige begreper og tolkning av historiske dokumenter.

³⁶ Hjorth (2019), s. 20-21 og s. 23. Når det kommer til begrepet rettskultur viser Hjorth tilbake til Jørn Øyrehagen Sundes definisjon. Sunde definerer rettskultur som «*dei førestillingar og idear som formar lovgjeving og rettspraksis, rettsvitskap og rettssubjekta sine handlingar, samstundes som ein rettskultur vert påverka av eigne aktørar sin praksis. Slik kan ein seia at rettskulturen er rammene som den praktiserande juristen og det handlande rettssubjektet opererer innanfor*», se Sunde (2010) s. 18.

³⁷ Hjorth (2019), s. 45.

³⁸ Se tabell i vedlegg for oversikt over festekontraktene og transkribert festekontrakt for eiendommen.

Intervjuet skulle være semistrukturert og det er ble utarbeidet en intervjuguide.

Intervjuundersøkelsen ble meldt til Norsk senter for forskningsdata (NSD), som måtte godkjenne forskningsprosjektet. Informantene ble varslet på forhånd med informasjonsbrev og kontaktet via telefon for nærmere avtale. Ettersom intervjuene ble gjennomført, innså vi i ettertid at dette ikke gav oss den informasjonen vi søkte. Vi har derfor unnlatt å bruke intervju som metode i oppgaven, ettersom det ikke har kunnet bidra med å belyse de aspektene ved oppgaven som vi ønsket. Vi har derfor valgt å referere til de poeng som er bekreftet/avkreftet gjennom samtaler med ansatte ved kommunen.

2.5 Indikasjon på forventet resultat

På forhånd er det vanskelig å gi en klar indikasjon på forventet resultat. En forventning er at vi systematisk kan belyse hva som skjedde på 1980-tallet når kommunen tilsynelatende endret tolkningen av avtalene. Vi stiller oss tvilende til om avtaleloven § 36 gav kommunen en hjemmel til å ensidig oppjustere vederlagene. Vi regner også med å kunne belyse den rettslige utviklingen til begrepet eiendomsrett og grunnbyrde, og drøfte hvordan dette igjen henger sammen med tolkningene av avtalene. Det kan virke som om disse begrepene har spilt en sentral rolle ved tolkningene av avtalene, men det er vanskelig å skulle komme med en sikker indikasjon før materialet er studert nærmere.

Hvordan grunnleieforholdene kommer til uttrykk i grunnbok og matrikkel er også noe vi forventer å kunne belyse. Vi vil kunne se endringer i hva som er og blir tinglyst for hver av de 23 eiendommene.

3.0 Teorikapittel

3.1 Innledning og historiske trekk

Med utgangspunkt i forskningsspørsmålet har vi valgt å fremstille det teoretiske bakteppet som en kronologisk tidslinje. Avgrensingen for første teoridel, fra 1800 til 1876, er besluttet på bakgrunn av hvilken tidsperiode forskningen skulle starte fra. På denne måten jobber vi oss fremover mot moderne tid i materialet og kildene vi har funnet. I de påfølgende teoretiske delene er inndelingen satt til 1877-1975 og 1975 til moderne tid. Innledningsvis til hver teoridel, vil bakgrunnen for avgrensingen presiseres slik at det blir lett å følge oppgavens oppbygging. Vi vil benytte

teorikapittelet til å kommentere enkelte funn og kilder, som vil kunne belyse de teoretiske poengene. Det vil begrense seg til kun en presisering for funn eller kilde, mens analyse av poenget vil komme i analysedelen.

Den tidsmessige avgrensningen for denne teoridelen er satt fordi gir oss et skille mellom innkrevning av grunnleie fra private grunneiere og offentlig grunneier. I perioden etter 1876 var det Bergen kommune som overtok eiendommen Store Sandviken.³⁹

Forskningsområdet vårt er lokalisert i det som tidligere het Store Sandviken gård. Eiendommen strakte seg fra Muleelven i sør til det som i dag heter Sandvikselven, som kommer fra Munkebotn ned mot Store Møllen i nord.⁴⁰ Store deler av Sandvikselven er i dag lagt i rør.



Illustrasjon: Kartutsnitt over forskningsområdet Store Sandviken. kilde: kartportal Visgi- Bergen kommune.

Fra rundt 1600 tallet var Sandviken en del av landsbygden med gårder, sjøboder og handelsvirksomhet via sjøveien. Sjøbodene i Sandviksvågen gav området en nær tilknytning til byen og ble derfor omtalt som et landsogn til Bergen. Næringsvirksomheten i Sandviken utviklet seg utover 1700-tallet med lange reperbaner, møller og handelshus. Flere lystgårder ble etablert på de store gårdseiendommene og pittoreske småhus ble bygget i det som var Store Sandviken.⁴¹ Sandviken hadde på denne tiden ikke egne rettslige, politiske og administrative styre som landsogn.

³⁹ Bystyrebeslutning 10.05.1976. Kjøpesum kr. 200 000.

⁴⁰ Bergen byarkiv, søkeord "Sandviken", lest 21.02.20.

⁴¹ Ertresvaag (1982) s. 427.

Byens lover og regler gjaldt til dels også for Store Sandviken, grunnet stedets funksjoner, tilknytning til handel og næring for Bergen.⁴²

Eiendommen Store Sandviken gård ble i 1661 solgt til Herman Garmann (1612-1674), og ble værende i Garmannslekten i 190 år.⁴³ Herman Garmanns sønnesønn Johan Garmann (1717-1768) var sorenskriver i Nordhordland.⁴⁴ Hver gang det ble inngått en ny kontrakt med en bruker av eiendommen hadde Garmann kontroll på hvem den nye brukeren var og inngikk nye kontrakter for leie av grunn, når huset ble overskjøtet. Garmann kunne derfor holde kontroll på at ingen brukere delte opp grunnen eller fremleide en del av grunnen til andre. Det var Johan Garmanns sønn, Jens Kahrs Garmann som forvaltet mesteparten av eiendommene etter sin far. Det var hans sønn igjen, Peter Garmann, som solgte Store Sandviken i 1851 til Johan Anton Wilhelm Mohr. Mohr eide Sandviken i 25 år.⁴⁵

Økende befolkningsvekst og behov for byggeareal startet diskusjonene om utvidelsen av Bergen rundt 1800-tallet. Et forslag for byutvidelse, var om forstedene Domkirken og Korskirken landsogn burde innlemmes i byen, med dette også Sandviken. Domkirken og Korskirken landsogn var en del av Bergen landdistrikt og utgjorde en egen kommune. Bergens myndigheter fikk støtte av Stortinget og vedtok utvidelsen av grensene rundt Bergen i 1875.⁴⁶ J.A.W. Mohr solgte Sandviken til Bergen kommune i 1876 for 50 000 specidaler.⁴⁷

3.1.1 Juridiske forhold 1800-1876

Dette delkapittelet skal gi en innføring i juridiske forhold fra 1800-1875.⁴⁸ Fokuset vil være på utviklingen av eiendomsretts- og grunnbyrdebegrepet. Utgangspunktet for drøftingen vil være relevant teori og publisert juridisk faglitteratur fra den aktuelle tidsperioden.

Professor Geir Atle Ersland viser til den danske rettshistorikeren Ole Fenger som hevdet at

⁴² Sevatdal (2017), s. 270.

⁴³ Gjerstad (2012), s. 7.

⁴⁴ Store Norske Leksikon, søkeord "Garmann", lest 26.02.20.

⁴⁵ Gjerstad (2012), s. 8.

⁴⁶ Ertresvaag (1982), s. 181-182.

⁴⁷ Ertresvaag (1982), s. 427.

⁴⁸ Grunnet utbruddet av covid-19 var det vanskelig å finne primærlitteratur for denne tidsperioden. Dette har gjort at vi har tatt utgangspunkt i sekundærlitteratur for å beskrive forståelsen av eiendomsrettsbegrepet.

rettsoppfatningen i middelalderen gikk «*mellom termane dominum utile – retten til å bruka og dominum directum – retten til eigarskap, som gav eigaren, første part, rett til å bruka sjølv eller til å leiga bort denne retten til ein andre part*». Med eiendomsrett og grunneie sikter han til «*dominum directum, altså overeigerett*». ⁴⁹ Grunnleie blir definert som «*ytinga grunneigaren mottek frå leigaren. Leiga er ei gjenyting for retten til å bruka grunnen, det vil seia råderetten eller dominum utile*». ⁵⁰ Tilnærmet alle tomter til private hus i Bergen var leiegrunner ved utgangen av senmiddelalderen. ⁵¹

Kontraktene i utvalget vårt ble inngått i en periode det fantes en annen forståelse av eiendomsrettsbegrepet. I moderne tid har en gått bort fra denne forståelsen av begrepet. I denne oppgaven skal det drøftes nærmere om hvordan denne endrede forståelsen av begrepet har påvirket avtalene i moderne tid. Blant annet ved at det i Sandviken ble sendt ut nye festesedler med gjenpart for hver ny eier. ⁵²

3.1.2 Grunnbok- og matrikulære forhold 1800-1876

Dette kapitlet drøfter grunnboks- og matrikulære forhold i årene 1800-1875. De matrikulære forholdene knytter seg til utviklingen av det landsmatrikulære og bymatrikulære systemet.

I årene før 1814 var Norge i union med Danmark. Staten ønsket en effektivisering av forvaltningen og eiendomsreguleringen i de store byene i Norge. Bergen innførte systematikk i oppmåling av eiendom og bruken av kart i 1818-1819. Dette ser vi også ut fra kontraktene til Sandviksfestene utstedt i samme periode, hvor det ble vist til “grundemaalsforretninger” og areal av den bortleide grunnen. De matrikulære systemene vi hadde i Bergen og Sandviken, var ulike for landsbygden og for byene, og ble i hovedsak benyttet for å skattlegge eiendommer. ⁵³

Systemet som ble gjort gjeldende på landsbygden kalles for det landsmatrikulære system. Det var i 1818 det ble satt i gang et nytt arbeid med å utforme matrikkelen fra 1670. Dette førte til vedtakelsen av matrikkelen av 1838. Matrikkelen av 1838 gjorde at matrikkelgårdene fikk et nytt nummer, og at de enkelte brukene fikk et løpenummer. Eiendommene ble plassert under riktig amt, fogderi, tinglag

⁴⁹ Ersland (2011), s. 16.

⁵⁰ Ersland (2011), s. 16.

⁵¹ Ersland (2011), s. 17.

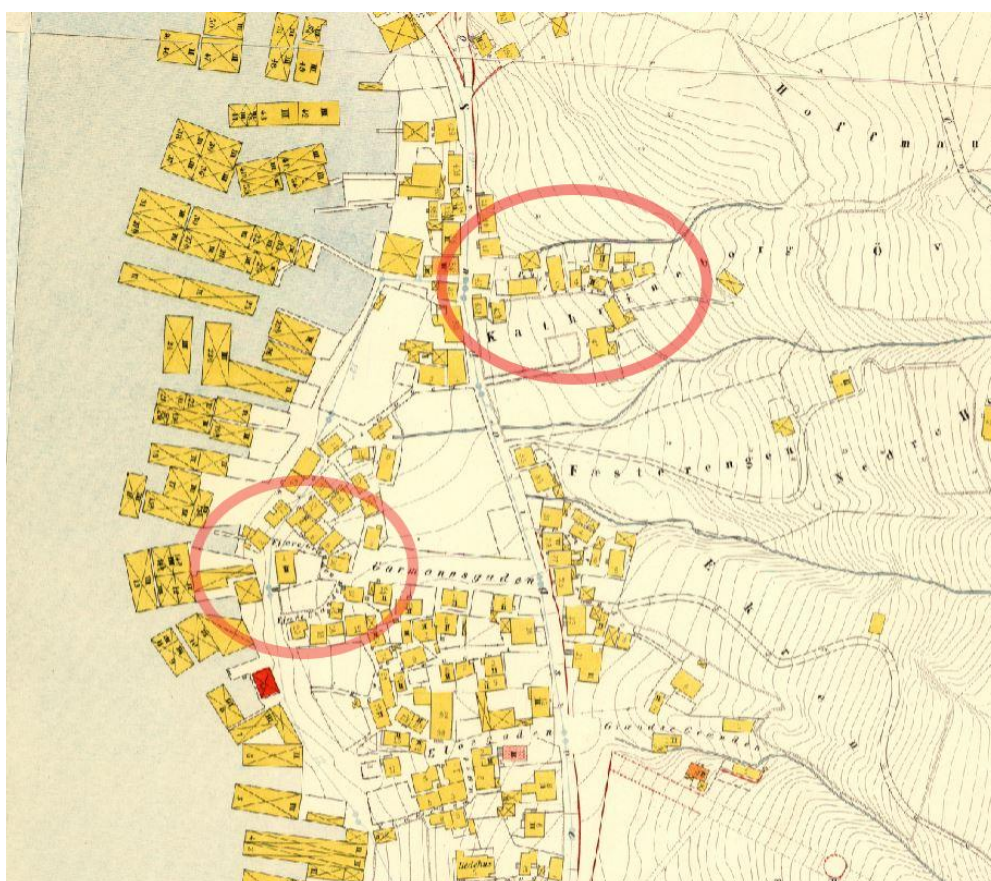
⁵² Dette står beskrevet i alle kontraktene vi har funnet fra denne tidsperioden.

⁵³ Arne Solli i Sevatdal (2017), s. 290.

og prestegjeld.

Systemet som ble dannet i byen kalles for det bymatrikulære system. Hver enkelt by hadde sitt eget matrikulære system. I Bergen ble rodesystemet innført i tidsperioden 1772-78, og var i bruk frem til 1886. Rodesystemet delte byen inn i nummererte strøk, og hver eiendom fikk rode og grunnnummer. Bergen var delt i 24 roder innenfor bygrensen.⁵⁴

Sandviken var i utgangspunktet en del av det landsmatrikulære systemet. Dette ser en blant annet gjennom at eiendomsreferansen i panteregisteret knytter seg til matrikelgård og løpenummer. Sandviken var imidlertid også en del av rodesystemet før området ble innlemmet Bergen kommune i 1875. Sandviksfestene er plassert i Sandvikens 1 og 2 rode. Derfor har Sandviken vært en del av det bymatrikulære systemet (rodesystemet) og det landsmatrikulære systemet på samme tidspunkt. Dette gjorde innlemmingen i Bergen kommune i 1875 enklere å gjennomføre matrikulært sett.

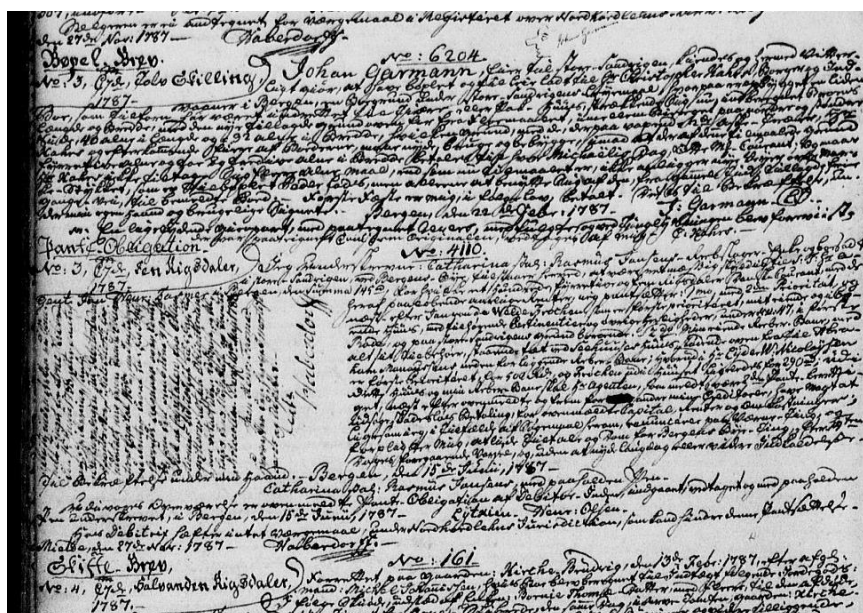


⁵⁴ Oppdelte eiendommer fikk i tillegg til grunn nummer, en bokstav/littera i tillegg, slik at eiendommen skulle kunne identifiseres. Solli (2013), s. 153-155.

Illustrasjon: Generalkart over Bergen fra 1886 med utklipp av Sandviken og deler av utvalget vårt, markert med rødt. Markeringen i sørvest er Fjæregrenden og markeringen nord er Pyttergrenden.

Det ble bestemt at realregistre skulle føres på landet i Norge ved forordning av 7. februar 1738, parallelt ved føringen av tinglyste dokumenter i pantebøkene. Et realregister er et register som er ordnet etter eiendommene, og det består av en oversikt over retter og rettighetshavere.⁵⁵ Realfolio betyr i denne sammenheng et «eigedomsblad», og i dag blir begrepet «grunnboksblad» brukt om samme forhold.⁵⁶

Forordningen av 1738 var imidlertid noe uklar, og dette førte til at det oppsto en ulik praksis ved innføringen av registeret. Noen plasser ble det ikke innført før den neste lovbestemmelsen kom i 1845. For å sikre en ensartet og rask gjennomføring av reformen var man avhengig av administrasjonen. I praksis var situasjonen ofte slik at gjennomføringen av reformene ofte ble overlatt til lokale embetsmenn. Dette førte til at tilsynene med registrene varierte og noen var mangelfulle.⁵⁷



Illustrasjon: Starten av panteregister fra Nordhordland sorenskrivar fra perioden 1787-1790. Det mest lesbare i starten av registeret er registrerte dokumenter. For Store Sandviken ser man hva som er tinglyst vedr. eiendomsforholdene under

⁵⁵ Sevstad (2017) s. 239.

⁵⁶ Sevstad (2017) s. 239.

⁵⁷ Aubert (1892) s. 169 og 170.

andre avsnitt som begynner med “No: 6204 Johan Garmann”. Etter mangelen på system og orden, kan man i høyeste grad anta at innføring av et bedre system var sårt tiltrengt.

Det var amtmennene som hadde myndigheten til å føre tilsyn med at forordningen fra 1738 ble gjennomført. Tilsynet amtmennene hadde med panteprotokollene ble skjerpet ved kongelig resolusjon 6 oktober 1821. Nå skulle amtmennene komme med en årlig beretning til Justisdepartementet.⁵⁸ I denne kongelige resolusjonen finnes det beretninger som omhandler tilstanden til panteregistrene i årene etter 1821. De ulike amtmennene ble som følge av dette, nødt til å gjøre seg kjent med registre i andre jurisdiksjoner. Denne kjennskapen kan igjen ha bidratt til at realfolier ble utbredt.⁵⁹

Lovbestemmelsen om innføringen av panteregistrene kunne også trengt en instruks vedrørende innretningen, se illustrasjon av panteregister ovenfor. Det kan ikke spores en slik instruks før på midten av 1800-tallet, og innføringene bedret seg etter dette. Etter 1814 gav det norske Justisdepartementet ved 2. departement, et tydeligere pålegg til ulike jurisdiksjoner om å anlegge panteregistre, men selve innretningen ble imidlertid ikke nærmere fastsatt. Dette gjorde at ulike kommissærer og amtmenn fikk ansvaret.⁶⁰

Overgangen til realfolier begynner altså lenge etter vedtakelsen av forordningen av 7 februar 1738.⁶¹ I Nordre Bergenhus ble realfolier anlagt i 1772.⁶² De første realfoliene i Bergen ble innført på et tidspunkt mellom 1810 og 1820.⁶³ For Sandviken ble det første realregisteret anlagt i tidsperioden 1770-1820.⁶⁴

⁵⁸ Aubert (1892) s. 176.

⁵⁹ Aubert (1892) s. 176-177.

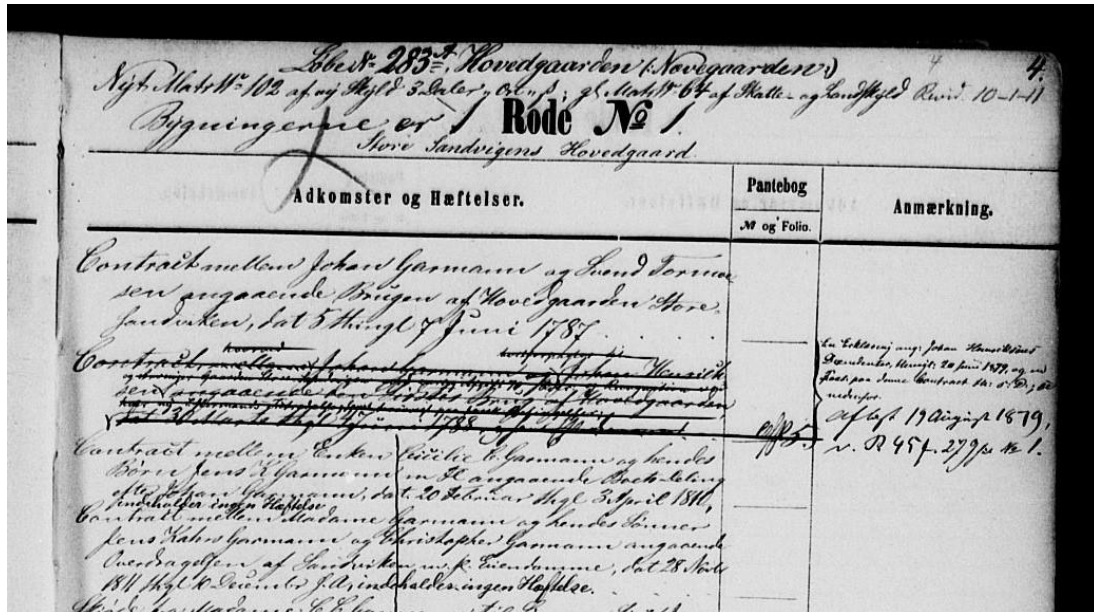
⁶⁰ Aubert (1892) s. 170.

⁶¹ Aubert (1892) s. 183.

⁶² Aubert (1892) s. 190.

⁶³ Aubert (1892) s. 214.

⁶⁴ Nordhordland sorenskrivar, Panteregister nr. II.A.a.2, 1770-1820.

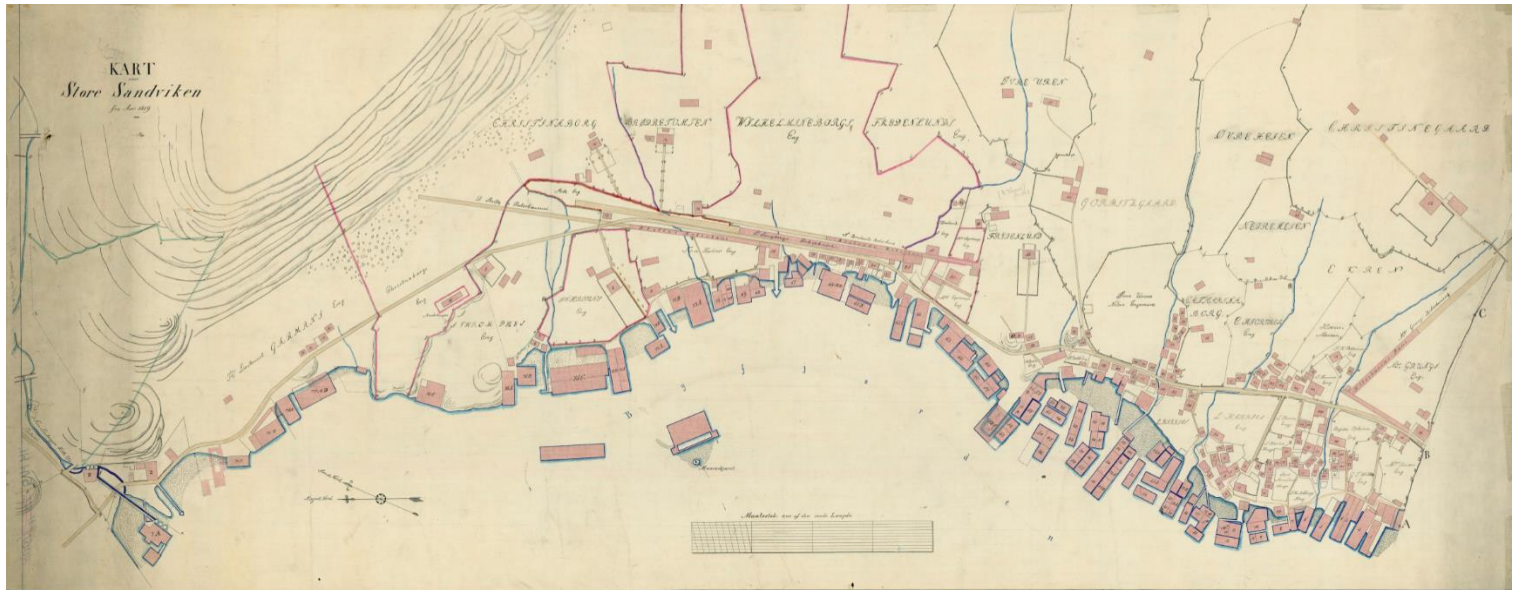


Illustrasjon: Utklipp fra panteregister fra Byfogd og byskriver i Bergen, 1774-1861 på folio 4. Her ser vi eiendommen "Store Sandviken Hovedgaard" med rode og nummer angitt. Vi ser også "løbeno" (løpenummer) og matrikelnummeret på gården (102). Skylden for hovedgården er også angitt øverst. Bildet illustrer at Sandviken var en del av både det landsmatrikulære og det bymatrikulære systemet.

For Sandviken ser det ut til at Bergen ønsket kontroll over eiendommene også utenfor bygrensen, grunnet den tette tilknytningen til byen. Materialet vi har benyttet er realpanteregisteret for Sandviken i tiden 1823 til 1896. Her ser vi tydelige oppsett av hver eiendom (rode og nummer) får hver sin side i registeret. Vi ser også adressen til eiendommene. På denne måten var det oversiktlig å ha kontroll over eiendommene, herunder hvem grunnen var festet bort til, hvilke rettigheter og plikter som hvilte på eiendommen og generelt hva som angikk grunnen i form av hjemmelsoverføring av hus og utsteding av nye festekontrakter.

3.1.3 Administrasjon 1800-1876

Sandvikens 1 rode består av Elsero, Jægersminde og Grønnestølen, i tillegg til Pyttergrenden for vårt utvalg. I rode 2 finner vi Fjæregrenden. Hvor skillet nøyaktig går mellom rode 1 og 2, kan være vanskelig å se ut fra kartet. Anslagsvis kan vi anta et sted mellom Øvre Uren og Øvre Engen på Aad Gjelles kart, eller området hvor Sandvikstorget er i dag.



Illustrasjon: Aad Gjelles kart over Store Sandviken, 1819: *“SituationsCart over Store Sandvigens Gaarder, Pladser og Grunde beliggende mellom Bergen Byes Grændser og Store Sandvigens Mølle Elv, efter forlangende Af Eieren Hr. Leutnant von Garmann.”*

I denne perioden ble den administrative inndelingen av byen lagt til amt (fylke), fogderi (futedømme) og sorenskriver (rettsområde). Det fantes ulike ordninger for by og land.⁶⁵ På landsbygden (Store Sandviken) var den administrative inndelingen ordnet i prestegjeld. Et prestegjeld kunne bestå av flere sogn. Rettslig sett kunne landdistriktene være organisert i ulike tinglag. Flere tinglag kunne igjen utgjøre et fogderi. Videre kunne flere tinglag eller fogderi være delt mellom et prestegjeld, og det var amtet som var overordnet.⁶⁶

Utover 1800-tallet oppsto det et behov for å få løst diverse tekniske oppgaver. Dette førte til vedtakelsen av bygningsloven 1830 i Bergen. Loven førte til at Bergen fikk organisert en reguleringskommisjon og en bygningskommisjon. Bygningskommisjonen skulle administrere bygningsforretninger/behandling av byggesøknader, og delta på møter med reguleringskommisjonen.⁶⁷ Bygningsvesenet ble ledet av en stadskonduktør, som skulle holde tilsyn og sikre at arbeid som var satt i gang ble utført i tråd med loven. Med bygningsloven ble det innført oppmålingsplikt for grunn som skulle selges, eller pantsettes.⁶⁸

⁶⁵ Mykland og Masdalen (1987), s. 21.

⁶⁶ Mykland og Masdalen (1987), s. 12-13.

⁶⁷ Mykland og Masdalen mfl. (1987), s. 205.

⁶⁸ Mykland og Masdalen mfl. (1987).

Andre oppgaver var oppmåling, kart- og delingsforretninger og utarbeide generalkart over byen.⁶⁹ Det første generalkartet av Bergen ble utarbeidet av Høegh i 1848. De viktigste prinsippene fra bygningslovene i 1830 og den reviderte utgaven i 1848, var at de skulle regulere påbud om minimumsbreder for gatene og allmenningene. Det var utelukkende for å minske brannfaren i trebyen Bergen, men også for Sandviken og grendene med tett trehusbebyggelse. Loven som kom i 1848 kom med påbud for myndighetene om å utarbeide helhetlige planer for regulering av både gater, allmenninger og åpne plasser i byen.⁷⁰

3.1.4 Øvrige juridiske rammebetingelser 1800-1876

I noen småbyer fikk også forordningen om feste- og bygsesedler (husmannsforordningen) av 1752 betydning for grunnleiere. Forordningen ble flere steder oppfattet som gjeldende for kjøpsteder og ladesteder. Flere steder førte vedtakelsen til at det ble gjennomført mange tinglysninger.⁷¹

I 1814 ble Norge løsrevet fra Danmark og inngikk ny union med Sverige. En midlertidig regjeringsskomisjon ble opprettet i Norge. Napoleon var pådriver for å registrere og kartlegge eiendommer og utviklet «le Cadastre Napoleonique» som en del av sin strategi. Dette har vært brukt som utgangspunkt for mange kastaster system andre steder i Europa. I Bergen var det offentlig landmåler Aad Gjelle som utførte de fleste av «*grundemaalsforretningene*» byen og utarbeidet situasjonskart over eiendommer.⁷²

I 1807-1814 ble det trykket opp et ukontrollert antall pengesedler for å finansiere krigføringen mot Napoleon, noe som førte til ukontrollert inflasjon og verdien av kurantdaleren sank til 6% av pålydende verdi i sølv.⁷³ I forskningsmaterialet kan vi tydelig se en endring når det kommer til innkrevningen av grunnleie rundt år 1811-1813. I «*Grundebog for Store Sandvigen 1800*» observeres det en del uklare betalinger og det kan tyde på at mange eiendommer i utvalget fikk muligheten til å etterbetale grunnleien etter mynt overgangen i 1816.

Norges sentralbank ble stiftet i 1816 og det ble bestemt at myntenheten i Norge skulle heretter være

⁶⁹ Mykland og Masdalen mfl. (1987), s. 205.

⁷⁰ Ertresvaag (1982), s. 168.

⁷¹ Eliassen (1999), s. 127-128

⁷² Store Norske Leksikon, søkeord "Aad Knutsson Gjelle", lest 19.05.20

⁷³ Også omtalt som statsbankerotten 1813. Lest 20.05.2020 på <https://danmarkshistorien.dk/>

specidaler, etter «Lov om pengevesen av 1816». ⁷⁴ Specidaleren i gull tilsvarte 4 kroner eller 120 skilling i 1878. I forskningsmaterialet ser vi tydelig endret myntenhet fra specidaler til kroner rundt 1878, hvor specidalerne er omgjort til nøyaktig antall kroner. ⁷⁵

3.2 Eiendomsforhold og utvikling fra 1877-1975

Formålet til dette kapittelet er å redegjøre for utviklingen av eiendomsforholdene fra tidspunktet 1877 til 1975. I denne perioden er Bergen kommune eier av Store Sandviken og forvalter alle kontraktene for Sandviksfestene. Sandviken er nå en del av byen Bergen og administrasjonsmessig blir det en samlet forvaltning for et bymatrikulært utgangspunkt. Boligutbyggingen tok seg opp i Sandviken, spesielt for store eiendommer som var egnet som byggegrunn. Den gamle Trondhjemske postveien var tilkomstvei til Sandviken, men i dårlig forfatning. Kommunen anlegger derfor nye Sandviksvei rundt Rothaugen i 1875.

3.2.1 Juridiske forhold 1877-1975

Dette kapittelet skal handle om juridiske forhold i tidsperioden 1875-1976. Fokuset i dette kapittelet vil for det meste være forståelsen av begrepene eiendomsrett og grunnbyrde.

Professor i rettsvitenskap Fredrik Peter Brandt definerte begrepet eiendomsrett i 1892 som «*Det universelle Herredømme over Tingen i dens Totalitet*». Eiendomsretten blir beskrevet som en «*ubetinget, udelukkende og uindskrænket Ret*», dersom ikke eieren selv har begrenset rådigheten. Det blir fremholdt at disse rådighetsavgrensingene må være positivt definert siden det som ikke uttrykkelig er begrenset, vil tilfalle den som har eiendomsretten. Brandt viser videre til at det som kjennetegnet eiendomsretten er at den er negativt avgrenset, og følgelig så er det ikke selve rettigheten sitt innhold som er det karakteristiske. ⁷⁶

Videre viser Brandt til at en grunnbyrde «*for bestandig*» påhviler hver eier av eiendommen «*alene som en Følge av dens Besiddelse*». En grunnbyrde er dermed ikke en del av eiendomsretten, men at det er en del av verdien til eiendommen. Både penger og personlig arbeid kan være en grunnbyrde på en eiendom, for eksempel arbeidsplikt og gjerdeholdsplikt. ⁷⁷ I panteregisteret for Grønnestølen

⁷⁴ Store Norske Leksikon, søkeord: "Norges bank", lest 02.03.20.

⁷⁵ "Grundebok for Sandviken 1869-1875".

⁷⁶ Brandt (1892) s. 78.

⁷⁷ Brandt (1892) s. 143.

(rode 1 no. 75) ser vi en slik gjerdeplikt på begge sider av Helleveien, som er pålagt forpakter av gården og andre oppsittere i området.⁷⁸

Herman Scheel definerte i 1912 eiendomsrett som «*Retten til med de almindelige Indskrænkninger, som flyder umiddelbart af Loven eller Retsordenen, og med de specielle Indskrænkninger, som maate flyde af særlige retsstiftende Fakta, - at raade frit over en begrænset Del af den ydre Natur med Udelukkelse af andre fra Raadighed over samme*».⁷⁹ Scheel mener det er lite hensiktsmessig å definere eiendomsretten som «*det universelle Herredømme over tingen i dens totalitet*». Dette mener han er uheldig selv om en med en slik definisjon har «*den fulde Eiendomsret for Øie*».⁸⁰ Dermed stiller han seg kritisk til eiendomsrettighetsbegrepet til Fredrik Brandt. Scheel mener at en slik definisjon ville vært villedende da eiendomsretten igjen kan skilles ut i mange ulike rådighetsrettigheter.

Disse rådighetsrettighetene kan inneholde ulike beføyelser samtidig som selve eiendomsretten fortsetter å eksistere. Disse rettighetenes innhold er «*et positivt bestemt begrænset Kvantum af de Beføjelser, som den fulde eiendomsrett indeslutter hvorimod en af disse Rettigheder ikke vil have noget positivt begrænset Innhold, men omfatte al den Raadighed over Tingen, som ikke tilkommer nogen anden*». Dersom noen av de andre rettighetene faller bort eller innskrenkes vil det føre til en utvidelse av eiendomsretten.⁸¹ Eiendomsretten er «*alene er negativt begrænset og derfor ved andre Rettigheders Bortfalden kan utvide sig til at omfatte al den Raadighed over Tingen, som Retsordenen indrømmer den enkelte*».⁸² Dette omtaler Scheel som eiendomsrettens elastisitet. Scheel ser på dette som det mest karakteristiske trekket ved eiendomsretten, og ikke omfanget av beføyselsene eller varigheten.⁸³

Herman Scheel kommenterer også en eldre forståelse av begrepet eiendomsrett, som kan føres tilbake til romerretten. Han viser til at eiendomsrett før var delt inn i under- og eiendomsrett, og at en grunnet dette ikke kunne anerkjenne den ene som eieren. Scheel omtaler arvefeste som en ordning der man fortsatt fastholder på denne delingen i over- og undereiendomsrett.⁸⁴ Det kan stilles

⁷⁸ Panteregister, s. 161, innføring no. 20.

⁷⁹ Scheele (1912) s. 139.

⁸⁰ Scheele (1912) s. 140, viser videre til Brandt s. 72.

⁸¹ Scheel (1912), s. 139 og 140.

⁸² Scheel (1912), s. 141.

⁸³ Scheel (1912), s. 141.

⁸⁴ Scheel (1912), s. 145.

spørsmål ved om Scheel oppfattet arvefeste som en avtaletype der eierbeføyelsene ville være delt mellom grunneieren og grunnleieren, og i hvilken grad dette er gjeldende for vårt utvalg.⁸⁵

Scheel definerer en grunnbyrde som «*en særlig Ret til af Eieren eller Besidderen af en fast eiendom som saadan til at fordre visse Handlinger eller Ydelser*».⁸⁶ På det tidspunktet ny eier overtar eiendommen med skjøte og skjøtekontrakt vil forpliktelsen inntre, og ansvaret for en grunnbyrde utgår når vedkommende ikke lenger er oppført som eier i pantebøkene.⁸⁷

Professor Nikolaus Gjelsvik definerer eiendomsretten som “*den tinglige ret, som gir all den raadighet over tingen, som det ikke er særlig hjemmel til at unnta*”.⁸⁸ Eiendomsretten består av fire rådigheter; den fysiske, juridiske, positive og negative.⁸⁹ Gjelsviks definisjon er også negativ. Gjelsvik regner en grunnbyrde som en tinglig rett, og definerer det som at “*den, som eier eller besidder en fast eiendom, skal svare visse ydelser eller gjøre noget til fordel for en anden*”.⁹⁰

Gjelsvik viser til at det kan oppstå tvil om bruksretter er en eiendomsrett. I slike situasjoner må en se på retten som den «*virkelig er*», og ikke legge for stor vekt på ordene i stiftelsesdokumentet.⁹¹ Han viser også til at i tidligere tider hadde det ofte lite å si om en rettighet var en eiendomsrett eller bruksrett, og grunnet dette ble ikke spørsmålet ofte tatt opp. I nyere tider har det skjedd en økonomisk omveltning som gjør at betydningen av denne sontringen har blitt større.⁹²

Eiendomsrettsbegrepet var også tema i rettspraksis i dommen i Rt. 1918 s. 403

(Konsesjonslovdommen). Dommen handlet om hjemfallsretten til staten var i strid med grunnloven § 105. Høyesterett definerte eiendomsrettsbegrepet på s. 404 “*Eiendomsretten til en gjenstand er efter en formentlig fastslaat definition retten til at raade over sin eiendom med de almindelige indskrænkninger, som flyter umiddelbart av loven eller retsordenen.*” Videre blir det vist til at den lovgivende makt kan “*begrænse eiendomsretten, saaledes at eierens raadighet kun utøves overensstemmende med de forskjellige hensyn, som samfundsforholdene og samfundsutviklingen til*

⁸⁵ Se begrepsdefinisjon i kapittel 1.4.

⁸⁶ Scheel (1912), s. 638.

⁸⁷ Scheel (1912), s. 642.

⁸⁸ Gjelsvik (1926), s. 1.

⁸⁹ Gjelsvik (1926), s. 7.

⁹⁰ Gjelsvik (1926), s. 4-5.

⁹¹ Gjelsvik (1926), s. 464.

⁹² Gjelsvik (1926), s. 16-17.

enhver tid gjør det nødvendig at ta i betragtning”.

Høyesterett definerer med dette eiendomsrettsbegrepet negativt, og det er følgelig klare paralleller til Herman Scheel og Nikolaus Gjelsvik sine definisjoner. Definisjonen viser til at eiendomsretten er retten til å «*raade*» over sin eiendom, og det sentrale er følgelig denne råderetten. Også her blir det gjort gjeldende at loven eller rettsordenen kan innskrenke eiendomsretten.

Utviklingen av hvordan eiendomsrettsbegrepet ble forstått gjorde at det oppsto problemstillinger vedrørende grensen mellom eie og leie av grunn. I 1961 tok Olav Lid opp denne problemstillingen, og relasjonen til tomtefeste. Olav Lid definerte tomtefeste som «*ein langvarig, total bruksrett over eit grunnstykke, som gjev festaren rett til å ha bygningar eller andre fast anlegg på grunnstykket mot å yte ei godtgjersle, normalt fastsett til ei årleg avgift i pengar*».⁹³ Han viser til at denne definisjonen ikke stiller opp et klart skille mot begrepet eiendomsrett, og viser til at det er vanskelig å sette opp en slik grense. Lid mener det ikke kan legges avgjørende vekt hvilket begrep som er brukt. Valg av begrep kan blant annet komme av lokal skikk og bruk. I andre tilfeller kan også andre hensyn spille inn når det kom til ordvalget, for eksempel skatteregler eller en ærbødighetsfølelse når det kommer til arvegods kan ha gjort at overdragelse av full eiendomsrett kan ha blitt omtalt som feste. I noen situasjoner kan imidlertid den aktuelle betegnelsen være avgjørende, for eksempel når tinglysingsdommeren skulle avgjøre hvem som hadde hjemmel til eiendommen.⁹⁴

Olav Lid viser også til at ulike begreper som knytter seg til leie av grunn blir brukt om hverandre. Han viser til at dette gjelder for dommer, teoretiske redegjørelser, avtaler og lovgivning. I tidligere tider ble blant annet ord som leie og bygsel brukt mye. I 1920-årene ble begrepet feste mer vanlig å bruke. I eldre dokumenter er begrepet arvefeste mye brukt. Ved et arvefeste skulle leieforholdet gå i arv i visse slektsledd, eller så lenge festeren hadde levende slektninger. Etter Lids syn virker det i mange tilfeller tilfeldig hvilke begreper som er blitt brukt.⁹⁵

Lid viser til at det er usikkert hva som karakteriserer retten som bortfesteren eller festeren har fått. Når et festeforhold blir opprettet blir råderetten delt mellom festeren og bortfesteren. Dersom en særlig tinglig rett er positivt avgrenset vil det være en forskjell mellom en slik rettighet og det å ha

⁹³ Lid (1961). s. 1.

⁹⁴ Lid (1961), s. 1 og 2.

⁹⁵ Lid (1961) s. 10-11.

eiendomsrett. Eiendomsretten vil sikte til den restretten som blir igjen. I slike tilfeller vil det være mulig å skille mellom eiendomsrett og bruksretter. Imidlertid kan en festerett være definert så omfattende at *«ein med full grunn kan definere han som ein rett som gjev høve til å råde over eit grunnstykke på alle dei måtar som ikkje lov eller tredjemanns rett hindrar»*.⁹⁶

I slike tilfeller kan selve bortfesteren karakteriseres som en tredjemann, og dersom vedkommende vil bruke festetomten på en bestemt måte må vedkommende kunne dokumentere at det er tatt forbehold om dette i festeavtalen. Dersom en slik rettighet for bortfesteren faller bort vil selve festeretten utvide seg. I en slik situasjon vil selve festeretten være elastisk. Denne elastisiteten er noe som kjennetegner eiendomsretten, og Lid mener følgelig at man i en slik situasjon ikke kan legge avgjørende vekt på kjennetegnet elastisitet ved avgjørelsen av grensene mellom eiendomsrett og bruksrett.⁹⁷ Lid presiserer ikke hva som er situasjonen om en så omfattende festerett er evigvarende, og om det i slike tilfeller i realiteten er tale om overføring av en eiendomsrett med grunnbyrde.

I en slik situasjon må det gjennomføres en konkret vurdering når det kommer til begrepene. Lid mener at en må finne ut hvilke elementer ved råderetten som skal vektlegges, og at vektleggingen av disse kjennetegnene kan variere i ulike situasjoner.⁹⁸ En faktor vil være lengden på festetiden. Dersom situasjonen er slik at festerens rett er alltidvarende kan det i de fleste relasjoner være naturlig å se på vedkommende som eier.⁹⁹

Videre vil en annen relevant faktor være godtgjørelsen som skal ytes. Formen til motytelsen vil også være relevant. Dersom situasjonen er slik at ytelsen er en engangsbetaling kan dette peke i retning av at det er tale om vanlig eiendomsrett. Videre kan en årlig betaling være en faktor som kjennetegner en bruksrett. Dette vil imidlertid ikke alltid være avgjørende siden den aktuelle godtgjørelsen kan defineres som en grunnbyrde (grunntyngsle). I noen tilfeller kan det være et vilkår at denne grunnbyrden skal justeres i tråd med pengeverdien. Om denne reguleringen går så vidt at det er bortfesteren som får verdiøkningen til tomten, kan dette peke i retning av at vedkommende fortsatt må regnes for å være eier. Vedkommende vil fortsatt ha en svært sentral eierinteresse, og dermed vil det ikke være like sentralt hva som er festerens fysiske råderett og festetiden.¹⁰⁰

⁹⁶ Lid (1961), s. 2.

⁹⁷ Lid 1961, s. 2 og 3.

⁹⁸ Lid 1961, s. 3.

⁹⁹ Lid 1961, s. 4.

¹⁰⁰ Lid 1961, s. 5.

For eiendommene i utvalget er godtgjørelsen en årlig betaling som skal være uforanderlig. Vilkåret om uforanderlighet gjorde at festeren etter Lids syn fikk verdiøkningen til tomten, og at eierinteressen til grunneieren følgelig vil være innskrenket. Spørsmålet videre blir hvor innskrenket denne eierinteressen er, og dette må vurderes opp mot kontraktens øvrige punkter. Den årlige avgiften som skal betales vil på den andre siden peke i retning av at det foreligger en leierett eller en grunnbyrde. Råderetten til brukerne i Sandviken ble også innskrenket gjennom at skriftlig samtykke fra grunneieren var nødvendig for å bygge eller utvide huset.

Forpaktningkontrakten fra Elsero i 1898 inneholder disse vilkårene, som gjorde seg gjeldende for både bortfester og bruker; *“Eieren forpligter sig tilat lade avgiften være uforandelig for Rolfsen og efterkommere, saalenge post 3 bliver opfyldt, fester behøver ikke ny kontrakt, men maa ikke selge den bortforpakte eiendom paa andre betingelser end stipulerende i kontrakten.”*¹⁰¹ I denne kontrakten er det mye som kan tydes i retning grunnbyrde, da vi ser at det foreligger forpliktelser for grunneieren til å holde avgiften uendret, for Rolfsen og hans arvinger. Således kan dette tyde på at kontrakten i seg selv ikke har en bestemt dato for utløp, og at årlig avgift derfor vil løpe kontinuerlig.

Den fysiske råderetten bruker skal ha over tomten vil også være en faktor. Virkninger av mislighold kan også være relevant, og i noen tilfeller kan det være tale om særlig vidtgående misligholdsvirkning. Et eksempel på en vidtgående misligholdsvirkning er at tomten faller tilbake til grunneieren. Misligholdsvirkninger ble imidlertid ikke alltid regulert i festeavtalene, og dersom det var avtalt var det ikke sikkert om de kunne gjøres gjeldende.¹⁰² Lid mener at hva som utgjør mislighold må vurderes på bakgrunn av en tolkning av hva som står i den aktuelle avtalen. I visse tilfeller kan for eksempel noe annet være avtalt muntlig mellom partene ved en senere anledning. I andre tilfeller kan avtalen ha blitt endret gjennom sedvane.¹⁰³ I slike tilfeller kan en ikke bare holde seg til Lid som mener at dersom heving skal være aktuelt må det foreligge et vesentlig mislighold av avtalen. Et sentralt spørsmål i denne sammenheng vil være når det å unnlate å betale vil utgjøre et vesentlig mislighold.¹⁰⁴

Professorene Sjuk Brækhus og Axel Hærem la i 1964 til grunn et lignende negativt definert

¹⁰¹ Vilkår i denne kontrakten utsendt fra Bergens Magistrat, er direkte sitert, med en modernisering av språk, fra Garmanns forpaktningkontrakt for Elsero 1784.

¹⁰² Lid (1961) s. 6.

¹⁰³ Lid (1961) s. 257.

¹⁰⁴ Lid (1961) s. 287-289.

eiendomsrettsbegrep som Herman Scheel og Olav Lid.¹⁰⁵ De viser også til at det som særpreger eiendomsretten er at dersom en begrenset rett faller bort, vil eiendomsretten utvide seg som følge av dette.¹⁰⁶ Definisjonen deres av grunnbyrde vurderes også til å sammenfalle med Scheel, Gjelsvik og Brandts definisjon.¹⁰⁷ Når det kommer til sontringen mellom eiendomsrett og feste uttaler de «*Man kan ikke ubetinget bygge på den formulering partene gir forholdet. Foreligger det f.eks et tomtefeste på meget lang tid, f.eks 1000 år, eller på kortere tid, men med ubegrenset rett til fornuelse, foreligger det i realiteten en eiendomsrett; den angivelige eier er bare en grunnbyrdehaver*».¹⁰⁸ Følgelig legger også Brækhus og Hærem også til grunn at sontringen mellom feste og eie kan være problematisk, og at visse avtaler som er omtalt som feste i realiteten kan innebære overføring av en eiendomsrett med grunnbyrde.

3.2.2 Grunnbok- og matrikulære forhold 1877-1975

Dette delkapittelet skal gå gjennom grunnboks- og matrikulære forhold fra 1877 til 1975. I denne tidsperioden har Sandviken blitt en del av Bergen kommune. Matrikkelen ble revidert i perioden 1863 til 1883.¹⁰⁹ Bergens matrikkel 1886 var basert på adresse i tidsperioden 1886-1985 og eiendommene ble identifisert gjennom gatenavn og husnummer.¹¹⁰

I 1894 til 1985 var panteregisteret i Bergen ordnet etter matrikeladresse.¹¹¹ I matrikkelen 1886 er Sandviken fremdeles delt inn i rode 1 og 2, og har det samme nummeret i rodesystemet som eiendommene hadde før området ble en del av Bergen. I denne matrikkelen finnes det ingen informasjon om matrikelgård og løpenummer for Sandviken, og en må derfor legge til grunn at området ikke lenger var en del av det landsmatrikulære systemet.¹¹²

¹⁰⁵ Sjur Brækhus og Axel Hærem definerer i 1964 begrepet eiendomsrett som «*en enerett for en person, eieren, til å råde over en bestemt ting*». Råderetten kan være av ulik art, og eieren har den faktiske og rettslige rådigheten. Rettsordenen for øvrig kan imidlertid sette visse grenser for eierens rådighet. Det blir videre vist til at eierens rådighet er «*negativt bestemt: han kan bruke tingen og disponere over den på alle måter som ikke rettsordenen har forbudt*», se Brækhus og Hærem (1964) s. 15.

¹⁰⁶ Brækhus og Hærem (1964) s. 19.

¹⁰⁷ Brækhus og Hærem definerer en grunnbyrde som «*en heftelse på fast eiendom, som innebærer at eieren som sådan skal gjøre eller yde noe til fordel for en annen. Fra denne annens synspunkt er grunnbyrden en rettighet som gir ham adgang til å kreve en prestasjon fra den som til enhver tid eier den tjenende eiendom*», se Brækhus og Hærem (1964) s. 307.

¹⁰⁸ Brækhus og Hærem (1964) s. 19.

¹⁰⁹ Norsk Historisk Leksikon, søkeord: "matrikkel 1838", lest 23.02.20.

¹¹⁰ Solli 2013 s. 151-152.

¹¹¹ Solli 2013 s. 153.

¹¹² Se Bergen bys matrikkel 1886 s. 116-123.

Nummer.	Gabens samt Gærs eller Brugers Navne.	Wiire Betegnelse.	Skattedagt i Kroner.	Omtrentl. Areal i m ²	Branntagt i Kroner.	Bemærkning.
Garmannsgade. (Bl. 28.)						
1	Georg Johannesen	S 1. R. N. 54 c	6900	80	7000	
2	Mons Mønsen	> 2 — 75 b	6000	169	7500	
6	Die G. Skillestad	> " — 76 a	6500	194	7600	
7	Herman Halvorsten	> 1 — 54 b	7600	98	8700	
8	Wifal Enevdsen	> 2 — 76 b	8000	145	6000	
9	Nils Larsen	> " — 83	2400	140	2400	
10	Karl G. Halvorsten	> " — 84	5600	272	6500	
12	Rnud Johannesens Enke	> " — 27	5900	108	6000	
Fjæregrenden. (Bl. 28.)						
1	G. Tollaffens Enke	S 2. R. N. 12	9000	641	11600	
2	L. Thomsen	> " — 7	550	72	400*)	*) 30 Wiire Skattedagt
4	Gaus Jakobsen	> " — 8	3500	65	3200	
6	Die Mønsen	> " — 9	3300	61	3200	
8	Peter Rødrup	> " — 10	2400	73	2000	
10	Andreas M. Olsen	> " — 11	2700	100	2000	
12	Nicoline Nicolajsen	> " — 13	5600	40	6000	
14	Steffen Bohnen	> " — 16	4200	37	4000	
16	S. M. Tvederaas's Enke	> " — 17	1800	60	1600	
18	Kristen G. Bræffe	> " — 18	3000	58	3000	
20	Rnud Pedersten	> " — 19	1800	53	1200	

Illustrasjon. Utklipp fra Bergen bys matrikkel 1886 som viser eiendommene i Fjæregrenden. Det fremgår klart at gjeldende matrikkelnummer nå er gatenavn og husnummer. Det blir også vist til den eldre betegnelsen (rodesystemet). Matrikkelen gir også informasjon om hvem som var eier av eiendommen på det aktuelle tidspunktet, skattetakst, areal og branntakst.¹¹³

I 1935 ble tinglysningsloven vedtatt og dette førte til at pantebøkene og panteregistrene ble erstattet med grunnbøker, og føringen av gammel grunnbok startet.¹¹⁴ Gammel grunnbok ble ført i perioden 1936 til 1991, og utgjør en viktig del av innsamlet materiale i vår oppgave.¹¹⁵

Tinglysningsoppgaven ble overført som følge av loven. Bakgrunnen for dette var at tinget i 1935 bare ble holdt på embetskontoret i nærvær av kontorpersonalet, og hadde dermed mistet sin verdi som kunngjøringsmiddel.¹¹⁶ Det aktuelle tidspunktet når det kom til prioriteten skulle nå være dagen for dagbokføringen, og tinglysingen skulle være endelig fullbyrdet når dokumentet er ført inn i grunnboken.¹¹⁷

Sammenblandingen av obligasjoner, adkomstdokumenter og andre heftelser, som gjerne var innført i liten skrift gjorde panteregistrene lite oversiktlige.¹¹⁸ Dette førte til nye regler om hvordan de ulike

¹¹³ Bergen bys matrikkel 1886 s. 184. Det ble også innført flere matrikler i Bergen: Bergen bys matrikkel 1906-1908, Bergen bys matrikkel 1915-1918 og Bergen bys matrikkel 1925-1928.

¹¹⁴ Ot.prp. nr 9 (1935) Om lov om tinglysning s. 17.

¹¹⁵ Det er her vi har funnet grunnleiebetaling for årene 1944-1991.

¹¹⁶ Ot. prp nr 9 (1935) Om lov om tinglysning s. 15.

¹¹⁷ Ot.prp. no. 9 (1935) Om lov om tinglysning s. 12 og tinglysningsloven 1935 § 20 (Historisk versjon lovdata).

¹¹⁸ Ot. prp no. 9 (1935) Om lov om tinglysning s. 7.

dokumentene skulle føres inn i grunnboken for å sikre oversikten. Fra dette tidspunkt ble grunnboken delt inn kategoriene «grunndata» og «heftelser». Tinglysningsloven førte også til at det kom regler om hvilke rettsstiftelser som kan tinglyses for å oppnå et rettsvern.¹¹⁹ Et av formålene med den nye tinglysningsloven var at den negative troverdigheten skulle styrkes. Målet var at en skulle kunne handle i tillit til grunnboken, og ikke lide et økonomisk tap som følge av dette.¹²⁰ Det ble også innført en erstatningsplikt for Staten på visse vilkår, som skulle øke grunnbokens troverdighet.¹²¹

Illustrasjon: Utklipp av gammel grunnbok for Fjæregrenden 10 (Gnr. 168 Bnr. 433). Bildet viser blant annet en forskjell i orden og systematisering fra panteregistrene. Inndelinger i kategorier som «heftelser» og «hjemmelsdokumenter» sikret en bedre oversikt.¹²²

¹¹⁹ Ot.prp. no. 9 (1935) Om lov om tinglysing s. 21-22.

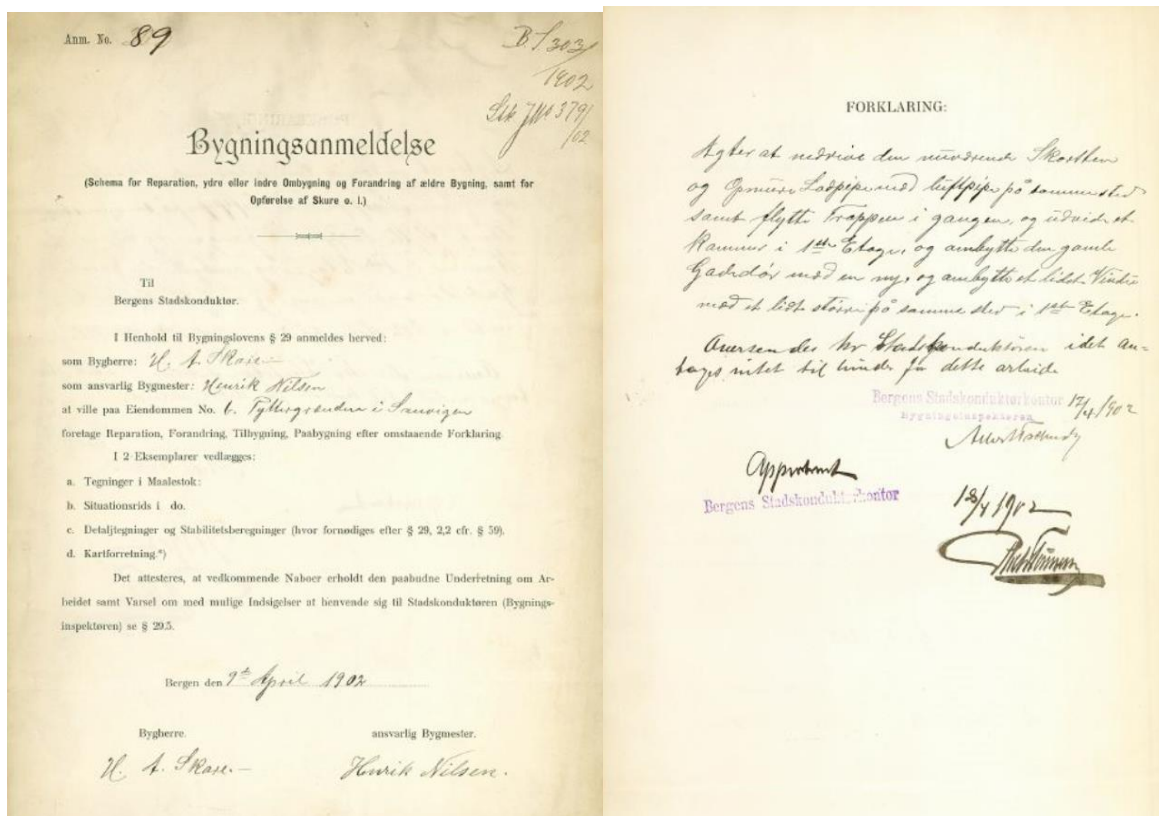
¹²⁰ Ot.prp no. 9 (1935) Om lov om tinglysing s. 45.

¹²¹ Tinglysningsloven § 35 (Historisk versjon lovdata) og Ot.prp no. 9 (1935) Om lov om tinglysing s. 47.

¹²² Digitalarkivet gammel grunnbok gnr. 168 bnr. 433 (Fjæregrenden 10).

3.2.3 Administrasjon 1877-1975

Da Sandviken ble en del av Bergen i 1875 fikk det også betydning for det administrative. I 1899 ble det vedtatt en ny bygningslov for Bergen og Kristiania. På flere punkter ble det gjort innskjerpinger fra den tidligere loven, og bygningsmyndighetene fikk bedre kontroll med byggevirksomheten. Det skulle sendes inn en melding til bygningsmyndighetene før utbygging skulle starte.¹²³



Illustrasjon: Et eksempel på “byggningsanmeldelse” i Pyttergrenden 6. “Byggningsanmeldelsen” inneholder standard informasjon om hvilket tiltak som meldes inn, hvem som er byggherre og vedlegg som skal følge med anmeldelsen. I tillegg inneholder byggeanmeldelsen et håndskrevet notat som gir ytterligere informasjon om hva som skal utføres.¹²⁴

I 1924 kom det en ny bygningslov, som trådte i kraft 1 januar 1929. Loven gjorde også at bygningskommisjonen og reguleringskommisjonen ble avløst av bygningsrådet. Bygningsrådet hadde som oppgave å behandle vedtekter, anker, dispensasjoner, byplaner, byggetillatelser og holde tilsyn med at reglene ble fulgt.¹²⁵ Dette var viktig med tanke på disposisjonsretten til beboere i Sandviksfestene og at man ikke skulle ta seg “til rette” på tomten ved for eksempel å bygge på huset

¹²³ Mykland og Masdalen mfl. 1987 s. 212.

¹²⁴ Utklipp hentet fra BraArkiv

¹²⁵ Mykland og Masdalen mfl. (1987), s. 207.

uten tillatelse.

I 1921 kom det to ny kommunelov, som trådte i kraft i 1922.¹²⁶ Denne loven avløste formannskapslovene. Etter magistratembetet ble opphevet i 1922 overtok kommunen mange av oppgavene som tidligere hadde hørt under Magistraten.¹²⁷ Fra 1923 ble Magistratens funksjoner overført til fire borgermestere og en rådmann.¹²⁸

3.2.4 Øvrige juridiske rammebetingelser fra 1877-1975

Dette delkapittelet drøfter en dom hvor grensen mellom feste og salg har blitt problematisert. I dommene tolkes kontrakter, og dette sier igjen noe om forståelsen av sentrale begreper i denne tidsperioden.

Spørsmålet om det var overført en festerett eller eiendomsrett var sentralt i Rt. 1912 s. 1034. Saken sto mellom en kommune og en privatperson. Denne dommen går også nærmere inn på begrepene betydning for tolking av avtalen, og betydningen begrepene har. Et sentralt spørsmål var om eiendomsretten til et grunnstykke ved en kontrakt fra 1849 hadde blitt overført eller om det aktuelle stykket bare var bortleid.¹²⁹ Konklusjonen ble at overdragelsen måtte regnes som eiendomsrett i denne konkrete saken.¹³⁰ Høyesterett henviste til premissene den tidligere avsagte dommen fra 10 august 1907, og underrettsdommen ble stadfestet.¹³¹

Den private part anførte at eiendommen er bortfestet og viste til at i dokumentet fra 1849 ble betegnelsen “*bygset og fæstet*” brukt, og det ble heller ikke krevd en skylddeling når dokumentet ble tinglyst.¹³² Kommunen viste på den andre siden til at kontrakten ikke var en bygselseddel men et “*arvefæstebrev*” eller et “*arvefæsteskjøde*”. Vedkommende viser videre til at det eneste som tilkommer den andre part er en årlig avgift på 4 kr, som ikke kunne forhøyes.¹³³

¹²⁶ LOV-1921-09-30-3 om kommunestyre i byene.

¹²⁷ Mykland og Masdalen 1987, s. 31-32.

¹²⁸ Hartvedt (2003), s. 306.

¹²⁹ Rt. 1912 s. 1034 på s. 1034.

¹³⁰ Rt. 1912 s. 1034 på s. 1037.

¹³¹ Rt. 1912 s. 1034 på s. 1035.

¹³² Rt. 1912 s. 1034 på s. 1036.

¹³³ Rt. 1912 s. 1934 på s. 1037, fra underrettens dom.

Begrepene som er brukt i kontrakten er blant annet “*aa*rlig *grundleie*”, “*byg*slet og *fæstet*” og “*byg*selsmand”. Disse begrepene kan peke i retning av at den private part fremdeles har eiendomsretten til den aktuelle grunnen. Overretten kommer imidlertid til at en ikke kan legge avgjørende vekt på disse uttrykkene, og at en må se kontakten i sammenheng med de faktiske omstendighetene, og vurderer det på samme måte som flertallet i overretten konkluderer med at det i dette tilfellet er tale om et “*arvefæstekjøb - eller praktisk talt kjøb og salg mod kjøbesummens betaling i form af aa*rlig *afgift*”.¹³⁴ På dette punktet kan det drøftes om overretten trekker paralleller mellom begrepet arvefeste og eiendomsrett. Det virker som om de mener at et arvefestekjøp er overføring av eiendomsrett med en grunnbyrde.

3.3 Eiendomsforhold og utvikling fra 1976 til moderne tid

Formålet med dette kapittelet er å belyse eiendomsforhold og utvikling fra 1976 til moderne tid. Dette kapittelet vil skille seg fra de foregående. Kildene som er benyttet for deler av dette kapittelet (3.3.2 Grunnbok- og matrikkel og 3.3.3 Administrasjon), er innhentet gjennom samtaler med ansatte i Bergen kommune. Den tidsmessige avgrensningen vil også avvike fra den oppgitte inndelingen på noen punkter. Bakgrunnen for dette er at det finnes forhold som har betydning for hendelsene i moderne tid, som i utgangspunktet faller utenfor denne tidsmessige inndelingen.

3.3.1 Juridiske forhold fra 1976 til moderne tid

I 1975 kom tomtefesteloven (tfl. 1975).¹³⁵ Tomtefesteloven gjaldt for «*feste (leige) av grunn til hus som festaren (leigaren) har eller får på tomta*», jf. tfl. 1975 § 1 første ledd. Reglene i loven kunne ikke fravikes ved avtale dersom dette ikke gikk frem av sammenhengen eller at det fulgte av loven, jf. tfl. 1975 § 2. Forholdet til eldre festeavtaler ble regulert i § 32, og loven gjaldt for eldre festeavtaler med de unntak som fulgte av paragrafen. I tomtefestelovens forarbeider ble ikke avtaletypen arvefeste problematisert særskilt. Bakgrunnen for dette er at sivillovbokutvalet i stor grad baserte seg på arbeidene til Olav Lid, som også satt i lovutvalget. Dette fører til at viktige

¹³⁴ Rt. 1912 s. 1034 på s. 1038.

¹³⁵ Lov-1975-05-30-20 om tomtefeste. (Opphevet)

spørsmål knyttet til grensene mellom feste og eiendomsrett ikke blir avklart.¹³⁶

I 1983 ble avtaleloven § 36 innført.¹³⁷ Det ble lovfestet at en avtale som var «urimelig» eller i strid med «god forretningskikk» kunne settes til side. I denne vurderingen kunne også «senere inntrådte forhold» være et relevant moment. Kommunale saksdokumenter viser at avtaleloven § 36 ble brukt som rettslig grunnlag for oppjusteringene på 1980-tallet¹³⁸. Senere kom også dommene Rt. 1988 s. 276 (Røstad) og Rt. 1988 s. 295 (Skjelsvik), som fikk stor betydning for eldre festeavtaler og spørsmålet om oppregulering i tråd med fallet i pengeverdien.

I avhendingsloven fra 1992 § 2-10 (1) blir en grunnbyrde definert som «*ein terminvis pengesum der denne ikkje er avdrag på kjøpesum*».¹³⁹ Denne definisjonen understreker at det ved en etablering av en grunnbyrde har blitt gjennomført et salg av eiendommen, og at den terminvise pengesum ikke er avdrag på kjøpesummen. Etter denne bestemmelsen omfatter begrepet bare den «*terminvis pengesum*», og ikke andre fordeler eieren i slike tilfeller må yte overfor en annen.

Det kom en ny lov om tomtefeste (tfl.) i 1996.¹⁴⁰ Tomtefesteloven er gjeldende for festeavtaler som er inngått før og etter innføringen dersom ikke noe annet fremgår av loven, jf. tfl. § 2, 1. ledd, 1. setning.¹⁴¹

I moderne tid er heller ikke begrepet eiendomsrett entydig fastsatt. Falkanger & Falkanger, har definert begrepet eiendomsrettighet negativt. Det blir vist til at en kan gruppere eierbeføyelser mellom faktisk og rettslig rådighet, og denne rådigheten kan være positiv eller negativ. For videre utdypning viser Falkanger & Falkanger til Scheel. Det blir også vist til at eiendomsrett vil være fleksibel (elastisk). Dette er noe som også har tydelige likhetstrekk med definisjonen til Herman Scheel, som er en referanse for nærmere utdypning.¹⁴²

¹³⁶ se NUT 1971:3 Rådsegn 9 – Om tomtefeste og Aadland 2014 s. 392.

¹³⁷ Ot.prp.nr.5 (1982–1983) Om lov om endringer i avtaleloven 31 mai 1918 nr 4, m.m. (generell formuerettslig lempingsregel).

¹³⁸ Se mer om dette i kapittel 5.3.

¹³⁹ Lov-1992-07-03-93 om avhending av fast eiendom (avhendingslova). Forkortelse: avhl. Ordet grunnbyrde blir ikke nevnt i definisjonen. Det følger imidlertid klart av avhendingslovens forarbeider at paragrafen omhandler “grunntyngsler”, se Ot.prp nr. 28 (1995-1996) s. 72-73.

¹⁴⁰ Lov-1996-12-20-106 om tomtefeste. Forkortelse tfl.

¹⁴¹ Det kom også andre bestemmelser som fikk betydning for festeforhold. Det følger av tomtefesteloven (tfl.) § 6, 2. ledd at en avtale om “tilskott(innfestingssum) som vilkår for brukeretten” ikke vil være bindende for bruker. Denne paragrafen gjelder imidlertid bare for avtaler som er inngått etter 1975, jf. tfl. § 6, 3. ledd, og vil dermed ikke være gjeldende for avtalene i vårt utvalg.

¹⁴² Falkanger & Falkanger (2016), s. 41.

Falkanger & Falkanger definerer en grunnbyrde som at «*Grunneieren - dvs. den som til enhver tid er eier av eiendommen - er forpliktet til å gjøre eller yte noe til fordel for en annen*». Det blir vist til føderådsavtaler som et eksempel på en slik avtale fra eldre tider.¹⁴³ En grunnbyrde vil falle utenfor servituttbegrepet. Grunnen til dette er at den gir en rett til en ytelse, og ikke til «*bruk eller utnyttingsrådevelde*». Koblingen mellom en grunnbyrde og en servitutt kan imidlertid være tett, og kan f.eks være plikt til vedlikehold av en vei andre kan bruke.¹⁴⁴ Det må imidlertid presiseres at Falkanger & Falkanger ikke gjennomfører en spesielt grundig drøftelse av begrepet.

Eiendomsrettsbegrepet har også vært diskutert i nyere tid av Erlend Baldersheim. Han stiller seg blant annet kritisk til at definisjonen er negativt utformet. Begrepets negative utforming gjør at en ikke får vite noe mer om hva selve råderetten går ut på. Videre er han kritisk til at bruk av ord som «*eieren*» i disse definisjonene siden det på den måten forutsetter en tilordningsfunksjon, og at det dermed ikke vil være en egentlig definisjon. Definisjonene får imidlertid frem at begrepet eiendomsrett er utviklet og utformet gjennom rettsordenen.¹⁴⁵

Når det kommer til innholdet i tilordningsfunksjonen tar Baldersheim utgangspunkt i syv typer rådighet, og dette er retten til innehav, bruken, styringen, avkastningen, kapitalen, arveretten og residualretten.¹⁴⁶ Dersom man skal forstå eiendomsrettens konkrete innhold, mener Baldersheim at en må se på det enkelte grunnstykke. Det enkelte grunnstykke vil igjen være formet gjennom ulike lovregler. Baldersheim beskriver det som «*Summen av reglane, vil me sjå, speglar dei krav, visjonar og verdiar som brytest med utgangspunkt i det aktuelle grunnstykket*».¹⁴⁷ Eiendommer kan ha svært varierte trekk, noe som etter Baldersheims mening gjør at selve innholdet i eiendomsretten kan variere. På bakgrunn av dette er det viktig å vite hvilken type grunnstykke det gjelder.¹⁴⁸

Videre mener han at det ikke finnes et skille som er «*avgjerande*» mellom de avgrensede rettighetene (servitutter og bruksretter) og eiendomsrett. Imidlertid kan en finne et «*metodisk og faktisk*» skille mellom eiendomsrett og de avgrensede rettighetene. Et eksempel på dette skillet er at en ved arbeid

¹⁴³ Falkanger & Falkanger (2016), s. 66.

¹⁴⁴ Falkanger & Falkanger (2016), s. 202.

¹⁴⁵ Baldersheim (2010), s. 71.

¹⁴⁶ Baldersheim (2010), s. 74.

¹⁴⁷ Baldersheim (2010), s. 88.

¹⁴⁸ Baldersheim (2010), s. 88.

med en bruksrett må granske nærmere en konkret avgrenset materiale, for eksempel en avtale.¹⁴⁹

Denne forskjellen vil imidlertid bare ta utgangspunkt i hvor en finner materialet, og ikke hvordan en skal balansere de ulike rettighetene når det kommer til endrede bruksmåter.¹⁵⁰

3.3.2 Grunnbok – og matrikulære forhold fra 1976 til moderne tid

I 1978 ble det vedtatt en ny delingslov (dell.).¹⁵¹ Delingsloven opphevet også noen bestemmelser i gjeldende bygningslov som handlet om oppmåling og deling i tettbebygde områder. Loven ble gjort gjeldende for hele landet, jf. dell. § 1-1 andre ledd.

Som en følge av nye regler i delingsloven, hadde Bergen kommune et stort etterslep på oppmåling i 1980. Oppmålingsplikten i loven førte til at det ble foretatt midlertidige forretninger, eller tildeling av gnr. og bnr. ved attest. Det foregikk boligutbygging i bydelene og mange store eiendommer ble oppstykket til byggegrunn. Tildeling av gårds og bruksnummer på attest ble ikke registrert i matrikkelkartet, men utarbeidet på manuskart vedlagt attesten. Manuskartet ble laget for hånd av dem som kjente de geografiske områdene etter gamle kommunegrenser fra før 1972. Med et etterslep på 1850 midlertidige attester, tok det 3 år før kommunen fikk gjennomført endelig oppmåling på de midlertidige forretningene.

For festetomter var det fåtallet som kunne utvide grunnen og tilegne seg mer tomteareal ved midlertidig forretning. Det er sagt at dette var en begrensning for disse eiendommene og at løsningen var en ordinær kartforretning med overskjøting av areal. For eiendommene i vårt utvalg, ser man ut fra matrikkel historikken at det er ytterst få som har fått tillagt areal i senere tid.¹⁵²

GAB¹⁵³ kom i 1980 og skulle være et ensartet register over alle grunneiendommer, festegrunner og andre enheter i grunnbøkene. På samme tid skjedde det ommatrikulering i Bergen og det ble startet opp med omfattende eiendomsutredninger for alle typer eiendommer. Dette skulle være en form for oppslagsverk, og skulle inneholde data som ble benyttet i planlegging og administrasjon av byen.

¹⁴⁹ Baldersheim (2010), s. 139.

¹⁵⁰ Baldersheim (2010), s. 140.

¹⁵¹ LOV-1978-06-23-70 om kartlegging deling og registrering av grunneiendom (delingsloven) Forkortet dell.

¹⁵² Dette gjelder spesielt for eiendommen Pyttergrenden 10, som vi behandler under kapittel 5.1.

¹⁵³ Et databasert register (etablert 1980) som ble forvaltet av Statens kartverk. GAB står for Grunneiendom, Adresse og Bygning.

GAB i Bergen var opprettet på grunnlag av registreringer med eiendomsinfo fra slutten av 70 tallet på mikrofish kort. Disse mikrofisherne inneholdt henvisninger til kartplater for de enkelte eiendommene. Manusene var maskinskrevet og innbundet som matrikler for de gamle kommunene Fana, Arna, Laksevåg og Åsane, som ble sammenslått med Bergen i 1972.

På andre mikrofisherene lå det forskjellige data (byggesak, plan og oppmåling) som ble samordnet inn i GAB med de feil og mangler som forelå. Etter hvert som tiden gikk ble feil og mangler rettet opp dersom man fikk korrekte opplysninger.

Denne formen for identifisering av eiendommer fører til at kommunenummer, gårds og bruksnummeret blir en unik referanse, som kan brukes for å finne frem til eiendomsinformasjon om en bestemt eiendom.¹⁵⁴

Eiendommer som var underlagt feste, ble ikke tildelt et eget festenummer i GAB. Disse fikk gnr/bnr betegnelse og hadde avtaler/kontrakter som ble knyttet til eiendommen. For ordinære festekontrakter utstedt mellom 1920-1960 ble opplysninger fra gammel grunnbok til ny grunnbok overført direkte. I elektronisk grunnbok fremgår det hvilke eiendommer som er registrert som festetomter. Ved overgangen til den elektroniske grunnbok var det bare gnr /bnr som følger med eiendommene som overføres, i tillegg ble det registrert hvem som er hjemmelshaver til grunnen og hvem som er fester. Man får derimot ikke noe informasjon om hvilken type feste det er tale om eller eventuelle tilleggsavtaler/deklarasjoner, men man finner opplysninger om betalingsvilkårene. Utfordringen med overgangen fra gammel til elektronisk grunnbok, var om det forelå tilstrekkelig kontroll og informasjon for det man tinglyste, og at opplysningene havnet på riktig eiendom.

For eiendommer i vårt utvalg, kan vi se illustrasjonen fra gammel grunnbok i teorikapittel 3.2.2, opp mot illustrasjonen nedenfor. Her fremkommer det tydelig at man ikke fikk med alle opplysningene ved overgangen til elektronisk grunnbok. I tillegg vises festeforholdet som en festerett, og ikke som en festegrund. Ved tinglysingen av nye vilkår ser vi ny årlig avgift, festeforholdet beskrives som uoppsigelig og vilkår om ny bebyggelse er tinglyst som en urådighet.

¹⁵⁴ Solli (2013), s. 148-150.

Arkiv	Vis	Konsesjon	Matrikkelenhet	Krets	Veg	Adresse	Bygning	Sefrak	Administrasjon	Bruker	Rappor
Operasjon: Grunnboksinformasjon - Vis utskrifter											
Matrikkelenhet											
Kommunenr:	4601	Gnr:	168	Bnr:	431	Fnr:		Snr:		Vis grunnboksutskrift for matrikkelenhet	
Grunnboksutskrift for avgiver(e)											
Matrikelnr				Skriv ut				Vis grunnboksutskrift for avgiver			
Grunnboksutskrift - For valgt matrikkelenhet											

Hefte i festerett:

1973/20565-2/106	FESTEKONTRAKT - VILKÅR
16.10.1973	GJELDER FESTE
	ÅRLIG AVGIFT NOK 4
	FØRSTEFESTE KR 8
	MED FLERE BESTEMMELSER
1999/12977-3/106	** NYE VILKÅR - FESTE
27.05.1999	Årlig festeavgift: 100
	Engangsbeløp: 200
	Festetid: oppsigelig fra 1/1-92.
	Panterett i festerett og bygninger for inntil 3-dobb.
	Årlig festeavg.
1999/12977-2/106	URÅDIGHET
27.05.1999	GJELDER FESTE
	FESTEREN KAN IKKE BYBYGGE TOMTEN UTEN SAMTYKKE FRA KOMMUNEN.

Illustrasjon: Utklipp fra elektronisk grunnbok for en av eiendommene i utvalget, hvor vi ser at det foreligger nye vilkår for festeavgiften. Dette er en av eiendommene som fikk oppjustert festeavgiften i 1999, og vi ser at eiendommene er vanskelig å tilpasse til matrikkelen i dag.

Matrikkelkartet som eksisterte på 80-tallet, ble forsøkt kvalitetssikret med oppmålingsforretninger. Oppmålingsprotokoller fra 1700-tallet ble tydet, både karttegning og den håndskrevne protokollen. Deretter ble de registrert inn i GAB.¹⁵⁵

Målebrevsprotokollene etter oppmåling, skulle senere skulle utgjøre digitaliseringen av DEK.¹⁵⁶ Formålet med DEK var et informasjonssystem for data om grunneiendommer og festegrunner, og deres geografiske beskrivelse. I hovedsak bygget DEK på eiendomsgrensene som allerede var registrert i ØK og målebrev for eiendommer som ble digitalisert rundt 1990. I tiden som gikk ble DEK supplert med eiendomsgrenser fra jordskiftesaker og Vegvesenets kartforretninger over veigrunn. DEK ble etter hvert konvertert til dagens matrikkelkart mellom 2007-2009.¹⁵⁷

¹⁵⁵ Dette gjaldt for alle eiendommer i Bergen.

¹⁵⁶ Digitalt eiendomskart.

¹⁵⁷ "Den norske eiendomsregistreringens historie"- utarbeidet av Kartverket, s. 12

3.3.3 Administrasjon 1976 til moderne tid

Bergen kommune satte fokus på organisering og struktur rundt 1970-1980 tallet. I 1972 ble det gjennomført kommunesammenslåing, som i dag utgjør de forskjellige bydelene i Bergen. Eiendomsavdelingen som forvaltet kontraktene har bestått fra rundt 1967, men under forskjellige navn. I 1983-84 foretok kommunen nye omorganiseringer og eiendomsavdelingen ble underlagt kommunalavdeling for bolig og bygg. Det førte til at kommunen ansatte mange nye medarbeidere til nye arbeidsoppgaver. Mye av kunnskapen som omhandlet leieforholdene i Bergen, forsvant etter hvert som ansatte gikk av med pensjon eller sluttet i kommunen. Uten digitale hjelpemidler var det utfordrende å gjengi erfaringer, kunnskap og informasjon omkring forvaltning av festeforhold, til andre ansatte. I moderne tid ansees dette også som en sentral utfordring i kommunen.¹⁵⁸ Mye av problematikken rundt overføring av kunnskap rundt leieforholdene, kan også til dels skyldes mangel på samarbeid og samhandling, på tvers av kommunale avdelinger.

På 90-tallet tok eiendomsavdelingen i kommunen grep i etableringen av sin egen posisjon som grunneier for leieforholdene i Bergen. Dette ble oppstarten på endringer for Sandviksfestene, i form av oppjustering av den årlige avgiften og mulighet for innløsning.

3.3.4 Øvrige juridiske rammebetingelser fra 1976 til moderne tid

Dette kapittelet handler om rettspraksis i moderne tid som var viktig for forståelsen av kontraktene. Først vil Rt. 1988 s. 276 (Røstad) og Rt. 1988 s. 295 (Skjelsvik) bli gjennomgått. Disse dommene handler om oppregulering av festeavgifter med hjemmel i avtaleloven § 36. I nyere tid har det også det flere dommer der grensen mellom overføring av festerett eller salg har vært problematisert; Rt. 1999 s. 425 (Katnosa) og Rt. 2005 s. 1729 (Lillehammer).

I Rt. 1988 s. 276 (Røstad) var spørsmålet om avtaleloven § 36 kunne brukes som hjemmel for å oppregulere en reell festeavgift, som etter avtalens ordlyd ikke kunne reguleres. Høyesterett kom frem til at festeavgiften i denne saken kunne oppreguleres. Dommen ble avgjort under dissens 11-6, og førstvoterende vant frem med sitt syn. Kontrakten gjaldt en landbrukseiendom som var bortfestet til militæret, og avtalen ble inngått i 1899. Avgiften per år var 200 kr, og kunne ikke reguleres etter

¹⁵⁸ Fremkom etter samtale med ansatt i Bergen kommune, datert 14.02.2020

avtalens ordlyd. Avtalen kunne ikke sies opp av grunneieren.¹⁵⁹

Førstvoterende viser til at avtaleloven § 36 gir en «*generell og skjønnsmessig myndighet til å vurdere om en avtale skal settes til side eller endres*», og at det i vurderingen kan legges vekt på om en avtale er blitt «*urimelig*» som følge av endrede forhold.¹⁶⁰ Fallet i kroneverdien kunne komme inn ved en konkret og skjønnsmessig vurdering.¹⁶¹ Det gjennomføres videre en vurdering av den konkrete saken, og det blir vist til at det har oppstått en «*ekstrem ubalanse*» i avtalen. Videre blir det uttalt at partene ikke hadde noe grunnlag for å forutse utviklingen som førte til ubalansen.¹⁶² Et annet moment er at avtalen ikke kan sies opp av grunneieren. Videre blir det vurdert som viktig at en gjennom en avtale kan sikre seg mot fall i pengeverdien, og at lovgiver i noen tilfeller blant annet ved tomtefeste har ansett en inflasjonsregulering for å være et rimelig tiltak.¹⁶³ Førstvoterende kommer frem til at den alminnelige reduksjonen i pengeverdien har ført til at avtalen har blitt urimelig for bortfesteren. Videre blir det uttalt at «*balanseforholdet for de gamle uoppsigelige eller meget langvarige festeavtaler må først og fremst vurderes ut fra situasjonen i dag*».¹⁶⁴

Andrevoterende kom til et annet resultat enn førstvoterende. Han viser til at denne saken vil ha en stor prinsipiell rekkevidde, og at en slik manglende balanse vil ha oppstått i «*alle festeavtaler av samme alder hvor det ikke er inntatt reguleringsklausul*».¹⁶⁵ Han mener at å rette på urimeligheter av generell karakter som gjelder for et stort antall kontraktsforhold er et lovgiverspørsmål.¹⁶⁶

Den samme dag som Rt. 1988 s. 276 (Røstad) ble behandlet kom det en ny sentral dom på området, nemlig Rt. 1988 s. 295 (Skjelsvik). Spørsmålet i denne saken var om avtl. § 36 kunne brukes på eldre festekontrakt for en boligtomt. Dette var en tomt på 1090 m², som i 1955 ble festet bort for en årlig festeavgift på 98,20 kr. Festeavgiften kunne ikke reguleres etter avtalens ordlyd, og den var evigvarende. Høyesterett kom frem til at fallet i pengeverdien hadde gjort at det var urimelig å gjøre avtalen gjeldende med den opprinnelige festeavgiften. Festeavgiften kunne følgelig reguleres i samsvar med § 14, 1. ledd, 1. pkt. i tomtefesteloven 1975.

¹⁵⁹ Rt. 1988 s. 276 (Røstad) s. 276 (under sammendrag).

¹⁶⁰ Rt. 1988 s. 276 (Røstad) på s. 284.

¹⁶¹ Rt. 1988 s. 276 (Røstad) på s. 285.

¹⁶² Rt. 1988 s. 276 (Røstad) på s. 285.

¹⁶³ Rt. 1988 s. 276 (Røstad) på s. 286.

¹⁶⁴ Rt. 1988 s. 276 (Røstad) på s. 287.

¹⁶⁵ Rt. 1988 s. 276 (Røstad) på s. 289.

¹⁶⁶ Rt. 1988 s. 276 (Røstad), s. 292.

Førstvoterende viser til at denne saken skilte seg fra Røstad ved at den handlet om feste av en boligtomt. I Røstad-saken ble kontrakten inngått i 1899, mens kontrakten i denne saken ble inngått i 1955. Førstvoterende kommer frem til at denne forskjellen ikke får betydning for bedømmelsen.¹⁶⁷ Det ble lagt avgjørende vekt på at bortfesteren ikke hadde tenkt på at det kunne skje et fall i pengeverdien. Førstvoterende fremhever at slike klausuler var uvanlige i distriktet på den tiden, og den etterfølgende utvikling hadde ført til en «*drastisk og uforutsett forrykning av balanseforholdet i kontrakten*».¹⁶⁸ Førstvoterende vurderer det slik at det ikke har noen særskilt betydning om det har vært flere rettsoverganger på bortfestersiden, og at festeavgiften fortsatt kan oppreguleres. Det blir imidlertid presisert at dette kan stille seg annerledes i unntakstilfeller, og at der da må gjennomføres en konkret vurdering. Konklusjonen er at festeavgiften kunne oppreguleres.¹⁶⁹

Bergen kommune (1980-tallet) vurderer ikke om kontraktene for Pyttergrenden og Fjæregrenden kan gi uttrykk for en grunnbyrde, og grunnet dette blir ikke spørsmålet om oppregulering av en grunnbyrde i tråd med avtl. § 36 behandlet av kommunen. En dom der spørsmålet var om en grunnbyrde kunne oppreguleres i tråd med avtaleloven § 36 er Rt. 1992 s. 1387 (Hamar).¹⁷⁰ Konklusjonen i denne saken var at grunnbyrden kunne reguleres i tråd med inflasjonen. Det ble vist til at en oppregulering i tråd med fallet i pengeverdi ikke vil innebære at selgeren ikke får ta del i den særlige verdistigning knyttet til den enkelte tomt.¹⁷¹

I Rt. 2005 s. 1729 (Lillehammer) var hovedproblemstillingen om noen eiendommer på Lillehammer var blitt kjøpt eller festet. Dette var grunnbrev som stammet fra bykontrakten for Lillehammer fra 1826.¹⁷² Konklusjonen ble at rettighetsforholdet hadde større likheter med å være en grunnbyrde enn å være et festeforhold. Denne grunnbyrden kunne ikke revideres etter avtl. § 36, og eierne kunne kreve en avløsning i tråd med reglene i avhendingsloven. Dommen ble avsagt under en dissens på 3-2. Andrevoterende, dommer Skoghøy, kom under tvil frem til at de aktuelle kontraktene var festekontrakter.

Førstvoterende viser til at vurderingen skal gjennomføres i tråd de momenter som følger av Rt. 1999

¹⁶⁷ Rt. 1988 s. 295 (Skjelsvik), s. 299 og 300

¹⁶⁸ Rt. 1988 s. 295 (Skjelsvik), s. 301

¹⁶⁹ Rt. 1988 s. 295 (Skjelsvik), s. 301

¹⁷⁰ Rt. 1992 s. 1387 (Hamar), s. 1387

¹⁷¹ Rt. 1992 s. 1387 (Hamar), s. 1396

¹⁷² Rt. 2005 s. 1729 (Lillehammer) avsnitt 3

s. 425 (Katnosa), som kontraktens formål, innhold, bakgrunnsrett og praktisering.¹⁷³ Høyesterett gjennomfører en totalvurdering der det ble vist til at en «evigvarende, uoppsielig» kontrakt ikke gir en presumpsjon for eiendomsovergang, men at dette vil være et tungt argument i totalvurderingen som må gjennomføres.¹⁷⁴

Videre kan språkbruken i kontraktene være et relevant moment, men vil ikke være avgjørende i seg selv.¹⁷⁵ Kontrakten ble også vurdert i lys av den historiske bakgrunnen.¹⁷⁶ Det kunne ikke ilegges noen vekt at den som fikk grunnavgiften ble registrert som hjemmelshaveren til eiendommen i elektronisk grunnbok rundt 1990. Grunnen til at dette ikke kunne tillegges noen vekt er at det da må være nødvendig å se nærmere på hvordan kontraktene ble ført i den manuelle grunnboken.¹⁷⁷ På dette punkt ble det også vist til at praksis fra tinglysingsmyndighetene, og som kunne ses i sammenheng med språkbruken i kontraktene, og at språkbruken i eldre tider ikke tilsvareer nåtidens eller var konsekvent.¹⁷⁸

Et annet sentralt poeng var knytt til den rettslige råderetten over eiendommene var spørsmålet om deling. I Lillehammer ble det i perioden ca. 1952-1995 gjennomført delingsforretninger uten at grunneieren medvirket. Denne praksisen opphørte i 1995.¹⁷⁹ Førstvoterende vurderer denne delingspraksisen som et sterkt moment for at eiendomsretten var overført.¹⁸⁰

4.0 Presentasjon av funn

I dette delkapittelet skal de ulike funnene presenteres og kommenteres. Utgangspunktet for datainnsamlingen er historisk arkivmateriale, eldre kommunale saksdokumenter, gamle målebrev fra oppmålingsarkivene, grunnboks- og matrikelopplysninger.

¹⁷³ Rt. 2005 s. 1729 (Lillehammer) avsnitt 48

¹⁷⁴ Rt. 2005 s. 1729 (Lillehammer) avsnitt 50

¹⁷⁵ Rt. 2005 s. 1729 (Lillehammer) avsnitt 51 og 52

¹⁷⁶ Rt. 2005 s. 1729 (Lillehammer) avsnitt 55.

¹⁷⁷ Rt. 2005 s. 1729 (Lillehammer) avsnitt 65.

¹⁷⁸ Rt. 2005 s. 1729 (Lillehammer) avsnitt 71.

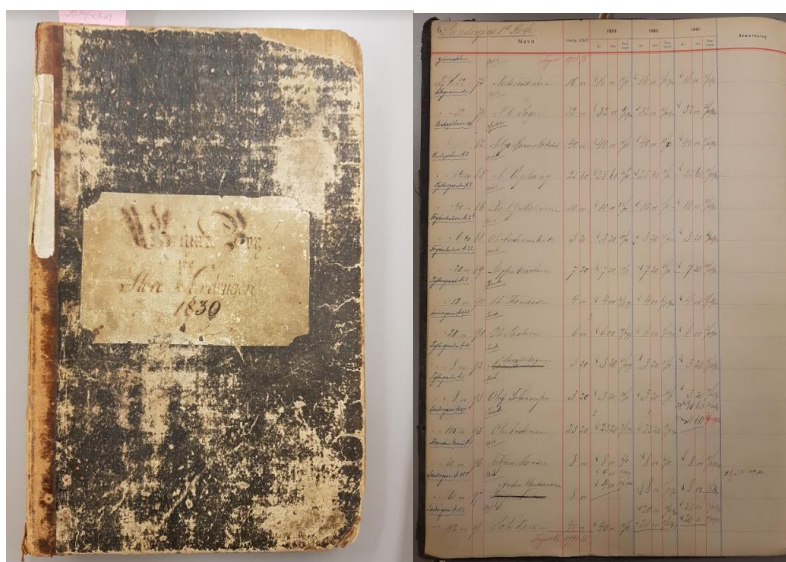
¹⁷⁹ Rt. 2005 s. 1729 (Lillehammer) avsnitt 72 og 73.

¹⁸⁰ Rt. 2005 s. 1729 (Lillehammer) avsnitt 78.

4.1 Grunnleiebetalinger og festesedler

4.1.1 Grunnleieprotokoller

Grunnleieprotokollene utgjør en del av arkivmaterialet. Funnet omhandler gamle grundebøker for Sandviken og inneholder opplysninger om grunnleieinnbetalinger for hver enkelt eiendom som ble leid ut fra det som tidligere var Store Sandviken gård. I grundebøkene står det opplysninger om hvem grunnen var leid ut til. Denne personen eide huset på grunnen. I protokollene foreligger det opplysninger om hvor mange specidaler og skilling som årlig ble innbetalt i grunnleie for hver enkelt eiendom, og senere hvilket beløp som ble innbetalt i kroner og øre etter myntovergang. Grundebøkene gir også opplysninger om når grunnleieinnbetalingene skulle gjennomføres, enten en eller to ganger årlig innen påske eller mikkelsmesse.



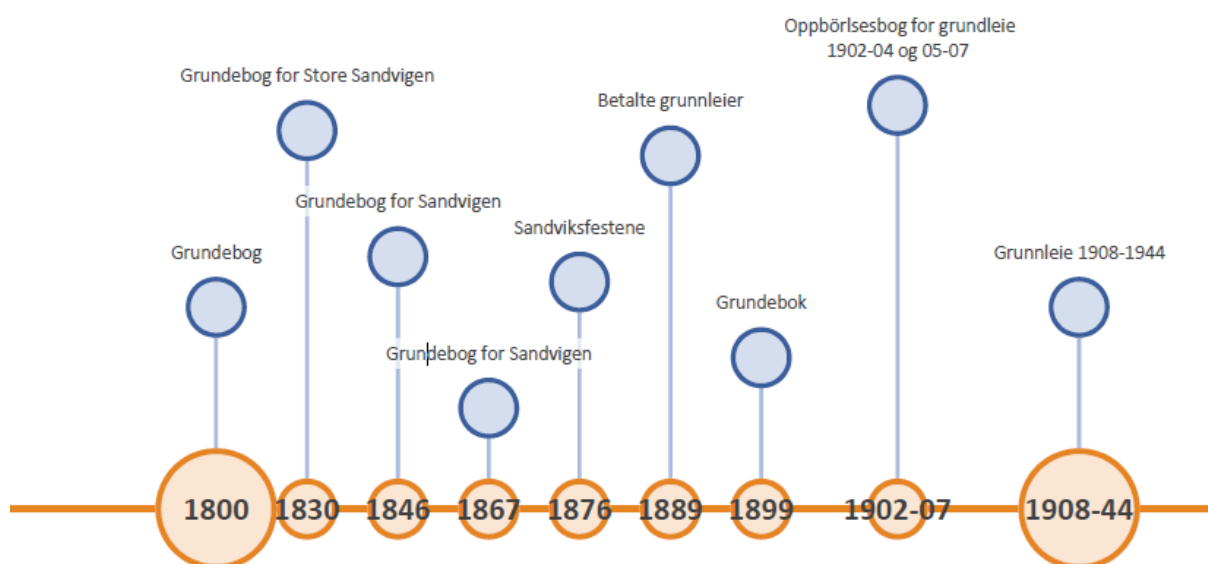
Illustrasjon venstre: Den eldste grundeboken med oversikt over grunnleieinnbetalinger fra 1830. «Grundebog for Store Sandvigen 1830». Illustrasjon høyre: Oversikt over oppsettet i «Grundebok 1899-1901». Første kolonne angir festeeiendommen, andre kolonne angir brukers navn. Deretter er det en kolonne for årlig avgift, til slutt er de tre neste kolonnene grunnleieinnbetalingen for hvert av årene. Her ser vi at grunnleien betales en gang i året, til Bergen kommune.

Grundebøkene fra perioden fra 1800-1944¹⁸¹ er gjennomgått og vi har registrert grunnleieinnbetalinger i et excel skjema for grunnleieregistreringer.¹⁸² Systematiseringen av skjema for grunnleieregistreringer er gjort slik at man lett kan finne aktuell eiendom ved å hente frem riktig rode, nummer og adresse på eiendommen.

¹⁸¹ Grunnleieprotokollene er funnet hos Byarkivet i Bergen, arkivet etter Kemneren A-0001 Lac: 1-18 og arkivet etter Store Sandviken gård A-1775. Fullstendig oversikt over kildene finnes i vedlegg nr. 1.

¹⁸² Se vedlegg 1.4 for fullstendig utfylt skjema for grunnleieregistreringer.

Grundebøkene har forskjellig tittel, men er oppbygget relativt likt fram til 1875. Kommunen fører oversikt over grunnleien med 3 års intervall fra 1875. Dette vil si at det er bedre systematikk i føringen, og lettere materiale å lese. I kilden «*Festeprotokoll for Arvefester i Sandviken og Aarstad*» har kommunen laget en innbinding med relevant informasjon om alle eiendommene som er festet bort i nevnte områder.¹⁸³ I innledning av boken, gis det anvisninger om at festeeiendommene er markert med forskjellig farge (rød eller svart) alt ettersom hvilke typer eiendom det er. For utvalget som omhandler Pyttergrenden og Fjæregrenden er det notert: «*at avgiften(e) av vedk. eiend. har karakter av grunnleie(r).*» Mens for matrikelgårdene Elsero, Grønnestølen og Jægersminde er det notert: «*angir at avgiften(e) av vedk. Eiendom har karakter av grunnbyrde(r).*»



Illustrasjon: Tidslinje over grunnleieprotokollene hos Bergen byarkiv, arkivet etter Kemneren A-0001 Lac: 1-18 og arkivet etter Store Sandviken gård A-1775.

4.1.2 Festesedler

Arkivet etter Store Sandviken gård inneholder anslagsvis flere hundre originale festesedler/festebrev og diverse andre dokumenter som har tilknytning til Sandviksfestene.¹⁸⁴ Festesedlene er datert tilbake til 1779 og frem til rundt 1875. Totalt sett har vi funnet 11 relevante festesedler fra denne perioden. Noe av materialet er allerede transkribert på et tidligere tidspunkt. Festekontraktene vi har

¹⁸³ Fra arkivet etter Store Sandviken gård A-1775, Bergen byarkiv.

¹⁸⁴ Arkivreferanse: Festesedler m.m 1788-1921, Sandvikens 1.Rode no. 1-112A, Sandvikens 2.Rode no. 3-83. Funnet på Byarkivet. I vedlegg nr. 1 finnes det vedlagt kontrakter funnet på Bergen byarkiv.

valgt ut for oppgaven har i utgangspunktet ikke vært låst til noen spesifikke eiendommer i utvalget, men er blitt valgt ut etter tidsperiode og etter hvem som var eier av Store Sandviken. Vi har 4 kontrakter fra samme eiendom som vil være med på å belyse endringer i vilkår og oppsett fra periode til periode, i tillegg til et utvalg av andre festesedler som er knyttet til utvalget. Festesedlene fra alle tidsperiodene er relativt ulikt oppbygd og eierne av Store Sandviken har hatt en egen systematikk for oppsett av innholdet som avviker fra hverandre.¹⁸⁵ Innholdet varierer fra 3- 5 avsnitt og/eller en punktvis oppramsing av festevilkår.

4.2 Panteregister

Informasjonen i panteregistrene er brukt både til kryssjekk av andre kilder og referanser.¹⁸⁶ Panteregistrene for de 23 eiendommene i utvalget er transkribert. Panteregisteret fra 1770-1820 og 1774-1861¹⁸⁷ er kun brukt til illustrasjon i teoridelen, mens panteregisteret fra 1823-1896¹⁸⁸ er benyttet ved transkribering av rettighetsforhold, heftelser og ellers annen informasjon som var vesentlig.¹⁸⁹

4.2.1 Oppsettet i panteregisteret

I panteregisteret har vi funnet en oversikt over tinglyste innføringer som knytter seg til tidsperioden vi undersøker. Oppsettet i panteregisteret er at det finnes en kolonne for «*adkomster og hæftelser*», og annen kolonne som viser til nummeret på den aktuelle panteboken og hvilken folio man finner innføringen på. Den siste kolonnen viser en oversikt over eventuelle anmerkninger.

Systematiseringen i panteregisteret tar utgangspunkt i rodesystemet. De ulike eiendommene står også oppført med gatenavn og nummer.

¹⁸⁵ Se vedlegg 1 punkt 1.1 for fullstendig oversikt over transkriberte festesedler.

¹⁸⁶ Nordhordland sorenskrivar A.d.c Realpanteregister 1823-1896: 19a Sandviken med pakkbodene Ca. 1774-1861. Bergens panteregister for Sandviken 1861 s. 1-197 og 19b. Sandviken med pakkbodene. Ca. 1774-1861. Bergens panteregister for Sandviken 1861 s. 198-397.

¹⁸⁷ Nordhordland sorenskrivar panteregister nr. II.A.a.2, 1770-1820 og Nordhordland sorenskrivar panteregister nr. II.A.a.2, 1774-1861.

¹⁸⁸ Kilden er funnet på Statsarkivet i Bergen.

¹⁸⁹ Se vedlegg 2 for oversikt over funn i panteregistrene.

4.2.2 Informasjon i de ulike innføringene

De ulike innføringene i panteregistrene skiller seg informativt fra hverandre, ettersom hvem som er eier av Store Sandviken. I denne perioden står det i utgangspunktet informasjon om hvem festeseddelen er utstedt fra, og hvem det sendes til. Videre avsluttes innføringen med dato for inngåelsen av kontrakten og tinglysingen. Det finnes imidlertid noen unntak fra denne praksisen. Dette vil kommenteres særskilt i analysekapittelet.

I perioden J.A.W. Mohr eier Store Sandviken varierer informasjonen en får gjennom de ulike innføringene. Under anmerkninger står det spesifisert at grunnen faller tilbake om det ikke blir betalt avtalt grunnleie eller om den nye hjemmelshaveren tinglyser sitt dokument uten å betale det aktuelle førstefeste. Det må imidlertid understrekes at skriften i panteregisteret er utydelig noen steder for disse innføringene. For samtlige av eiendommene er det ført inn en tinglyst protest fra Mohr, som behandles under analysekapittelet.

I tidsperioden Bergens kommune blir eier av Store Sandviken, fremgår også dette i panteregisteret. I innføringene blir det vist til virkningene og konsekvensene av mislighold. Det blir også vist til hvor mye som skal betales i årlig grunnleie og i førstefeste. Hva som utgjør mislighold blir også presisert. Innføringen avsluttes med dato for inngåelsen, og datoen for tinglysingen. Denne informasjonen går igjen i panteregisteret for samtlige av eiendommene i utvalget der det blir utstedt festeseddel fra Bergen kommune. Det står ingenting i kolonnen «*anmärkning*» om mislighold. Alt fremgår av innføringen under «*adkomst og hæftelser*».¹⁹⁰

4.3 Andre dokument, oppslagsverk og kildemateriale

En del av funnene våre er gjort via Digitalarkivets søkefunksjoner med aktuell gårds og bruksnummer. Det er gjort søk i gammel grunnbok for de 23 eiendommene i utvalget. Dette er fordi grunnleibeløpet i den siste registreringsperioden fra 1930-1970 kun finnes registrert i gammel grunnbok. Grunnleien ble deretter innført inn i skjema for grunnleieregistreringer. Elektronisk grunnbok er benyttet til supplement og kryssjekk av fakta, knyttet opp mot «moderne tid» og dagens situasjon for eiendommene i utvalget vårt. Grunnboken har gitt opplysninger om

¹⁹⁰ Dette gjelder innføring for rode 2 no 11 innføring no. 12, rode 2 no 12 innføring no. 34, rode 2 no 13 innføring no. 8, rode 2 no 19 innføring no. 12, rode 1 no 48 innføring no. 23, rode 1 no 67 innføring no. 9, rode 1 no 75 (Grønnestølen) innføring no. 20 (omtalt som arvefestebrev av Bergens magistrat), rode 1 no 90 innføring no. 21 og rode 1 no 93 innføring no. 21.

hjemmeloverføringer som har foregått på husene i nyere tid, samt en oversikt over hvilke eiendommer som er blitt innløst.¹⁹¹

Vi har i tillegg gjort dagboknummersøk i Digitalarkivet, hvor vi har funnet eldre festesedler utstedt av kommunen i perioden 1929-1987. Totalt har vi funnet 11 festesedler for denne perioden.¹⁹²

Matrikkelkartet har vært helt vesentlig å ha tilgjengelig for å danne seg et overblikk over dagens situasjon for eiendommene i utvalget. I tillegg har vi benyttet de historiske kartlagene som kommunen besitter. Grunnet tilgang til matrikelinformasjonen som knytter seg opp mot grunnbok, har matrikkelen fungert som et oppslagsverk for hver eiendom som har blitt undersøkt.¹⁹³ Kildene er benyttet som supplement, illustrasjoner og kryssjekk mot BraArkiv og andre dokumenter som er behandlet i dette kapittelet.¹⁹⁴

Det kommunale BraArkiv er et oppslagsverk for Bergen kommune. Arkivet inneholder historisk materiale i forbindelse med byggesaker og eiendomsoppmålinger og kartforretninger. Arkivet er knyttet opp mot matrikkelen og den enkelte eiendom man velger å søke opp, enten via adresse eller gårds og bruksnummer. Alle kildene fra BraArkiv er knyttet opp som kryssreferanse fra matrikkelen, mot funn gjort på Byarkivet og for å danne seg et helhetlig bilde av tidsperiodene i et historisk perspektiv. Kildene er også med på å belyse tidsperioden «*moderne tid*» i analysedelen.

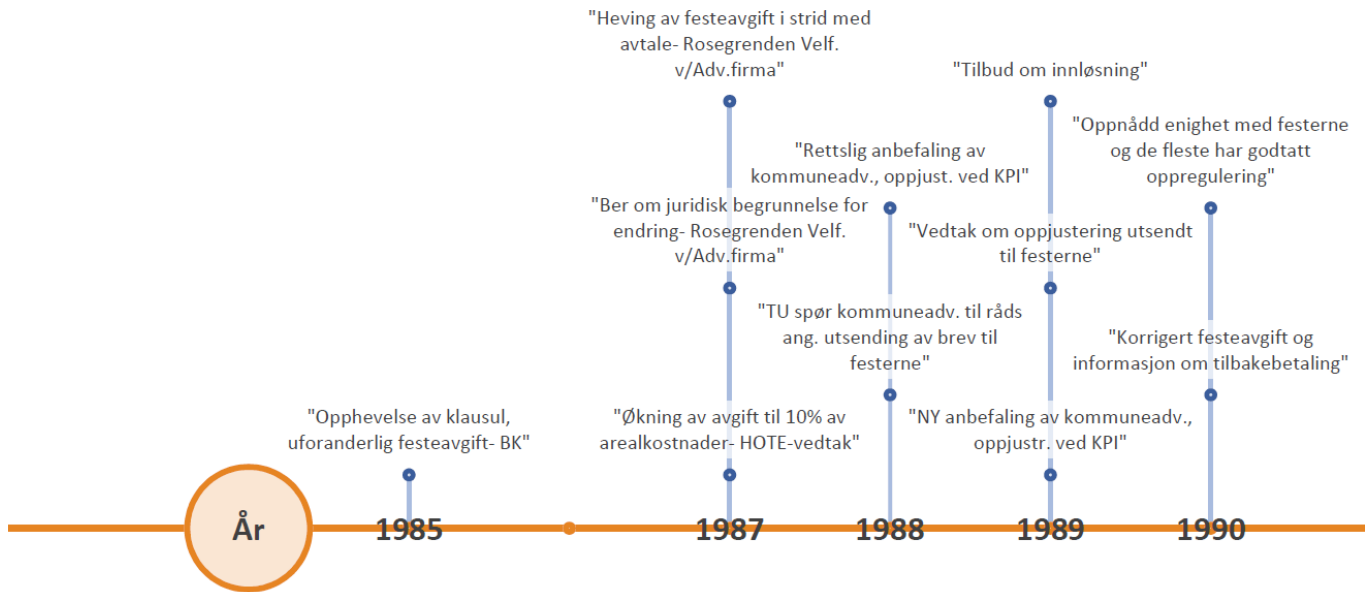
Vi har også fått tilgang til ulike saksdokumenter fra Etat for bygg og eiendom. Dokumentene er blant annet korrespondanse mellom Etat for bygg og eiendom, kommuneadvokaten og andre advokater. Det er også funnet dokumenter som knytter seg til den interne vurderingen rundt oppjustering, som ble gjennomført av Etat for bygg og eiendom. I saksdokumentene hos kommunen finnes det også transkriberte festesedler for Pyttergrenden 2 (1 rode no. 47. Disse har kommunen selv brukt for å illustrere festeforhold fra eldre tider, og det blir vist til disse i korrespondansen. Vi har også fått tilgang på festekontrakter for de eiendommene i utvalget vårt som fortsatt er underlagt festeforhold. Se ellers vedlagt tabell for oversikt over funn og saksdokumentasjon fra arkivet til EBE.

¹⁹¹ Se ellers vedlegg 4 for matrikulær oversikt for alle 23 eiendommene i utvalget.

¹⁹² Se ellers vedlegg 5 for fullstendig oversikt over kilder vi har funnet i Digitalarkivet.

¹⁹³ Tilgangen til grunnbok, matrikkel og BraArkiv skyldes at Stine er ansatt hos PBE- Bergen kommune.

¹⁹⁴ Se ellers vedlegg nr. 4. for fullstendig oversikt over eiendommene.



Illustrasjon: Saksdokumenter og korrespondanse mellom forvaltningsavdelingen, kommuneadvokaten og advokaten til festerne. Tidslinjen må leses fra årstall og stigende linje angir noen av saksdokumentene som vi har benyttet.

4.4 Intervju

Vi hadde som utgangspunkt at vi skulle foreta tre intervjuanalyser i forbindelse med forskningsprosjektet. Dette skulle være intervju med ansatte i Bergen kommune. Vi fikk dessverre ikke så mye informasjon ut av intervjuene til å kunne benytte det til oppgaven. Derfor har vi valgt å utelukke intervjuundersøkelsene fra materiale, og kun enkelte ganger henvise til de poeng som har fremkommet i andre samtaler med kommunen i ettertid.

5.0 Analyse

5.1. Analyse av kontrakter fra 1800-1875

5.1.1 Innledning

Dette kapitlet skal handle om de ulike kontraktene om grunnleie. For å finne meningsinnholdet til de aktuelle avtalene må de tolkes, og rettshistorisk metode vil være viktig for denne delen av oppgaven. Avtalene vil også ses i sammenheng med øvrige relevante funn, som for eksempel partenes praksis. Kontraktens innhold og vilkår vil kommenteres og drøftes kronologisk, for deretter å sammenlignes med hverandre. Analysen av kontraktene til de større eiendommene Elsero,

Jægersminde og Grønnestølen vil behandles i et eget kapittel.

I materialet fra Etat for bygg og eiendom ble det funnet flere transkriberte festesedler for eiendommen Pyttergrenden (1 rode no. 47), som er brukt som en illustrasjon på utviklingen av festekontraktene i en korrespondanse med advokaten til festerne.¹⁹⁵ Denne kontrakten er den eneste i utvalget hvor det drives næringsvirksomhet i huset. Den ble også innløst allerede på 1940-tallet.¹⁹⁶ Disse kontraktene følger eiendommen gjennom ulike perioder, og skal derfor brukes som et eksempel hvordan vilkårene i kontraktene har utviklet seg frem til moderne tid for den samme eiendommen. Vi ønsker å belyse kontraktene for denne eiendommen i analysedelen. Eiendommen har adresse Pyttergrenden 2, og vi vil benytte denne eiendomsreferansen for videre omtale.

5.2 Kontrakter fra Johan Garmann og Jens Kahrs Garmann.¹⁹⁷

Analysen av festekontrakter fra år 1800, vil dreie seg om et utvalg av festekontrakter, utstedt fra medlemmer av Garmannfamilien. Det foreligger tre kontrakter fra da Johan Garmann var grunneier, og det foreligger to kontrakter fra Jens Kahrs Garmanns periode som grunneier. Dette er kontrakter på til sammen tre forskjellige eiendommer. Kontraktene er utstedt i perioden 1779 til 1827. I denne analysen har vi også tatt med to kontrakter fra tiden før år 1800. Bakgrunnen for at vi har tatt med disse kontraktene er at de tidsmessig ligger tett opp til vår forskningsperiode, og gir en forståelse av utviklingen av kontraktene. Kontraktene er med på å illustrere utviklingen for en konkret eiendom. For Pyttergrenden 2 finnes det tre kontrakter fra denne undersøkelsesperioden, og disse vil kommenteres særskilt dersom innholdet avviker på noe vis. Kildene viser at det ble sendt ut en ny festeseddel hver gang huset skiftet eier. Husets eier fikk en gjenpart av festeseddelen.¹⁹⁸

¹⁹⁵ Bergen kommune, teknisk utbygging «De gamle Sandviksfester. Rosegrenden velforening.» Til advokaten for Rosegrenden Velforening». datert 10.10.1991. Referanse BES-91-1622

¹⁹⁶ Fremkommer av skjøte for eiendommen (gnr. 168 bnr. 918) med dagboknr. 3622/1943.

¹⁹⁷ Tre kontrakter for Pyttergrenden 2 (1 rode no. 47) datert 03.12.1779, 20. 04.1786 og 28.07.1827. Pyttergrenden 1 (1 rode no. 48) datert 27.01.1825, Fjæregrenden 1 (2 rode no.12) datert 07.01.1826.

¹⁹⁸ I områdene Eliassen har undersøkt har det vært ulik praksis. I noen tilfeller ble det utstedt et nytt fullstendig grunnbrev, mens det andre ganger utsendt et kortfattet grunnbrev som henviste til eldre, se Eliassen (1999) s. 30.

5.2.1 Innledende informasjon

Alle kontraktene utsendt fra Garmann starter innledningsvis med en presisering av hvem som har utstedt kontraktene: “*Eier av Store Sandviken gjør vitterligt: at have bygslet og fæstet...*”.¹⁹⁹ og “*Jeg undertegnede Jens Kahrs Garmann Eier af Store Sandviigen Kjendes og her med Vitterliggiör at have Bøxlet og fæstet...*”.²⁰⁰ Deretter følger en presisering av hvem grunnen blir leid ut til. Innledningen i kontraktene vurderes til å være rent informativ for å klargjøre kontraktspartene.

Funn i festekontraktene viser at innad i familien Garmann bruker de forskjellige uttrykk for festeforholdet. Det blir brukt begreper som «*bortforpagter*», «*böxleseddel*» og «*fæsteseddel*». Johan Garmann bruker begrepet «*Böxlet og bortfæstet*» i samme den samme kontrakten.²⁰¹ Jens Kahrs Garmann bruker «*bygselskontrakt*» og «*bygselseddel*». ²⁰² Dette ser vi også i panteregisteret²⁰³ der Fru Cecilie Garmann bruker begrepene «*fæsteseddel*» og «*bygselbrev*» for den samme kontrakten.²⁰⁴ Dette tyder på at de forskjellige begrepene, blir brukt om den samme rettslige disposisjonen, og at begrepene følgelig ikke gjenspeiler noen forskjell i rettighetene og pliktene til brukeren.²⁰⁵

Videre blir rodesystemet brukt for å lokalisere og identifisere grunnen som blir bortfestet. Garmann konkretiserer størrelsen på det bortfestede areal i alen, og viser til eventuelle «*grundemaalsforretninger*». ²⁰⁶ Disse presiseringene kan tyde på at grunnens størrelse er av stor betydning for festeforholdet, siden tomtens avgrensing setter rammene for hva brukeren disponerer over.²⁰⁷ Historisk vet vi at stiftskonduktør Aad Gjelle utførte «*grundemaalsforretninger*» i Bergen i denne perioden. Det er flere av kontraktene fra både Mohr og Bergen kommune sin tid, som henviser til Gjelles oppmålingsarbeid.

Kontraktene viser til hvilke type(r) grunn det betales grunnleie for. Alle kontraktene gjelder for en

¹⁹⁹ Kontrakt Pyttergrenden 1 (1 rode no. 48) datert 27.01.1825.

²⁰⁰ Kontrakt Pyttergrenden 2 (1 rode no. 47) datert 28.07.1827.

²⁰¹ Kontrakt Pyttergrenden 2 (1 rode no. 47) datert 03.12.1779.

²⁰² For områdene Finn Einar Eliassen undersøkte var det også vanlig med ulike betegnelser for det samme type dokument, se Eliassen (1999), s. 137.

²⁰³ A.d.c Realpanteregister 1823-1896, Fjæregrenden 4 (2 rode no. 8) og Fjæregrenden 6 (2 rode no. 9).

²⁰⁴ Fjæregrenden 4 (1 rode no. 8) s. 2.

²⁰⁵ Ved gjennomgang av panteregisteret (Realpanteregister 1823-1896, rode 1 nr. 47). Johan Garmann bruker begrep som “grundeseddel” perioden 1770-1780, uten at dette virker på å ha noen betydning for innholdet i festeseddelen.

²⁰⁶ Oppmålingsforretninger og presiseringer av grunnens størrelse kunne være viktig for å sikre grunneieren kontroll og oversikt. For mer om dette se Eliassen (1999), s. 137.

²⁰⁷ For Bergen viser avhandlingen til Geir Atle Erslund til at det også var vanlig at lokaliseringen ble angitt i kontrakten (grunnbrevet). Lokaliseringen var ofte upresist angitt, se Erslund (2011), s. 107.

«husegrunn», men det finnes litt ulike presiseringer av dette begrepet.²⁰⁸ Begrepet «*husegrunn*» tolkes i retning av å være en tomt det kan oppføres et hus på. Det finnes også eksempler på at kontraktene også omfatter nøst, «*baadestoe*» og «*en Øde grund*» eller «*have*». I tilfellene hvor disse tilleggs-grunnene også festes bort, er alenmål angitt i kontraktene. Eksempelvis i en av kontraktene festes det bort en «*husegrunn*», «*tilliggende engslette*», hage, en pakkbod og en «*nöstegrund*» i fjæren.²⁰⁹ Kontraktenes innhold avgrenser derfor festeforholdene med disse presiseringene.

For Pyttergrenden 2 har grunnens størrelse gradvis blitt utvidet for hver ny kontrakt som er inngått. Alenmålet på husegrunnen er angitt til å være i en bredde av 10 og $\frac{3}{4}$ alen og i bredden 21 alen i kontrakten av 1779. I tillegg var det et angitt mål på tilleggsareal til en «*Liden Have Plads*» i en bredde av $4\frac{1}{4}$ alen og en lengde på $12\frac{1}{4}$ alen. I den neste kontrakten fra 1786 er det kun angitt areal til «*husegrunnen*» pålydende lengde 20 alen og bredde 10 alen. Det finnes ingen ytterligere informasjon om tilleggsarealet, men grunnleien er forhøyet fra 4 til 6 danske mark. Det er mulig at kontraktene for både husgrunnen og tilleggsarealet er slått sammen, på lik linje med grunnleien for begge kontraktene.

Likevel ser det ut til at kontrakten fra 1827 gir rett til en utvidet husegrunn til et våningshus som var 23 alen i lengde og 11 alen i bredde. I tillegg er det gitt grunn til et «*smedehuus*» som er $13\frac{1}{4}$ alen lang og 12 alen bred, «*en øde grund*» med størrelse 10 alen lang og 8 alen bred. Det kan spekuleres i om denne øde grunnen er en utvidet del av hageplassen. Det vises til en grundemålsforretning fra 1818, hvorpå vi kan anta at det ble foretatt en utvidelse av grunnene som ble bortfestet, på dette tidspunktet.²¹⁰

5.2.2 Vilkårene i kontraktene

I utvalget av kontrakter fra Garmann varierer vilkårene i antall og omfang, og innholdet er tilpasset for den eiendommen det gjelder. I kontraktene fra 1779 og 1786 finnes det ingen punktvis fremstilling av vilkår.²¹¹

²⁰⁸ Begrepet «Huuse grund» er nyttet i en kontrakt datert 3.12.1779 for Pyttergrenden 2 (1 rode no. 47). I en kontrakt datert 28.07.1827 for Pyttergrenden 2 (1 rode no. 47) er begrepet «Vaanings Huusegrund» brukt.

²⁰⁹ Dette gjelder for eiendommen Fjæregrenden 1 (2 rode no. 12) i en kontrakt datert 07.01.1826.

²¹⁰ Ettersom vi ikke har festekontrakt fra 1805 på Pyttergrenden 2 (1 rode nr. 47) kan vi ikke si noe om innholdet satt i sammenheng med de tre andre kontraktene.

²¹¹ Dette gjelder to kontrakter for Pyttergrenden 2 (1 rode no. 47) datert 20.04.1786 og 30.11.1779.

I to kontrakter finnes det konkrete anvisninger om at festerne ikke må ta mer areal enn hva som følger av kontrakten.²¹² Det kan drøftes om dette har ført til et annet innhold i disse kontraktene. I alle kontraktene er det vist til den konkrete tomten brukeren disponerer over, og dette må vurderes til å sette de rettslige rammene. Denne presiseringen vurderes følgelig til å ikke endre kontraktens innhold. Dette kan peke i retning av at det har vært behov for en tydeliggjøring av festerens begrensninger, men vi har ikke funnet spor av at noen har tatt mer enn sitt tilmålte areal.

Et annet vilkår er at grunnen ikke må bebygges uten at Store Sandvikens eier har gitt sin tillatelse. Dette kan tolkes i retning av at det foreligger rådighetsbegrensninger for brukeren, og Garmann slekten ble sikret en kontroll med utviklingen av området. Dette vilkåret kan også ses i sammenheng med at det grunnen skulle brukes til konsekvent blir presisert i kontraktene. Presiseringen av type grunn kunne ha betydning for hvor mye grunnleie som skulle betales. Gjennom vilkåret om samtykke med tilbygging kunne eieren av Store Sandviken gård dermed sikre seg kontroll med at festerne betalte mer grunnleie dersom de ønsket å endre bruken av tomten.²¹³

Garmann påpeker også at festeforholdene ikke skal være til ulempe eller «*fornærmelse*» for naboer. Etter forholdene å dømme, antar vi at med festegrunnenes og husenes plassering, var dette et vilkår som trolig måtte overholdes for å bevare nabofreden og orden, spesielt i grendene. Dette kan også ha en sammenheng med brannsikkerheten, som etter husenes tette plassering og bygningsmateriale (tre) må ha vært et sentralt hensyn.

I en kontrakt følger det en disposisjonsrett, etter en angitt rådighetsbegrensning: «*gjøre seg saa nyttig og gavnlig som han best [med denne eiendommen] ved vil og kan*».²¹⁴ Når denne presiseringen kommer rett etter rådighetsbegrensning kan det tolkes som at grunnen likevel kunne benyttes av festeren, så lenge alle vilkårene i kontrakten ble overholdt.

I en kontrakt fra 1826 finner vi et eksempel på rettigheter som omhandler en tredjepart. «*Den*

²¹² Dette vilkåret er presisert i en kontrakt for Pyttergrenden 2 (1 rode no. 47) datert 28.07.1827 og Pyttergrenden 1 (1 rode no. 48) datert 27.01.1825.

²¹³ I området Finn Einar Eliassen undersøkte ble det også presisert hvilken type tomt grunnbrevene ble utstedt for. De dyreste tomtene var ofte husegrunner. Denne differensieringen av grunnleie i tråd med hvilken funksjon tomten skulle tjene gjorde at en måtte passe på at brukerne ikke endret bruken av tomten. I områdene Eliassen undersøkte var det grunnnet dette vanlig å ta inn i kontrakten at høyere grunnleie måtte betales og at det måtte utstedes en ny kontrakt, se Eliassen (1999), s. 156 -157

²¹⁴ Kontrakt datert 07.01.1826 for Fjæregrenden 1 (2 rode no. 12).

*Gangvei som hidtil har været gjennom Engsletten, maa han ikke paa nogen Maade hindre men samme skal forblive som den nu er».*²¹⁵ Dette må også tolkes i retning av å være en råderettsbegrensning for brukeren.

Et annet viktig vilkår er innbetaling av grunnleie. Det skal betales en årlig avgift til Garmann og etterkommere hver Mikkelsmesse.²¹⁶ Eier av Store Sandviken skal motta grunnleien «*i rette tid*» og «*upaamindet*». Det kan tyde på at det er festeren som selv har ansvar for å oppfylle kontraktens vilkår. Det blir også konkretisert at grunnleien ikke skal øke, dersom brukeren betaler den årlige avgiften: «*Fæsteseddel være gjeldende saavel for Herr Claus Wiese som alle hans Efterkommere eller efterfølgende Eiere af ovenmeldte Vaanhuus, uden at hverken Afgifter eller Recognitionen af Grundene kan forhøies, saafrent at den aarlige Aftgift, efter affordring rigtig erlægges.*».²¹⁷ Dette er en klausul som går igjen i alle kontraktene Garmann inngikk. De stabile grunnleieinntektene kan også bekreftes i datamaterialet vi har utarbeidet ved gjennomgang av grunnleieprotokollene for Sandviken.²¹⁸

Dersom huset skifter eier skal det betales en “*Recognition*”, som heller ikke kan forhøyes. Ordet “*Recognition*” sikter til en avgift som skal betales når visse rettigheter overføres til en annen.²¹⁹ I Mohrs kontrakter blir ordet “*förstefeste*” brukt, se kapittel 5.3.1.

I panteregisteret finnes det innføringer som beskriver hvordan hjemmelsoverføring på våningshuset henger sammen med utsending av nytt bygselbrev til den avdøde festers arvinger.²²⁰ Så lenge avtalevilkårene opprettholdes, vil festeforholdet være gjeldende for daværende festers ektefelle eller arvinger. Det er også eksempler på at det finnes særskilte regler dersom en enke gifter seg på nytt. «*...naar foranførte Betingelser nöiaktig bliver opfylte, maa han for sin og Kones levetid /: saalenge hun om hun bliver Enke forbliver ugift :/ bruge og beboe bemelte Huusegrunde...*».²²¹ Dersom enken gifter seg på nytt, viser kontrakten fra 1827 at festeforholdet kan videreføres dersom ny festeseddel

²¹⁵ Kontrakt Fjæregrenden 1 (1 rode no. 12) datert 07.01.1826.

²¹⁶ Selve begrepet micheli varierer i skrivemåte i de ulike kontraktene. Varianter funnet er Micheli, mikaeli, mikali.

²¹⁷ Kontrakt Fjæregrenden 1 (2 rode no. 12) datert 07.01.1826.

²¹⁸ Dette viser også tilbake til Ersland sitt arbeid rundt grunnbrevene for Bergen, hvor han viser til at grunnleieinnbetalingene har vært stabile i hans forskningsperiode, se Ersland (1989), s. 48.

²¹⁹ Meyers fremmedordbok. Søkord: Recognition. Lest: 19.05.2020.

²²⁰ Se f.eks. panteregister (19b. Sandviken med pakkbodene. Ca. 1774-1861. Bergens panteregister for Sandviken 1861 s. 198-397) under Fjæregrenden 10 (2 rode no. 11) 4 innføring.

²²¹ Kontrakt Pyttergrenden 2 (1 rode no. 47) datert 28.07.1827.

utstedes til den nye ektemannen.²²²

Kontraktene regulerer også konsekvensene av mislighold. I en kontrakt blir det påpekt at: «...*dette Fæsterbrev [er] af ingen Værdie da ieg forbeholder mig frie Raadighed over disse mine Grunde at bort Bøxle dem til hvem ieg for godt finder og Tomten uden videre Søgemaal at Røddiggjøre.*» Dette ble utledet på bakgrunn av at han tidligere i vilkåret konkretiserer at «...*denne Bøxelseddel i alle dens Deelee bliver rigtig efterlevet...*». ²²³ Festebrevet blir gjort verdiløst for festeren, dersom avtalevilkårene ikke blir overholdt. Konsekvensene av mislighold tolkes følgelig til å være at festeren mister sine rettigheter. ²²⁴

Innad i familien Garmann er det ulike praktiseringer når det kommer til presisering av tidspunkt for eventuelle misligholdsvirkninger. For noen i familien Garmann blir det presisert at mislighold inntreffer om 2 år har gått uten at årlig avgift er betalt eller at ny eier unnlater å betale førstefeste. Dette vilkåret finnes i kontrakten for Pyttergrenden 2 allerede i 1786, signert av Johan Garmann. Da Jens Kahrs Garmann utsender en ny kontrakt for den samme eiendommen i 1827 er ikke dette presisert. Dette kan tyde på at det var ulik praksis innad i familien Garmann når det kom til presisering av tidspunkt for misligholdsvirkninger, og at det ble gjort endringer på en og samme eiendom. Det kan også drøftes om statsbankerotten i 1813 er medvirkende årsak til at det ikke presiseres frist for innbetaling i denne perioden. I tidsperioden Fru Cecilie Garmann utstedt festesedler for sin mann Jens Kahrs, fremgår det virkninger av mislighold i panteregisteret under kolonnen anmerkninger.

²²² «Nuværende Eier af Huset... der indgik Ægteskap med Ole A. Olsens Enke; meddelt Fæsteseddel dat. 12 Mai 1842». Se også panteregister under Fjæregrenden 10 (2 rode no. 11) 4 innføring.

²²³ Kontrakt Pyttergrenden 1 (1 rode no. 48) datert 27.01.1825. En lignende formulering følger av en kontrakt datert 20.04.1786 for Pyttergrenden 2 (1 rode no. 47).

²²⁴ Også i områdene Eliassen undersøkte var det vanlig med presiseringer om at gyldigheten av festeseddelen var avhengig av at grunnleien ble betalt til riktig tidspunkt, og at det i noen tilfeller fantes en direkte trussel om utkastelse om avgiften ikke ble betalt. Eliassen dokumenterer også at det finnes flere eksempler på at grunnleiere ikke hadde betalt avgiften for flere år, og at dette kan peke i retning av at trusselen om utkastelse ofte ikke var reell, se Eliassen (1999), s. 165-166.

5.3 Kontrakter fra J.A.W Mohr. ²²⁵

Mohrs periode som eier av Store Sandviken forandrer festesedlene seg, blant annet når det kommer til oppsettet. Endringen kan også ses i sammenheng med Mohrs protest fra 13. oktober 1852, som vil omtales nærmere nedenfor. De to første kontraktene fra Mohr fra 1851 og 1852 har ikke et punktvis oppsett, selv om innholdet i kontraktene er nærmest tilsvarende som de senere. Bakgrunnen for endringen kan være at Mohr etter hvert innså at det var et behov for tydelige rammer for festeforholdet, og at en punktvis fremstilling ville gjøre vilkårene tydeligere.

5.3.1 Innledende informasjon og vilkår

Mohr bruker konsekvent betegnelsen «*Fæsteseddel*» i sin periode som eier. Dette er en forskjell fra Garmanns periode da ulike begrepet brukes om hverandre, og gjerne om den samme kontrakten. Festeseddelen begynner med en beskrivelse av størrelsen og plasseringen til tomten. For størrelsen av tomten blir det for eksempel vist til oppmålinger der grensene er nærmere beskrevet, for eksempel en «*Grundemaalsforretning*» eller «*Oppmaalingsforretning*».²²⁶

Videre blir det vist til nummer etter rodesystemet og navnet på personen som har blitt eier av huset. Deretter presiserer Mohr at «*saa er det jeg herved tilfæster ham de til og underliggende Grunde*», som ble beskrevet i den konkrete oppmålingen.²²⁷ Dette gjelder for alle de transkriberte kontraktene. På dette punktet foreligger det en endring fra kontraktene som ble utstedt fra Garmann. Garmannslekten var konsekvent når det kom til presiseringen av typen grunn, se kapittel 5.2.2.

Den første betingelsen er at det skal betales en årlig avgift enten hver påske eller ved mikkelsmesse. Denne årlige avgiften skulle betales «*upaamindet*».²²⁸ Dette kan tolkes i retning av at grunnleien er

²²⁵ Det er funnet kontrakter totalt seks kontrakter fra denne perioden. Dette gjelder; Pyttergrenden 5 (1 rode no. 93) datert 30.07.1851, Pyttergrenden 2 (1 rode no. 47) datert 06.10.1852, Pyttergrenden 10 (1 rode no. 92) datert 24.04.1854, Pyttergrenden 6 og 3 samlet kontrakt (1 rode no. 66 og 90) datert 08.11.1854, Pyttergrenden 8 (1 rode no. 86) datert 18.03.1856 og Fjæregrenden 4 (2 rode no. 8) datert 17.03.1864.

²²⁶ Se kontrakt Pyttergrenden 3 og 6 (1 rode no. 66 og 90) datert 08.12.1854 der det blir vist til en «*Grundemaalingsforretning*» fra 1881 og kontrakt for Pyttergrenden 10 (1 rode no. 92) datert 24.04.1854 der det blir vist til en «*Opmaalingsforretning*» fra 1819.

²²⁷ Kontrakt Pyttergrenden 2 (1 rode no. 47) datert 06.10.1852.

²²⁸ Se for eksempel kontrakt Pyttergrenden 6 og 3 (1 rode no. 66 og 90) datert 08.11.1854.

en periodisk ytelse som skal betales en gang hvert år. I noen grunnleieprotokoller finnes det dokumentasjon på at noen brukere betalte to ganger i løpet av et år.

Den andre betingelsen er at brukeren ikke må utvide grunnen eller oppføre tilbygg uten skriftlig tillatelse fra grunneieren. Dette gjelder for alle de transkriberte festesedlene som er funnet for denne perioden. For Pyttergrenden 2 lyder innskrenkningen; «*Det formenes Fæsteren at bebygge den Ødegrund eller gjöre nogensomhelst Tilbygning, uden efter Overenskomst med Grundeieren, og da dennes skriftlige Tilladelse*».²²⁹

For den kontrakten som gjelder Pyttergrenden 5 (1 rode no. 93) er det også presisert at festerne ikke må «*preæjuudere naboene ei heller gjöre indvendiger om den i s:T skulde opføres Bygning imod Syd paa övre Uhrens Engmark, der Kuunde bortage Ljset eller indskrenke pasägen ved Hüset*».²³⁰ Dette vilkåret finnes ikke i de andre festeavtalene, og dette kan peke i retning av at dette knytter seg til spesielle forhold på denne tomten. I andre kontrakter fra Mohr finnes det lignende formuleringer, og dette kan tolkes som en negativ servitutt som innskrenker festerens disposisjonsrett.

Det neste vilkår som finnes i kontraktene er at gangveiene som ble benyttet av tidligere eier fremdeles kan benyttes av nåværende, slik som disse har vært brukt fra eldre tider. Dette er et vilkår som går igjen i alle kontraktene fra perioden. Dette kan tolkes i retning av at det foreligger en rettighet (positiv servitutt) for en tredjepart over tomten. Ut fra hva vi vet om husenes plassering og den etablerte formen for infrastruktur mellom husene (gangveiene), er det mye som kan tyde på at nettopp alle måtte forbeholdes retten til fri ferdsel på gangveiene fra husene til sjøen.

En fjerde betingelse er at den årlige avgift og førstefeste skal være «*bestemt og uforanderligen*». Dersom det skjer en overføring av retten til en ny fester skal denne betale en gitt sum i førstefeste, som skal være uforanderlig. Dette vilkåret går igjen for alle de transkriberte festesedlene. Dette vilkåret kan spores tilbake til perioden Garmann var eier av Store Sandviken.

Ordlyden av «*bestemt og uforanderligen*» peker i retning av pengeytelsene ikke skal kunne forandres. At både den årlige avgiften og det som skal betales i førstefeste skal være uforanderlig er et svært sentralt vilkår i kontrakten. Formuleringen «*Rede sølv*» er et eldre uttrykk som betød «*sølv i*

²²⁹ Kontrakt Pyttergrenden 2 (1 rode no. 47) datert 06.10.1852.

²³⁰ Finn Einar Elisassen har også funnet flere eksempler på at hensynet til naboene ble presisert i festesedlene se Eliassen (1999), s.180-181.

form av gangbare mynte».²³¹ Ordet gangbar sikter i denne sammenheng til mynt som er gyldig som betalingsmiddel.²³² Dette peker i retning av at en med denne ordbruken slo fast at det var gjeldende myntenhet det skulle betales med.

Det står presisert at den årlige avgift og førstefeste skal betales i «*rede sølv*». Dette er tilfellet for alle kontraktene utstedt fra Mohr, og denne presiseringen fremgår ikke av noen kontrakter fra slekten Garmann. Et spørsmål er om formuleringen at den årlige avgiften og førstefeste skal betales i «*rede sølv*» kan tolkes til å være en indeksregulering. På 1980-tallet brukte kommunen det som et argument i retning av oppregulering, og viste til at dette måtte bli forstått som en form for indeksregulering.²³³ Det er imidlertid tale om en konkret oppgitt pengeverdi i sølv. Dette vil bety at selve mengden sølv vil kunne variere med endringer i pengeverdien. Grunnet dette vil det være vanskelig å tolke det i retning av at formuleringen sikter til en form for indeksregulering.

En femte betingelse er at skatt eller avgift som påhviler eiendommen skal betales av eieren av huset. Denne betingelsen går igjen for alle de festesedlene som er transkribert fra Mohrs periode som grunneier. Eieren av Store Sandviken fraskriver seg følgelig ansvaret når det kommer til eventuelle skatter som påhviler eiendommen. Dette påpekte ikke Garmann slekten i de kontraktene vi har funnet. Det kan drøftes om det har oppstått en innholdsmessig endring eller om dette har vært innforstått i kontraktene fra Garmanns periode.²³⁴

Den sjettede betingelsen er at dersom det går 2 år, uten at den årlige avgift er betalt eller om en ny eier tinglyser sitt hjemmelsdokument, hjemfaller grunnen til eieren av Store Sandviken. Dette vilkåret vil derfor regulere virkningene av eventuelt mislighold. Mohr presiserer dette vilkåret konsekvent i alle kontraktene. Til forskjell fra Garmannslekten der beskrivelsen av virkningen knyttet til mislighold varierte.

²³¹ Det norske akademis ordbok. Søkord: «rede sølv». Lest: 03.04.2020.

²³² Det norske akademis ordbok. Søkord: «gangbar». Lest: 03.04.2020.

²³³ Se brev til advokaten for brukerne i Rosegrenden Velforening fra Bergen kommune, kommunalavdeling bolig og bygg. «Opphevelse av klausul i de gamle Sandviksfester om at festeavgiften for alltid skal være uforanderlig». Datert 18.03.1987.

²³⁴ Finn Einar Eliassen viser til at det var få saker som handlet om det rettslige forholdet mellom grunnleier og grunneier. For de sakene som finnes kan det også diskuteres hvilken betydning de har utover den konkrete sak. Domsavgivelse var også sjeldent, og som oftest resulterte tvisten i et rettsforlik. Eliassen skriver om en tvist som oppsto etter at Kristiansand hadde blitt kjøpstad i 1742. Grunneieren Frederich von Myhlenport begynte et arbeid med å endre vilkårene i kontraktene om grunnleie, blant annet når arvingene skulle ha nye grunnbrev. Han ønsket å avskaffe arbeidsplikt, og heller øke grunnleien. Mange av grunnleierne betalte ikke grunnleien, og dette førte til at en del av de i 1744 ble stevnet for retten. Denne langvarige rettssaken illustrerer hvor komplekst spørsmålet om eventuell kontraktsutvikling kan være, jf. Eliassen (1999), s. 202-203 og 206-209.

Mohrs protest kan også trekkes inn i denne sammenheng. Protesten er tinglyst på alle eiendommene som er underlagt Store Sandviken gård. Hele protesten fra J. A. W. Mohr lyder som følger: «*Protest fra Storesandvikens Eier angaaende hans Dispositionsret over Grundene i Sandviken, dateret 13de og thinglæst 14de October 1852, 22. No 1 OR 8 Skill 1852 Fol 43a: Protest. Da jeg har bragt i Erfaring at saavel hjemmels-som Pantedokumenter vedkommende Bygninger i Storesandviken reqvirerer thinglyste uden at vedkommende Udstæder ere i Besittelse af Fæstedler paa de Bygningerne til og underliggende Grunde, hvilket eies af Under-tegnede. Saa er det jeg protesterer mod, at Documenter vedkommende Bygninger og Soehuse i Storesandviken, til hvilken Udstederne mangler Fæste paa de til og underliggende Grund, kommer mig til Hinder i den mig som Eier af Storesandviken tilkommende Dispositionsret over vedkommende Grund. Møhlenpris den 13 October 1852 J. A.W Mohr*»

Protesten konstaterer at Mohr fikk problemer med at ulike festere har tinglyst hjemmelsdokumenter uten at førstefeste ble betalt. Det virker ikke som om de ulike eierne i Garmannslekten hadde dette problemet. Garmannslekten bodde også i Sandviken og det kan dermed antas at de, som følge av dette, hadde bedre kontroll med festerne. Mohr fremstår følgelig som en mer passiv grunneier enn Garmann, som i større grad har fokusert på festeforholdets økonomiske og sosiale aspekter.²³⁵ Imidlertid virker det som om Mohr hadde en god kontroll på innbetalte grunnleier, da grunnleiene også for denne perioden ble ført inn i grunnleieprotokollene.

Ved uteblivende betalinger av grunnleien, viser funn at flere av festerne betaler grunnleie for flere år av gangen, enten i form av etterbetaling eller forskuddsbetaling. Under statsbankerotten (1813) finnes det flere eksempler på at grunnleiene ikke ble betalt, og dette var tilfellet for de fleste eiendommene. Det virker imidlertid som om dette ikke fikk noen konsekvenser for den enkelte, og avgiften ble heller betalt samlet et senere år, se vedlagt oversikt over grunnleieregistreringer. En mulig forklaring er at dette var en unntakstilstand, og at etterbetalinger ble godtatt i en slik situasjon.

En annen mulig forklaring kan være at eieren av Store Sandviken ikke hadde rettslig kompetanse til å

²³⁵ I sitt arbeid viser Eliassen (1999) på s. 135-137 til at det kunne variere hvor god kontroll grunneierne hadde med festerne. Noen hadde god kontroll, og andre kunne forholde seg passiv og uinteressert. For en etterfølgende grunneier til en som hadde forholdt seg passiv kunne det oppstå ulike vanskeligheter. Spesielt kunne det oppstå slike vanskeligheter dersom det ikke fantes regnskapsbøker for betalte grunnleier eller grunnbrev. Eliassen vurderer det slik at det vanligvis ikke hendte at en fraværende grunneier mistet kontrollen med sine eiendommer.

gjøre de vidtgående misligholdsvirkningene gjeldende. Professor Olav Lid viser til at selv om det er avtalt vidtgående misligholdsvirkninger i en festeavtale så er det ikke sikker at de kan gjøres gjeldende i praksis. Olav Lid vurderer det som at det sentrale vilkåret for heving, er at det foreligger vesentlig mislighold av avtalen, se kapittel 3.2.1.

Det kan imidlertid også være andre faktorer enn det juridiske som kan forklare denne praksisen. Finn-Einar Eliassen påpeker at dersom en grunneier som sto i en konflikt med en grunnleier kunne være to sentrale hensyn som gjorde seg gjeldende. Dette er hensynet til avkastning og hensynet fornøyde grunnleiere. Det siste hensynet kunne gjøre at det for grunneieren ikke ville være hensiktsmessig å gå for hardt ut mot dem som ikke betalte avgiften. For grunneieren kunne også en utkastelse i noen tilfeller bety at han mistet en arbeidstaker eller kunde, og på denne måten bety at det oppsto et økonomisk tap.²³⁶

De siste vilkårene i kontraktene fra Mohr handler om situasjonen ved dødsfall eller annen «*mödende omstendighet*». Hvis dette blir gjeldende skal Norske Lov 3.14.11 bli tatt til «*Rettesnor og Følge*».²³⁷ Dette er et vilkår som går igjen for alle de transkriberte festesedlene fra Mohr til forskjell fra Garmann-slekten.²³⁸ Bestemmelsen i Norske Lov 3.14.11 lyder som følger: “*Enken skal beholde den Gaard, hendis Afdøde Mand lejet haver, saa længe hun sidder Enke, og gjør saasom hernæst tilforn sagt er; Men dersom hun vil giftis, da skal den som hende egter, fæste Gaarden af Jorddrotten.*”²³⁹

Begrepet jorddrotten sikter til en eier av en større eiendom, som hadde leilendinger.²⁴⁰ Betydningen av dette er at en enke kan fortsette å feste eiendommen så lenge hun forblir ugift. Vi tolker det i retning av at den nye ektemannen må inngå en ny festeavtale med grunneieren. Formuleringen i Norske Lov kan minne mye om formuleringene som J.K Garmann har tatt inn i kontrakten fra 1827 for Pyttergrenden 2 (1 rode no. 47), se kapittel 5.2.2.²⁴¹ Dette kan peke i retning av at det ikke har skjedd en endring i denne kontraktens innhold på dette punkt, men at Mohr har benyttet seg av

²³⁶ Eliassen (1999) s. 197.

²³⁷ Norske lov sikter her til Kong Christians den femtis norske lov.

²³⁸ Også i områdene Finn-Einar Eliassen undersøkte ble det henvist til «Norske Lov» i grunnbrevene. I de fleste tilfeller var det Christian Vs Norske Lov av 1687 det ble henvist til. Det var også en andre lover og forordninger som det kunne bli henvist til i grunnbrevene, jf. Eliassen (1999) s. 125-126.

²³⁹ Norske Lov 3.14.11 Funnet den 22.04.2020 på

https://www.hf.uio.no/iakh/tjenester/kunnskap/samlinger/tingbok/kilder/chr5web/chr5_03_14.html

²⁴⁰ Norsk Akademis Ordbok. Søkord: «Jorddrott». Funnet den 22.04.2020 på <https://naob.no/ordbok/jorddrott>

²⁴¹ Kontrakt Pyttergrenden 2 (1 rode no. 47) datert 28.071827.

lovhenvisning istedenfor å skrive vilkåret direkte inn i kontrakten.

5.4 Avsluttende refleksjon

I dette delkapittelet sammenlignes kontraktene fra Garmanns og Mohrs periode. Ved gjennomgang av kontraktene ser vi at de fleste vilkårene blir overført, men at de kan ha en modernisert språklig utforming. Oppsettet er ganske likt for begge grunneierne, men Mohrs kontrakter endres ved at han oppstiller vilkårene i seks ulike punkt, som gjør at vilkårene blir oversiktlige. En annen endring er at Mohr viser til rettsregler i Norske Lov. Dette kan være med på å effektivisere kontrakten, men forutsetter at de aktuelle brukerne må sette seg inn i loven. En annen endring er at betalingen skal være i “*rede sølv*”, men også dette må være en presisering. Mohr presiserer ikke hvilken type grunn kontrakten gjelder for. Dette vurderes til å være en stor endring fra Garmanns kontrakter, som konsekvent presiserte type grunn. Denne presiseringen hadde stor betydning fordi type grunn kunne ha sammenheng med hvor mye som måtte betales i grunnleie, se kapittel 5.2.2. Vilket om at Store Sandvikens eier skal samtykke til oppføringer eller tilbygging er imidlertid ført videre, og gjør at Mohr sikres kontroll med bebyggelsen i området.

Vilkårene blir overført og innholdet er i stor grad er det samme. På noen punkt foreligger imidlertid noen endringer, men det kan drøftes om dette var endring av avtalens reelle innhold eller presisering av praksis mellom partene. Vi tolker dette som om presiseringene gjelder for den enkelte eiendom ettersom kontraktene blir tilpasset den enkelte type grunn som festes bort og beliggenheten.

5.5 Analyse av Elsero, Jægersminde og Grønnestølen

Dette kapitlet tar for seg matrikkelgårdene Elsero, Jægersminde og Grønnestølen. Disse gårdseiendommene skiller seg avtalemessig fra resten av utvalget, og vi ønsker å belyse disse forskjellene. Med en analyse av en kontrakt for Elsero og registreringer av avtalevilkår for de andre matrikkelgårdene Jægersminde og Grønnestølen i panteregisteret, vil vi kunne sammenligne disse med leieforholdene for Pyttergrenden og Fjæregrenden. Matrikkelgårdene i utvalget, var underlagt det landsmatrikulære systemet, i motsetning til grendene som var underlagt det bymatrikulære systemet. Dette har mye å si for hvor mye informasjon som kan spores opp i arkivene.

5.5.1 Historiske linjer fra 1800 til 1875

Elsero

Vi har funnet en kontrakt fra Elsero datert 04.10.1784. Ved gjennomgang av kontrakten til Elsero utstedt fra Jens Garmann i 1784, skiller denne seg ut fra de andre funnene innholdsmessig og i sin språklige utforming. Det er funnet en eiendomsutredning for Elsero, som er tilknyttet kontrakten fra Garmann og andre kontrakter for øvrig. Vi kan anta at det er kommunen selv som har utarbeidet den historiske oversikten over utviklingen av Elsero fra 1784.²⁴²

Elsero (rode 1 no. 72) ble forpaktet av Rasmus Rolfsen som var skipsbyggmester og utviklet eiendommen i takt med tillatelser fra Garmann. Garmann selv bruker betegnelsen bortforpakter²⁴³: «*At jeg Johan Garmann herved afstaar og bortforpagter til Hr. Rasmus Rolfsen udie Store Sandvigen et stykke Engslette Norden for Store Sandvigs Mølle Elv...*». Dette knytter seg til presisering av avtalepartene. Det at Garmann bruker begrepet «*afstaar*» kan være en angivelse av at han frasier seg sin bruk av eiendommen.

Garmann benytter seg av områdets karakter, utforming og andre referanser som kan gi en lokalisering hvor den bortforpaktede gården ligger. Det er henvist til et situasjonskart som gir anvisninger av eiendommens geografiske plassering og avgrensning. Avgrensningen presiseres ved å ta i bruk grensebeskrivelser og anvendelsen grensemerker i form av kors i berg, merkestein og merkepel. : «*..paa den nordre Side af den rindende Mølle Elv ved den nedsatte Mærkepæle eller nedlagde stor Sten i Fjæren...*». I tillegg vises det til grunnstykke i fjæren, som også har nøyaktige grensebeskrivelser: «*... et stökke Fjære neden for bemeldte Engelykke til at opføre Boeder eller Skibsværv paa og strækker sig fra nedsatte Pæle eller Sten Litr. T langs Fjæren i en lige Linie til Bergholm Litr. U udi Lengde Eet Hundrede og Tredve Alen....*» Bruken av grensebeskrivelser kan spores tilbake til landsbygden og skylddelingsforretningene som hadde skriftlige grensebeskrivelser. Det angir en god angivelse av plassering av aktuell eiendom og er en enkel måte å forholde seg til med tanke på avgrensning av eiendomsretten.

²⁴² Funnet i arkivet etter Store Sandviken gård A-1775. Se vedlegg 1 punkt 1.1 for fullstendig oversikt over kildene etter arkivet etter Store Sandviken gård.

²⁴³ En forpaktningkontrakt brukes som oftest i dag om leie av jord eller i forbindelse med landbruksdrift. Vi må imidlertid sette begrensninger ved drøfting rundt temaet jordleie for Elsero, da det i kontrakten ikke fremkommer noe som tilsier at det drives ordinært landbruk på eiendommen.

Garmann presiserer tidlig i kontrakten at avtalen er gjeldende for både han selv og hans etterkommere, i tillegg til festeren selv og hans arvinger: «*Johan Garmann... og Rasmus Rolfsen Skibsbygmester udi Bergen Kiender og hermed Vitterliggiör at mellem os ere forenede og til en bestandig Følge for os og efterkommere i Tiden følgende Contract haver oprettet nemlig.*» Dette kan tyde på at kontrakten var evigvarende og kunne overføres til neste generasjon med samme vilkår eller en annen som overtar hjemmelen til bygningene. Derfor kan kontrakten trekke i retning av arvefestekontrakt.²⁴⁴

I dokumentasjonen og panteregisteret tilhørende Elsero, er det også angitt at festerens sønn overtar næringsvirksomheten og eiendommen i sin helhet etter farens død.²⁴⁵ Det er også angitt at hans sønn igjen, overtar hele eiendommen. Ut fra funnene i «*Festeprotokoll for Arvefester i Sandviken og Aarstad*» er vilkårene oppramset i en komprimert utgave, etter originalkontrakten fra Garmann i 1784. Også her blir det presisert at betingelsene skal gjelde for Rolfsen og hans etterkommere, noe som igjen peker på at dette kan være tale om en arvefestekontrakt.

Det andre vilkåret i kontrakten ansees til å være av samme betydning som de andre kontraktene i utvalget, men med ulik ordlyd. Dette gjelder for presiseringen av at de veiene som går gjennom «*Engen og Hovedgaarden og Nyehafn skal være frie og ubehindret til Kiørsel og videre Passage*». Dette angir at det er en form for positiv servitutt for en tredjepart.

Tredje vilkår presiserer at forpakteren ikke kan ta seg til rette på møllens grunn eller bruke denne som en lagringsplass for tømmer. Det skal heller ikke drives noen form for tilbygging av skibsbyggeriet og ikke «*tilföye naboerne nogen Skade udi mindste Maade og tiltage sig mere end nu tilmaalt er...*». Som en motytelse skal eier (Garmann) overholde sine forpliktelser som innebærer at avgiften ikke skal forhøyes for Rolfsen og hans etterkommere, men også for etterkommende eiere dersom tredje vilkår overholdes. Dette taler for at det ligger rettigheter og plikter på både forpakter og eiersiden og at dette tyde på at det foreligger en grunnbyrde for Elsero.

Garmann presiserer til slutt at kontraktens vilkår skal videreføres dersom eiendommen skulle bli solgt på et senere tidspunkt. Det trengs derfor ingen ny forpaktningkontrakt til nye forpaktere, og vi kan med sikkerhet konkludere med at kontrakten angir at eiendommen trekker i retning grunnbyrde.

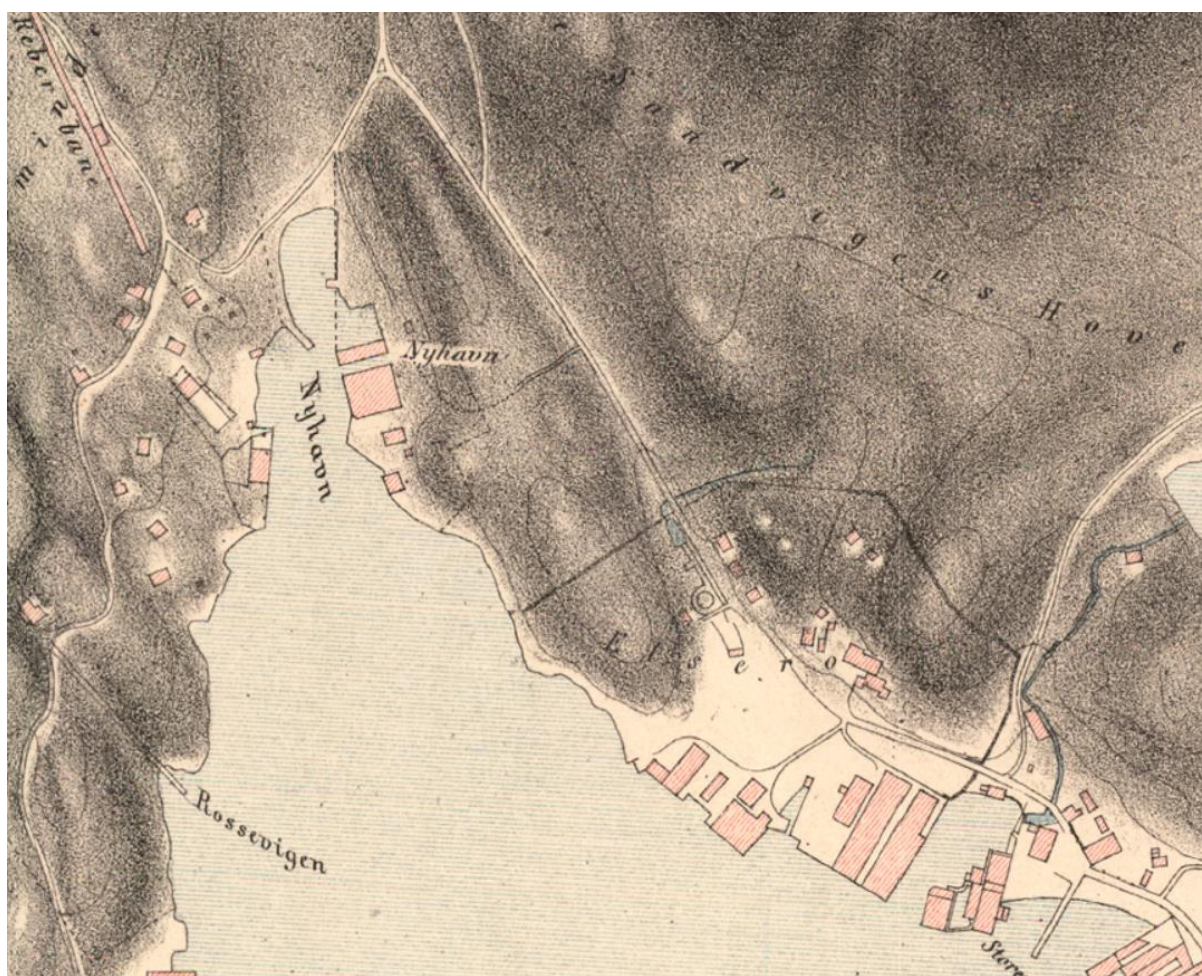
²⁴⁴ Funn gjort i kontrakten for Elsero er også presisert i teorikapittel 3.1.

²⁴⁵ A.d.c Realpanteregister 1823-1896: 19a Sandviken med pakkbodene Ca. 1774-1861. Bergens panteregister for Sandviken 1861 s. 156 og 157.

Kontrakten avslutter med å påpeke rettigheter og plikter for begge kontraktspartene, noe som er et tydelig tegn på at dette er en annen form for kontrakt, enn hva som er behandlet tidligere:

«Ovenstaaende Contract som vi in Duplo for hver af os have oprettet forbinde vi os herved paa begge Sider i alle dele uryggeligen at holde...».

I 1906 testamenteres dødsboet etter Rasmus Rolfsen (tredje generasjon Rolfsen) til Bergen kommune for 100 000 kr.²⁴⁶ På denne måten samlet alle rettighetene etter forpaktningskontrakten og retten til å motta avgifter, på samme eierhånd. Elsero ble overført til Gamle Bergen museum like etterpå.



Illustrasjon: Kartutsnitt fra historisk kart 1883, hvor vi ser Store Møllen i Sandviken nederst til høyre, Elsero omtrent i midten og Nyhavn rett nordvest for Elsero.²⁴⁷

Grønnestølen

²⁴⁶ Byfogd og Byskriver i Bergen: Panteregister nr. A.d.D.10, 1894-1936, s. 138.

²⁴⁷ Historisk kart fra Visgi, kartportal Bergen kommune.

For området Grønnestølen må vi gå igjennom panteregisteret for å finne en sammenheng rundt eiendomshistorien. Panteregisteret viser til en kontrakt mellom Johan Garmann og Peder Rösler datert 1787, om «*Brugen af et rydningsplads*». ²⁴⁸ Det blir i 1815 utsendt et bygselbrev fra Jens Kahrs Garmann på «*husegrunnen*», marken og gården Grønnestølen. Ut fra registreringene i panteregisteret, kan det se ut til at det ble utsendt nye kontrakter (bygselbrev og festeseddel) fra Fru Garmann i 1831 og 1840. Etter dette er det ingen nye kontrakter å finne i panteregisteret, men det er tydelig at husene blir overskjøtet til arvinger. I 1880 kan det se ut til deler av gården blir skilt ut og overført fra Peder Nilsen Grønnestøden til hans svigersønn med et vedlagt vilkårsbrev som inneholder en rekke beføyelser som skal oppfylles. Blant annet skal det leveres ved til brensel og varme, 480 liter poteter, 180 kilogram siktet byggmel og 4 liter melk daglig fra svigersønnen, til svigerfar/tidligere bruker av gården Peder Nilsen Grønnestøden. Det er mye som tyder på at disse vilkårene og oppfyllelsen av dem, er en del av betalingen for overtakelse av gården. Dette kan også defineres som et føderåd til fordel for svigerfar og kone, som en avbetaling for overtakelse av gården. Et føderåd (kår) kan være et eksempel på en grunnbyrde.

I 1884 er det tinglyst et arvefestebrev fra Bergens Magistrat på gården Grønnestølen, hvor det tillegges en beiterett i Store Sandvikens utmark, til «*arvefæster*» Nils Torsteinsen (svigersønnen til Peder Nilsen Grønnestøden). Tilleggelsen av rettigheten fører ikke til en forhøyelse av festeavgiften ifølge kommunen. I tillegg presiseres det at det skal innhentes tillatelse dersom det skal oppføres nye bygninger. Beiteretten i utmarken kan for øvrig avløses, og det vil da kunne bebygges på gårdens innmark og det utmarksstykket som allerede er tillagt grunnen på gården. ²⁴⁹ På bakgrunn av innføringene i panteregisteret, ser vi tydelig at det er tale om andre kontrakter og andre vilkår for Grønnestølen.

Grunnleieinnbetalingene for Grønnestølen opphører rundt 1920. Det ble avholdt en oppmåling i 1922 på deler av eiendommen, som skulle benyttes som byggegrunn. ²⁵⁰ Hjemmelen overføres til Handelshøyskolen samme år for 500kr. I panteregisteret fremgår det at Bergen kommune overskjøter «*kommunens grundeierrettigheter*» til Norges Handelshøyskole. ²⁵¹

²⁴⁸ Nordhordland sorenskriveri A.d.c Realpanteregister 1823-1896, s. 161, innføring no. 1.

²⁴⁹ Nordhordland sorenskriveri A.d.c Realpanteregister 1823-1896, s 161, innføring nr 20.

²⁵⁰ Oppslag i BraArkiv på eiendom gnr. 168 bnr. 139.

²⁵¹ Byfogd og Byskriver i Bergen: Panteregister no. A.d.D.15, 1894-1936, s. 310.



Illustrasjon: Kartutsnitt fra 1907 som viser geografisk plassering av Grønnestølen, Nyhavn, Elsero og Store Møllen.²⁵²

Jægersminde

Under eiendommen Jægersminde (rode 1 no. 70) i panteregisteret ser vi en tinglyst kontrakt mellom Johan Garmann og Nils Krag Jæger, datert 16.01.1777.²⁵³ Videre fremgår det av påfølgende innføring at «*halvdelen af Jægersminde og dens Huuse*» overskjøtes til en annen i arverekken Jæger, samt at det utstedes en ny kontrakt fra Johan Garmann til Ahasaverus Jæger 18.11.1788. Ut fra grunnleieprotokollene ser vi en konstant årlig avgift på 8 specidaler frem til 1870.²⁵⁴

²⁵² Historisk kart fra Visgi, kartportal Bergen kommune.

²⁵³ Nordhordland sorenskriveri A.d.c Realpanteregister 1823-1896, s.168 og 169, innføring nr. 1.

²⁵⁴ Grunnleieprotokoll «Grundebog for Store Sandvigen» 1800 og 1830. Se vedlegg 1 punkt 1.1.

I panteregisteret, under innføring 4, har vi observert en spesiell situasjon, hvor det er utstedt et bygselbrev fra Ahasaverus Jæger til Rasmus Ellevsen Svanes på en «*Huuse og Haugegrund under Jægersminde*» i 1789. I neste innføring i panteregisteret ser vi at huset skjøtes tilbake til Jæger i 1791. Denne situasjonen har vi klart å finne mer informasjon om i Nordhordland tingbok fra 1789.²⁵⁵ I tingboken er bygselbrevet omtalt, hvorpå Johan Garmann gjorde følgende sin protest: «*at det allene tilkommer ham, som Eier af Store Sandvigen at overlade og bortbygse saadanne Grunde, som Sr. Jæger her dristligen har foretaget sig at bortbygse.*». Det vises deretter til bygselskontraktens innhold og anføres videre: «*...det [er] Jæger aldeles forbuden at overlade noget af det ham ved denne Contract til Brug overladte Stykke Mark til nogen fremmedes Brug, uden Contrahentens, som Grund Eiers Vidende og Samtykke....*». Til slutt påføres det i rettsprotokollen at: «*Paa dette saaledes efter denne Contract overladte övrige Stykke af Hegrenæsset skal herefter ingen fremmede uden Jæger Selv og efterkommere tillades at bygge med mindre jeg tillige med Jæger, derom kan blive enig, og altsaa ikke maae skee uden vores Samtykke.*»

Den ovennevnte protest kan tolkes i retning av at Ahasaverus Jæger drev med fremfeste for deler av den eiendommen han festet. Dette viser også at Johan Garmann hadde god kontroll på festekontraktene, festerne og omstendighetene som forelå. Ut fra resten av innføringene i panteregisteret ser vi flere innføringer som er streket over og antageligvis ikke gjeldende. Disse innføringene omhandler utsending av festesedler til Michel Iversen fra Tyco Jæger i 1830. Også her ser vi en reaksjon fra Fru Garmann, hvor det omtales et inngått forlik mellom henne og Tyco Jæger i 1834. Det kan tyde på at det er tale om enda et fremfesteforhold for denne eiendommen. Når Mohr overtar hjemmelen til Store Sandviken, ser vi ut fra innføringene at situasjonen gjentar seg. Der finnes påfølgende informasjon som kan antas å være fremfeste ved at det tinglyses nye kontrakter som er utsendt av Jæger. Vi ser av matrikkelrevisjonen 1863 at det er fire grunnstykker som nå er bortfestet for hus på gården Jægersminde.²⁵⁶ Det tyder også på at Jæger tillot seg å leie ut flere grunnstykker for å ha en inntjening på disse. På grunnlag av dette øker Mohr grunnleien fra 8 specidaler i 1860 til 24 specidaler i 1870. Dette gav gode inntjener til Mohr.

²⁵⁵ Nordhordland tingbok 1789, s. 387 og 387b.

²⁵⁶ RA, Matrikkelrevisjonen av 1863, F/Fe/L0250: Dom og Korskirkenes landsogn, 1863.

Det er ingen andre protester fra Mohr som er påtegnet i panteregisteret for denne eiendommen, annet enn den som allerede er behandlet i delkapittel 5.3.1. Resten av Jægersminde ble etter hvert innløst i 1905 til brukerne av Jægersminde hovedgård.²⁵⁷

Rundt 1920 og 1930 årene ble Jægersminde tett bebygget av private utbyggere i tillegg til etableringen av både Jægers Minde Haveby og Jægemyren Haveby i 1931. Andre deler av Jægersminde ble fradelt og tillagt området hvor Handelshøyskolen ble bygget.

Det er vanskelig å skulle trekke konklusjoner om det hvilken type avtale som er gjeldende for Jægersminde. Det foreligger helt tydelig, at det er begrensninger i festerens juridiske råderett over eiendommen. Det kan antas at leieforholdet kan være et arvefeste som gav en bruksrett for festeren, og ikke en reell overføring av eiendomsretten, slik som for Elsero.



Illustrasjon: Kartskisse fra 1910, som viser Jægersminde sørvest for Grønnestølen.²⁵⁸

²⁵⁷ Byfogd og Byskriver i Bergen: Panteregister no. A.d.D.15, 1894-1936, s. 193-200. Ut fra panteregisteret er det svært vanskelig å finne innløsningssummen for Jægersminde.

²⁵⁸ Historisk kartgrunnlag fra Visgi, kartportal fra Bergen kommune.

5.5.2 Avsluttende refleksjoner

For disse matrikkelgårdene, starter utparsellering av mindre eiendommer tidlig på 1900-tallet. Det var store eiendommer som gjorde dem til egnet byggegrunn, og mulighetene var langt større enn for eiendommene i grendene. Bergen kommune hadde en særdeles viktig innflytelse på utviklingen av utbyggingsmønster og boligutbyggingen i Sandviken i perioden 1910 til 1940.²⁵⁹ Det er mye som tyder på at de små grendene var sterkt vernet av de føringer som ble vedtatt i Sandviksplanen fra 1911, og Jægersminde ble ansett som stort utviklingsområde for etablering av bebyggelse til den stadig økende befolkningsveksten.

Ved å studere panteregisteret, er det vanskelig å konkludere med hvilken type avtale det er tale om for de store eiendommene. I matrikkelrevisjonen i 1863 ser vi at de større eiendommene betaler en del av grunnleien i naturalia, som trekker i retning grunnbyrde. Det er flere moment for taler for at Elsero og Grønnestølen er eiendommer hvor det i kontraktene er foretatt en reell overføring av eiendomsrett med grunnbyrder. I hovedsak er det viktig å poengtere at vi ser det er andre typer kontrakter som regulerer gårdene Elsero og Grønnestølen. Det er også andre tinglyste registreringer i panteregisteret på disse eiendommene, inkludert Jægersminde. Dette forteller oss at rammene for avtaleforholdet er annerledes enn for Pyttergrenden og Fjæregrenden, hvor kontraktene omfatter en *“huusegrund”*. Samtlige av disse eiendommene ble avløst av kommunen rett etter 1900-tallet. Det har også hatt mye å si for utviklingen videre i den moderne tid, ettersom det da ikke har vært spørsmål om den reelle eiendomsretten i etterkant.

5.6 Analyse av kontrakter fra 1875 til moderne tid

I perioden Bergen kommune var grunneier av Store Sandviken har det skjedd vesentlige endringer i kontraktene. På bakgrunn av dette deles undersøkelsen inn i tre ulike delkapitler, som illustrerer endringene i kontraktene. Det er funnet en kontrakt fra 1987, som tar utgangspunkt i oppjustering av grunnleien på bakgrunn av skattetakst. Denne skiller seg markant fra de andre kontraktene, og den vil derfor behandles i et eget delkapittel. Vi behandler noen av vilkårene i kontraktene mer inngående ettersom de vil illustrere spesielle forhold som er gjeldende for noen av eiendommene. Dette gjelder kontrakten for Fjæregrenden 14 fra 1977 og Pyttergrenden 10 fra 1980. Disse kontraktene inneholder noen få andre vilkår enn de andre kontraktene.

²⁵⁹ Kulturminnegrunnlag for Sandviken og Fjellsiden, (1999,) s. 35.

5.6.1 Innledende informasjon

Totalt er det funnet ti kontrakter fra denne perioden.²⁶⁰ Kontraktene innledes med en presisering av hvem som har overtatt skjøtet på huset og deretter en presisering av «festegrunnen» med en henvisning til tomtens størrelse og/eller gjeldende kartforretning. Selv om det vises til en oppmålings- eller kartforretning, angis arealet til grunnen i alen. Dette henger klart igjen fra tidligere kontrakter. Dersom det er noen eiendommer som får tillagt ytterligere grunn, presiseres dette ved å angi arealet på tilleggsstykket i alen.

Kommunen bruker i hovedsak adressesystemet til å presisere hvilken grunn det gjelder, deretter blir rodesystemet benyttet som en kryssreferanse til riktig eiendom. Dette må ses i sammenheng med at gatenavn og husnummer ble gjeldende matrikkel-ID for eiendommer i Bergen kommune i denne perioden. Grunnet dette er det naturlig med en overgang når det kommer til presisering av eiendommens matrikkelreferanse i festesedlene. Eier av Store Sandviken (Bergen kommune) og hvem som inngår avtalen på vegne av kommunen blir også presisert innledningsvis.²⁶¹ Deretter følger det en punktvis oppstilling av kontraktens vilkår, som minner om Mohrs systematisering.

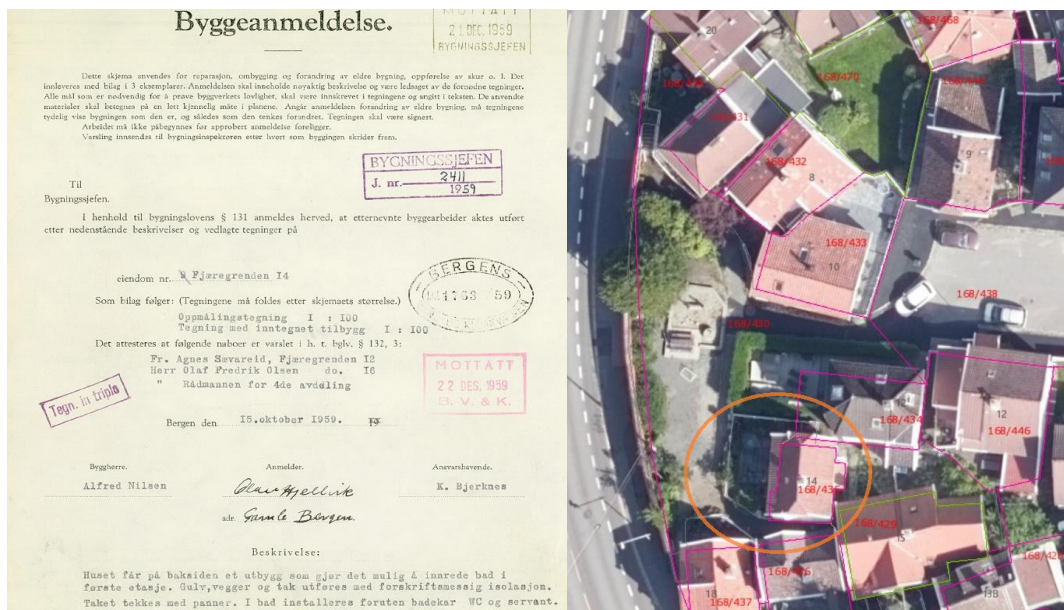
For Fjæregrenden 14 i kontrakten fra 1977, omfatter festeseddelen et grunnstykke på 1,8 m² som er tillagt og vedtatt av formannskapet i 1960.²⁶² Ifølge gammel grunnbok ser vi at grunnleibeløpet øker på bakgrunn av dette, fra årlig beløp 2,4 kr og førstefeste 8 kr, til årlig beløp 10 kr og førstefeste 40 kr.²⁶³ Grunnstykket som er tillagt er tilbygg til WC og bad, og fremgår av bygningsanmeldelsen som er knyttet til eiendommen fra 1960. Ut fra matrikkelen kan vi se at tilbygget også har ført til en utvidelse av festegrunnen, som er registrert i gammel grunnbok som et «*fraskilt grunnstykke fra Store Sandviken*». Tomteutvidelsen er også registrert, sammen med påtegning av forhøyelse av grunnleien. På bakgrunn av den forhøyede grunnleien, ser vi at kommunen gikk aktivt inn for å kreve inn beløpet av festerne ved denne “tomteutvidelsen”.

²⁶⁰ Det er funnet festesedler for Fjæregrenden 12 (datert 06.06.1927), Fjæregrenden 10 (datert 26.04.1929), Pyttergrenden 5 (datert 05.05.1942) Pyttergrenden nr 1 (datert 22.12.1943), Pyttergrenden 6 (datert 08.12.1950), Fjæregrenden 14 (datert 06.01.1977), Pyttergrenden 10 (datert 14.12.1936, 06.07.1948 og 24.10.1980), Pyttergrenden 3 (datert 29.04.1983).

²⁶¹ Dette varierer fra betegnelsen “rådmann”, “eiendomssjef”, “byggedirektør” og “forvaltningssjef”, på bakgrunn av den administrative organiseringen innad i kommunen

²⁶² Dette er en eiendom som fortsatt er en del av Sandviksfestene.

²⁶³ Oppslag i gammel grunnbok på gnr. 168 bnr. 435.



Illustrasjon. Til venstre sees byggeommeldelsen for tilbygget i Fjæregrenden 14. Til høyre vises tilbygget på østlig side på huset. Kartutsnittet fra matrikkelen viser uklare/usikre eiendomsgrenser, og grensene vises også rundt tilbygget. Vi ser i tillegg et areal som ligger på offentlig grunn på vestsiden av huset, og som er benyttet som hageareal til eiendommen.²⁶⁴

I festeseddelen for Pyttergrenden 10 i 1980 viser siste vilkår i kontrakten et tilsvarende tilleggsareal for oppføring av WC og vindfang.²⁶⁵ Det henvises til en kartforretning 10.06.1960, hvor tilleggsarealet er tillagt den bortfestede grunn. Ved oppslag i gammel grunnbok for denne eiendommen er det påtegnet at det blir tillagt et areal på 5,2 m².²⁶⁶ Vi ser også at grunnleibeløpet endrer seg fra årlig beløp 3,2 kr og førstefeste 8 kr, til årlig beløp 20 kr og førstefeste 50 kr.²⁶⁷ Også for dette tilbygget kan det antas at kommunen har tillatt en utviding av festegrunden. På bakgrunn av forhøyning av grunnleien har de oppregulert i samsvar med utvidelsen av huset.

Det har senere skjedd store endringer på denne eiendommen i form av en ny, større bebyggelse og påbygg på eksisterende hus. Grensene rundt eiendommen er oppmålt etter en kart- og delingsforretning i 1995 rekvirert av Bygg og eiendomsseksjonen i Bergen kommune på bakgrunn av midlertidig forretning fra 1990. Her ble det utført ytterligere utvidelse av grunnen, ved fradeling fra offentlig areal. Kommunen var ansett som hjemmelshaver da den midlertidige forretningen ble gjennomført.

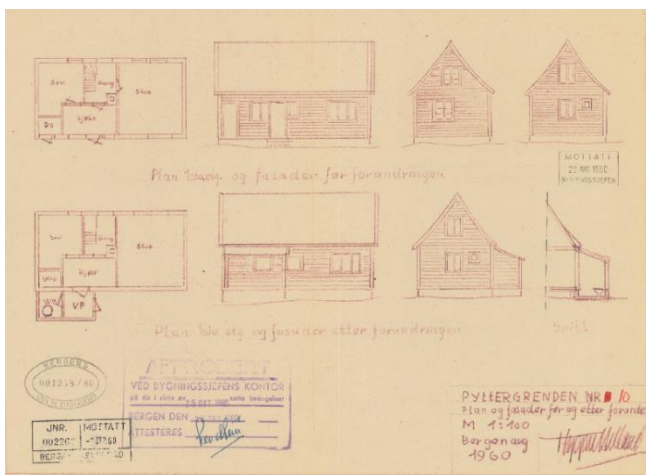
²⁶⁴ BraAkriv og Visgi, arkiv og kartportal for Bergen kommune.

²⁶⁵ Se kontrakt Pyttergrenden 10 datert 24.10.1980. Denne eiendommen er registrert som selveiende i 1992.

²⁶⁶ Oppslag i gammel grunnbok på gnr. 168 bnr. 924.

²⁶⁷ Se oversikt over grunnleieregistreringer for Pyttergrenden 10, (1 no. 92), år 1960

I disse spesielle situasjonene hvor det ble foretatt en tilbygging på husene utover grunnen i avtalene, var grunnen under tilbygget umatrikulert offentlig grunn. Siden det ikke forelå tinglyste matrikkelkart for mye av offentlige grunnen i Bergen, var det heller ikke lett å holde kontroll med tilbyggingen på disse arealene.²⁶⁸



Illustrasjon: Øverste illustrasjon ser vi eiendommen Pyttergrenden 10, med oppmålte grenser fra 1995. Nederste illustrasjon er situasjonstegning av WC og vindfang fra «bygganmeldelse» fra 1960.²⁶⁹

²⁶⁸ Gjengitt etter samtale med ansatt i Bergen kommune, datert 14.02.2020

²⁶⁹ BraArkiv og Visgi, arkiv og kartportal for Bergen kommune.

5.6.2 Vilkårene i kontraktene

Det første vilkåret er at det skal betales en årlig avgift til bykassen. Det finnes ingen eksempler i denne perioden på at summen øker i kontraktene vi har funnet. Det skjer imidlertid en myntovergang og derfor kan innbetalingen feiltolkes dersom man ikke er klar over kroneverdien satt opp mot specidal verdien. Ut fra grunnleieprotokollene kan det se ut som grunnleien øker i dette tidsrommet, men dette er ikke tilfellet. Det presiseres at kommunen «*ukrevet*» eller «*upaamindet*» skal erlegge den årlige leie og tidspunktet for dette, også her ved mikkelsmesse eller hver påske.²⁷⁰ Mohr bruker ikke begrepet «*ukrevet*» i sine kontrakter, men dette vurderes til å være en ren modernisering av språket. Begrepet «*upaamindet*» er direkte overført fra Mohrs periode.

Det neste vilkåret knytter seg til at festeren ikke må utvide grensene til grunnen eller oppføre noen tilbygg uten kommunens skriftlige samtykke. Videre følger det at festere ikke må lage nye gangveier til huset enn de som har vært brukt av den forrige eieren. Også på dette punkt foreligger det ingen endringer i avtalens innhold fra Mohrs periode. Det neste vilkåret knytter seg til at festeren og etterkommende eiere av huset skal betale førstefeste, og at innfestningssum og årlig avgift skal være «*bestemt og uforanderlig*». Det blir også vist til at enhver skatt eller avgift som pålegges grunnen skal «*utredes*» av festeren.²⁷¹

Deretter følger et vilkår som knytter seg til mislighold. Dersom det går 2 år uten at den årlige avgift eller at en ny fester tinglyser sitt hjemmelsdokument uten at førstefeste er betalt, så faller grunnen tilbake til kommunens frie rådighet. Videre går det frem noen ytterligere presiseringer frem av noen kontrakter. I en kontrakt for Pyttergrenden 5 datert 05.05.1942 står det beskrevet at «*Denne rett skal dog ikke kunne gjøres gjeldende av kommunen sålenge et av en tidligere fester hos Bergen Sparebank opptatt pantelån i denne eiendom er uinnfridd*». I dette tilfellet må dette tolkes i retning av at i tilfelle mislighold skal ikke Bergen kommune gjøre gjeldende sin hjemfallsrett så lenge pantelånet ikke er betalt. For en annen kontrakt fr Pyttergrenden 6 datert 08.12.1950 står det beskrevet at; «*Denne rett er dog - med forbehold av panterett for førstefeste og den årlige grunnleie frafalt til fordel for et Iste prioritets pantelån stort 3000 kroner av søsken von Tangens legatmidler*». I disse tilfellene virker det som brukerne har hatt særskilte avtaler med Bergen kommune når det

²⁷⁰ Dette gjelder imidlertid ikke for festeseddelen datert 22.12.1943 i Pyttergrenden 1. I denne festeseddelen er det ikke presisert at tidspunktet for betaling av årlig avgift eller at denne må betales uten påminnelser.

²⁷¹ Dette blir ikke presisert i en kontrakt for Pyttergrenden 1, datert 22.12.1943.

kommer til prioritet i forbindelse med lån.

Avslutningsvis blir det også vist til Norske Lovs 3-14-11 når det kommer til dødsfall eller møtende omstendighet.²⁷² Dette punktet går igjen i alle kontraktene, også den nyeste i denne perioden.²⁷³ Også her foreligger det ingen endringer i kontraktene fra Mohrs tid.

Det foreligger også ulike vilkår som vurderes til å gjelde spesielt for konkrete eiendommer. For kontrakten som gjelder Pyttergrenden 1 (datert 22.12.1943) foreligger det vilkår, som knytter seg til rettigheter til en båtstø: *«Man tar ethvert forbehold angående hvorvidt og i hvilken utstrekning der tilligger eiendommen båtstørett, og man reserverer kommunen mot ethvert ansvar for at festeren på grunn av vannstandens forandring i årenes løp og av hensyn til naboenes båtstørettigheter samme steds eventuelt ikke kan benytte båtstøretten i den utstrekning som tidligere måtte være angitt. Jvfr. høyesterettsdom av 13/9-1916.»* Dette tolkes til å være en ansvarsbegrensning for Bergen kommune, som knytter seg til denne konkrete eiendommen. Kommunen må her tolkes til å utøve en aktiv rolle som grunneier, ved at de på forhånd sikrer seg mot eventuelle søksmål fra brukerne. Dersom det blir gjeldende at båtstøretten ikke kan opprettholdes på bakgrunn av havstigning eller andre tidsmessige omstendigheter, reserverer kommunen seg mot disse omstendighetene.

Det finnes også andre eksempler på særskilte vilkår, som har blitt ført videre. For Pyttergrenden 5 er det presisert en ytterligere rådighetsbegrensning for festeren: *«han må heller ikke gjøre innvendinger, om der i sin tid skulle opføres bygning mot syd på övre Urens engmark, der kunne bortta lyset eller innskrenke passasjen ved huset».*²⁷⁴ Denne innskrenkingen følger også av en kontrakt fra Mohrs tid for den samme eiendommen, og den eneste forskjellen på dette punktet vurderes til å være en modernisering av språket.²⁷⁵

5.6.3 Avsluttende refleksjon

Endringene i avtalen for denne perioden knytter seg primært til en modernisering av språket. Endringene fra denne perioden vurderes til å være mindre enn endringene som ble gjennomført når kontraktene gikk fra Garmann til Mohrs eie. Imidlertid ser det ut til at den eneste forskjellen som kan

²⁷² Dette blir presisert for alle festesedlene vi har funnet, utenom festeseddelen for Pyttergrenden 1 datert 22.12.1943.

²⁷³ Kontrakt Pyttergrenden 3 datert 23.04.1983 i punkt 6.

²⁷⁴ Kontrakt Pyttergrenden 5 (1 rode no. 93) datert 05.05.1942.

²⁷⁵ Kontrakt Pyttergrenden 5 (1 rode no. 93) datert 30.07.1851.

vurderes til å endre avtalens innhold er presiseringene om panterett.

Vi ser for eksempel i kontrakten for Pyttergrenden 10, at nytt grunnleiebeløp er presisert etter tilleggingen av tilbygg til WC og vindfang. Selve tillatelsen for å oppføre tilbygget er lagt til i kontrakten som et siste punkt. På denne måten vil vi kunne konkludere med at praksisen er i hovedsak direkte overføring av vilkårene, men at det også gjøres tilpasninger for hver enkelt eiendom ut fra omstendighetene.

5.6.4 Festekontrakt Pyttergrenden 4, inngått i 1987

I 1987 ble det inngått en festekontrakt mellom Bergen kommune og eieren av huset i Pyttergrenden 4 (gnr. 168 bnr. 920). Denne kontrakten skiller seg betraktelig ut fra de andre kontraktene i moderne periode. Kontrakten har 13 omfattende vilkår, og avsluttes med at det gamle festeforholdet slettes som helhet når kontrakten tinglyses. Kontrakten ble inngått på den tiden hvor Bergen kommune hadde startet å fatte avgjørelser knyttet til oppjustering av avgiften, og den må derfor ses i sammenheng med hendelsene på 1980-tallet. Vi har ikke funnet øvrige kontrakter for Pyttergrenden 4, og grunnet dette kan det ikke bevises at kontraktens vilkår har forandret seg. Vilåret om at det gamle festeforholdet slettes i sin helhet ved inngåelse av kontrakten peker imidlertid i retning av at flere av disse vilkårene er nye.

Det første punkt i kontrakten er at avtalen er uoppsigelig fra begge parter. Dette punkt må også ha vært gjeldende fra tidligere tider. Punkt nr. 2 knytter seg til festeavgiften. Festeavgiften skal settes til 10% av grunnverdien, regnet etter 100 kr per kvadratmeter. Videre er det presisert at festeavgiften kan oppreguleres i samsvar med tomtfesteloven, dersom bortfesteren har anledning til dette. Dette tolkes i retning av å være en reservasjon, som kan peke i retning av at Bergen kommune var usikker på om de kunne gjennomføre denne oppreguleringen.

Kommunen får også panterett på det tredobbelte av den årlige festeavgift i bygningene som står på grunnen. Det blir også vist til at om festeavgiften ikke blir betalt til riktig tid, så kan kommunen tvangsauksjonere bort rettighetene som følger av festebrevet og bygninger, uten å først gå til søksmål. Konsekvensene dersom festeren ikke betaler står også beskrevet nærmere på dette punktet. Dersom festeavgiften ikke betales i rett tid «*kan kommunen sette de bygninger som står på grunnen*

og festerens rettigheter etter dette festebrev til tvangsauksjon uten først å anlegge søksmål». Dette må vurderes til å være en svært vidtgående konsekvens av mislighold, som inntreffer på tidspunktet festeavgiften ikke betales i «rett tid».

Det følger videre et punkt 4 der inngjerdingsplikt blir presisert. Festeren blir forpliktet til å holde tomten inngjerdet mot gate og plass med de bestemmelsene som treffes av kommunen. Det foreligger også en plikt for festeren til å holde det ubebygde areal i en slik stand at det ikke vil virke «skjemmende» for omgivelsene. Det følger også visse rådighetsbegrensninger når det kommer til naboene. Det er presisert at det ikke må drives «*håndverk eller hjemmeindustri som gjennom røk, lukt, støy eller på annen måte kan sjenere naboene, eller ildsfarlig bedrift som kan bidra til assuransefordyrels for naboene*». Dette tolkes til å være en negativ servitutt, som setter begrensninger for bruken av eiendommen.

Det går videre frem av punkt 5 at festeren er forpliktet til å holde bygningene i “*ordentlig stand*”, og dersom vedlikeholdet er forsømt har kommunen en rett til å la det utføre på festerens bekostning. Videre plikter festeren å holde bygningene forsikret i et brannforsikringsselskap, som kommunen har godkjent. Dersom pliktene etter kontrakten ikke overholdes kan kommunen komme med pålegg innen en bestemt frist. Dersom denne fristen ikke overholdes plikter festeren å betale en dagmulkt som skal fastsettes av forvaltningsavdelingen. Mulkten skal være minimum kr 3.00 og maksimalt kr 100.00.

Kommunen skal ha adgang til å ilegge ledninger i og over grunnen uten å komme med noe vederlag til festeren. Punkt 8 handler om ekspropriasjon, og dersom Bergen kommune vil ekspropriere grunnen kan festeren bare kreve erstatning for verdien av «*bygningene uten grunn, med et skjønnsmessig tillegg for verdien av det arbeid som er nedlagt i grunnen*». Dersom det kreves ekspropriasjon for en del av tomten som ikke er bebygd kan ikke festeren forlange mer erstatning enn «*forholdsmessig reduksjon av festeavgiften samt ulempeerstatning etter ekspropriasjonsrettens bestemmelser*». Dette vurderes til å være en endring fra tidligere, da situasjonen ved ekspropriasjon ikke er omtalt i noen av de eldre kontraktene.

I kontraktens punkt 9 er det oppstilt en ansvarsbegrensning for kommunen når det kommer til vannsig, bekker, veiter, ledninger for gass, elektrisitet, vann eller kloakk osv. I punkt 10 blir det presisert at festeren ikke har noen rettigheter utenfor tomtens grenser. Det følger videre av kontraktens punkt 11 ulike vilkår som knytter seg til bebyggelse. Hus som blir oppført på tomten må

bare nyttes til «*alminnelig beboelse*». Formannskapet har adgang til å mot en «*passende forhøyelse av festeavgiften*» å gi tillatelse til innredning av butikk for hus som har en dertil egnet beliggenhet. Det følger av punkt 12 og 13 at alle omkostninger i forbindelse med bortfestningen skal dekkes av festeren. Dette er noe som kan peke i retning av at kommunen har tatt utgangspunkt i ulike standardvilkår ved inngåelsen av kontrakten.

5.6.5 Avsluttende refleksjon

Denne kontrakten er interessant fordi den bryter med de andre i utvalget. I kontrakten er det lagt til grunn et annet rettslig grunnlag for oppjustering, og dette fører til en drastisk endring av festeforholdets karakter. Videre er det også inngått flere andre bestemmelser som må vurderes til å være i favør av bortfesteren. Festeavgiften blir svært forhøyet gjennom at det er en utregning som settes til 10% av arealkostnadene i området, som legges til grunn. Dette gjør at verdiøkningen knyttet til disse særskilte tomtene ikke vil tilfalle festeren, og er å gå mye lenger enn oppjustering som samsvarer med fallet i pengeverdien. Festerens plikter er også mer omfattende, og kommunen får i visse tilfeller rettigheter til dagmulkt dersom festerens plikter etter kontrakten ikke overholdes. Misligholdsvirkningene ved unnlatt betaling av avgiften vurderes til å være spesielt vidtgående, og det må kunne stilles spørsmålstegn ved om dette er et vilkår kommunen har rettslig kompetanse til å inngå. Avtalens punkt om ekspropriasjon vurderes til å være spesielt uheldig for festeren, og i et slikt tilfelle vil ikke festeren få kompensasjon for de tidligere svært gunstige avtalene om grunnleie.

5.6.6 Bergen kommune 1990 til i dag

Totalt er det funnet fire kontrakter fra denne perioden.²⁷⁶ Disse kontraktene illustrerer situasjonen til Sandviksfestene i dag. En visuell forskjell er at de nyere festekontraktene finnes i en standardmal for festekontrakter, der det finnes ulike avkryssingsrubrikker. Fire av vilkårene er overført fra eldre kontrakter, men innholdet er det samme. Standardmalen brukt for festekontrakter forandrer seg også i denne perioden, og drøftingen nedenfor vil videre vise viktige endringer på disse punktene.

Festседlene innledes med en henvisning til eiendommens gårds- og bruksnummer, adresse og kommune. Deretter vises det til bortfester Bergen kommune, hvem som er fester og hvor mye som skal betales i festeavgift per år. Dette er den oppregulerte festeavgiften for eiendommene, og

²⁷⁶ Vi har funnet kontakter fra nyere tid for eiendommene gnr. 168 bnr. 431 (Fjæregrenden 6, datert 01.01.92), gnr. 168 bnr. 435 (Fjæregrenden 14, datert 14.03.02), gnr. 168 bnr. 433 (Fjæregrenden 10, datert 05.01.96 og 12.06.07)

eksempler på hva eiendommene må betale i nyere tid er 312 kr og 100 kr.²⁷⁷ For alle kontraktene blir det så vist til at festeavtalen er uoppsigelig. Det er også krysset av for at bortfester har panterett i festeretten og bygningen for inntil det tredobbelte av et års forfalt festeavgift.

I rubrikken for supplerende tekst vises det til de spesielle forholdene knyttet til Sandviksfestene. Et vilkår som går igjen i alle kontraktene er at festeren ikke kan oppføre tilbygg på huset uten samtykke fra Bergen kommune. Det foreligger videre en presisering av at førstefeste skal betales, og summen for dette oppgis. Dette er to vilkår som kan spores tilbake til Garmann og Mohrs kontrakter.

Det fjerde vilkåret som er tatt inn knytter seg til at festeavgiften kan reguleres hvert 10 år regnet fra 01.01.90 med endring i konsumprisindeksen. For de eldre kontraktene følger det at festeavgiften skal reguleres i samsvar med tomtefesteloven, og at konsumprisindeksen legges til grunn i den grad det er anledning til dette. Vilkåret i kontraktene fra nyere tid på dette punktet må i hovedsak vurderes til å være likt, da det senere blir presisert at tomtefesteloven er det riktige rettslige grunnlaget.

Et annet vilkår er at dersom årlig avgift ikke blir betalt for 2 år eller at ny eier ikke får «erlagt» førstefeste, så hjemfallet grunnen til kommunens frie rådighet.²⁷⁸ Dette er et eldre vilkår som kan spores tilbake til kontraktene fra Garmann og Mohr. For to av festekontraktene er det også presisert hvor mye areal det finnes på festetomten. Dette er også informasjon som er rent opplysende, og som ikke endrer på kontraktens innhold.

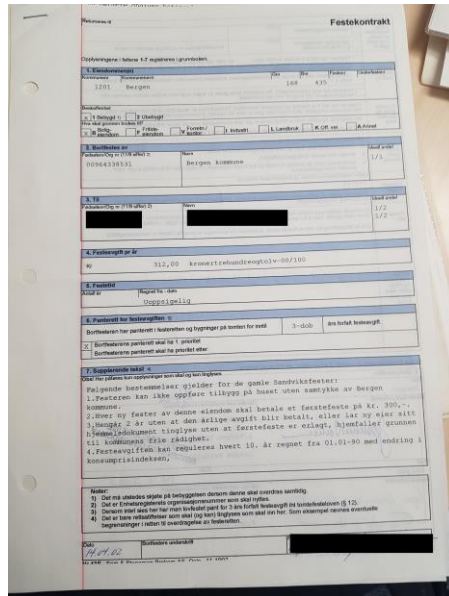
I en egen rubrikk blir det vist til at tvister skal løses i medhold av tomtefesteloven, som det er presisert at gjelder for denne avtalen. Det virker som denne presiseringen er en del av standardmalen for festekontrakter som har endret seg på visse punkter fra 1990-tallet.²⁷⁹ Det er også presisert i alle kontraktene at det er fester som skal dekke utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten. Dette vilkåret representerer en endring fra tidligere kontrakter, og kan ses i sammenheng med et politisk vedtak om et administrasjonsgebyr på 500 kr ved utstedelse av ny kontrakt.²⁸⁰

²⁷⁷ Eiendommen Fjæregrenden 14 (gnr. 168 bnr. 435) må etter en festekontrakt datert 14.04.02 betale 312 kr, og Fjæregrenden 6 (gnr. 168 bnr. 431) må etter festekontrakt datert 07.05.99 betale 100 kr.

²⁷⁸ Dette vilkåret fremgår ikke av kontrakten datert 05.01.1996 for Fjæregrenden 10 (gnr. 168 bnr. 433), men i en nyere festeseddel fra denne eiendom datert 12.06.07 er dette presisert i et eget punkt kalt for «7. supplerende tekst». Vilkåret fremgår også av en festekontrakt datert 14.04.02 for gnr. 168 bnr. 435

²⁷⁹ Denne presiseringen fremgår ikke av kontrakten datert 05.01.1996 for Fjæregrenden 10 (gnr. 168 bnr. 433), men for en festeseddel for den samme eiendommen datert 12.06.07 fremgår dette vilkåret

²⁸⁰ Hentet fra saksdokument EH/- BES 91-1600. Dato: 08.11.1991.



Illustrasjon: Standardisert festekontrakt fra 2002 for Fjæregrenden 14.²⁸¹

5.6.7 Avsluttende refleksjoner

I kontraktene fra moderne tid er den største endringen at klausulen om uforanderlighet er tatt bort. Dette er en svært stor endring av kontraktens innhold, som får økonomisk betydning for brukerne. For de nyere kontraktene skal nå gjennomføres en oppregulering i tråd med konsumprisindeksen hvert 10 år. En annen viktig endring er at tomtefesteloven regulerer rettsforholdet mellom partene. Dette utgjør en endring fra eldre festeavtaler, som må ses i sammenheng med den rettslige utviklingen og de rettslige reguleringsene av tomtefesteavtaler. Poenget i denne sammenhengen er at det ikke var innarbeidet et tomtefestebegrep eller lovgivning på tidspunktet kontraktene ble inngått.

En annen endring er at det er fester som skal dekke utgiftene i forbindelse med tomten og festekontraktene. På dette punktet kan det gjerne trekkes paralleller til det gamle vilkåret om at festeren skal betale enhver skatt som påhviler grunnen. Dette er imidlertid noe annet enn å betale administrasjonsgebyret pålydende 500 kr, for kontraktene som sendes ut. Det må også understrekes at saksbehandlingsgebyret kommunen krever inn ved førstefeste i mange tilfeller er høyere enn selve førstefeste, og dette vil kunne virke lite rimelig overfor festeren. Siden førstefeste bare vil påløpe når huset skifter eier er dette beløpet ikke spesielt stort.

²⁸¹ Arkiv, Etat for bygg og eiendom. Se vedlegg nr. 3.

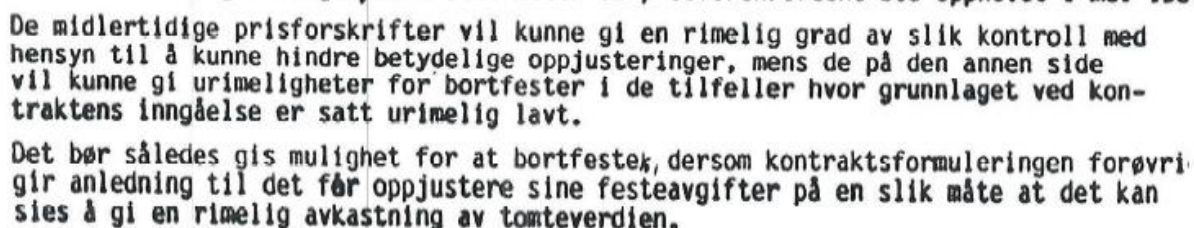
5.7 Forvaltningen av festekontrakter fra 1980-tallet til moderne tid

5.7.1 Innledende merknader

I dette kapittelet skal kommunen som grunneier og forvalter analyseres nærmere. Kapittelet vil starte med en nærmere redegjørelse av situasjonen som rundt 1986, som førte til oppreguleringen. Det vil så gjennomføres en kort vurdering av om avtaleloven § 36 kunne brukes som rettslig grunnlag for denne oppjusteringen i lys av dommene Rt. 1988 s 276 (Røstad) og Rt. 1988 s. 295 (Skjelsvik). Metodene kommunen brukte for oppreguleringen av avgiften vil også kommenteres.

5.7.2 Nærmere om hendelsesforløpet på 1980-tallet

Forslag til prisforskriften om regulering av festeavgifter ble utarbeidet ved Kongelig Resolusjon 16.12.1983. Bergen kommune hadde på dette tidspunktet ikke oppregulert grunnleien for gamle festeforhold, ettersom kontraktene inneholdt klausuler om at festeavgiften skulle være uforanderlig. Ved bystyrevedtak 21.05.1984 ble det besluttet å avholde en ny alminnelig skattetaksasjon, som også ble gjeldende for Sandviksfestene.²⁸² I et dokument utarbeidet av forvaltningsavdelingen i 1984 til Prisdirektoratet, blir det blant annet uttalt at:



De midlertidige prisforskrifter vil kunne gi en rimelig grad av slik kontroll med hensyn til å kunne hindre betydelige oppjusteringer, mens de på den annen side vil kunne gi urimeligheter for bortfester i de tilfeller hvor grunnlaget ved kontraktens inngåelse er satt urimelig lavt.

Det bør således gis mulighet for at bortfeste, dersom kontraktsformuleringen forøvrig gir anledning til det før oppjustere sine festeavgifter på en slik måte at det kan sies å gi en rimelig avkastning av tomteverdien.

Illustrasjon: Utklipp fra et saksdokument sendt til Prisdirektoratet fra Bergen kommune, datert 01.10.1984.

Forvaltningsavdelingen anbefaler at oppregulering av festeavgiften bør være med en konsumprisregulering. Den 22.08.1986 ble det lagt frem et forslag til vedtak for Hovedutvalg Bolig og bygg, der spørsmålet var om administrasjonen i Bergen kommune skulle få fullmakt til å revidere festevilkårene i de gamle Sandviksfestene, og festeavgiften skulle fastsettes til 10% av

²⁸² Informasjon som fremkommer i brev til Prisdirektoratet fra forvaltningsavdelingen: "Uttalelse vedr. prisforskrift om regulering av festeavgifter: Kongelig resolusjon av 16.desember 1983", datert 01.10.1984.

arealkostnadene i området. Arealet på festetomten ble da multiplisert med 100 kr per m².²⁸³

I 1987 annonserer forvaltningsavdelingen at avgiftene skal oppjusteres i lokalavisen Bergens Tidende. Forslaget ble lagt frem av forvaltningssjefen til Hovedutvalget for teknisk utbygging, med ønske om fullmakt til å kunne endre de gamle kontraktens innhold og fjerne klausulen om at «avgiften skal være uforanderlig». I brevet til Hovedutvalget ble det uttalt «Vi mener det er urimelig at alle som har gamle Sandviksfester ikke betaler for dette, mens nye festere i dag betaler 10% av arealkostnadene». Det ble også vist til at prisreguleringen hadde gjort at de aktuelle festeavtalene var blitt «urimelig» for kommunen. På dette tidspunktet hadde det ikke vært noe rettspraksis knyttet til avtl. § 36.²⁸⁴

I 1988 kom høyesterettsdommene Rt. 1988 s. 276 (Røstad) og Rt. 1988 s. 295 (Skjelsvik). Dette førte til at Bergen kommune igjen behandlet saken om oppregulering. Kommunen tok samme utgangspunkt som sist, om at oppreguleringen skal tilsvare 10% av arealkostnadene i området. Det skulle oppjusteres med 100 kr per m² og med en rente på 10%.²⁸⁵ Vi har funnet en kontrakt som ble inngått med endrede vilkår, som skiller seg ut fra de tidligere kontraktene, datert 10.08.1987. Denne har vi behandlet i kapittel 5.6.4.

De påfølgende saksdokumentene viser en korrespondanse mellom advokaten til brukerne i Rosegrenden velforening, saksbehandlere i kommunen og kommuneadvokaten.²⁸⁶

Kommuneadvokaten sender et brev til eiendomsavdelingen datert 09.09.1988. Han vurderer oppreguleringen og påpeker at Røstad og Skjelsvik-dommen gir grunnlag for at kommunen kan kreve oppregulering for Sandviksfestene, regnet etter fall i kroneverdi/konsumprisindeksen. Kommuneadvokaten uttaler at det ikke foreligger en hjemmel for å oppjustere festeavgiftene, som baserer seg på en reell markedspris for grunnen. Dette ville vært å gå utover det Høyesterettsdommene konkluderer med.²⁸⁷

I et internt saksdokument datert 16.03.1989, vurderer kommunen bruken av samme utregningsmetode, som benyttet i dommene. I tillegg gjør de en vurdering omkring hvorvidt

²⁸³ Hovedutvalg for bolig og bygg. «Opphevelse av klausul i de gamle Sandviksfester om at festeavgiften for alltid skal være uforanderlig». Dato 22.08.1986.

²⁸⁴ Ark.no. 831.2 BS/Bo Dato: 22.08.1986.

²⁸⁵ Hovedutvalg for teknisk utbygging. «De gamle Sandviksfester. Fornyet behandling vedr. oppregulering av festeavgift. Tilbud om innløsning.» Sak nr. 9000/19. Arkiv EIA-89-1600.

²⁸⁶ Se vedlagt tabell som viser oversikt over saksdokumenter funnet på Etat for bygg og eiendom.

²⁸⁷ Bergen kommune, kommuneadvokaten. Vår ref. NS/BS AVS-88.16-1610-1. Dato 9 september 1988. BR32NS/BS-10.

Sandviksfestene er «*spesielle*» og om dette skulle vært utredet i større grad.²⁸⁸ Korrespondansen gir ikke uttrykk for at det konkluderes med å undersøke omstendighetene rundt Sandviksfestene ytterligere.

Etter plenumsdommene fra Høyesterett er vi vel bundet til å bruke samme formel for oppregulering, med mindre Sandviks-festene kan sies å være så spesielle at det er verd å ta en sak på dette.

Illustrasjon: Utklipp fra korrespondanse mellom eiendomsavdelingen og kommuneadvokaten 16.03.1989. Brevet er utsendt fra eiendomsavdelingen.

På tross av kommuneadvokatens anbefalinger om metode for oppregulering, fortsetter kommunen å oppregulere festeavgiftene til 10% av arealkostnadene. Dette fører til at kommuneadvokaten igjen skriver et brev til eiendomsavdelingen, datert 25.04.1989, hvor han påpeker manglende hjemmelsgrunnlag. Videre skriver han at dersom festeavgiftene ble satt spesielt lavt av hensyn til de opprinnelige festerne på 1700 tallet, så betyr ikke dette at kommunen senere har anledning til å «*inndra denne begunstige*».²⁸⁹

Kommuneadvokatens siste brev fører til en endring av praksis, og oppregulering av festeavgiften skal foregå etter konsumprisindeksen. Beboere i Sandviksfestene får derfor tilbakebetalt store deler av tidligere innbetalt festeavgift. Kommunen benytter Rt. 1988 s. 276 (Røstad) som utgangspunkt for oppjusteringen, der situasjonen var at det «*bare gjenstår 4% av kroneverdien fra 1899*».²⁹⁰ Advokaten til festerne i Rosegrenden velforening²⁹¹ er uenig i metoden for oppreguleringen, men de velger å avfinne seg med den nye festeavgiften for å unngå en rettssak.²⁹²

Hendelsene på 1980-tallet må ses i sammenheng med innføringen av tomtefesteloven og avtaleloven § 36. Bergen kommune prøver først å oppjustere avgiften med utgangspunkt i tomteverdien slik at de likestilles med festeavtaler inngått i nyere tid. De eldre kontraktene blir heller ikke utredet grundig av kommunen, og vi har ikke funnet dokumentasjon på at de særskilte problemstillingene knyttet til avtaleformen arvefeste er utredet nærmere. Det kan tyde på at kommunen får en enkel utvei ut av

²⁸⁸ Bergen kommune, eiendomsavdelingen. Vår ref: BS/af EIA-89-1600. Dato 16.mars 1989.

²⁸⁹ Bergen kommune, kommuneadvokaten. Arkiv no. NS/BS ADV-88-1610. Dato 25 april 1989. BR18NS/BS-13

²⁹⁰ Bergen kommune, teknisk utbygging. Til advokaten for festerne i Rosegrenden velforening. Vår ref: EIA-90-1600. Dato 29.01.1990.

²⁹¹ Beboere i Pyttergrenden gikk sammen med andre brukere og engasjerte en advokat.

²⁹² Advokatfelleskapet Riisøen, Molland, Ohldieck, Kristiansen & Nødtvedt. Fra advokat til festerne i rosegrenden velforening. Til Bergen kommune - Bygg - og Eiendomsseksjonen. "De gamle sandviksfester - Rosegrenden velforening mv." Datert 17.10.1991 Deres ref.: BES-91-1622 BS/BS.

kaoset som fulgte oppjusteringen, ved å plassere alle kontraktene i samme rettslige rammene. Dette sparer også kommunen for mye arbeid, da de ikke trenger å gå gjennom eldre festeavtaler for 220 eiendommer ved oppjusteringen.

5.7.3 Avtaleloven § 36 som hjemmel for oppjustering

Avtaleloven § 36 ble innført i 1988. Det sentrale vilkåret i avtaleloven § 36 er om avtalene er «urimelig» eller i «*strid med god forretningsskikk*». Ordlyden til «urimelig» er vag, og dette åpner opp for at det skal gjennomføres en skjønnsmessig vurdering. Ordet “urimelig” stiller også opp en høy terskel, og dette kan ses i sammenheng med utgangspunktet om at avtaler skal holdes, jf. Norske Lov art. 5-1-1. Andre momenter vil være «*partenes stilling*», «*forholdene ved avtalens inngåelse*», «*senere inntrådte forhold*» og «*omstendighetene for øvrig*», jf. avtl. § 36, 2. ledd.

I dette tilfellet er det tale om kontrakter mellom Bergen kommune og ulike privatpersoner. Bergen kommune vil som offentlig eier være den sterke part, og ha tilgang på juridisk kompetanse og annen nødvendig fagkompetanse. For mange private parter vil også frykten for å kunne sitte igjen med store kostnader etter rettslige prosesser kunne føre til at de går med på avtaler de i utgangspunktet ikke ville godtatt.

Det sentrale spørsmålet i denne saken er om det foreligger «*senere inntrådte forhold*» som gjør at festekontraktene vil være urimelig. Inflasjonen i pengeverdien gjorde at festerne på 1970-tallet betalte svært lite til Bergen kommune. For alle kontraktene oversteg de administrative kostnadene ved å kreve inn grunnleien selve inntekten, og beløpet som ble betalt frem til dette tidspunktet må vurderes til å være ubetydelig.

Videre er spørsmålet også om avtalene i realiteten innebar en overføring av eiendomsrett med en grunnbyrde eller en alltidvarende bruksrett. Vi har ikke funnet dokumentasjon på at kommunen på 1980-tallet vurderte dette. Dette er videre noe som kunne fått betydning for spørsmålet om oppjustering, og den eventuelle adgangen for dette.

Som redegjort for i kapittel 3.3.4 ble konklusjonen i dommene Rt. 1988 s 276 (Røstad) og Rt. 1988 s. 295 (Skjelsvik) at festeavgiften i disse sakene kunne oppreguleres i tråd med fallet i pengeverdien. Dommene illustrerer at det ikke er utenkelig at det kan gjennomføres en oppregulering i tråd med

fallet pengeverdien. Det må imidlertid understrekes at det er store forskjeller mellom de sakene, og situasjonen til Sandviksfestene. For det første er dette er tale om mye eldre kontrakter. Det må videre understrekes at Bergen kommune overtok kontraktene fra grunneiere som også må vurderes til å være sterke parter (Garmann og Mohr). For Garmann var også klausulen om at den årlige avgiften og førstefeste skulle være «uforanderlig» noe som gikk igjen i alle kontraktene vi har funnet. Dette peker i retning av at dette var et gjennomtenkt vilkår, og at det ikke var tale om en uheldig og lite gjennomtenkt formulering i en kontrakt. Bergen kommune tok også høyde for dette når de kjøpte Store Sandviken gård fra Mohr.²⁹³ På denne måten kan det argumenteres i retning av at en slik oppregulering ville være urimelig for brukerne.

Bergen kommune prøvde i utgangspunktet å oppregulere festeavgiftene med utgangspunkt i 10 % av arealkostnadene i området. Dette er en oppregulering som tar utgangspunkt i dagens tomteverdi, og som gjorde at de eldre festeavtalene ville blitt likestilt med de moderne. En slik oppregulering går utover en oppregulering i tråd med konsumprisindeksen, og gjør at brukerne ikke tilfalles den særskilte verdistigningen knyttet til de spesifikke tomtene. På dette punktet må det understrekes at dommene bare hjemler oppregulering i tråd med fallet i pengeverdien. I Rt. 1988 s. 295 (Skjelsvik) på s. 301 blir dette uttrykkelig presisert gjennom uttalelsen: «*Jeg finner grunn til å understreke at påstanden bare går ut på regulering på grunnlag av konsumprisindeksen: en påstand om oppregulering på grunnlag av dagens tomteverdi ville etter min mening vanskelig ha kunnet føre frem*». Dommene gav følgelig ikke hjemmel for en oppregulering med utgangspunkt i tomteprisene i området, og det må vurderes som riktig at kommunen sluttet med en oppregulering etter denne metoden.

²⁹³ «Indstilling angående HR. J.A.W Mohrs tilbud om at ville sælge til Bergen kommune sin eiendom “Store Sandvigen” med de ham tilhørende og til-underliggende» (No 28, 1876) viser at Bergen kommune gjennomfører en grundig utredning før de bestemmer seg for å kjøpe Store Sandviken for 50.000 Spd i 1876. Brukernes rettigheter blir også utredet nærmere.

6.0 Avslutning

6.1 Hvordan har den rettslige utviklingen av eiendomsretts- og grunnbyrdebegrepet påvirket forståelsen av grunnleieforholdene?

I dette kapittelet vil utviklingen av begrepene eiendomsretts- og grunnbyrde drøftes overordnet, men med hensyn til eiendommene i vårt utvalg. En kontrakt kan forandre seg i tråd med partenes praksis og den generelle utviklingen i samfunnet. Et aktuelt spørsmål i denne sammenheng er om en avtale kan gå fra å være en grunnbyrde til å bli en festeavtale eller omvendt. Dette vil drøftes nærmere knyttet opp mot eiendommene i vårt utvalg, og i tilknytning til utviklingen av eiendomsrettsbegrepet.

6.1.1 Utvikling av eiendomsretts- og grunnbyrdebegrepet

Utviklingen av eiendomsretts- og grunnbyrdebegrepet skal også drøftes opp mot avtaleformen arvefeste. Grunnen til dette er at det oppstår særlige utfordringer knyttet til denne type kontrakt, og utviklingen i forståelsen av eiendomsrettsbegrepet. Dette får igjen en betydning for forståelsen av eiendommene i vårt utvalg. Arvefeste kan defineres som «*evigvarende festeretter mot et fast vederlag som ikke kan justeres med hjemmel i avtalen*». ²⁹⁴ For eiendommene utvalget er det klart at de er omfattet av denne definisjonen, da det er tale om evigvarende retter med en klausul om at avgiften skal være «*uforanderlig*». Denne definisjonen vil være passende for eiendommene i utvalget frem til klausulen om uforanderlighet blir tatt bort i moderne tid. At avtalene kan karakteriseres som arvefeste løser imidlertid ikke de særlige problemstillingene knyttet til om avtalene i realiteten innebærer en overføring av eiendomsrett eller bruksrett, som må drøftes nærmere.

Avtalene i utvalget ble inngått på et tidspunkt da forståelsen av eiendomsrettsbegrepet var annerledes. En overordnet forskjell var at underiendomsretten handlet om retten til å bruke en eiendom, mens overeiendomsretten var retten til eierskap. For Sandviksfestene kan en forenklet legge til grunn hadde brukerne rett til å bruke grunnen (undereiendomsrett), og eieren av Store Sandviken hadde rett til å motta grunnleie (overeiendomsrett). ²⁹⁵ I eldre tider fantes det også andre variasjoner i forståelsen av eiendomsretten, og kløyvd eiendomsrett er et eksempel på dette. Kløyvd

²⁹⁴ Aadland 2014 s. 381.

²⁹⁵ Ersland 2011 s. 16.

eiendomsrett er tar utgangspunkt i en annerledes forståelse av objektet for eiendomsrett. Objektet kunne bli forstått som *“bestemte utnyttingsmåtar av bestemte ressursar innan bestemte område”*.²⁹⁶ I tilfelle der eiendomsretten var kløyvd kunne en person “eie” skogen og en annen beitet i det samme området. I slike tilfeller ville det også oppstå problemer når det måtte avgjøres hvem som var/er eier i lys av det moderne eiendomsrettsbegrepet.²⁹⁷

At avtalene ble inngått på et tidspunkt da forståelsen av eiendomsrettsbegrepet har endret seg skaper problemer når det kommer til tolkningen av kontraktene. Grunnen til dette er at overeiendomsrett og det moderne eiendomsrettsbegrepet ikke sammenfaller.²⁹⁸ Bakgrunnen for dette er at en grunnbyrde vil være uttrykk for en overeiendomsrett, selv om eiendomsretten i en slik situasjon ikke tilfaller mottakeren av grunnbyrden.²⁹⁹ I noen tilfeller vil også overeiendomsretten være snevrere enn dagens eiendomsrettsbegrep, for eksempel var det mulig å ha overeiendomsrett til begrensede rettigheter.³⁰⁰ Hvem som har en overeiendomsrett vil følgelig ikke være avgjørende når det kommer til vurderingen av hvem som skal regnes som eier i moderne tid.³⁰¹ Begrepet arvefeste er problematisk når det kommer til begrepene evigvarende bruksrett og eiendomsrett. Slike avtaler kan omtales som feste i kontrakten, men avtalens realitet kan i noen tilfeller tilsi at det er overført en eiendomsrett med en grunnbyrde.³⁰²

Herman Scheel definerer i 1912 begrepet eiendomsrett negativt, og ser på det som retten til å råde over egen eiendom med de begrensningene som følger av loven og rettsordenen.³⁰³

Scheel vurderer eiendomsrettens mest karakteristiske trekk til å være at den kan utvide seg dersom andre rettigheter faller bort (elastisiteten).³⁰⁴ Når det kommer til arvefeste viser han til at dette er en avtaleform som tar utgangspunkt i inndelingen i under- og overeiendomsrett.³⁰⁵ Betydningen av dette er at en ikke kan anerkjenne den ene parten i en slik avtale som eieren av tomten. Dette blir problematisk når forståelsen av eiendomsrettsbegrepet endrer seg, og kontraktene blir lest i lys av samtidens eiendomsrettsbegrep. Eierbeføyelsene i en slik kontrakt vil være delt, og det vil være

²⁹⁶ Sevatdal (2017) s. 86

²⁹⁷ Sevatdal (2017) s. 86

²⁹⁸ En særskilt problemstilling med å undersøke begreper fra fortiden er at en kan bli anakronistisk. Dette betyr at en bruker dagens begreper for å forklare omstendighetene i fortiden, se Kvestad (2019) s. 51.

²⁹⁹ Aadland (2014) s. 384.

³⁰⁰ Aadland (2014) s. 385

³⁰¹ Aadland (2014) s. 384.

³⁰² Aadland (2014) s. 381.

³⁰³ Scheel (1912), s. 139.

³⁰⁴ Scheel (1912), s. 141.

³⁰⁵ Scheel (1912), s. 145.

unaturlig å bare betegne den ene som eier av grunnen. Dette blir også problematisk når det kommer til dagens matrikkel, som tar utgangspunkt i det moderne eiendomsrettsbegrepet. Dette gjør igjen at en trenger en avklaring i spørsmålet om hvem som skal regnes som eier i moderne tid.

Høyesterett definerer også eiendomsretten negativt i Rt. 1918 s. 403 (Konsesjonslovdommen).³⁰⁶ Senere legger professorene Gjelsvik, Brækhus og Hærem i stor grad sammenfaller med eiendomsrettsbegrepet til Scheel. De vektlegger også elastisiteten som eiendomsrettens særpreg.³⁰⁷ At ulike teoretikere og Høyesterett legger til grunn den negative definisjonen illustrer at forståelsen til begrepet har endret seg i samfunnet. For eiendommene i utvalget får ikke endringen en praktisk betydning så lenge kontraktene oppfylles etter sitt innhold, og Bergen kommune oppfører seg som en passiv grunneier.

I 1961 problematiserte Olav Lid nærmere grensene mellom eiendomsrett og festerett. Det blir problematisert at mange ulike begreper i eldre avtaler virker å ha blitt brukt om hverandre.³⁰⁸ Han problematiserer særpreget elastisitet i relasjon til omfattende festeretter, og mener en ikke kan legge avgjørende vekt på dette kjennetegnet.³⁰⁹ Et sentralt poeng fra Lid er at det må gjennomføres en helhetlig vurdering i den enkelte sak, og mange momenter kan være relevante. Dette er et viktig poeng, som understreker at det er vanskelig å lage generelle regler for kategorisering av eldre kontrakter. Kontrakter knytt til grunnleie er også svært varierte når det kom til innhold, tidspunkt og historisk kontekst.

I moderne tid legger Falkanger & Falkanger også til grunn en negativ definisjon av begrepet eiendomsrett. Definisjonen til Scheel har også stor grad av aktualitet også i dag, blant annet gjennom at Falkanger & Falkanger viser til Scheel i sin redegjørelse for nærmere utdypning av visse aspekter ved eiendomsrettsbegrepet.³¹⁰ Forståelsen av begrepet eiendomsrett har følgelig ikke endret seg mye fra begynnelsen av 1900-tallet, og Scheel spiller fremdeles en sentral rolle ved fastsettelsen av begrepet.

Erlend Baldersheim kritiserte i 2010 at begrepet eiendomsrett er negativ definert.³¹¹ Han mener til

³⁰⁶ Rt. (1918) s. 403 (Konsesjonslovdommen) s. 404.

³⁰⁷ Brækhus og Hærem (1964) s. 19 og Gjelsvik s. 1 og 7

³⁰⁸ Lid (1961) s. 10-11

³⁰⁹ Lid (1961) s. 2 og 3

³¹⁰ Falkanger & Falkanger (2016), s. 41

³¹¹ Baldersheim (2010), s. 71.

forskjell fra flere andre teoretikerne at det er ingenting som faktisk skiller eiendomsretten fra de tinglige retter.³¹² For å finne innholdet i eiendomsretten mener Baldersheim at det er nødvendig å utforske den aktuelle eiendommen, og hvilke rettslige reguleringer som gjelder for den.³¹³ Et sentralt poeng i vår oppgave er hva som faktisk vil være forskjellen mellom fester og eiers rådighet for eiendommene i utvalget. I nyere tid har flere rettslige rammer og reguleringer gjort at brukernes rettigheter i stor grad vil være innskrenket av lovgiver. Dette gjør igjen at begrensningene i brukerens rådighet kan få mindre betydning.

Videre skal utviklingen av begrepet grunnbyrde drøftes på et overordnet nivå i tilknytning til Sandviksfestene. Vi har ikke funnet en teoretisk redegjørelse av begrepet på begynnelsen av 1800-tallet. Fredrik Peter Brandt definerer i 1892 begrepet, og viser til at en grunnbyrde alltid vil hvile på eiendommen som følge av besittelsen. Han vurderer grunnbyrden til å være en del av verdien av eiendommen, og ikke selve eiendomsretten. Brandt viser til at både penger og personlig arbeidsplikt kan være en grunnbyrde.³¹⁴ Herman Scheel legger en lignende definisjon til grunn i 1912.³¹⁵ I 1926 legger Gjelsvik også til grunn en lignende definisjon, og fokuserer på at en skal svare visse ytelser eller gjøre noe til fordel for en annen.³¹⁶

I definisjonen av en grunnbyrde i avhendingsloven § 2-10 er fokuset på penger, og den omfatter ikke andre fordeler som kan ytes. Falkanger & Falkanger definerer i 2016 en grunnbyrde som at en eier av grunnen har forpliktet seg til å yte eller gjøre noe til fordel for en annen.³¹⁷

Det foreligger klare paralleller mellom Fredrik Peter Brandts definisjon i 1892 og Falkanger & Falkangers definisjon i 2016. Grunnbyrdens mest karakteristiske kjennetegn må være at den som er forpliktet også er innehaver av eiendomsretten. Det vurderes til at selve definisjonen av grunnbyrde ikke har gjennomgått noen særlig utvikling siden slutten av 1800-tallet. En forklaring på dette er at grunnbyrder er mindre vanlig i dagens samfunn.³¹⁸ Etter hvert som dette rettslige konseptet blir mindre vanlig kan det stilles spørsmål om det oppstår et større eller mindre behov for en rettslig

³¹² Baldersheim (2010) s. 139.

³¹³ Baldersheim (2010), s. 88.

³¹⁴ Brandt (1892) s. 143.

³¹⁵ Scheel (1912) s. 638.

³¹⁶ Gjelsvik (1926) s. 4-5.

³¹⁷ Falkanger & Falkanger (2016), s. 66.

³¹⁸ I eldre tider var f.eks føderådsavtaler en viktig grunnbyrde. Slike avtaler er ikke like vanlige i dagens samfunn, se Falkanger og Falkanger (2016) s. 66

avklaring av problemstillingen. På dette punktet kan det innvendes at dette er svært ulike avtaler, og at dette gjør at det igjen vil være vanskelig å lage felles regler.

Avslutningsvis må det bemerkes at begrepet grunnbyrde ofte ikke blir særlig grundig behandlet i juridisk teori, og da ofte bare beskrevet i et kort avsnitt. Dette gjør at de særlige problemstillingene når det kommer til grunnbyrder, og grensene mot festeretter ikke er problematisert i stor grad. Dette kan f.eks skyldes at problemstillingen ikke var relevant på denne tiden. En annen forklaring er at de hadde en større forståelse av skille mellom grunnbyrder og jordleieavtaler, og at problemstillingen grunnet dette ikke ble satt på spissen.

Det store spørsmålet er hva det skal legges vekt på ved vurderingen om Sandviksfestene kunne defineres som en evigvarende bruksrett eller eiendomsrett med grunnbyrde. På dette punktet må det understrekes at det fremdeles ikke finnes en entydig forståelse av begrepet eiendomsrett, og at det er følgelig ikke tydelig hvilke aspekter som i størst grad skal vektlegges. Det må derfor gjennomføres en konkret helhetlig vurdering for den enkelte eiendom.

Grensene mellom overføring av festerett og eiendomsrett med en grunnbyrde for eldre kontrakter har også vært et spørsmål i rettspraksis i moderne tid. Dette var situasjonen i dommen. Rt. 2005 s. 1729 (Lillehammer), som ble gjennomgått i kapittel 3.3.4. Sentrale momenter når det kommer til denne grensen er kontraktens formål, partenes praksis, juridisk og faktisk råderett.³¹⁹ Flere momenter vil være aktuelle, og dette gjør at vurderingen som må gjennomføres er sammensatt. Et sentralt spørsmål er i hvilken grad disse dommene har overføringsverdi til eiendommene i vårt utvalg. Dommen gjelder kontrakter som ble inngått i nyere tid enn de i utvalget, og den historiske konteksten er annerledes. Dommen illustrerer kompleksiteten i spørsmålet om grensen mellom overføring av eiendomsrett og evigvarende bruksrett.

6.1.2 Garmannslekten

Medlemmene av Garmannslekten opptrer som en aktiv grunneier som hadde god kontroll på brukerne. De var grunneiere som stiftet kontraktene og hadde forståelse for hva kontraktene innebar. Kontraktene ble inngått i en tidsperiode forståelsen av eiendomsrettsbegrepet var annerledes enn det er i dag. Forenklet sett kan dette forklares som at brukerne hadde rett til å bruke eiendommen (undereiendomsrett) og eieren av Store Sandviken hadde rett til å motta en årlig avgift og førstefeste

³¹⁹ Rt. 2005 s. 1729 (Lillehammer) avsnitt 48 og Rt. 1999 s. 425 (Katnosa) s. 434.

(overeiendomsrett). Utviklingen av eiendomsrettsbegrepet blir ikke satt på spissen for deres periode som grunneier.

Begrepene “*bygset og fæstet*” er brukt i festesedlene i denne perioden. Dette er begrep som peker i retning av at det er tale om festekontrakter. Denne begrepsbruken vil imidlertid ikke være avgjørende når det kommer til vurderingen, da det følger av rettspraksis at det er avtalens reelle innhold som skal vektlegges.³²⁰

Vi kan ellers ikke se store endringer i innholdet i de forskjellige kontraktene, dette gjelder også ved hjemmelsoverføring av huset. De fleste forandringene i festesedlene er knyttet til presiseringer og tilpasninger for den enkelte eiendom, og det er tvilsomt at de har ført til en endring av avtalens innhold. Videre er det klart at den årlige avgiften og førstefeste ikke skulle kunne forandres. Vilkåret om uforanderlighet gjør også at den med overeiendomsrett ikke får ta del i den særskilte verdiutviklingen til tomten. Dette er momenter som peker i retning at eiendomsretten til tomten i realiteten er overført til festerne og at det er tale om grunnbyrder.

På den andre siden finnes det også momenter som peker i retning av at avtalene kun overfører en bruksrett. Et viktig poeng for kontraktene til Garmannslekten er at de gjelder for en «*huusegrunn*». Dersom kontrakten skulle omfatte andre areal f.eks. hagearealer, er dette presisert i kontraktene. Garmann veksler mellom de ulike disposisjonene når det kommer til type kontrakt, men viser konsekvent til hvilken type grunn det er tale om. Det fremkommer av kontrakten hvilken grunn det betales avgift for, og begrepet «*huusegrunn*» setter rammer for avtalen. Videre er det presisert i kontrakten at Store Sandvikens eier må gi sin tillatelse til ytterligere disposisjoner, dersom huset skal bygges på eller dersom nye eiendommer skal utparselleres. Utbygging av huset førte videre til en økning i grunnleien. Dette vilkåret fører til en innskrenking av festerens juridiske og faktiske råderett over tomten, og eier av Store Sandviken sikret seg en betydelig kontroll med tomten.

For å besvare deler av underproblemstillingen, vektlegger vi at det var satt begrensninger på festerens faktiske og juridiske disponering over grunnen. På tidspunktet Garmann familien eier Store Sandviken fremstår kontraktene som arvefesteavtaler med evigvarende bruksrett. Dersom eiendomsretten hadde vært overført ville brukernes disponering ikke være innskrenket på dette

³²⁰ I Rt. 2005 s. 1729 (Lillehammer) blir det vist til språkbruken i kontrakten kan være et relevant moment, men at dette ikke vil være avgjørende i seg selv, se avsnitt 51 og 52. For eldre rettspraksis se Rt. 1912 s. 1034 på s. 1038

punkt. Vilåret om «*uforanderlighet*» gav imidlertid brukerne et svært sterkt vern, og sikret at de fikk verdiøkningen til tomten. Dette kan gjerne også ses i sammenheng med Herman Scheels synspunkt om at arvefeste var en avtaletype som tok utgangspunkt i inndelingen i under- og overeiendomsrett.³²¹ Selve inndelingen etter det moderne eiendomsrettsbegrepet vil følgelig være noe kunstig, og avtalen vil gi arvefesterne et sterkere vern enn ved vanlige festeavtaler.

6.1.3 J.A.W. Mohr

Mohr fremstår som en mer passiv grunneier enn familien Garmann. Mohr var bundet av de allerede inngåtte avtalene, og holdt frem praksisen til Garmannslekten. Det fremstår som Mohrs interesse i første rekke knyttet seg til det økonomiske, og at han fikk det han rettmessig hadde krav på. Det er vanskelig å vurdere i hvilken grad Mohr håndhevet protesten, og eventuelt konsekvensene av mislighold. Den kontinuerlige utviklingen i forståelsen av eiendomsrettsbegrepet kom heller ikke på spissen i Mohrs periode.

En sentral endring i kontraktene fra Garmanns tid er at presiseringen av type grunn faller bort. Vilåret som knytter seg til at brukerne trenger samtykke for å bygge ut eiendommen er fortsatt gjeldende, og vil innskrenke brukerens råderett over tomten. På grunnlag av dette vurderes det til at det fortsatt er tale om en arvefesteavtale som overfører en bruksrett til brukerne. Også for denne perioden må det kommenteres at inndelingen i lys av det moderne eiendomsrettsbegrepet fremstår som noe kunstig.

6.1.4 Bergen kommune

Bergen kommune overtar Store Sandviken og kontraktene i 1875, og oppfører seg som en passiv grunneier. Dette kan ha sin bakgrunn i at dette også var forrige eiers praksis. Det kan også ha en sammenheng med overtakelsen av Store Sandviken var en økonomisk investering for Bergen kommune som fikk tilgang på store arealer til byggegrunn. Kommunen hadde oversikt over avtalene som fulgte med handelen, og var innforstått med kompleksiteten dette innebar.³²² Kommunen tar også over eiendommene på et tidspunkt hvor forståelsen av eiendomsrettsbegrepet var i kontinuerlig

³²¹ Scheel (1912), s. 145

³²² Dokumentet "Indstilling angaaende HR. J.A.W Mohrs tilbud om at ville sælge til Bergen kommune sin eiendom "Store Sandvigen" med de ham tilhørende og til-underliggende" (No 28, 1876) viser at Bergen kommune gjennomfører en grundig utredning før de bestemmer seg for å kjøpe Store Sandviken for 50.000 Spd i 1876. Brukernes rettigheter blir også utredet nærmere.

endring, og flere ledende teoretikere begynner definerer begrepet negativt. Frem til 1980-tallet er det få kontraktsmessige endringer fra kommunens side, og innbetalingene av grunnleie er stabile og betalt i rett tid.

På 1950 og 1960-tallet ville brukerne integrere utedoarealene deres i forbindelse med overgangen til vannklosetter. De får de nødvendige tillatelsene, og utvider huset over det som da var offentlig umatrikulert grunn. Kommunen følger opp forpliktelsene på sin side og ilegger festerne en forhøyet avgift for tilleggsgrunnen. I dag ser vi at festegrunnen er utvidet til å også omfatte tilbygget. I denne sammenheng er det sentralt at denne utvidelsen gjaldt utover «*huusegrunnen*» og ikke som et tilbygg på festegrunnen.³²³

Når kommunen slutter å kreve inn grunnleie i 1976, er kontraktsvilkårene fremdeles uendret og kommunens passive forvaltning fremholdes. Gjennom flere år skjer det en gradvis endring i konsumprisindeksen som gjør at beløpet som blir betalt i årlig avgift og førstefeste blir minimal sett i forhold til innkrevingskostnadene. Kommunens økonomiske interesse vurderes til å være minimal på dette tidspunktet, da kontraktene ikke hjemler en oppjustering av pengebeløpet.

Det står fremdeles presisert i kontraktene at Bergen kommune må samtykke ved tilbygging. Betydningen av denne rådighetsbegrensningen i nyere tid må sees i et større perspektiv. For det første vil Sandviksfestenes geografiske plassering og tomtgrenser sette grenser for hva brukerne kan bygge på eiendommen sin. Plan- og bygningsloven og andre lovregler fører til at brukerne må søke til Bergen kommune om de ønsker å bygge ut. Det er også et sentralt moment at flere av eiendommene i Sandviksfestene regnes som kulturminner, og har høy verneverdi. Derfor må det gjøres grundige vurderinger og det må eventuelt innhentes dispensasjoner, dersom det skal utføres noe annet enn vanlig vedlikehold på bygningene.³²⁴ Dette vilkåret ville fortsatt hatt en betydning dersom eieren av Store Sandviken var en privat part, og tomtens grenser gikk lenger enn huset. Tomtens avgrensning setter derfor begrensninger for eventuell tilbygging. Dette kan også ses i sammenheng med Erlend Baldersheims refleksjoner om at innholdet i eiendomsretten kan variere, og må ses i sammenheng med hvilket grunnstykke det gjelder.³²⁵

³²³ Et sentralt moment i Rt. 2005 s. 1729 (Lillehammer) hvor praksis fra rundt 1952 til 1995 var at festerne hadde delt fra eiendommene uten medvirkning fra grunneieren. Dette var et moment som pekte sterk i retning av overføring av eiendomsretten. Det var tale om deling av festegrunn i Lillehammerdommen, mens for vårt utvalg blir festegrunnen utvidet over offentlig grunn. Overføringsverdien til Sandviksfestene på dette punktet vil følgelig være begrenset.

³²⁴ jf. Kulturminneloven §§ 15, 4 avsnitt og 15a, 1 avsnitt.

³²⁵ Baldersheim (2010), s. 88.

Samfunnsendringene og lovgivningen gjør at den mest inngripende rådighetsbegrensningen har mistet sin betydning. Brukerne er også sikret den verdimeslige stigningen av tomten gjennom vilkåret om at avgiften og førstefeste skal være «uforanderlig», og at kontrakten er evigvarende. Dette må vurderes til å være sterke eierinteresser, og gjør at kontrakten på dette tidspunkt gir inntrykk av å være en eiendomsrett med en grunnbyrde. Interessene kommunen faktisk har i eiendommene er så sterkt begrenset at det ikke vil være naturlig å betrakte kommunen som eier av de aktuelle tomtene.

Ved innføringen av tomtfesteloven i 1975 blir betydningen av skillet mellom eiendomsrett og feste større. Grunnen til dette er at lovgiver i større grad griper inn i partenes avtalefrihet. For eiendommene i vårt utvalg blir dette spesielt uheldig da tomtfesteloven ikke tar opp de særskilte problemstillingene knyttet til arvefeste.

Da kommunen omorganiserer seg på 1980-tallet, gjenetablerer de sin rolle som grunneier og forvalter av festetomter. Dette fører til at de gamle Sandviksfestene tas ut av sin originale form og sidestilles med ordinære festeavtaler. Dette blir imidlertid sterkt moderert når det blir klart for Bergen kommune at de har benyttet feil rettslig grunnlag for oppjusteringen, og de endrer sin praksis.

De moderne kontraktene har fremdeles vilkår som stammer fra Garmann og Mohr, men vilkåret om uforanderlighet er tatt bort. I kontraktene henvises det til tomtfesteloven, og dette gjør at avtalene i dag kan karakteriseres som festeavtaler, som kan oppreguleres og innløses i tråd med denne loven.³²⁶ I de moderne kontraktene er det følgelig ikke lenger usikkerhet knyttet til kategoriseringen av avtalene, og det som i løpet av 1900-tallet utviklet seg til å bli en eiendomsrett med grunnbyrde har nå blitt en festerett.

Selv om de nyeste kontraktene må karakteriseres til å være festeavtaler har fortsatt Sandviksfestene sterke avtaler, og deres rettigheter i tomten må vurderes til å være større enn Bergen kommunes. Selv om den årlige avgiften nå oppreguleres i tråd med konsumprisindeksen utgjør ikke denne summen spesielt mye penger for festerne, og gjør at Sandviksfestene skiller seg fra festeavtaler inngått i moderne tid. I forlengelsen av dette, kan det ikke sies at det ikke foreligger en særlig avkastning for

³²⁶ Tomtfesteloven gjelder for “feste (leige) av grunn til hus som festaren (leigaren) har eller får på tomta”, jf. tfl. § 1, 1.ledd, 1. setning.

kommunen i å opprettholde festeforholdet. I moderne tid er det bare seks av eiendommene i Fjæregrenden som fortsatt er underlagt festerett.³²⁷ Dagens regler for innløsning etter tomtefesteloven vil også være gunstige for festerne. Det vil heller ikke være store økonomiske forskjeller mellom innløsning av en festerett og en grunnbyrde når den årlige avgift er liten.³²⁸

Et interessant moment avslutningsvis, er den verdimeslige vurderingen som kan gjøres av bolighusene ut fra dagens markedsverdi. Ved salg av bolighus på festet kommunal grunn, er det festeren som vil få verdiøkningen av huset, uavhengig om tomten er festet eller eiet. Sammenlignet med salg av hus på eiet grunn, vil sannsynligvis markedet være villig til å gi tilnærmet lik pris for huset på festet grunn. Verdivurderingen for bolighusene vil følge svingningene i boligmarkedet, uavhengig av eiendomsforholdene på grunnen.³²⁹

For de tidligere matrikelgårdene Elsero, Grønnestølen og Jægersminde, opphørte grunnbyrdeforholdet på et tidlig tidspunkt rundt 1900-tallet. Dette har selvfølgelig mye å si for den videre forvaltningen av eiendommene, og de har derfor ikke vært berørt av samfunnsutviklingen i like stor grad som Pyttergrenden og Fjæregrenden. Grønnestølen og Jægersminde ble omfattet av reguleringsplaner for utbygging, og har derfor vært underlagt reguleringsbestemmelsene. Elsero er blitt vernet av Gamle Bergen museum, og vil ha en sentral plass i historien for fremtiden. Disse eiendommene er tidsvitner, i den sammenheng med at de ble innløst i tiden før Bergen kommune endret sin praksis på 1980-tallet.

³²⁷ Eiendommer som enda er festet er Fjæregrenden 6, 8, 10, 13, 14 og 16. De andre eiendommene i utvalget er innløst i løpet av tidsperioden 1900- 2008. Se også tabell i vedlegg for oversikt.

³²⁸ Reglene for innløsning av et tomtefeste følger av tfl. § 37. Innløsningssummen er 25 ganger årlig avgift for tomter som er bortfestet til uavgrenset tid, jf. tfl. § 37, 1. ledd, 1. setning. Avløsning av en grunnbyrde følger av avhl. § 2-10. Det følger videre av tomtefesteforskriften (FOR-2001-06-08-570) §9 at det skal legges til grunn a rente på 5% når en skal finne kapitalverdien. Se også Aadland (2014) s. 50-53 der forskjellen mellom innløsning av grunnbyrde og festeavgift blir illustrert med utgangspunkt i eiendommen Bakersmauet 20 (gnr. 168b. 470). Denne eiendommen var en del av "Sandviksfestene", men inngår ikke i vårt utvalg.

³²⁹ Oppslag i eiendomspriser.no, illustrerer likhetene. Den innløste eiendommen Pyttergrenden 5 (168/921), ble solgt til 3.950 000 kr i 2015, og fortsatt festede Fjæregrenden 6 (168/431), ble solgt for 4.450 000 kr i 2018.

6.2 Hvordan har grunnleieforholdene i Sandviken endret seg fra 1800-tallet til moderne tid?

Gjennomgangen viser at Sandviksfestene har endret seg betraktelig fra 1800-tallet og frem til moderne tid. Dette gjelder både grunnbok- og matrikulære, juridiske og administrative forhold. Kontraktene har gjennomgått en gradvis modernisering, og oppsettet i dagens kontrakter tar i dag utgangspunkt i en standardmal. Det er utfordrende å skulle gjøre en helhetsvurdering av eiendomsforholdene, og i hvilken grad noen er eier eller leier, ut fra en slik standardmal. Hendelsene på 1980-tallet representerer et brudd med de eldre festeavtalene gjennom at klausulen om uforanderlighet ble tatt bort.

Utviklingen av eiendomsrettsbegrepet har påvirket forståelsen av Sandviksfestene i nyere tid. Frem til 1980-tallet hadde ikke den kontinuerlige utviklingen i forståelsen av eiendomsrettsbegrepet en spesielt stor betydning for brukerne, og kontraktene ble oppfylt etter sitt innhold. Samfunnsendringene og nye lovreguleringer gjorde imidlertid at det ble ønskelig med en kategorisering. Begrepet grunnbyrde har ikke endret seg mye fra slutten av 1800-tallet, og er heller ikke grundig behandlet i juridisk teori. Dette kan ha ført til at eldre avtaler som bruker begrepene festeseddel/bygseseddel tolkes til å være en overføring av en festerett. Dette gjelder spesielt dersom en ikke har kjennskap til de særskilte problemstillingene knyttet kontraktstypen arvefeste.

Oppgaven har forsøkt å belyse de forskjellige endringene fra eldre til moderne tid. Organisering og administrering av byer og landsbygda har gått fra å være vidt forskjellig, til å samordnes i takt med samfunnsutviklingen. Fra Garmann og Mohrs tid, hvor den private grunneier forvaltet Store Sandviken, til overtakelse til offentlig eie, ser vi at kommunen gradvis griper mer inn i det avtalerettslige utgangspunktet for Sandviksfestene. Dette gir i utgangspunktet liten eller ingen økonomisk fortjeneste for kommunen etter hvert som tiden går. Det fremstår som om oppjusteringsspørsmålet skaper mer arbeid enn nytte. Og allerede her burde kommunen kanskje avløst Sandviksfestene, hvis man skal se på det driftsøkonomiske i forvaltningen av eiendommene sett i forhold til den reelle avkastningen de ender opp med.

Mye av utfordringen rundt forvaltningen av de gamle leieforholdene er mangelen på tilgjengelig informasjonen. Når man ser på utviklingen av det mer utfyllende innholdet i panteregistrene opp mot dagens begrensede informasjon i elektronisk grunnbok, er det lett å overse viktige detaljer. Vi anser

gammel grunnbok til å være en mellomting mellom panteregisteret og elektronisk grunnbok. Hadde utføringen og innføringene i dag vært like detaljerte og nøyaktige som i gammel grunnbok, ville det gitt mer forståelse omkring avtaleforholdene. Likevel er presisjonsnivået i gammel grunnbok langt ifra detaljnivået i panteregistrene. For Sandviksfestene finnes det lite informasjon i elektronisk grunnbok for eiendomsforhold, rettigheter og historikk. Den elektroniske grunnboken presenterer kun det mest vesentlige ved leieforholdet i dag. Dette er registrerte urådigheter/råderettbegrensninger, presisering av leieforholdet ved angivelse av en “festerett” og opplysninger om festeavgift. Dette betyr at man må lete i historiske kilder for å finne korrekt informasjon om Sandviksfestene.

De matrikulære skiftene er utfordrende å tyde da matrikkelen har en helt annen betydning i dag enn før. Matrikkelen før dreide seg om identifisering og skattlegging, mens i dag er det eiendomsgrensene og identifisering det første man finner i matrikkelen. I dag gir matrikkelen oss den mest vesentlige informasjonen om eiendomsforhold, men er tidvis mangelfull for Sandviksfestene. Mye av dette skyldes først og fremst misvisende eiendomsgrenser. For noen av Sandviksfestene vises kun den reelle grensen for festeretten. Men for allmennheten vil denne bli oppfattet som den konkrete eiendomsgrensen. Etersom matrikkelen enda ikke innehar en funksjon for å fremstille bruksrettsgrenser, er det lett å trekke konklusjonene rundt det som allerede vises i kartet. Matrikkelen viser videre gnr./bnr. for alle typer eiendom, og skiller ikke festeforholdene i Sandviken fra selveiende eiendommer. Som med grunnboken, gir matrikkelen opplysninger om hjemmelshaver og fester, utover dette finnes ingen annen informasjon om hvilket festeforhold som er gjeldende.

Den digitaliserte versjonen av matrikkelenkartet er ufullstendig og innehar mangler. Troverdigheten til kartgrunnlaget vil økes etter hvert som det utføres oppmålingsforretninger. Dette var også poenget med «*grundemaalsforretningene*» i 1818-1819, å gi en klar anvisning av hvor leieforholdet var og hvor mye av grunnen som var omfattet. En problematikk med eiendomskartet i dag er de grensejusteringer og tilleggsareal som har blitt fradelt og tillagt grunnen, men kun som en påtegning i gammel grunnbok. Det skulle svært lite til før disse endringene ikke ble fanget opp ved digitalisering av eiendomskartet. En vesentlig problemstilling med føring av festeeiendommene i eiendomskartet er at matrikkelen er utarbeidet etter dagens forståelse av eiendomsrettsbegrepet.

Den manglende forståelsen for grunnleieforholdene er medvirkende til at Sandviksfestene i dag oppfattes som festeforhold. Begrepet grunnleie er ikke blitt ansett som relevant ved overgangen til offentlig forvaltning av leieforholdene. Dette er fordi grunnleie ikke er blitt tatt høyde for eller

nærmere utredet, men også fordi begrepet ikke brukes lengre i det moderne samfunn.

Forskningsprosjektet viser at det kan være problematisk å tolke eldre avtaler i lys av moderne begreper. Dette gjør at en kan miste viktige nyanser, og at kontraktens karakter kan endre seg dersom det gjennomføres en slik tolking. For å kunne tolke slike avtaler vil det følgelig være viktig med en oversikt over begrepens historiske utvikling. Dersom en ukritisk legger til grunn begrepene som står i de originale avtalene i lys av moderne begreper kan dette føre til at et annet resultat enn det avtalen i realiteten innebærer.

7.0 Kilde- og litteraturliste

Litteratur

Aadland, Børge «*Arvefesteavtaler - et bidrag til analysen av begrepene eiendomsrett og evigvarende bruksrett*». Publisert: Lov og rett 2014 s. 381-398 2014.

Aadland, Børge «*Arvefesteavtaler - regulering av vederlag og innløsning, samt retting av grunnbok*». Publisert: Tidsskrift for eiendomsrett s. 48-66. 2014.

Aubert, L.M.B. «*Grundbøgernes (skjøde og panteprotokollernes) historie i Norge, Danmark og tildels Tyskland.*» Publisert: Kristiania, Aschehoug, 1892.

Baldersheim, Erlend. «*Reglar om fast eigedom*». 1 utgave. Cappelen Akademisk forlag. 2010

Bernt, Jan Fridthof og Mæhle, Synne Sæter «*Rett samfunn og demokrati*». Gyldendal Norsk Forlag AS 2007. 1 utgave 2010.

Blandhol, Sverre, Tøssebø, Henriette N og Skotheim, Øystein «*Innføring i juridisk metode*». Publisert i Jussens Venner 06/2015 Volum 50

Brandt, Fredrik Peter. «*Tingsretten fremstillet efter den Norske lovgivning.*» Tredje gjennomseede oplag besørget ved Hans. H. Vogt. Kristiania Forlag AF N. W Damm og søn 1892. Basert på første opplag som kom i 1866-67.

Brækhus, Sjur og Hærem, Axel. «*Norsk tingsrett*». Universitetsforlaget 1964

Eliassen, Finn-Einar «*Norsk Småbyføydalisme. Grunnleiere, grunneiere og huseiere i norske småbøyer fra ca. 1650-1800*». Den norske historiske forening 1999.

Ertesvaag, Egil. «*Bergen bys historie III - Et bysamfunn i utvikling 1800-1920*». Universitetsforlaget 1982.

Ersland, Geir Atle. «*Kven eigde byen? Bygrunnlegging, grunnleige og grunnleige i Bergen og eit utval nordeuropeiske byar*». Dreyer forlag Oslo As 2011.

Ersland, Geir Atle. «*Eit forsøk på rekonstruksjon av grunneigefordelinga i Bergen ved utgangen av seinmellomalderen*». Hovedfagsoppgave i historie. Universitetet i Bergen 1989.

Falkanger, Thor & Falkanger, Thor Aage. «*Tingsrett*». Universitetsforlaget. 8 utgave 2016

Føllesdal, Dagfinn og Walløe, Lars og Elster, Jon. «*Argumentasjonsteori, språk og vitenskapsfilosofi*». Universitetsforlaget. Oslo, 1996.

Gjelsvik, Nicolaus «*Norsk Tingsret forelæsninger*». Anden utgave. Publisert: Nikolai Olsens boktrykkeri. Oslo 1826

Gjerstad, Jo. «*Ytre Sandviken – fra Helemysforlket til moderne bydel*». Bodoni forlag. 2012

Halvorsen, Knut «*Å forske på samfunnet. En innføring i samfunnsvitenskaplig metode*». Cappelen Akademisk forlag, 5 utgave. Oslo, 2008.

Hartvedt, Gunnar Hagen. «*Bergen byleksikon*». Kunnskapsforlaget 4. opplag 2003.

Hjorth, Maria Astrup «*Rettshistorisk metode og tolkning av historiske tekster*» s. 16-47. Publisert i: Sunde, Jørn Øyrehagen (red) «*Fordom og forventning. Ei handbok i rettshistorisk metode*». Akademisk publisering, Oslo 2019.

Kvestad, Lars «*Om det å undersøke ei nemning sitt meningsinnhald over fleire hundre år. Ei omgrepshistorisk og metodisk undring*» s. 48-71. Publisert i: Sunde, Jørn Øyrehagen (red) «*Fordom og forventning. Ei handbok i rettshistorisk metode*». Akademisk publisering, Oslo 2019

Lid, Olav. «*Tomtefeste*». Universitetsforlaget Oslo-Bergen 1961.

Monsen, Erik. «*Innføring i juridisk metode og oppgaveteknikk*». 1 utgave. Cappelen Damm akademisk 2012.

Mykland, Liv, Masdalen, Kjell Olav og Riksarkivet. «*Administrasjonshistorie og arkivkunnskap. Kommunene*». Universitetsforlaget 1987.

Sevatdal, Hans, Sky, Per Kåre og Berge, Erling. «*Eigedomshistorie - Hovudliner i norsk eigedomshistorie fra 1600-tallet fram mot nåtida*». Universitetsforlaget 2017.

Scheel, Hermann. «*Forelæsninger over norsk tingsrett*». I kommisjon hos T.O Brøgger. Kristiania 1912.

Solli, Arne «*Eigedomsregistering i Bergen gjennom 350 år*». Bergens historiske foreining. Skrifter nr. 109. 2013

Sunde, Jørn Øyrehagen. «*Speculum legale – rettspegelen*». 1 utgave. Fagbokforlaget 2005.

Sunde, Jørn Øyrehagen (red) «*Fordom og forventning. Ei handbok i rettshistorisk metode*». Akademisk publisering, Oslo 2019

Lov

Norske Lov 3.14.11 Funnet den 22.04.2020 på

https://www.hf.uio.no/iakh/tjenester/kunnskap/samlinger/tingbok/kilder/chr5web/chr5_03_14.html

LOV-1837-01-14-1 om formandskaber i kjøpstederne (1) (Bibliotek, juridisk fakultet) (Opphevet)

LOV-1837-01-14-2 om formandskaber på landet (2) (Bibliotek, juridisk fakultet) (Opphevet)

LOV-1921-09-30-3 om kommunestyre i byene (opphevet)

LOV-1938-06-10-6 om kommunestyre i byene (opphevet)

LOV-1954-11-12-1 om styret i herreds- og bykommunene. (Opphevet)

LOV-1975-05-30-20 om tomtefeste. (Opphevet)

LOV-1978-06-23-70 om kartlegging deling og registrering av grunneiendom (delingsloven)

Forkortet dell.

LOV-1978-06-09-50 om kulturminner (kulturminneloven).

LOV-1992-07-03-93 om avhending av fast eiendom (avhendingslova). Forkortelse: avhl.

LOV-1992-09-25-107 om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven).

LOV-1992-09-25-107 om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven). (Opphevet)

LOV-1996-12-20-106 om tomtefeste. Forkortelse tfl.

LOV-2018-06-22-83 om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven).

Forarbeider

Ot.prp. nr 9 (1935) Om lov om tinglysning.

NUT 1971:3 Rådsegn 9 – Om tomtefeste

Ot.prp nr. 2 (1974-1975) Om lov om tomtefeste, s. 61.

Ot.prp.nr.5 (1982–1983) Om lov om endringer i avtaleloven 31 mai 1918 nr 4, m.m. (generell formuerettslig lempingsregel).

Ot.prp nr. 28 (1995-1996) Om lov om tomtefeste (Proposisjoner)

Rettspraksis

Rt. 1912 s. 1034

Rt. 1988 s. 295 (Skjelsvik)

Rt. 1992 s. 1387 (Hamar)

Rt. 1988 s. 276 (Røstad)

Rt. 1999 s. 425 (Katnosa)

Rt. 2005 s. 1729 (Lillehammer)

Arkiv

Arkivet etter Store Sandviken gård (A-1755).

- Festesedler m.m 1788-1921, Sandvikens 1.Rode no. 1-112A, Sandvikens 2.Rode no. 3-83.

Arkivet etter Kemneren (A-0001 Lac: 1-18).

Nordhordland sorenskrivar:

- Panteregister nr. II.A.a.2, 1770-1820
- Panteregister nr II.A.a.2, 1774-1861
- A.d.c Realpanteregister 1823-1896: 19a Sandviken med pakkbodene Ca. 1774-1861. Bergens panteregister for Sandviken 1861 s. 1-197
- A.d.c Realpanteregister 1823-1896: 19b. Sandviken med pakkbodene. Ca. 1774-1861. Bergens panteregister for Sandviken 1861 s. 198-397
- Nordhordland tingbok 1789, s.387 og 387b

RA, Matrikkelrevisjonen av 1863, F/Fe/L0250: Dom og Korskirkens landsogn, 1863.

Internettkilder

Bergen Byarkiv, søkeord: «Generalkart». Lest 21.02.20 på

<https://www.bergenbyarkiv.no/oppslagsverket/2003/04/14/rodekart/>

Danmarkshistorien.dk, søkeord: «Statsbankerotten». Lest 20.05.2020 på

<https://danmarkshistorien.dk/>

Det norske akademis ordbok. Søkord: «Rede sølv». Lest 03.04.2020 på https://naob.no/ordbok/rede_1

Det norske akademis ordbok. Søkord: «Gangbar». Lest 03.04.2020 på <https://naob.no/ordbok/gangbar>

Det norske akademis Ordbok. Søkord: «Jorddrott». Lest 22.04.2020 på <https://naob.no/ordbok/jorddrott>

Norsk Historisk Leksikon. Søkord: «matrikkel 1838». Lest 23.02.20 på https://lokalhistoriewiki.no/wiki/Matrikkelen_1838

Store Norske Leksikon. Søkord: «Grunnbok». Lest 21.04.2020 på <https://snl.no/grunnbok>

Store Norske Leksikon. Søkord: «Norges bank». Lest 02.03.20 på https://snl.no/Norges_Bank

Store Norske Leksikon. Søkord «Bruksrettighet». Lest 19.05.20 på <https://snl.no/bruksrettighet>

Store Norske Leksikon. Søkord «Aad Knutsson Gjelle». Lest: 19.05.20 på https://snl.no/Aad_Knutsson_Gjelle

Meyers Fremmedordbog. Historisk fremmedordbog. Søkord «Recognition». Lest: 19.05.2020 på <https://meyersfremmedordbog.dk/ordbog?query=recognition>

Myntkabinetets elektroniske utstilling: <https://www.dokpro.uio.no/umk/tidsreise/1875.html>. Lest 17.03.202

Matrikkel

Bergen bys matrikkel 1886. Funnet 20.04.2020 på:

<http://urbgis.uib.no/ebook/abook/index.php?ebook=bergmatr1887#page/324/mode/1up>

«Bergen bys matrikel etter den i 1907-1908 stedfundne almindelige omværdsettelse av byens faste

eiendomme til utgangen av september maaned 1908». A/S John Griegs boktrykkeri 1908. Funnet den 20.04.2020 på <http://urbgis.uib.no/ebook/abook/index.php?ebook=bergmatr1928#page/1/mode/lup>

«Bergen bys matrikel efter den i 1915-1918 stedfundne alm. omværdsettelse av byens faste eiendomme med rettelsler, tilæg og forandringer til utgangen av 1919». Bergen N.Nilssen & Sønns boktrykkeri 1920. Funnet den 20.04.2020 på <http://urbgis.uib.no/ebook/abook/index.php?ebook=bergmatr1928#page/1/mode/lup>

«Bergen bys matrikel efter den 1925-1928 efter den almindelige omværdsettelse av byens faste eiendomme med rettelsler og forordninger til utgangen av august 1928.» A/S John Griegs Boktrykkeri, Bergen. Funnet den 20.04.2020 på <http://urbgis.uib.no/ebook/abook/index.php?ebook=bergmatr1928#page/1/mode/lup>

Andre kilder

“Visgi”, kartportal for Bergen kommune

“BraArkiv”- kommunalt arkiv for Bergen kommune

Byantrikvaren i Bergen. “*Kulturminnegrunnlag for kommunedelplan Sandviken og Fjellsiden nord P.1.1575.00.00.*”, 1999

“Sandviksfestene”- Kommunalt saksarkiv, Etat for bygg og eiendom

Kartverket Globalglasset. «Den norske eiendomsregistreringens historie». Publisert 30.07.2015, Lest: 21.05.2020 på <https://www.kartverket.no/globalassets/matrikkel/kurs/forkurs/pdf/2-den-norske-eiendomsregistreringens-historie.pdf>