

UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP



Forord

Denne oppgaven representerer den avsluttende oppgaven for studieretningen Master i Eiendomsfag ved Universitetet for miljø- og biovitenskap, UMB, i Ås. Oppgaven har et omfang på 30 studiepoeng og er produsert i mitt siste år på universitetet.

Gjennom studiet har jeg utviklet stor interesse for eiendomsutvikling og dette har videre gjenspeilet seg i valg av enkeltemner. De har i hovedsak vært rettet opp mot eiendomsutvikling og økonomisk relaterte fag.

Proessen rundt oppgaven har vært svært lærerik og jeg har utviklet en større kunnskap om et lite belyst tema, servitutter.

Jeg vil takke min hovedveileder professor August E. Røsnes. Han har gitt meg gode og konstruktive tilbakemeldinger, og vi har hatt lærerike diskusjoner gjennom arbeidet med denne oppgaven. Jeg vil også takke Eivind H. Ramsjord for nyttige diskusjoner rundt de mange problemstillingene som har dukket opp underveis. Videre vil jeg takke Sigrid Olsborg Hansen som har lest korrektur av oppgaven.

Til slutt vil jeg rette en stor takk til Selvaag Bolig AS og Nittedal kommune som har hjulpet meg med informasjon i forbindelse med casene. Uten denne informasjonen ville det ikke vært mulig å gjennomføre denne oppgaven.

2012

Snorre Vikdal

Sammendrag

Denne oppgaven omhandler temaet servitutter. Jeg har sett nærmere på utviklingen til servitutter i et historisk perspektiv og hvilke metoder bestemte aktører bruker for å rydde opp i servituttforholdene.

Hovedproblemstillingen er:

Hvordan servitutten varierer i gyldighet gjennom historien? Hvilke metoder aktørene kan bruke for å rydde eiendomsforholdene på en eiendom med tanke på servitutter?

For å belyse hvordan gyldigheten til servitutter har forandret i et historiskperspektiv og hvilke metoder aktører kan bruke til å rydde opp i eiendomsforhold, vil jeg gi en bred teoretisk fremstilling av temaet i kapittel 3. Som et ledd i besvarelsen av hovedproblemstillingen vil jeg også drøfte tre delproblemstillinger med grunnlag i teoridelen og den empiriske undersøkelsen.

Delproblemstillinger:

- Servitutter går foran reguleringsplanen og kan nekte gjennomføring av reguleringsplan.
- Bruksservitutter er nødvendig for å sikre optimal utnyttelse av enkelte eiendommer, og kan stoppe igangsetting av plantiltak.
- Dagens rettstilstand hva angår forholdet mellom offentlig plan og negative servitutter

I denne oppgaven har jeg redegjort for eiendomsforhold og begrepsforklaringer av ulike servitutter. Jeg har også tatt for meg servitutthistoriens utvikling fra den ble introdusert i Romerriket, og senere introdusert og tatt i bruk i Norge som registreringsverktøy, frem til i dag. Jeg har også gitt inngående forklaring om stiftelsesforhold og offentlig- og privatrettslig styring gjennom kommuneplan og reguleringsplan i forhold til servitutter. Videre har jeg forklart hvilke metoder som kan brukes i dagens system for å få servitutter opphørt. Gjennom intervjuene har jeg funnet ut at servituttens gyldighet ikke er konstant og at de over tid kan forandre plassering.

Det finnes ulike metoder for å gjennomføre eiendomstekniske operasjoner, og for å belyse hvilke metoder som kan brukes, har jeg sett nærmere på hvordan en privat aktør, Selvaag Bolig AS, forholder seg til dette. Jeg har også tatt for meg en offentlig aktør, Nittedal kommune, som i tillegg gjør rede for servituttenes historie med tanke på forandring av gyldighet og plassering.

Selvaag brukte jordskiftekonsulenter for å rydde opp i eiendomsforholdene. Jordskiftekonsulentene brukte sin spisskompetanse innenfor jordskifteloven til å oppklare de servituttforholdene som lå på eiendommene som skulle utbygges.

I tilfellet med den offentlige aktøren, Nittedal kommune, forandret servitutten plassering og gyldighet flere ganger fra den først ble opprettet og fram til i dag.

Dette på grunn av at reguleringsplanen opprinnelig gikk foran servitutten. Dette bekreftes også av Gjensidigedommen.

Etter kjennelsen i Naturbetongdommen ble dette derimot forandret da servitutten nå ble gjort gjeldene *foran* reguleringsplanen. I Nittedalcaset er det derfor fortsatt ikke blitt enighet angående servitutts plassering.

I dagens praksis er det servitutten som er gjeldene foran reguleringsplanen og endringer i eiendomsforhold må da gjennomføres gjennom avtaler, ved ekspropriasjon, jordskifte, endrede forhold eller hevd.

Abstract

This thesis deals with the subject servitudes. I have taken a closer look at the validity of servitudes in a historical perspective and the methods certain participants use to clean up in circumstances concerning servitudes. Property terms and conceptual explanations will be accounted for and I have examined the evolution of servitudes up until today. I have also given a thorough explanation on conditions concerning establishment of servitudes as well as public and private law government through municipal plans and development plans in relation to servitudes. Additionally I have explained which methods are applicable in today's system to discontinue a servitude. Through interviews I have found out the validity of the servitude is not constant and that the use of contracts and land consolidation are favorable methods for tidying in servitude affairs.

Innholdsfortegnelse

FORORD	1
SAMMENDRAG	2
ABSTRACT	4
INNHOLDSFORTEGNELSE	5
1 INNLEDNING	1
1.1 BAKGRUNN FOR OPPGAVEN	1
1.2 PROBLEMSTILLING	2
1.3 METODE.....	2
1.3.1 <i>Forskningsmål og valg av metode</i>	3
1.3.2 <i>Informant eller respondent</i>	4
1.3.3 <i>Intervju</i>	5
1.3.4 <i>Utarbeidelse av intervjuguide</i>	6
1.3.5 <i>Validitet og reliabilitet</i>	6
1.3.6 <i>Refleksjon over egen metode</i>	7
1.4 OPPGAVENS OPPBYGGING.....	7
2 TEORI	9
2.1 EIENDOMSFORHOLD	9
2.2 RETTSBEGREP.....	10
SERVITUTTBEGREPER.....	11
2.3	11
2.3.1 <i>Bruksservitutter</i>	13
2.3.2 <i>Person- og realservitutter</i>	13
2.4 HISTORIE	16
2.4.1 <i>Innføring av servitutter i Norge</i>	17
2.4.2 <i>Registreringssystem</i>	18
2.5 PLANREGULERING OG SERVITUTTER.....	18
2.5.1 <i>Kommuneplan</i>	19
2.5.2 <i>Reguleringsplan</i>	19
2.5.3 <i>Regulering av bruksbehov og privatrettslig kontroll</i>	20
2.5.4 <i>Negative servitutter</i>	21
2.6 STIFTELSE AV SERVITUTTER	23
2.7 RÅDERETT	25
2.7.1 <i>Retten til utvidet rådighet over egen grunn</i>	26
2.7.2 <i>Rådighetsutøvelsen</i>	27
2.7.3 <i>Særlig om § 17 i servituttloven</i>	27
2.8 OPPHØR AV SERVITUTTER.....	28
2.8.1 <i>Avtaleekstinksjon</i>	28
2.8.2 <i>Hevd</i>	29
2.8.3 <i>Endrede forhold</i>	30
2.8.4 <i>Ekspropriasjon</i>	30
2.8.5 <i>Jordskifte</i>	32
2.9 RETTSVERN AV SERVITUTTER	32
2.9.1 <i>Tinglysning av servitutter</i>	33
2.9.2 <i>Fremgangsmåte for å tinglyse en servitutt</i>	34
3 EMPIRI	36
3.1 FREMGANGSMÅTE.....	36
3.2 CASEOMRÅDE 1 - LØRENPROSJEKTET.....	37

3.2.1	<i>Intervju med Selvaag Bolig AS</i>	39
3.3	CASEOMRÅDE 2 – NITTEDAL KOMMUNE	42
3.3.1	<i>Intervju med Nittedal kommune</i>	51
4	DRØFTING	54
4.1	SERVITUTTER I HISTORISK PERSPEKTIV	54
4.2	METODE AKTØRER KAN BRUKE FOR Å RYDDE EIENDOMSFORHOLDENE MED TANKE PÅ SERVITUTTER 56	
4.3	NEGATIVE SERVITUTTER GÅR FORAN REGULERINGSPLANEN OG KAN NEKTE GJENNOMFØRING AV REGULERINGSPLAN	56
	BRUKSSERVITUTTER ER NØDVENDIG FOR Å SIKRE OPTIMAL UTNYTTELSE AV ENKELTE EIENDOMMER, OG KAN STOPPE IGANGSETTING AV PLANTILTAK	57
4.4	57
4.5	DAGENS RETTSTILSTAND HVA ANGÅR FORHOLDET MELLOM OFFENTLIG PLAN OG NEGATIVE SERVITUTTER	58
5	AVSLUTTENDE REFLEKSJONER	60
6	KRITIKK AV OPPGAVEN	61
7	VIDERE STUDIE AV SAMME TEMA	61
8	FIGURER	62
9	REFERANSER	63

1 Innledning

1.1 Bakgrunn for oppgaven

Servitutter er et begrep som er lite omtalt i dagens samfunn. Mange vet ikke hva det vil innebære og ha en servitutt på eiendommen. Det kan være vanskelig å vite hvilke begrensninger og rettigheter som medfølger servituttene. Jeg ønsker å gå i dybden på dette tema da det både virker spennende og lite belyst. I tillegg er det viktig at temaet inneholder momentene eiendom, jus og arealplanlegging. Dette er områder som jeg gjennom mitt studie på Universitet i Ås, har tilegnet meg kompetanse innen. Jeg mener at disse momentene kommer til å være essensielle for gjennomføringen av denne oppgaven.

Min første innføring i servituttloven var gjennom faget *Tingsrett*. Jeg fikk raskt interesse for denne loven og hvilken innvirkning den har på både den offentlige og privatrettslige retten vi har i Norge. Videre ser det ut til at servituttlovgivingen i praksis ikke alltid er like enkel. Det har vært flere høyesterettssaker hvor utfallet har vært varierende. Dette har kommet tydelig frem gjennom følgende tidligere saker:

- Gjensidige Rt-1995 side 904; Spørsmålet i saken om Gjensidigebygget på Lysaker i Oslo dreier seg om bygget var reist i strid med negative servitutter påheftet eiendommen i tiden 1890-1917, og i så fall om rettighetshaverne kunne ha krav på erstatning. Negative servitutter som er til hinder for utbygging i samsvar med reguleringsplan, må vike for denne og anses som bortfalt, uten at det i alminnelighet - og ikke i denne saken - skal oppstå noe erstatningskrav mot eieren av den tjenende eiendom på grunn av bortfallet. Servituttene, slik de måtte fortolkes, hindret ikke utbyggingen. De måtte anses bortfalt på grunn av utviklingen i det strøket bygget befant seg. Referanse
- Bodil Rt-2002 side 145; Saken gjaldt spørsmålet om fortetting av et hytteområde i samsvar med en reguleringsplan, kunne skje uavhengig av festekontrakter som forbød ytterligere utbygging i området. Høyesterett kom frem til at kontraktsklausulene ikke falt bort alene som følge av at gjennomføring av reguleringsplanen med tilhørende bebyggelsesplaner var aktuell.

- Naturbetong Rt. 2008 side 362; Saken gjaldt en tomt som hadde påheftet en tinglyst strøksservitutt om villamessig bebyggelse. Kommunen vedtok ny reguleringsplan for området og en utbygger oppførte en boligblokk på tomten. Flertallet i Høyesterett fant at reguleringsplanen ikke opphevet negative servitutter som kunne komme i konflikt med planen, og kom derfor frem til at servitutten ikke kunne anses bortfalt.

1.2 Problemstilling

Hvordan servitutter har blitt håndtert gjennom tidene og hvilke metoder som kan brukes for å rydde eiendomsforholdene er mange. Jeg har valgt å undersøke hvordan en privat og en offentlig aktør forholder seg til disse eiendomsforholdene.

Hovedproblemstillingen er :

"Hvordan servitutten varierer gyldighet gjennom historien i forhold til reguleringsplan? Hvilke metoder aktører kan bruke for å rydde eiendomsforholdene på en eiendom med tanke på servitutter?"

For å belyse overstående hovedproblemstilling mer inngående har jeg valgt å supplere med tre delproblemstillinger:

- Servitutter går foran reguleringsplanen og kan nekte gjennomføring av reguleringsplan.
- Bruksservitutter er nødvendig for å sikre optimal utnyttelse av enkelte eiendommer, og kan stoppe igangsetting av plantiltak.
- Dagens rettstilstand hva angår forholdet mellom offentlig plan og negative servitutter

1.3 Metode

Metode er læren om de verktøy som kan benyttes for å samle inn informasjon. Metoden er å regne som et hjelpemiddel og har derfor ikke noe mål i seg selv. Det kan perifert defineres som en fremgangsmåte for å tilegne seg ny kunnskap (Halvorsen, 1993).

Alle kan gjøre seg opp meninger som er basert på samtaler, observasjoner og litteratur. Meninger kan belæres i overbevisende ordlag, men har ingenting med det som kalles vitenskapelig forskning å gjøre. Disse konklusjonene er basert på tolkninger fra en mengde sanseinntrykk som sjelden blir etterprøvd eller stadfestet av andre (Thagaard, 1998).

Vi skiller mellom to hovedformer innenfor metodebruk; kvalitativ og kvantitativ metode. Kvalitativ metode er en metodebruk som skal gi forskeren en helhetsforståelse av virkeligheten. Forskeren samler inn data som gjør det mulig for han å forstå et fenomen. Thagaard fortsetter med å slå fast at denne forskningsmetoden baserer seg på dybde. Informasjonen og opplysningene kan være mange, men forskeren bruker få informanter. Ved direkte kontakt med informantene, kan problemstillingen endres og utvikles i løpet av datainnsamlingen. Den viktigste måten å tilegne seg informasjon på er gjennom observasjon, tekstanalyse og intervju. Ulempen ved kvalitative intervju er at forsker eller informant kan påvirkes av hverandre underveis i intervjuet. Vi kan da få et "forurenset" intervju der ytringer kan være ledet i en bestemt retning som dermed ikke vil gi korrekt fakta. Det er derfor viktig at intervjuet gjennomføres på en slik måte at det gir troverdighet, bekreftbarhet og overførbarhet til publikum (Thagaard, 1998).

Den kvantitative metoden gir forskeren mer kontroll over datainnsamlingen og problemstillingen er ofte ferdig utformet før innsamlingen starter. I motsetning til kvalitativ metode går forskeren mer i bredden ved å bruke mange informanter. Dette gjør at forskeren gjerne har større avstand til informantene og heller baserer sine data på statistikk. Det positive med denne typen forskningsmetode er at det er liten påvirkning mellom forsker og informant. Vi kan si at kvantitativ forskning baserer seg på hvor mange, mens kvalitativ forskning dreier seg om hvorfor og hvordan (Thagaard, 1998).

1.3.1 Forskningsmål og valg av metode

Mitt utgangspunkt for denne studien var et ønske om å lære og forstå servitutter på en bedre måte. Det har fra mitt ståsted vært noe uklarhet i lovpraksisen i forhold til

hvordan en servitutt kan eller skal tolkes. Høyesterettsdommene har ikke hatt den samme oppfatningen av hvordan en servitutt skal håndteres eller kunne opphøres, noe som har resultert i flere rettsaker. Eksempler på dette er sakene introdusert i innledningen om Naturbetong og Gjensidige.

Valg av rett metode for innsamling av informasjon er vesentlig for sluttresultatet av den empiriske analysen. Jeg har valgt kvalitativ metode da det korresponderte best med den type informasjon jeg skulle innhente.

"Begrepet metode betyr opprinnelig veien til målet." (Kvale, 1997, p. 114).

Dette er beskrivende for hvordan jeg har brukt metoden i denne oppgaven. Metoden er med på å stake ut kursen for hvordan målet kan nås, og det ville vært vanskelig å nå målet uten å vite veien. Den kvalitative metoden har vært med på å skape og legge grunnlaget for det resultatet jeg har kommet frem til.

Kvalitativ metode ga meg et bredt utvalg av innsamlingsmetoder, deriblant intervjuer, observasjoner og gjennomgåelse av litteratur eller bilder. Den vanligste formen for innsamling av data er gjennom intervjuer og observasjoner (Thagaard, 1998).

Jeg har i min oppgave for det meste brukt gjennomgåelse av litteratur og intervjuer, samt hatt konversasjoner med ulike fagpersoner. Ved å bruke kvalitativ metode i intervjuene ville jeg få en dypere forståelse for emnet ettersom dette ga meg muligheten til å stille oppfølgingsspørsmål underveis, samtidig som det ga informantene muligheten til å belyse emner som de selv anså som relevant.

Siden oppgaven ikke kan baseres på statistiske data og det faktum at jeg må ha direkte kontakt med informantene, ville ikke en kvantitativ metode være egnet for denne avhandlingen.

1.3.2 Informant eller respondent

I boken *"Metodevalg og metodebruk"* av Holme og Solvang (Solvang, 1996) beskrives hva som karakteriserer og skiller en informant fra en respondent. Et respondentintervju kjennetegnes ved at de eller den som intervjues selv er delaktige i det fenomenet som studeres, for eksempel ved intervjuer med stipendiater.

Ved informantintervju er intervjuobjektene ikke involvert i fagmiljøet, men står utenfor fenomenet forskeren undersøker.

1.3.3 Intervju

Intervju er en form for innsamling av data, og en viktig metode som skjer i verbal form mellom forsker og informant. Det er også en vanlig metode innenfor kvalitativ forskningsteknikk. Intervjuet foregår som regel når to parter har felles interesse om et gitt tema. I slike intervjuer foregår det ikke en likeverdig samtale, men en samtale hvor forskeren definerer og kontrollerer situasjonen (Kvale, 1997). Det bør være en viss struktur over intervjuet og finnes en rød tråd gjennom hele intervjuprosessen med tanke på innhold og spørsmålsformulering. Det er derfor viktig at forskeren kontrollerer intervjuet slik at han får mest mulig ut av informanten.

Vi kan dele intervjuene opp i tre kategorier; strukturerte, ustrukturerte og halvstrukturerte intervju (Thagaard, 1998).

- I *strukturerte* intervju har forskeren allerede gitt ett bestemt tema og har faste spørsmålsformuleringer.
- I *ustrukturerte* intervju har forskeren et bestemt tema, men lar spørsmålene tilpasses ut i fra den spesifikke intervjusituasjonen.
- I *halvstrukturert* intervju forutsettes det at det brukes en intervjuguide som utgangspunkt for intervjuet. Videre er spørsmålsstillingen, tematiseringen og rekkefølgen av ulik art. Dette er også den mest vanlige kvalitative intervjuformen.

"Det kvalitative aspektet ved denne fremgangsmåten er at informanten står fritt til å utforme svarene sine, og gjennom svarene kan hun eller han presentere kriterier for hvordan vedkommende forstår sin situasjon" (Thagaard, 1998, p. 80).

Når forskeren bruker en strukturert tilnærming, gir det som oftest sammenlignbare svar. Dette gir forskeren informasjon om det samme temaet, selv om informantene er forskjellige. Det halvstrukturerte intervjuet kan også gi sammenlignbare svar, men opererer med en løsere struktur og fremgangsmåte under intervjuet. Dermed kan forskeren variere i tilnærmingen overfor informanten. Denne fleksibiliteten er nøkkelen

for å kunne nærme spørsmålene til den enkelte informants kvalifikasjoner (Thagaard, 1998). Fordelen ved å velge et halvstrukturert intervju er at forskeren kan følge informasjonen som informanten gir uten å bryte inn, men allikevel introdusere andre temaer han ønsker å belyse senere i intervjuet.

I denne oppgaven har jeg brukt både halvstrukturerte og strukturerte intervjuer. Jeg har sendt enkelte intervjuer per mail og senere konferert over telefon. Det ble derfor vanskelig å bruke halvstrukturert intervju under hele masteroppgaven. Jeg fikk også oppleve under mine intervjuer at et kvalitativt intervju satte store krav til mestring av sosial interaksjon.

1.3.4 Utarbeidelse av intervjuguide

Under forberedelsene til intervjuene og utarbeidelsen av intervjuguiden var det flere problemstillinger som måtte diskuteres. Den største utfordringen var hvordan jeg skulle stille spørsmål som gjorde at jeg oppnådde dybde i svarene. Jeg så det også som viktig at jeg klarte å oppmuntre til refleksjon over temaet. Metoden jeg brukte for å gjøre dette var gjennom oppfølgingsspørsmål. De var forholdsvis enkle, som for eksempel "i hvilken grad" eller "har dere opplevd dette problemet", men bidro til å gi mer utfyllende svar.

Videre ble jeg tipset av stipendiat Eivind H. Ramsjord om å stille informantene spørsmål som var mer personifisert. Hensikten med å personifisere spørsmålet var å få informantene til å dra frem eksempler fra egne erfaringer. På denne måten fikk jeg aksess av informantene og de lange og detaljerte svarene jeg var ute etter.

1.3.5 Validitet og reliabilitet

Validitet og reliabilitet er krav som stilles til oppgaven. Validitet betyr i korte trekk at det temaet forskeren velger å undersøke både skal ha relevans og gyldighet i forhold til fenomen som undersøkes. Reliabilitet refererer til pålitelighet av materialet som forskeren undersøker. Det innebærer at innhenting av data skjer på korrekt måte og de ulike feilmarginene angis (Dalland, 2007). Valideringen av forskerens kvalitet på materialet må kontinuerlig sjekkes, utspørres og tolkes teoretisk. Dette for å sikre at materialet har den gyldigheten og kvaliteten som kreves. I oppgaven var det viktig at jeg

kontrollerte datainnsamlingen nøye gjennom å ha et kritisk syn på egne tolkninger. Dette for å unngå selektiv og subjektiv tolkning fra innhentet material (Kvale, 1997).

For å gi materialet mitt validitet, har jeg valgt å etterspørre en bekreftende mail fra informantene på de spørsmålene som er av særs interesse for oppgaven. På denne måten unngikk jeg at informanten ble feilsitert eller misoppfattet under intervjuet. Ett av intervjuene foregikk pr telefon og for å sikre validitet, sendte jeg en mail med alle spørsmålene i forkant.

1.3.6 Refleksjon over egen metode

Gjennom studie Eiendomsfag har jeg utført flere intervju, men disse har vært mer iscenesatt og blitt utført i samarbeid med andre. Jeg reflekterte tidlig over hvordan jeg skulle forberede oppgaven på best mulig måte, og hvilken metode som var best egnet til å finne og utnytte den informasjonen jeg trengte. Kvalitativ metode skilte seg ut siden jeg ikke hadde en problemstilling som skulle kvantifiseres. I tillegg var det viktig at informasjonen ikke ble innhentet gjennom et bredt spekter ved bruk av flere informanter, da mitt formål med intervjuene ikke var å sammenligne informasjon, men å gå i dybden i et tema. Casene i oppgaven er basert på en kvalitativ metode med intervjuer av få informanter og dybdeinformasjon av innholdet. Jeg var ute i felt og snakket direkte med ulike fagpersoner, samt gjorde tekstanalyse som var viktig får å få full forståelse av fenomenet.

1.4 Oppgavens oppbygging

I denne oppgaven vil jeg gi en forklaring på de begrepene som er viktig for forståelsen av servitutter og gå dypere inn i historien om servitutter. Jeg vil gi en inngående forklaring om hvordan sammenhengen er mellom eiendomsforhold og servitutter. I tillegg vil jeg presentere ulike opphørsmetoder for servitutter og beskrive prosessen rundt tinglysning

Etter teoridelen vil jeg gå dypere inn i de ulike caseområdene med påfølgende belysning av resultatene fra empirien. Til slutt vil jeg fatte noen konklusjoner på bakgrunn av de erfaringene jeg har opparbeidet meg gjennom arbeidet med denne oppgaven.

2 Teori

Jeg vil starte med en forklaring av eiendomsforhold i Norge. Servitutter har sitt utspring fra eiendommer og det er derfor viktig å få en forståelse av eiendomsforhold før jeg starter på de ulike begreper og faguttrykk som medfølger servitutter. Videre vil jeg utdype servitutthistorien og metoder for å rydde eiendomsforhold for servitutter. Til slutt i dette kapitlet skal redegjøre for rettsvern.

2.1 Eiendomsforhold

Jeg har valgt å bruke professor Hans Sevatdal og førsteamanuensis Einar Hegstad sine forklaringer om begrepet eiendom og eiendomsretten i Norge fra boken "Dannelse og transaksjoner vedrørende fast eiendom i de nordiske lande".

Vi har i Norge integrert eiendomsretten som en del av den norske konstitusjonen. Dette har vi gjort både i teori og i praksis, men det er ikke nærmere utbrodert i noen definert lov (Sevatdal, 2006). Det eneste som kan minne om en bestemmelse i lov er fra *"Kongeriget Norges Grundlov(LOV-1814-05-17)* heretter omtalt som grunnloven. I grunnloven § 105 der det heter: "fordrer statens trav, at nogen maa afgive sin rørlige eller urørlige eiendom til offentlig brug, saa bør han have fuld erstatning af statskassen" som i praksis betyr at innholdet i eiendomsretten er dynamisk. Termene "eiendom" og "eiendomsrett" har ingen eksakt betydning og kan forandres over tid. Dette betyr at termene kan ha ulik betydning i ulike lover.

Den norske eiendomsretten kan i prinsippet regnes for å inkludere hele det norske territoriet. Det finnes selvsagt unntak for dette, blant annet er all salt sjø som ligger utenfor marbakken eller dypere enn 2 meter, eierløs. Videre finnes det også enkelte områder i ferskvann som er eierløse.

Selv om det ikke finnes noen generell definisjon på hva en eiendom er, har jeg i denne oppgaven jobbet mest med det som kalles eiendomsdannelse. Det er eiendommer som defineres i eiendomsregistrene. Registerenheten som vi har i Norge baserer seg på fire formelle systemer:

- Grunneiendom
- Festegrund
- Eierseksjon
- Anleggseiendom

Grunneiendom er det vanligste og mest brukte systemet. Mesteparten av norske landområder dekkes av dette. Dette danner utgangspunkt for de servitutene som er laget. Nærmere bestemt finnes servitutene på grunneiendommene i en eller annen form. For å forklare sammenhengen mellom grunneiendommene og servituttene og få en nærmere forståelse av hvordan servitutene hører til eiendommen, vil jeg forklare begrepet "eiendomsforhold".

Eiendomsforhold er et samlebegrep som fanger opp egenskaper vedrørende tre ulike kategorier. Sevattal og Hegstad har kommet frem til følgende inndeling:

- 1) Eiendommene(objektene)
- 2) Innehavere av rettigheter, som gjerne blir kalt "eierene"(subjektene)
- 3) Rettighetstypene, dvs. de eiendomsrettslige relasjonene mellom objektet og subjektet.

Sevattal og Hegstad beskriver disse uttrykkene som henholdsvis eiendomsstruktur, eierstruktur og rettighetsstruktur. Eiendommene blir dermed fysiske objekter mens eierne blir handlende subjekter (fysiske eller juridiske personer). Rettighetene består av de juridiske relasjonene mellom subjektet og objektet som kommer av eiendomsretten.

2.2 Rettsbegrep

"Lov um særlege råderettar over fremad eiedom" (LOV-1968-11-29), heretter omtalt som servituttløven, gjelder for særlige retter over annen manns fast eiendom, særskilt til bruk eller annen utnytting på eiendommen og/eller annen rådighetsutnyttelse. Det gjelder også rett til å forby ulike utnyttelser, bruk eller tilstelninger på eiendommen. Løven er i utgangspunktet deklarasorisk, hvilket vil si at en eventuell avtale vil gå foran løven, men det finnes enkelte preseptorisk lovregler hvor det er løven som gjelder (§§ 8, 11-16 og 18, 19). Store deler av løven er i all hovedsak deklarasorisk og komplimenteres

med lovpraksis. Eksempelvis kan nevnes Rt. 1937 s. 355, Rt. 1968 s. 695, Rt. 1995 s. 904 og Rt. 2002 s. 145.

Utgangspunktet for servituttlovgivningen, som jeg har en mer inngående forklaring på senere i oppgaven, er basert på stiftelsesgrunnlaget. Det er i hovedsak fem ulike metoder for stiftelse:

- Avtale
- Hevd
- Jordskifte
- Alders tids bruk
- Ekspropriasjon

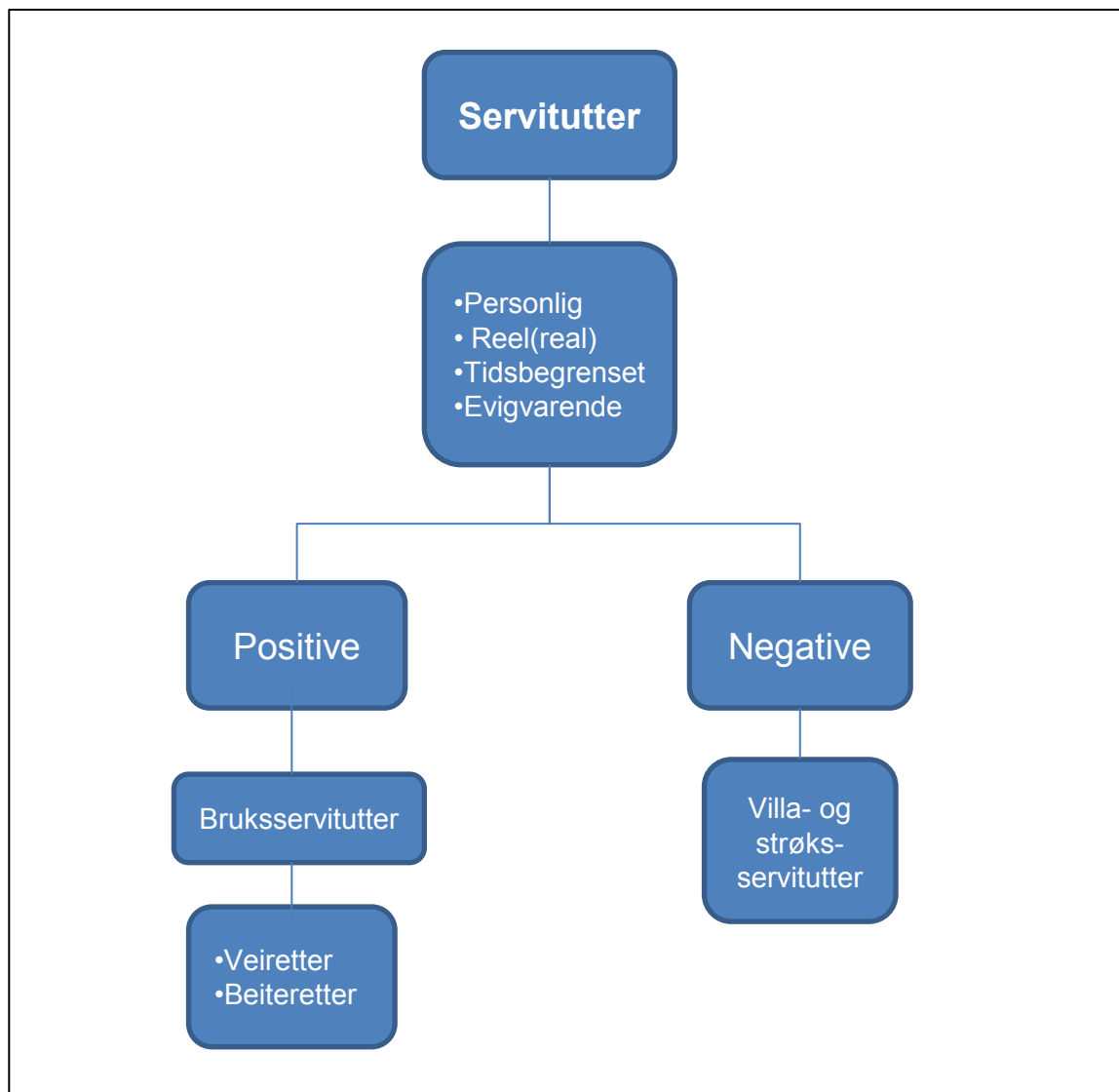
Hovedregelen er at det er fri adgang for å stifte servitutter. Unntakene for denne hovedregelen er de lovbestemte begrensninger. Det kan ikke opprettes en servitutt som er direkte skadelig eller som kan svekke næringsgrunnlaget for den tjenende eiendommen. Den tjenende eiendommen er den eiendommen som servitutten er påheftet. (Sevatdal, 2006)

2.3 Servituttbegreper

Servitutter er en rett som omhandler reelle og personlige rettigheter. Dette gjelder både positiv og negativ rett over eiendommen. De er en begrenset rett til faktisk rådighet av en ressurs på eiendommen. Som nevnt i delkapittel 2.3 er den eiendommen som servitutten hefter på kalt den tjenende eiendommen, mens den eiendommen som servitutten tilhører, kalles oftest for den herskende eiendommen. I de tilfellene hvor servitutten er en personlig rett på en fast eiendom, vil eier av servitutten kalles servitutthaver (Sevatdal, 2006).

Det er vanlig å dele servituttene inn i såkalte positive og negative servitutter. Positive servitutter er mest vanlig og kjennetegnes ved at de for eksempel gir servitutthaver eller eiendommen en rett til parkeringsplass, å kjøre over eiendommen, ha brønn eller lignende. En negativ servitutt er servitutter som legger restriksjoner angående bruk og

virksomheter på eiendommen. Eksempler på negative servitutter kan være byggeforbud, høydebegrensninger i et område, begrensninger av utnyttelsen på eiendommen osv. Rettigheten kan være evigvarende eller tidsbasert. Videre kan retten overdras fra person til person eller følge en eiendom. Retten kan være en del av flere rettigheter eller stå alene. De er oftest bundet til eiendommer og er som regel basert på avtaler som er inngått mellom partene. Servitutten kan gjøre en eiendom komplett dersom den i seg selv er mangelfull (Sevatdal, 2006). For å oppsummere har jeg illustrert de ulike begrepene med figur 1.



Figur 1: Hierarkisk oversikt over hvordan servituttbegrepene er bygget opp.

2.3.1 Bruksservitutter

Bruksservitutter omfatter alle servitutter med rådighet over den tjenende eiendom. Vi kan dele dem opp i to undergrupper; ferdselsrettigheter og rett til å ha anlegg.

Ferdselsrettigheter er retten til å ferdes over annen manns grunn. Denne bruksservituten gir mulighet til å komme seg til eksempelvis et hogstområde, fiskevann eller annen tilstelning rettighetshaver er avhengig av eller ønsker tilgang til. For å kunne utnytte fiskerettigheten kan det være nødvendig å krysse fremmed eiendom for å komme seg til fiskevannet. Dersom servitutthaver ikke eier eiendommen rundt fiskevannet er han/hun da avhengig av en ferdselsrett for å komme seg dit. Fiskeretten blir derfor en del av en annen rettighet. Ferdselsrett kan også være en selvstendig rett som veirett til hus eller hytte. Ved servitutstiftelse kan partene som oftest selv bestemme hvor omfattende disse rettighetene skal være, om retten eksempelvis skal gjelde til begrensede tider, om hvem som kan få kjøretilgang og hvilke kjøretøyer dette skal gjelde (Falkanger T. F., 1987).

Rett til å ha anlegg omfatter retten til å ha fast tilstelning på den tjenende eiendommen. Eksempler på typer anlegg kan være båtfeste, antennefeste, vindmøller o.l (Falkanger T. F., 1987) Denne typen servitutter er ofte brukt av selskaper som Hafslund, Statnett og Statkraft (antennefeste, vannkraftverk).

2.3.2 Person- og realservitutter

Real(reelle)- og personlig servitutter er to servitutt-typer som har stor betydning for servituttforståelsen. Det er derfor viktig med en inngående forklaring av disse.

En realservitutt er knyttet til eierskapet av en eiendom, og betegnelsen på at det er en realservitutt er at den som regel følger eiendommen og ikke eieren. Realservitutter kan eksempelvis være en veirett til et sommerhus. I tilfeller hvor det foreligger realservitutter vil også neste eier av sommerhuset kunne benytte seg av veiretten.

Ved personlige servitutter er servituttrettigheten knyttet til fysiske eller juridiske personer, og ikke til en bestemt eiendom. Betegnelsen på at det er en personlig servitutt

er, som i eksemplet med sommerhuset, at veiretten ikke vil følge eiendommen når ny eier overtar, men vil følge personen. Den personlige servitutten følger den fysiske eller juridiske personen, men det finnes enkelte unntak som jeg kommer inn på senere i oppgaven.

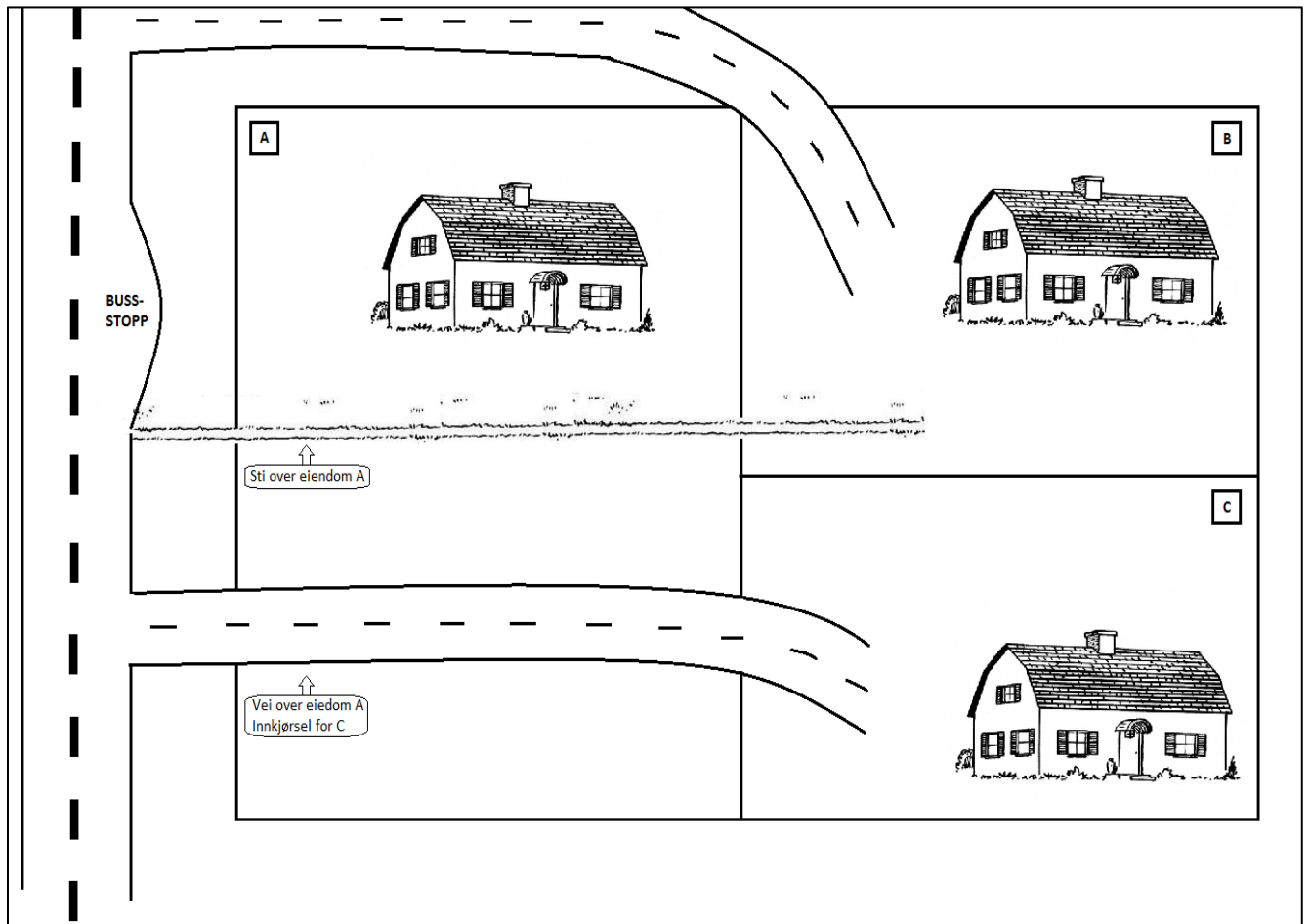
Person- og realservitutter kan virke nokså like i utgangspunktet. For å komme frem til hvilken servitutt det er snakk om må man ofte tilbake til stiftelsepunktet for avtalen. Der vil det komme frem om servituten tilhører en spesifikk person eller en eiendom. Servituttopprettelsen skjedde ofte mange år før saken ble aktuell, og det er derfor viktig å undersøke hvordan omstendighetene var rundt opprettelsen. Vi opplever derfor bruk av en streng språklig tolkning for å fastslå hva som var intensjonen med avtalen. (Falkanger T. , 2005). Forholdet rundt stiftelsen av en servitutt blir redegjort for i delkapittelet 2.6.

Personlige servitutter er, som navnet indikerer, en personlig gjeldende servitutt. Personlige servitutter er gjeldene frem til personen dør eller til han/hun velger å oppgi retten. Denne retten er derfor normalt tidsavgrenset. Unntaket for at servituten skal vare lenger enn personens levetid er hvis den personlige retten hviler på et rettssubjekt, som opptrer utad som en enhet eller en bedrift. Servituten vil i praksis kunne vare så lenge denne enheten eller bedriften eksisterer.

Vi kan videre dele den personlige servituten opp i to undertyper; den vanlige personlige og den strengt personlige servituten. Forskjellen kommer til syne når det er snakk om overføring av den personlige servituten. Den vanlige personlige servituten kan som regel overføres fritt dersom det er i samsvar med servituttloven § 9 første ledd; *"Ein rettshavar kan avhenda heile eller noko av retten sin til kven han vil, når det ikkje fører til annan auke i tyngsla enn det elles var høve til"*.

En streng personlig servitutt kan ikke overføres til andre uten samtykke fra eieren av den tjenende eiendommen. Denne rettigheten skal tilhøre en person med et rent personlig behov, for eksempel veirett for en som er bevegelseshemmet. Det personlige bruket er "heilt dominerande" (Reusch, 2010).

For lettere å forklare personlig- og realservitutter har jeg valgt å illustrere med en figur. I figur 2 ser vi eiendom A, B og C. Eiendom B har en personlig servitutt over eiendommen til A, stien som går fra busstoppet til eiendom B.



Figur 2: Personlig servitutt, sti over eiendom A. Realservitutt, vei over eiendom A.

Det andre begrepet, reelle servitutter eller realservitutter, er i hovedsak tilknyttet en eiendom. I figur 2 har eiendom C veirett over eiendom A. Dette gjør at eiendom C blir "fullstendig" slik at det er mulig å komme seg til og fra eiendommen. Denne eiendommen betegnes som den herskende eiendommen hvor servitutten oppfyller eiendommens mangler. Det kan være veirett til en veiløs eiendom eller parkeringsplass til en leilighet. (Falkanger T. F., 1987) En slik servitutt kan oppstå ved såkalt utparsellering av eiendommen. Det kan da legges en veirett over en av eiendommene for at begge eiendommene skal bli "komplett", med tanke på at de begge skal få atkomst til

eiendommen sin. Siden servitutten medfølger eiendommen, vil servitutten i praksis være evigvarende så lenge den har en gyldig funksjon og ikke opphører. For at servitutten skal opphøre, finnes det en rekke bestemmelser. Jeg vil ha en mer nøye gjennomgang av opphørsgrunnlagene i delkapittel 2.8.

2.4 Historie

Servitutter har eksistert i lang tid og stammer fra det latinske ordet servitus, som betyr slaveri. Begrepet servitutt, slik som vi kjenner det i Norge, stammer fra romerne som var de første til å innføre dette i forbindelse med bruk av eiendom. Det hadde sitt utspring i romerretten, og i startfasen var det kun mulig å etablere reelle servitutter. Personlige servitutter ble derfor ikke sett på som gyldige av romerretten (Bergsholm, 2011).

Det var lenge slik at en servitutt kun var lovlig godkjent så lenge den var nødvendig for å avhjelpe eiendommen. Med dette menes at det måtte foreligge en form for mangel ved eiendommen som en eventuell servitutt kunne oppfylle.

Tidligere kunne servituttrechtigheter deles opp i to typer; jord- eller landservitutter. Disse servituttene var ofte naborelaterte og gikk ut på særlige retter til vei, vann, beite, bygnings- og byservitutter. Det kunne også være retter til kloakkledninger og byggeforbud for å hindre særlig plagsom næringsvirksomhet. Siden det ikke var godkjent med personlige servitutter, ville servitutten vare like lenge som behovet for den var tilstede. Personlige servitutter ble senere også godkjent, men det var ikke mulig å føre den videre gjennom arv eller avhending. De personlige servituttene ble laget for en rettsperson og kunne på det lengste vare i 100 år (Knut Robberstad, 1963). Hovedprinsippet med disse personlige servituttene var å trygge rettshaveren slik at han hadde rett til full bruk og rett til alle inntekter fra eiendommen.

På bakgrunn av at Norge er et land med lange landbrukstradisjoner, er beiterett en viktig del av begrepet servitutter. Beite i utmark kan eies gjennom rettighetene grunneier har over eiendommen, eller den kan ligge på annen manns grunn og da regnes som en begrenset rettighet. Denne begrensede rettigheten, eller servitutten, kan også eies av flere beiterettshavere. Eier av dyrene har vokteplikt over dyrene slik at dyrene ikke skal trenge seg inn i områder de ikke har rett til å være. Dette kan gjøres ved bruk

av gjerde. Eieren har også et ansvar for at bruken ikke er "urimelig eller uturvande" og/eller til "skade eller ulempe" jf. servituttlovens § 2. Dersom det skal foretas en endring i området beiteretten ligger på, må endringen skje i samsvar med servituttloven § 5. For å erverve en beiterettighet, må selvsagt beiteområdet ikke allerede være i bruk, og det må opprettes gjennom en servituttavtale (Reusch, 2010) .

2.4.1 Innføring av servitutter i Norge

I Norge ble begrepet servitutter innført etter den tysk-romerske rettsteorien på 16-1700- tallet. I tidlig fase hadde uttrykket en svært vid betydning, og servituttbetegnelsen ble ikke definert før etter en tids utgreiinger om hva begrepet skulle omhandle (Knut Robberstad, 1963). I norsk lovteori var det ønskelig med en felles betegnelse for de rettighetene som omfattes i eiendom, eksempelvis rett til beite, veirett, hogst, fallrettigheter og andre rettigheter tilknyttet eiendom (Knut Robberstad, 1963).

Det ble bestemt at denne typen rettigheter skulle gå under betegnelsen servitutter, men at de nødvendigvis ikke måtte være stedsvarende, det vil si låst til en fast plass. De kunne forekomme på åremål eller på en annen begrenset tid. I denne sammenhengen refererer *begrenset tid* til levetiden til en ikke-juridisk person. Senere i servituttloven ble dette å regne som en såkalt personlig servitutt, men med tillegg om at den kunne tilegnes en juridisk person, ref delkapittel 2.3.2.

Den norske teorien om servitutter ligger nær de danske, tyske og sveitsiske teoriene. Dette har naturlig sammenheng med at norsk og dansk rett sto tett sammen da dette begrepet ble innført. Teorien trekker seg mer bort fra de svenske og franske teoriene (Knut Robberstad, 1963).

Fra gammelt av har det vært opp til partene selv om de vil inngå en avtale om særlige retter over eiendommen. Etter hva lovene fastslo på den tiden var det ingenting som sto til hinder for at slike retter kunne tilføyes eiendommene, og det fantes heller ingen lover som satte begrensninger for at disse rettene ikke kunne avhendes fritt eller gå i arv. Det forelå derfor ulovfestede hogst-og fiskeretter som ble basert på sedvane og rettslig praksis (Knut Robberstad, 1963).

2.4.2 Registreringssystem

På 1600-tallet ble det innført et registreringssystem som har likheter med det systemet som brukes i dag. Systemet baserer seg på viktigheten av å beskytte transaksjoner innenfor fast eiendom, samt offentliggjøring og formidling av slike transaksjoner. Tinglysning, som det kalles i dag, har røtter som går helt tilbake til middelalderen, men det var først på 1600-tallet at det gradvis ble startet skriftlig oppføring i den offentlige forvaltningen. Den første betydningsfulle loven som ble innført i dette henseende, var påbudet om å føre egen protokoll over overdragelser og rettsstiftelser i fast eiendom. Denne protokollen ble kalt for en "skjøte- og pantebok". En slik innføring besto av en avskrift av dokumentet vedrørende transaksjonen. Disse innføringene ble ført kronologisk slik at det var lettere å finne frem til rett skjøte. Denne registreringen gjorde det i prinsippet lettere å sikre egen råderett over annen manns grunn, men protokollen ble ført for hånd, og registreringen ble ikke oppført med kart som kunne bidra til spekulasjoner rundt oppføringens nøyaktighet. Denne prosessen har endret seg noe i de senere årene, men fortsatt må tolkning legges til grunn for å fremvise hva som er gjeldende rett. En slik situasjon skaper ofte problemer hvis servitutten ikke er tilstrekkelig forklart. Uten nøyaktige detaljer rundt tinglysningen, kan det skapes strid mellom servitutthaver og grunneier (Hegstad, 2003).

I 1848 kom det en ny viktig lov for tinglysning av eiendom. Denne inneholdt bestemmelser om nye realregistre koordinert med identifikasjon av eiendommene (matrikkelnummer og løpenummer) og administrativt område (tinglaget) i matrikkelen. Matrikkelen er et offentlig register med oversikt over eiendommer, eiendomsgrenser, adresser og bygninger. Dette systemet er stort sett det samme som vi har i dag med enkelte modifikasjoner, blant annet rettslig troverdighet som ble innført i 1936, og et edb-system som ble innført tidlig på 1990 tallet (Hegstad, 2003).

2.5 Planregulering og servitutter

Det er likheter mellom servitutter og den planreguleringen vi har i dag. Spesielt kunne villaservitutter og strøksservitutter fungere som en regulering av et område på samme måte som en reguleringsplan.

2.5.1 **Kommuneplan**

Kommuneplanen, slik vi kjenner den i Norge, består av planformål og planbestemmelser som reguleres av *"Lov om planlegging og byggesaksbehandling"* (LOV-2008-06-27-71), heretter omtalt som plan- og bygningsloven. Disse lovbestemmelsene gir en ytre ramme for hva planene skal være og hva de skal inneholde. De skal også gi et utgangspunkt for hvordan bestemmelsene skal gjennomføres innenfor det bestemte planområdet. Planene skal være med på å sikre nasjonale eller regionale hensyn på områder hvor dette er nødvendig. Det gir muligheten til å styre samfunnsutviklingen i en bestemt retning. Vi får derfor en helhetlig utvikling som er forankret i regional samfunnspolitikk hvor de viktigste nasjonale prioriteringene blir tatt i betraktning.

I den nye plan-og bygningsloven § 11-1 presiseres det at *"kommunen skal ha en samlet kommuneplan som omfatter samfunnsdel med handlingsdel og areal del"*.

Derfor skal en kommuneplan både *"ivareta kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, og bør omfatte alle viktige mål og oppgaver i kommunen"*.

Kommuneplanen skal ivareta alle de formålene som er nevnt i plan-og bygningsloven for å skape en helhetlig planlegging av både samfunn og arealer.

2.5.2 **Reguleringsplan**

En reguleringsplan er ifølge plan- og bygningsloven 12-1 *"et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser."*

Det er kommunestyret som skal sørge for utarbeidelse av reguleringsplanen. Ansvaret til kommunestyret omfatter at det skal utarbeides en reguleringsplan i kommunen som er lovregulert eller som omfattes av kommuneplanens arealdel. Dette for å sikre forsvarlig planavklaring i henhold til bygge- og anleggstiltak, samt flerbruk og vern i forhold til berørte parter.

Reguleringsplanen består i hovedsak av to deler, områderegulering og detaljregulering. Detaljregulering brukes i konkrete bygge- og anleggstiltak, og har en tidsbegrenset gyldighet på fem år etter vedtak med mulighet for forlengelse på to år.

Områderegulering benyttes når det er behov for at arealbruken får en mer detaljert avklaring enn den gjeldende kommuneplanen gir.

Disse to plantypene er knyttet til gjennomføring av enkeltprosjekter og kan bli utarbeidet både av private og det offentlige. Dersom private skal utarbeide en område- eller detaljregulering er det kommunen som skal behandle og vedta planene. I vedtatte planer gis det rett til å disponere arealene, men ingen plikt til å gjennomføre.

Det kan oppstå konflikter mellom grunneier og planmyndighetene om hvordan planbestemmelsene skal følges. Visse servitutter kan være til hindring for planmyndighetenes ønske om utviklingen i kommunene. Denne problemstillingen kommer tydelig frem i Gjensidige-dommen og Naturbetong-dommen hvor det oppstod konflikter mellom utbygger sin reguleringsplan og grunneier sine servituttrettigheter.

2.5.3 Regulering av bruksbehov og privatrettslig kontroll

Servituttene kan stiftes både før og etter en reguleringsplan inntreffer.. Dette blir ikke alltid oppfylt, og vi opplever derfor stadig oftere konflikt mellom regulering av bruksbehov og privatrettslig kontroll, (Naturbetong og Gjensidige.) Servitutter blir ofte, men ikke alltid, opprettet på bakgrunn av grunneiers ønske om å få kontrollert området han selger, utparsellerer eller fester bort. Dette kan være med på å styre eiendomsutviklingen i den retningen han ønsker. En næringsservitutt som forbyr visse former for forretningsvirksomhet kan virke som en sikring for grunneieren, slik at ingen konkurrerende forretninger oppføres på de utparsellerte eiendommene. En slik servitutt, liggende i et reguleringsområde, kan være til hinder for samfunns- og byutviklingen. Det kan hindre gjennomføringen ved at planen for byutviklingen ikke har vært tilstrekkelig opplyst, eller blitt lagt nok vekt på. Konflikten oppstår når planen er i strid med servitutten og det skal realiseres prosjekter som er motstridende for hva servituttens stiftelse går ut på. Servituttens innhold gjør at den ikke kan utnyttes eller håndheves uten at det berører plangjennomføringen. For å unngå konflikt, kan servitutthaver la være å gjøre servitutten gjeldende i utbyggingsområdet, men gjøre den gjeldende i andre deler av reguleringsområdet (Rogstad, 1999).

I nyere bygningslovgivning er det lagt opp til at all omfattende utbygging og bruksendring bør eller skal skje innenfor de offentlige rammene som ligger i planen. Denne utviklingen tyder på at offentlig regulering trekker mot en reguleringsplan som går foran eventuelle bruksrettigheter som ligger i området. Dersom dette er retningslinjene for utbygging, vil det være uheldig med private avtaler som har til hensyn å styre utviklingen i en annen retning enn reguleringsplanen (Rogstad, 1999).

2.5.4 Negative servitutter

De negative servituttene kan karakteriseres som forbud og rådighetsinnskrenkninger liggende på eiendommen. Slike servitutter ble ofte betegnet som strøksservitutter og ble i hovedsak stiftet fra 1900 til 1950-tallet (Rogstad, 1999). Slike strøksservitutter legger ofte restriksjoner på hvordan eieren kan benytte seg av eiendommen. Forskjellen på strøksservitutter og villaservitutter er at strøksservituttene ofte påhefter flere eiendommer innenfor et bestemt område, mens villaservitutter kun regulerer ett område.

Ved strøksservitutter vil det være tomtedeler som styrer og regulerer hvordan tomtene skal bebygges. Problemet med mange av disse servituttene er at utviklingen etter inngåelsen kan forandre seg i retning av en annen type bebyggelse. Samme problemstilling kommer til syne ved fortetning i servituttbelagte villaområder hvor situasjonsforholdene forandrer seg med tiden (Nielsen, 2009). Servitutter som hadde en fornuftig og gunstig funksjon for 50 år siden, har kanskje ikke den samme funksjonen i dag. Dette er ofte synlig ved negative servitutter og i nye reguleringsplaner. Offentlige myndigheter kan gjennom reguleringsplanen gi mulighet for tettere bebyggelse som kan være i strid med servitutten.

Villaservitutter har mange av de samme funksjonene som strøksservitutter, men villaservitutter er mer regulerende i forhold til bebyggelsens karakter slik som høyde, plassering og så videre. Det kan også forekomme hefting av enkelttomter som en egen servitutt. Bebyggelsen er i praksis slik som navnet tilsier, altså av en villamessig karakter, og villaservituttene ble tidligere brukt ved utparsellering av større tomteområder.

Bakgrunnen for opprettelsen av villa- og strøksservitutter var å regulere utbygging av områder gjennom lik restriksjon på tomtene. Slik fikk man en privatrettslig regulering i forbindelse med utparsellering av en større eiendom og trengte ikke ta hensyn til bestemmelsene i hvert enkelt skjøte.



Figur 3 : Illustrasjonen av høyblokker liggende utenfor servituttens gjeldende område.

Figuren over illustrerer et villaområde hvor eieren har lagt en restriksjon på at det ikke skal bygges høyere enn to etasjer, og vi ser at det kun er satt opp høyblokker utenfor det regulerte området. Denne servitutten ga beboerne sikkerhet om at det ikke ville bli bygget høye bygninger innenfor det aktuelle området som kunne hindre for utsikt eller sol (Rogstad, 1999).

Rogstad skriver videre i sin doktoravhandling at disse servituttene tidligere kan ha bidratt til å bestemme hvilken retning byutviklingen skulle ha, og til å bevare strøkets særpreg på en forsvarlig måte. Det er viktig å nevne at mange servitutter også har blitt stiftet med medvirkning fra planmyndighetene. I Norge var det bygningsloven av 1924 som bestemte at utviklingen i områdene utenfor byene skulle bestemmes av det offentlige. I store utparselleringsfelter ble det, blant annet i områdene utenfor Oslo kommune, påheftet strøksservitutter av det offentlige. Dette for å gi tomtkjøperne garanti om at strøket ikke skulle skifte karakter, noe som også hadde innvirkning på

prisen på tomten. Det offentlige fikk dermed mulighet til å regulere og styre arealbruken før det fantes en generell lov som regulerte dette (Rogstad, 1999).

I boken "Tingsrett" fra 1987, tar Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger (s.223) opp temaet om hvem som er påtaleberettiget og hvorledes reguleringsplanen har innvirkning på en negativ servitutt. Ved negative servitutter er det viktig å få frem hvem som er påtaleberettiget. Dersom en del av tomten på eiendommen blir utparsellert kan den enkelte parselleier påberope seg servitutten hvis annet ikke er avklart med selger.

Etter servituttloven § 4 skal situasjoner som omhandler slik utparsellering kunne avklares, men denne paragrafen er ikke preseptorisk og en eventuell avtale går derfor foran loven.

Den endelige reguleringsplanen bestemmer at det ikke kan bygges på andre måter enn fastsatt i plan. Ved motstridene servitutt kan dette nærmest sette en stopper for utbyggingen. Eksempel på en slik konflikt kan være at reguleringsplanen tilrettelegger for industrivirksomhet, mens servitutten kun godtar boligbebyggelse. I realiteten kan dette bety et byggeforbud (Falkanger T. F., 1987).

2.6 Stiftelse av servitutter

Servitutter kan stiftes på mange forskjellige måter, men den mest vanlige formen er gjennom avtale. En stiftelsesavtale er som regel ett ledd i en større transaksjon. Dette kan for eksempel være tomtedeling, tomtsalg eller salg av jordbrukseiendom. I slike transaksjoner kan eieren forbeholde seg retten til å beholde visse rettigheter over eiendommen gjennom servitutten (Falkanger T. F., 1987). Reglene som regulerer denne typen avtaleform er de avtalerettslige reglene som er nedfelt i "*Lov om avslutning av avtaler, om fuldmagt og om ugyldige viljeserklæringer*" (LOV-1918-05-31-4), heretter omtalt som avtaleloven. I henhold til avtaleloven er muntlige avtaler like bindende som skriftlige avtaler om ikke annet er bestemt. Men dersom partene ønsker å sikre seg rettsvern gjennom tinglysning, må avtalen være skriftlig. (Falkanger T. F., 1987). En muntlig avtale kan ikke tinglyses, og det er selvsagt vanskeligere å føre bevis hvis det ikke finnes skriftlig dokumentasjon.

I tillegg fastslår servituttloven §§ 11-15 visse begrensninger for hva slags type avtaler som kan inngås. Disse omfatter særskilt bruksrett i skog. Bestemmelsene regulerer når og hvor servituttten er gyldig, for eksempel i hvilket tidsrom servitutthaver kan utnytte ressursene i skogen. Disse lovene skal være med på å sikre at hensynet til skogen, som sentral produksjonsfaktor i norsk landbruksindustri, ivaretas. Vi unngår dermed avtaler og ordninger som på lang sikt kan være uheldig for skogbruket. For eksempel skal rett til beite, slått og mosetak ikke overstige en periode på 25 år (Reusch, 2010).

Videre nevner jeg kort de øvrige stiftelsesgrunnlagene for servitutter:

- **Testamentariske bestemmelser**

Bakgrunnen for denne stiftelsen er arv eller at noen testamenterer bort en rettighet. Et eksempel på dette kan være at part A testamenterer bort eiendommen til arving B, men at det på samme eiendom ligger en bestemmelse om at arving C skal ha veirett over eiendommen (Falkanger T. F., 1987).

- **Hevd- og alderstidsbruk**

Hevd- og alderstidsbruk er to typer ervervelser av servitutter som har forholdsvis like vilkår. Hevd er nedfelt i loven og etter "*Lov om hevd*" (LOV-1966-12-09-1), heretter omtalt som hevdsloven, må "*det vinnast hevd på eigedomsrett eller bruksrett til ting*". Servituttten reguleres også av denne loven. Alders tids bruk kan brukes der ikke alle hevdsreglene er oppfylt. Det skjer ved at retten erverves gjennom bruk over svært lang tid. Det vil si i ca. 50 - 100 år. Dette grunnvilkåret må være oppfylt og kan være et bevismoment på at retten alltid har eksistert for brukeren av rettigheten (Falkanger T. F., 1987).

- **Jordskifte**

Ved jordskifte kan det gis en servitutthjemmel dersom eiendommen er vanskelig å utnytte på en tjenelig måte. I slike tilfeller brukes "*Lov om jordskifte*" (LOV-1979-12-21-77), heretter omtalt som jordskifteloven. Jordskifte kan skje ved at eiendom A gjør et makeskifte med eiendom B. Et makeskifte kan skje ved at for eksempel en stie eller en vei blir flyttet eller lagt over eiendom A, mot at eiendom A overtar en del av eiendom B. Det er regler for hvordan dette skal utføres, men

jordskiftedommeren kan utvise skjønn for å skape den mest samfunnsnyttige løsningen.

- **Ekspropriasjon**

Denne stiftelsesmåten har hjemmel i "*Lov om overføring av fast eiendom*" (LOV-1959-10-23-3), heretter omtalt som overføringslova. Ved ekspropriasjon eller lignende inngrep kan en servitutt sikres slik at eksempelvis part A kan få veirett over part B sin eiendom. På denne måten sikrer partene seg fra å stå uten veirett ved en ekspropriasjon (Falkanger T. F., 1987). Dersom eiendom B skal eksproprieres til et samfunnsnyttig formål har eiere av eiendom A muligheten til å sikre veiretten ved at det eksproprieres ny grunn til vei over en nærliggende eiendom. Dermed vil det oppstå et nytt servituttforhold. Dette er forankret i overføringslova (Falkanger T. F., 1987).

Gjennomgående for alle de nevnte eksemplene, med unntak av hevd, ville tinglysing medført sterkere rettsvern for tredjemann, jf. tinglysingsloven § 20. I delkapittel 2.9 går jeg nærmere inn på rettsvern av servitutter.

2.7 Råderett

Servituttrådighet kan deles opp i to deler; kvalitativ og kvantitativ. Kvalitativ servituttrådighet beskriver hva rådigheten gjelder, mens kvantitativ handler om hvor omfattende rådigheten er. Vi må i begge tilfellene fastslå innholdet av servitутten gjennom en tolkning av det opprinnelige stiftelsesgrunnlaget. Som jeg var inne på i delkapittel 2.6, finnes det ulike stiftelsesgrunnlag, men den mest vanlige er gjennom avtale. Da er det, som i alle andre avtaler, de alminnelige avtaletolkningsprinsippene og avtaleloven som anvendes. Avtaleloven uttrykker at det er de tolkningene som gjøres og forholdene ved selve avtaletidspunktet som er gjeldene for avtalen. Det kan også være mangel på supplerende data som gjør det problematisk å finne utgangspunktet for stiftelsen. Vitner og parter som var til stede ved avtalestiftelsene kan ha gått bort eller glemt detaljene rundt avtalen. Det kan derfor være vanskelig å vite årsaken for servitутten, spesielt når det ikke finnes skriftlig dokumentasjon på nøyaktig hva servitутten gjelder (Falkanger T. F., 1987). En aktuell måte å finne ut hva som egentlig

menes med servitutten er å undersøke den faktiske bruken av servitutten og hvordan den har vært utøvd. På denne måten vil det være mulig å belyse hva partene har tenkt og hva som er intensjonen med servitutten (Falkanger T. F., 1987).

2.7.1 Retten til utvidet rådighet over egen grunn

Retten til utvidet rådighet over egen grunn baserer seg på retten til å utføre noe på eiendommen som kan stå i strid med andre lover. Det kan eksempelvis være at en eier ønsker å slippe ut forurenset avfall på egen grunn, men som allikevel er til bry for nærliggende eiendommer. Utvidet rådighet over egen grunn betyr i praksis at eier av eiendom har rett til å drive virksomheter som normalt ville vært i strid med: *"Lov om rettshøve mellom grannar"* (LOV 1961-06-16 nr 15), heretter omtalt som naboloven (Falkanger T. F., 1987). Utvidet rådighet betyr ikke dermed at servitutthaver fritt kan gjøre som han ønsker, men at tålegrensen er satt høyere. Nabolovens § 2 gir en generell norm for hva eieren har rett til å gjøre på sin eiendom: *"Ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom. Inn under ulempe går òg at noko må reknast for farleg."* Det betyr at naboen må finne seg i en del, men hvis aktiviteten på eiendommen overgår tålegrensen for hva som er tillatt, trer naboloven i kraft. Tålegrensen defineres ved at det påføres *skade* eller *ulempe* som er *unødvendig* eller *urimelig*.

Servituttloven har også en lignende setning i servituttlovens § 2: *"Korkje rettshavaren eller eigaren må bruka rådveldet sitt over eigedomen såleis at det urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe for den andre."* Hensikten med servituttlovens § 2 er at begge parter skal, innenfor lovens begrensninger, ta hensyn til den andre part og utvikle sin rådighet i takt med samfunnsforholdenes endringer (Reusch, 2010). Utvidet rådighet over egen grunn må forekomme innenfor de begrensninger som er satt ved stiftelsestidspunktet. Som loven sier, settes det krav til at servitutthaver ikke skal gå utover avtalen som ble inngått.

2.7.2 Rådighetsutøvelsen

De alminnelige rettsprinsippene tilsier at partene skal, når de utøver sine rettigheter, være *"tilbørlig hensyntagen til den annens interesser"* (Falkanger T. F., 1987, p. 192). I servituttloven kommer dette frem i et eget lovfestet prinsipp i servituttlovens § 2. Den lyder *"Korkje rettshavaren eller eigaren må bruka rådveldet sitt over eigedomen såleis at det urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe for den andre"*. Vi kan se likheter i andre lovbeskrivelser, der i blant naboloven og *"lov om tomtefeste"* (LOV-1996-12-20-106), heretter omtalt som tomtefeste, hvor utgangspunktet er noe av det samme.

Rådighetsutøvelsens begrensninger ligger i hvorvidt utøvelsen overskrider det som loven regner som urimelig eller til ulempe for den annen part. Det som overskrider denne ordlyden regnes som ulovlig rådighetsutøvelse. En grunneier har derfor fritt spillerom så lenge han holder seg innenfor rimelighetens grenser, samt tar hensyn til hva som er formålet med servituttten.

Et annet begrep som er viktig i servituttloven, er *"tida og tilhøva"*. Det er viktig å få med at *"tida og tilhøva"* kan føre til at bruken må begrenses. Bruk som tidligere ble ansett som akseptabel, er kanskje ikke det i dag. Utviklingen og bruken kan forandre seg med årene, og vi kan derfor få en naturlig rådighetsinnskrenkning eller utvidelse av rådigheten. Et viktig eksempel på innskrenkning eller utvidelse av rådigheten er ved veirettigheter. Vi har en rekke eksempler på veirettigheter som har vært inngått før bilalderen begynte, med påfølgende dommer om at veirettigheten skal utvides som følge av bilkjørsel (Falkanger T. F., 1987).

2.7.3 Særlig om § 17 i servituttloven

I servituttlovens § 17 reguleres tilfeller hvor servitutthaver har opptrådt urimelig. Denne loven skal sikre at det ikke forekommer rådighetsmisbruk fra servitutthaver eller eier. Den stiller seg likegyldig til om servituttten er reell eller personlig (Falkanger T. F., 1987). Loven vil kun tre i kraft dersom det dreier seg om mislighold utover hva som anses som rimelig og som loven karakteriserer som *"skade og ulempe"* for den annen part. I praksis betyr dette at et enkeltstående tilfelle av ulovlig opptreden ikke nødvendigvis er nok. Servituttloven tilsier at det må forekomme et varig tilfelle, det vil si

et vedvarende rettstridig forhold over et lengre tidsrom. Det er derfor ikke tilstrekkelig med en advarsel sett i lys av lovens formulering (Falkanger T. F., 1987).

I servituttloven § 17 finnes det to mulige sanksjoner dersom servitutthaver har opptrådt urimelig, jf servituttloven § 17 første ledd. Mulighetene den krenkede part har er enten opphør eller at servitутten settes til side for en viss periode. Begge disse to mulighetene baserer seg på at det skal være et økonomisk oppgjør. Dersom domstolen avgjør at servitутten skal settes til side, kan det skje enten gjennom en fast økonomisk erstatning eller ved en fast avgift en gang i året. Etter lovens forarbeid kan det virke som at hovedregelen er at det skal skje gjennom opphør av servitутten (Falkanger T. F., 1987).

2.8 Opphør av servitutter

Opphør av servitutter kan være en relativt enkel prosess. Det er i likhet med avtaler avhengig av om partene blir enige eller ikke. Dersom partene ikke skulle bli enig, som ofte er tilfelle, kan prosessen bli veldig vanskelig å gjennomføre. Hvis det imidlertid oppstår konflikt mellom partene, finnes det fortsatt enkelte bestemmelser for at en servitutt skal opphøre. Disse metodene gir utbyggere eller vanlige personer mulighet til å få slettet servitutter som kan gjøre utviklingen av eiendommen vanskelig.

2.8.1 Avtaleekstinksjon

Ved avtaleekstinksjon kan det oppstå direkte opphør av servitутten. For å kunne benytte seg av et slikt opphør av servitутten, må "*Lov om tinglysning av 1935*" (LOV-1935-06-07-2), heretter kalt tinglysingsloven, bestemmelser følges. Her står reglene som gir grunnlaget for ekstinksjon av servitutter.

I tinglysningsloven kommer det frem at ny eier av eiendommen kan ekstingvere eventuelle servitutter som ligger på den tjenende eiendommen, dersom kravene i tinglysingsloven § 27, oppfylles (Stavang, 2011). Paragraf 27 presiserer at det må handles i god tro når innføringen finner sted, samt at innsigelsen i grunnboken ikke baseres på et ugyldig dokument.

Videre finnes en notoritetsregel, hvilket innebærer at bestemmelsen er objektiv og absolutt. Servitutter kan også falle bort ved gjeldsforfølgelse av eieren til den tjenende eiendommen. Dette kommer frem av § 23 og kan skje gjennom at det åpnes et eventuelt konkursbo eller ved tvangsakkord (Stavang, 2011).

For å kunne gjennomføre avtaleekstinksjon, må legitimasjonsprinsippet følges. Dette kommer frem av tinglysingsloven § 20: *"Når et dokument er innført i dagboken, går det rettserverv som dokumentet gir uttrykk for, i kollisjonstilfelle foran rettserverv som ikke er innført samme dag eller tidligere"*. Eieren er derfor avhengig av at det foreligger et eldre rettserverv for å kunne gjennomføre en avtaleekstinksjon og dermed handle i god tro. Tinglysingsloven § 21 sier at; *"Et eldre rettserverv går uten hensyn til § 20 foran et yngre, dersom dette er stiftet ved rettshandel og erververen da hans rett ble dagbokført, kjente eller burde kjenne den eldre rett"*. Grunnboka har negativ troverdighet dersom erverver handler i god tro. Det trengs ikke tas hensyn til heftelser som ikke fremgår av grunnboka så lenge erverver handler i god tro (Stavang, 2011).

Som vi ser av tinglysingsreglene, må servitutthaver tinglyse servitutten for å sikre seg rettsvern mot avtaleekstinksjon, men dette rettsvernet gir ingen garanti for unntak. Servitutten kan også ha rettsvern uten tinglysning, i så tilfelle gjennom hevd. Det stilles av loven en rekke krav for at hevdsreglene skal være oppfylt. Jeg skal ta for meg noen av de viktigste reglene som gjelder for eiendomshevd da eiendomshevdens vilkår og virkninger har en direkte tilknytning til servitutter.

2.8.2 Hevd

Servitutter kan både oppstå og opphøre ved hevdsbruk. Forutsetningen for at en part skal kunne kreve hevd er at han har *rådighet* over objektet som det skal hevdes på. Innenfor fast eiendom er det naturlig at eieren bruker eiendommen eller servitutten som sin egen. Dette betyr at parten må vise dette utad og også stå for vedlikehold. Dette avhenger av hvor intensiv bruken er i utgangspunktet og hva som regnes som normalt bruk på eiendommen. Det finnes servitutter som kan ligge i områder hvor bruken er naturlig lite omfattende. Dette må tas til etterretning slik at kravene for bruken eventuelt senkes.

Videre tar loven også for seg hvor den passive eieren har befunnet seg under hevdsperioden. Det må utvises en eksklusiv bruk slik at kravet om eksklusivitet er oppfylt. Det er under omstendighetene ikke tilstrekkelig at området ikke blir utnyttet av andre. Hvis et erverv skal forekomme må hevdsvilkårenes tilstedeværelse komme såpass til uttrykk at den rette eier har mulighet til å vise sin rett (Falkanger T. F., 1987).

Hevdstiden er viktig for å kunne hevde en rett. Hevdstiden for erverv av eiendomsrett er på 20 år, 50 år dersom det ikke gjelder fast tilstelning. Hevderen må være i god tro i hele denne perioden samtidig som han eller hun utøver eksklusiv bruk.

2.8.3 Endrede forhold

De større byene utvikler seg stadig i retning av effektivisering og fortetting. Det kommer stadig nye politiske retningslinjer og bestemmelser om regulering, og det kan derfor være vanskelig eller umulig å opprettholde den opprinnelige servituttrådigheten. Ut fra høyesteretts avgjørelser tyder det på at servitutthaveren normalt må finne seg i dette. Som nevnt i innledningen, er det avsagt ulike høyesterettsdommer (Naturbetong- og Gjensidigedommen) hvor servitutten har falt bort ved endrede forhold (Stavang, 2011). Dette indikerer at servitutthavers rett ikke går foran grunneiers eller andre brukers rett jfr. § 2 og § 3.

Endrede servituttforhold er tydelig i mange utbyggingssammenhenger hvor servitutter endres kun på grunn av nye eller endrede forhold. Metoden for å gjennomføre en slik oppheving er gjennom en tinglysning. Tinglysningen kan skje ved at servitutthaver selv erklærer at servitutten ikke lenger er gyldig, eller ved at den blir ugyldig av naturlige årsaker, for eksempel som følge av bortgang av servitutthaver (Stavang, 2011).

2.8.4 Ekspropriasjon

Ekspropriasjon av servitutter kan, dersom nødvendig, skje gjennom tvangserstatning hvor servitutthaver kan bli fratatt rettigheten mot en erstatning. Ved slike tilfeller må det utøves en viss form for skjønn med tanke på hva som er til samfunnets og

servitutthavers beste. Det mest vanlige er ekspropriasjon av fast eiendom, men forekommer i aller høyeste grad med servitutter også. Hovedformålet med ekspropriasjon er at det skal tjene samfunnet. Det er grunnlovens § 105 som fastslår at det skal gis full erstatning når det utføres ekspropriasjon. Prosedyren rundt erstatningsprosessen reguleres av ekspropriasjonserstatningslova. I loven er det også krav om hjemmel før en ekspropriasjon kan gjennomføres. Oreigningslova har flest lovhjemler for ekspropriasjon, men det finnes også flere spesiallover. Plan-og bygningsloven er den mest relevante av disse (Stavang, 2011).

Ekspropriasjon foreligger ifølge oreigningsloven § 1 *"når eighedsretten til fast eiendom eller til bygning eller anna som har fast tilknytning til slik eighedom, vert teken med tvang, eller når bruksrett, servitutt eller annan rett til, i eller over fast eighedom vert teken, brigda, overføyrd eller avløyst med tvang, såleis og forbod mot å nytta eighedomen på ein viss måte."* Hvilket betyr at det foreligger en konflikt, eller nærmere bestemt klare motsetninger, som må løses med tvang. Ekspropriasjon kan tolkes som et tvangserverv av en eiendomsrett tilhørende fast eiendom, og vi får dermed et erverv som kan skje mot eiers vilje. Dette skjer med bistand fra samfunnets organiserte tvangsapparat (Knudsen, 1997).

Stat og kommune kan også foreta ekspropriasjon, men da kun for gjennomføring av reguleringsplanen, jf. Plan-og bygningsloven §§ 16-2. Skal en servitutt eller bruksrett eksproprieres uavhengig av reguleringsplanen, må det gis samtykke fra departementet. Da kan kommunestyret foreta ekspropriasjon for å sikre kommunens grunnarealer til ny tettbebyggelse, eller til regulering av strøk som er ødelagt ved brann, jf. plan- og bygningsloven 16-3.

Det åpnes også for privat ekspropriasjon i plan- og bygningsloven. Etter plan- og bygningsloven § 16-5 kan grunneier bruke ekspropriasjon til atkomst, avløpsanlegg og fellesareal, samt parkbelte i industriområde, men dette må i så fall godkjennes av kommunen.

2.8.5 Jordskifte

Vilkårene rundt opphør av servitutter ved jordskifte reguleres av jordskifteloven. Det finnes flere alternative løsninger. Man kan etter jordskifteloven § 37 gi rettshaver en eiendom som tilsvarer servituttsens verdi. Hensikten er at servitutthaver skal få dekket samme behov som tidligere. I tilfeller hvor jordskifte øker verdien på den tjenende eiendommen, skal verdiøkningen for servitutthaveren være lik. Dette gjøres for å verne eier av den tjenende eiendommen mot at erstatningen for fjerningen av servitutten skal bli for høy og med dette tape på avløsningen (Stavang, 2011).

Servituttløven gir også jordskifteretten hjemmel til å utøve servituttskjønn. Etter servituttløven § 19 annet ledd gir det *"I område som er lagde ut til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift i medhald av plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5 eller er regulert til slik bruk eller vern og i uregulert område, held jordskifteretten skjønnet dersom rekvirenten set fram krav om skjønn for jordskifteretten i samband med sak etter jordskiftelova § 6 første til fjerde ledd første punktum eller som eiga sak"*

Eksempler på dette er ved flytting eller avvikling av en bruksrett.

2.9 Rettsvern av servitutter

For å forstå fremgangsmåten i hvordan servitutter får rettsvern, er det viktig å forstå hvordan registreringen foregår.

Fast eiendom registreres med kommune-, gårds- og bruksnummer. I de tilfellene hvor det er tomtefeste er det også påkrevd med identifikasjonsnummer. En fast eiendom som har kommunenummer 223, gårdsnummer 1 og bruksnummer 14 vil få betegnelsen 223/1/14. I de tilfellene hvor det er festetomt legges det til et ekstra tall. Da blir registreringsnummeret 223/1/14/3 (Falkanger T., 2005).

Disse registrene inneholder alle eiendomsnumrene med informasjon om eiendommens egenskaper slik som størrelse, bebyggelse osv. Registrene inneholder også informasjon om eiendomsforhold, slik som servitutter og andre tinglyste retter på eiendommen. Tinglysingsregisteret befinner seg i Hønefoss og gir inngående informasjon om eierskapet, heftelsesforhold og offentligrettslige bånd som ligger på eiendommen.

Informasjonen har både offentligrettslig og privatrettslig interesser og er derfor viktig i sammenheng med overdragelse av eiendommer (Falkanger T. , 2005).

Når det skal opprettes en ny matrikkelenhet, foreligger det ofte en oppmålingsforretning. Dette innebærer at en del av eiendommen (et bruksnummer) skilles ut, utparselleres, og det opprettes "en egen eiendom". I Norge vil denne muligheten kun oppstå dersom en grunneiendom skal etableres og det ikke finnes mulighet for å dele eiendommen. Etter norsk lov er det kommunen som er den sentrale og kontrollerende instans. Det må søkes om godkjenning fra kommunen ved opprettelse av ny matrikkelenhet for å kunne gjennomføre denne prosessen. Kommunens oppgave er å kontrollere om en tillatelse vil komme i konflikt med plan- og bygningslovens bestemmelser eller andre forhold i kommunen (Falkanger T. , 2005). Eksempler på dette kan være etableringer som er i strid med kommunedelplanen, eller at utnyttelsesgrad på gjenværende eiendom er for lav.

Det motsatte av oppmålingsforretning er sammenføring. Eksempelvis at to eller flere bruksnummer blir til ett nummer (Falkanger T. , 2005). Dette kan skje dersom det ønskes å bygge en fotballhall, hvor det nødvendige arealet ikke er stort nok. Flere eiendommer kan da sammenføres slik at arealet blir tilstrekkelig.

Under disse oppmålingsforretningene og sammenføringene videreføres ofte servitutter. Dette betyr i praksis at en servitutt som ligger på "hovedeiendommen" følger den utparsellerte eiendommen.

2.9.1 Tinglysning av servitutter

Alle tinglyste eiendommer finnes i et register. For å gi en bedre forståelse rundt dette, skal jeg forklare de lovene som brukes ved tinglysning av servitutter. Ved registrering av eiendom er det tinglysningsloven som er gjeldende. Alle tinglyste eiendommer finnes i et offentlig register kalt grunnboka. Grunnboka er et register som registrerer rettigheter og forpliktelser vedrørende fast eiendom.

Tinglysning av servitutter har ingen betydning for gyldigheten av servituttene mellom partene, men dersom servituttene ikke er tinglyst, kan servitutthaver miste sin rett som følge av konkurs, tredjemannsoverdragelse, passivitet med mer.

Dersom en servitutt som er stiftet ved avtale ikke skal miste sin gyldighet, må den være innført i grunnboka senest dagen før konkursåpning, jf tinglysingsloven § 23.

Tinglysning sikrer også rettsvern for eieren mot en eventuell konkurrerende tredjepart, jf tinglysingsloven §§ 20-23. Tinglysningen er kunngjørende for andre parter og gir rettigheten notoritet fra det tidspunktet rettigheten blir tinglyst. Dermed kan ingen komme i ettertid med påstand om at de var uvitende om rettigheten og handlet i god tro.

Det stilles visse vilkår for tinglysning av servitutter. Siden grunnboka er gitt rettslig troverdighet, er det viktig at den tinglysningen som skjer er så korrekt og oversiktlig som mulig. Særstillingen med rettslig troverdighet, betyr at den stiller sterkere enn andre registre om fast eiendom. Denne rettslige troverdigheten betyr at den har positiv og negativ troverdighet overfor tredjemann. Den positive troverdigheten tredjemann har overfor grunnboka betyr at alt som fremgår av grunnboka er riktig. Den negative troverdigheten betyr at alt som ikke er registrert ikke kan gi noen rettslige følger for tredjemann. Siden servitutter ikke må tinglyses, skulle man i utgangspunktet tro at tredjemann fritt kan erverve en servitutt når den ikke er registrert i grunnboka, men dette er bare delvis sant (Hegstad, 2003). Erververen må handle i aktsom god tro, og dette er beskyttet gjennom andre rettsstiftelser. Forhold som erverver er kjent med, eller burde være kjent med, kan ikke erverves selv om de ikke er tinglyst, jf tinglysingsloven § 21 første ledd.

2.9.2 Fremgangsmåte for å tinglyse en servitutt

Skal en servitutt tinglyses må dette gjøres gjennom statens kartverk på Hønefoss. Dette skjer gjennom en erklæring av rettigheten. Rettigheten tinglyses ved å fylle ut et skjema som ligger på statens kartverks hjemmesider, eller ved å sende inn et egenkomponert ark til statens kartverk på Hønefoss. Det er også mulig å legge erklæringene eller avtalene inn i et skjøte, men dette må skje i forbindelse med tinglysningen av

eiendomsoverdragelsen. Gjelder det en rettighet som er stedbundet, må kartet legges ved de øvrige dokumentene for tinglysning (Blomdal, 2011).

Selve registreringen skjer ved at rettighetshaver enten angis ved navn- og fødselsnummer, eller organisasjonsnummer. Det kan også forekomme ved at rettigheten tilknyttes eiendom gjennom gårds- og bruksnummer. Fordelen ved å knytte rettigheten opp mot eiendommen kan være at den da vil følge eiendommen uavhengig av eier. Da blir rettigheten anmerket på den tjenende eiendommens grunnboksblad og vil ikke være synlig på rettighetshavers grunnboksblad (Blomdal, 2011).

3 Empiri

3.1 Fremgangsmåte

Da jeg startet med å lete etter caseområde benyttet jeg meg av flere fagpersoner på universitetet i Ås, som Eivind H. Ramsjord, Hans Sevatdal og veileder August E. Røsnes. I tillegg gjorde jeg undersøkelser gjennom internett, ved bruk av søkemotoren Google.

Eivind H. Ramsjord tipset meg blant annet om Lørenprosjektet som han har skrevet avhandling om. Lørenprosjektet fant jeg stor interesse for og siden dette prosjektet ville gi meg innsikt i hvordan utbyggere håndterer servitutter, valgte jeg dette som case for denne avhandlingen.

Innsamling av informasjon om Lørenprosjektet gikk bra. Advokat Erlend Rølles stilte behjelpelig opp som informant. Vi hadde flere mailkorrespondanser, og han stilte raskt opp til intervju. Dette ble avholdt tidlig sommeren 2011 ved Selvaag sitt hovedkontor på Løren i Oslo. Erlend Rølles var mitt første intervjuobjekt hvor jeg hadde planlagt et halvstrukturert intervju. Dette gikk dog ikke på bekostning av informasjonen som skulle brukes senere da jeg følte at jeg fikk gode og tilfredsstillende svar på de fleste av spørsmålene mine, og vi fikk i gang gode debatter.

I etterkant av intervjuet fikk jeg god oversikt over de mest essensielle elementene vi hadde gjennomgått og hva som var relevant for oppgaven. Siden dette var et kvalitativt intervju, hadde jeg fortsatt muligheten til å ta opp kontakten med Rølles dersom jeg hadde flere spørsmål. For å supplere og gi intervjuet med Selvaag og Erlend Rølles validitet. Har jeg brukt Eivind H. Ramsjord masteroppgave "Jordskifte i urbane transformasjonsområder, 2009" som referanse både i utarbeidelsen av caseoppgaven og i intervjuet. Dette på bakgrunn av at vi har brukt samme intervjuobjekt og skriver om samme caseområde.

Det andre caset var i utgangspunkt Grefsen stasjon, men etter grundigere undersøkelser merket jeg straks at dette var et meget krevende og lite relevant case med tanke på min problemstilling. Siden prosjektet var i startfasen viste det seg å være vanskelig å finne informanter som kunne gi meg inngående informasjon. I tillegg var tilgjengelig material av en slik karakter at det ikke ga meg det innblikket i de ulike problemstillingen om

servitutter. Jeg oppnådde derfor ikke de resultatene jeg hadde ønsket og fikk ingen følelse av at dette ville bli et vellykket case for denne oppgaven. Jeg konfererte med veileder August E. Røsnes og besluttet å erstatte caset om Grefsen stasjon med et case i Nittedal kommune.

Nittedal kommune ga meg god støtte til å finne informasjon om det nye caset, blant annet med å finne kart og annen nødvendig data. I tillegg gjorde dette at jeg kunne bruke landmålingsingeniør i Nittedal kommune, Magnar Eriksen, som sparringspartner i forbindelse med spørsmål rundt caset. Caset i Nittedal er utformet med en historisk fremvisning med utdypende kommentarer og informasjon fra Eriksen. Dette følte jeg passet bra inn i oppgaven og enkelte av påstandene har blitt en del av drøftingen til slutt.

3.2 Caseområde 1 - Lørenprosjektet

Det første caseområdet, Løren, ligger mellom Hasle og Refstad, Økern og Sinsen innenfor ring 3. Området ligger i øvre del av Grünerløkka bydel, sentralt i Oslo. I 1999 kjøpte Selvaag dette området av forsvaret. Utbyggingen var et samarbeid mellom Kile Stockholm Arkitekt AS og Selvaag. Bakgrunnen for kjøpet var en arkitektkonkurranse med hovedvekt på utforming og utvikling i området. I tillegg til dette området har Selvaag også ervervet Nortura BA sine anlegg, som tidligere var aktive slakteri gjennom Gilde og Prior. Prosjektet skal for det meste bestå av leilighetsutbygging, men det er også planlagt områder som skal utvikles til butikker, kaféer og andre typer virksomheter. Selvaag har prioritert en rekke rekreasjon- og kulturtiltak for Løren. Blant annet er Løren park og kanonhallen opprettet for beboerne. Utbyggingen skjer over flere byggetrinn og skal til slutt bestå av ca. 1500 boliger i området langs Lørenveien og Peter Møllers vei.

Kommunedelplanen for Oslo kommune ble endelig vedtatt 26. Mai i 2004 og omfatter et sammenhengende område fra Sinsen i vest til Alna i øst. Her legges det til rette for at det skal skje en transformasjon fra næringsvirksomhet til boligbebyggelse i visse deler av området. Oslo kommune ønsker en økt effektivisering av det resterende næringsområdet. Det skal også legges til rette for gode miljømessige løsninger i forhold til næringsområdet, veisystemet og boligområdet. Gjennom kommunedelplanen legger

Oslo kommune til rette for ca. 5000 nye boliger. Områdene som reguleres til næring vil utgjøre en dobling av arbeidsplasser fra 15000 til ca. 30000. Kommunen har fire "visjoner" som har drevet denne kommunedelplanen frem. Disse er:

Byreparasjon

Oslo kommune har et ønske om å gjenopprette den ufullstendige bystrukturen som tidligere var på Økernområdet før det ble oppstykket av vei og baneføringer.

Konsentrert næringsutvikling

Tidligere overordnede planer for 1990 – tallet hadde stor fokus på hvor næringsutviklingen skulle tillegges. I disse planene var det ment at Økernområdet skulle fortsette som næringsområde, men dette har fått redusert viktighet i ettertid ettersom den nye planen legger opp til boligutvikling.

Kollektiv- og knutepunktutvikling

Siden den nye planen legger opp til en økning i antall arbeidsplasser i området, er det viktig at det legges til rette for kollektivtrafikken. Med en økning på 15000 arbeidsplasser må ulike knutepunkt opprustes. Blant annet er opprustning av Alnabanen et meget viktig element i kommuneplanen.

Transformasjon til boligutvikling

I år 2000 var hovedutfordringen for Oslo kommune det økende behovet for boliger. De hadde da et mål om 40000 nye boliger innen 2015. Det fantes derfor ikke andre muligheter enn å tenke transformasjon av næringsområder i og med at markagrensa ikke skulle utvides.

Etttersom Økern over lengre tid har vært industriområde, finnes det servitutter på området knyttet opp mot industrivirksomheter. Dette var avtaler tilknyttet atkomstrettigheter, veiretter, rett til vannledning og kabler med mer. Slike avtaler var ofte nødvendig for å kunne drifte virksomheten. Mange av disse servituttene vil automatisk ha opphørt når bedriftene ble lagt ned, som følge av endrede forhold, men det kan allikevel finnes servitutter igjen på eiendommen. Enkelte servitutter slik som forbud mot grisehold og forlystelseskafe kan fortsatt være nødvendig å fjerne.

Som besvarelsen har avdekket er det hensiktsmessig å avklare alle servitutter og heftelser som ligger på eiendommer er hensiktsmessig å avklare før det startes med

utbygging. Grunnene til dette er mange, men problemer på grunn av naboer er ofte en av den. Gjennom de rettighetene som ligger på eiendommen finnes det mange egeninteresser. Naboer kan ofte skape forsinkelser og tvister gjennom motarbeid og klager, selv om det ikke var et større problem i denne saken. Det er derfor hensiktsmessig for prosjektgjennomføringen at flest mulig parter elimineres i forkant for å unngå uthaling.

Et annet poeng er at gamle servituttforhold bør være oppklart, og om nødvendig fjernet, i sammenheng med opprettelse av nye servitutter. Dette kan være rett til atkomst til underjordisk parkeringsareal, rett til leie av parkeringsplass, gjensidige bruks- og atkomstrettigheter, rett til installasjoner i etasjeskillet, felles lekeareal, rett til avfallsanlegg, tekniske rom og vaktmesterlager, kabler for strøm, telefoni og data, fjernvarme, vann og avløp, overflatevann, park og skulpturer og gjerde.

Det er også hensiktsmessig at eiendomsforholdene er i tråd med reguleringsplanen før utbygging starter, da servitutter som er i strid med reguleringsplanen kan føre til erstatningskrav (Naturbetong, 2011).

3.2.1 Intervju med Selvaag Bolig AS

Det kom frem av intervjuet at representanten fra Selvaag, Erlend Rølles, hadde et overordnet ønske om at konflikten rundt servitutter skulle oppklares. Han ønsket klare retningslinjer for hvordan utbyggere skulle opptre slik at det ikke skulle oppstå problemer i ettertid.

Jeg fikk inntrykk av at Selvaag tok servituttproblemet på alvor og strakk seg langt for å unngå at det skulle oppstå samme typen problemer som Naturbetong AS opplevde i ettertid av sitt prosjekt (Naturbetong, 2011). Det kom også frem av intervjuet at firmaet ikke hadde hatt lignende saker som Naturbetong AS. Gjennom gode forberedelser i forkant av prosjektene forklarte Selvaag at mange av servituttene ble avklart før det oppstod en eventuell konflikt.

Selvaag trengte å få full oversikt over eiendomsforholdene med tanke på hvilke servitutter som befant seg på utbyggeområdet. Det viste seg å være behov for mange eiendomstekniske operasjoner for å klargjøre eiendommen for nybygging, slik som sammenføyinger, fradelinger, grensejusteringer og opprettelse av nye matrikkelenheter. Servitutter kan vanskeliggjøre disse operasjonene. Selvaag valgte derfor å benytte seg av jordskiftekonsulenter som hadde spisskompetanse på dette området, og visste hvilke grep som måtte gjøres, da Selvaag sin erfaring på dette området var liten. Benyttelse av slik ekspertise er forholdsvis nytt i denne typen prosjekter, men var i følge Selvaag svært effektivt.

Fordelene ved å bruke jordskifte er flere. Blant annet var det meget tidsbesparende for Selvaag da jordskiftekonsulentene hadde kunnskap til å gjøre denne typen operasjoner raskt og effektivt, istedenfor at de skulle behandles via det offentlige systemet, hvor prosessen normalt er lenger og mer tidkrevende.

I Oslo kommune må alle forandringer i eiendomsforhold behandles trinnvis gjennom søknader til plan- og bygningsetaten, samtidig som øvrige erklæringer må tinglyses via statens kartverk. Rølles påpeker at denne fremgangsmetoden er tung med tanke på lang saksbehandlingstid, og ofte usikkerhet rundt utfallet i hver enkelt sak. Dersom det er feil eller mangler i søknaden kan prosessen ta enda lenger tid da søknaden returneres ubehandlet og havner bakerst i køen ved ny innlevering. Det går med mye unødvendig tid til dokumentering som kreves for hver endring som må gjøres.

I søknadene stilles det også ofte krav av Oslo kommune om avklaring vedrørende servitutter, slik som rett til vei, vann og avløp. Ved søknad om utparsellering av en tomt må det eksempelvis foreligge godkjent avkjørsel i søknaden. Denne problematikken kan unngås ved bruk av jordskifteretten. Den forholder seg kun til de godkjente bestemmelsene som finnes i reguleringsplanen, utbyggingsavtalen og andre gjeldende avtaler og kan med hjemmel i lov gjennomføre de endringene i eiendomsforholdet som reguleringsplanen krever. Med dette unngås den tungvinte søknadsprosessen. Tinglysninger vil også kunne skje umiddelbart etter hvert som forholdene rundt servituttene blir avklart. Det vil dermed oppnås en kontinuerlig fremgang uten disse flaskehalsene som kan oppstå ved bruk av offentlige prosesser. Det faktum at Selvaag

selv ikke har hatt direkte kontakt med Oslo kommune oppleves også som fordelaktig da Rølles mener private aktører behandles annerledes. Ved bruk av jordskiftekonsulenter stiller kommunen seg mindre kritisk og prosessen vil gå lettere.

Ved bruk av den tradisjonelle metoden, gjennom kommunen, er også rekkefølgen på oppryddingen vesentlig. Hvis en eiendom eksempelvis blir delt før servitutten fjernes vil det kunne føre til enorme ryddejobber i etterkant. Selvaag unngikk dette problemet ved å overlate ansvaret til jordskiftekonsulentene. Det ga større fleksibilitet i forhold til rekkefølgen av operasjonene. Konsulentene kartla, i samarbeid med Rølles, hvilke servitutter som fantes på eiendommen, og gjorde en vurdering av hva som måtte gjøres i henhold til disse for å få eiendomsforholdene i tråd med planene. De opererte som "ryddemenn i fronten" og avklarte de fleste eiendomsforholdene før utbyggingen startet og nye servitutter ble dannet.

Når det gjaldt kartlegging av servituttene, ble dette håndtert på ulike måter. Det ble blant annet utført en dør-til-dør-aksjon for å få klargjort hvem som eide eiendommene som de ulike servituttene fantes på, selv om det i all hovedsak dreide seg om de tinglyste servituttene som er registrert i grunnboka. En dør-til-dør-aksjon i denne sammenhengen gikk ut på at personer ble oppsøkt fysisk eller per telefon for å avklare om det allikevel fantes servitutter som ikke var registrert, men som ble regnet som gyldige.

Der det var behov for å slette servitutter som kunne være til hinder for utbyggingen, ble dette gjort ved å forhandle frem avtaler med servitutthaver av den herskende eiendommen. Alle servituttene som måtte slettes ble løst med erklæringer om frafall, og det oppstod dermed ingen konflikt mellom partene.

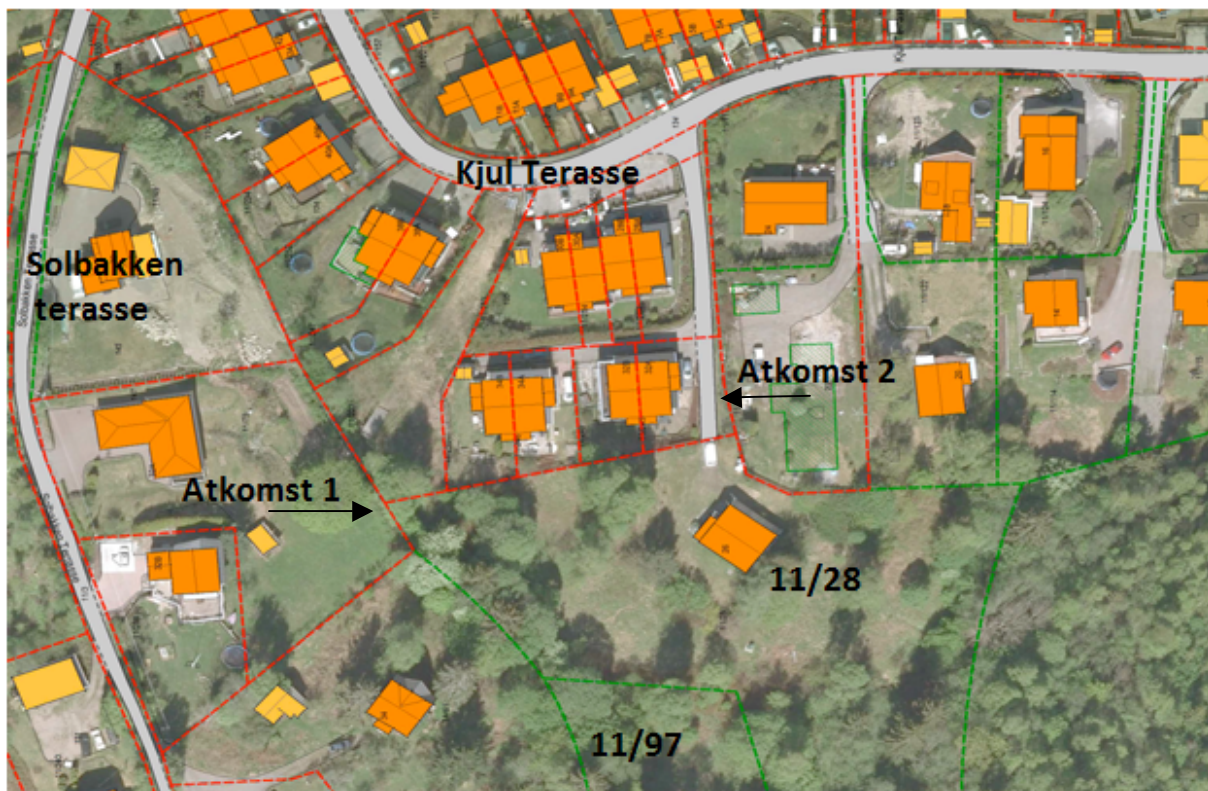
Rølles spesifiserer at hvis det var mulig å avgjøre servituttspørsmålet allerede før eiendommen ble utviklet kunne eventuelle tvister i etterkant unngås. Han hadde klare tanker om at rekkefølgen på håndteringen av eiendomstekniske grep var viktig. Kartlegging og eventuell fjerning av servitutter er et betydningsfullt forarbeid for å unngå konflikt rundt eiendomsforholdene på et senere tidspunkt. Hvis servitutter var i konflikt med reguleringsplanen, og konflikten ikke kunne løses gjennom avtale, mente

han at bruk av ekspropriasjon kunne være en alternativ løsning. Dette skriver også Daniel Rogstad i sitt høringsnotat fra 2008 (Rogstad, 1999). Rølles mener denne fremgangsmåten kan bidra til å unngå forsinkelser av prosjekter og skape trygghet for utbygger.

3.3 Caseområde 2 – Nittedal kommune

Det andre caseområde ligger i Nittedal kommune, nærmere bestemt på Kjul. Dette caseområdet ble jeg gjort oppmerksom på av landmålingsingeniør i Nittedal kommune, Magnar Eriksen, på grunn av sin kompleksitet og grad av vanskelighet.

Problemene rundt dette caseområdet startet da gårds-og bruksnummer, heretter omtalt som g.b.nr., 11/28 ble kjøpt opp og fikk nye eiere. Eiendommen var tidligere eid av et gammelt ektepar som i de senere årene ikke hadde behov for vei ettersom de ikke eide bil.



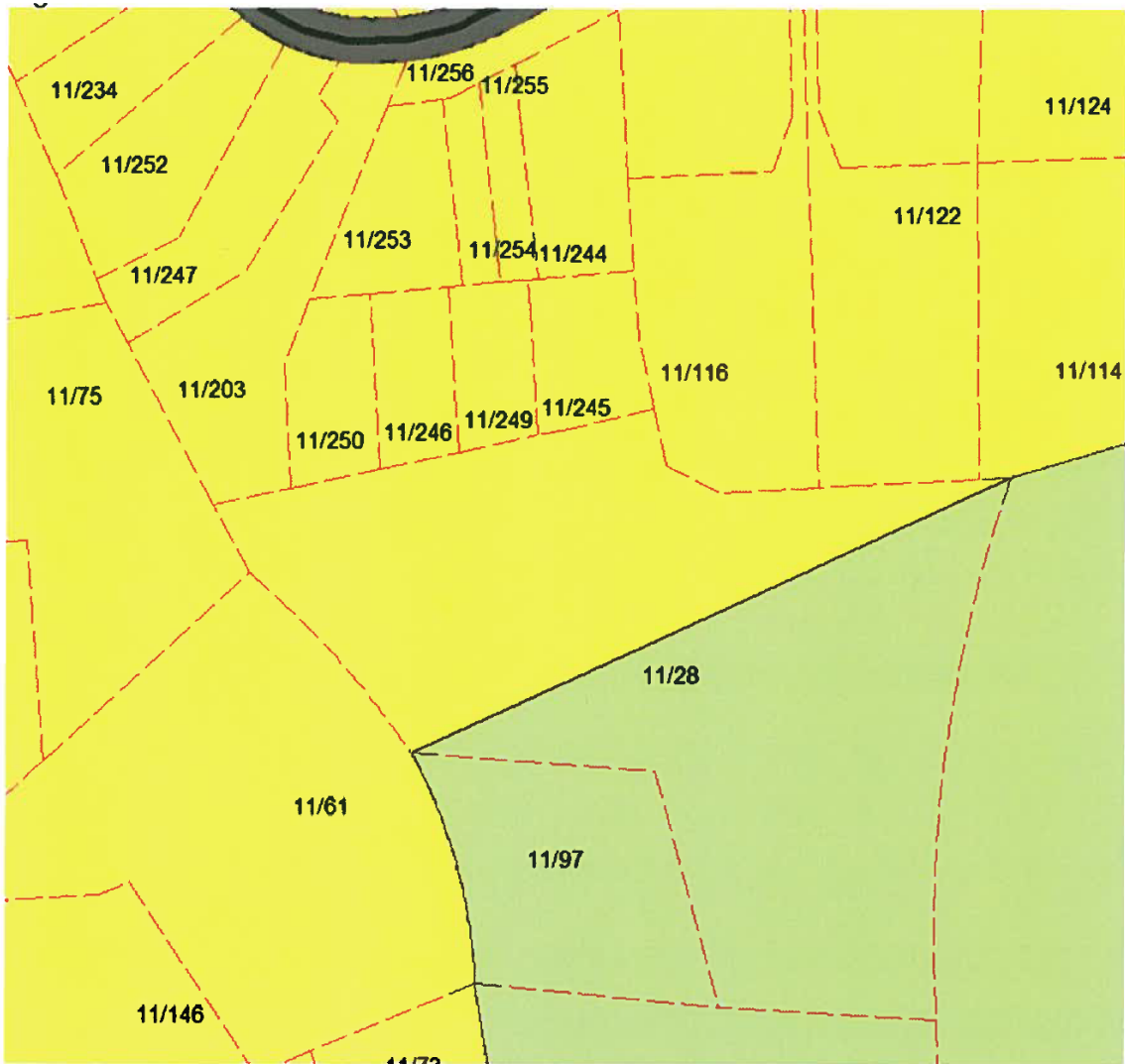
Figur 4: Flyfoto over området.

Den nye eieren av g.b.nr. 11/28 gikk trolig ut ifra ved kjøp at servituttretten til vei gikk fra Kjul terrasse og over den offentlige veien som vi ser på figur 4. Det er også

nærliggende å tro, ut fra figur 4, at atkomsten til eiendommen gikk fra Kjøl terrasse til g.b.nr. 11/28. Reguleringsplanen fra 1963 bekreftet også denne teorien.

Etter nøyere granskning kommer det frem at denne veiretten var en personlig servitutt som ble laget for at den tidligere eieren skulle kunne *gå* til og fra eiendommen sin. Dette fantes det klare dokumenter på, og det var ingen tvil om at dette var en rett som ikke skulle gjelde for bil. Som historikken viser ble denne servituttavtalen inngått i 1972 og er dermed en forholdsvis ny servituttavtale.

For å lage en oversikt over hendelsesforløpet rundt eiendommene, skal jeg bruke kart og forklare hvordan servitutten har utviklet seg gjennom årene. Figur 5 viser en oversikt over det aktuelle området med gårds- og bruksnummer.



Figur 5: Gjeldende kommuneplan for 11/28 i 2011. Gult representerer bolig og grønt tilsier Landbruk, natur og friområde. Nord for 11/28 ligger 11/244, 11/245 og 11/256 hvor Atkomst 2 ligger. Kjul terrasse ligger Nord for disse.



Figur 6: Dagens situasjon med den gamle atkomstveien fra Solbakken terrasse inn til huset på 11/28 påtegnet med sort strek. Rett nord for huset ser man Atkomst 2 ut til Kjul terrasse.

I 1896 ble g.b.nr. 11/28 fradelt fra g.b.nr. 11/16. Her omtaler skyldelingsforretningen en vei nord for eiendommen som går over g.b.nr. 11/16. G.b.nr. 11/16 ble siste gang funnet som eget gårds- og bruksnummer i matrikkelen i 1903. Videre ble g.b.nr. 11/16 sammenføyd en gang mellom 1903 og 1927 med g.b.nr. 11 /10. Nøyaktig årstall var ikke å finne.

I 1927 ble g.b.nr. 11/57 fradelt fra g.b.nr. 11/10.

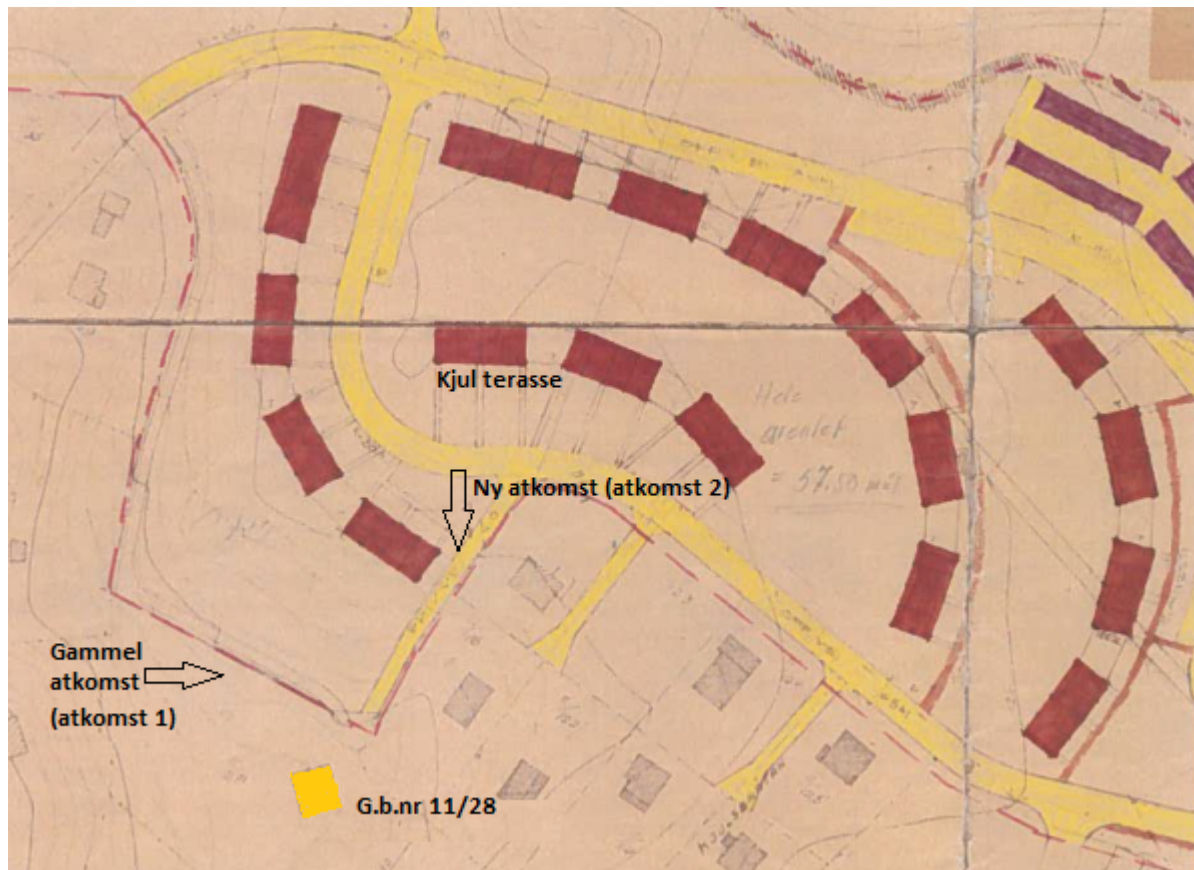
I 1952 ble g.b.nr. 11/97 fradelt 11/28. G.b.nr. 11/97 fikk da en veierklæring som ikke var tinglyst over g.b.nr. 11/28.



Figur 7: Kartutsnitt fra "støylenkartet", trolig fra 1962 eller 1963. De gule markeringene tilsier veier. Huset på g.b.nr. 11/28 er markert med oransje. Blå linje markerer bekken nord for dagens bebyggelse.

Som vi ser av figur 7 "Støylenkartet" fra 1962, viser dette klart hvor atkomsten til g.b.nr. 11/28 lå. Servituttten lå altså over g.b.nr. 11/57. Dette gårds- og bruksnummeret skifter senere navn til Solbakken terrasse. Kartet er også i samsvar med veien som er omtalt i skylddelingen fra 1896.

I 1963 ble det vedtatt en ny reguleringsplan for Kjulshagen. Denne planen, som vi ser av kartet (figur 8), viste en ny atkomst til g.b.nr. 11/28 fra det som i dag heter Kjul terrasse.



Figur 8: Kartutsnitt fra reguleringsplanen som var gjeldende i 1963. Ny privat vei inntegnet til g.b.nr. 11/28. Den gamle atkomsten (atkomst 1) er vist med rød stiplet linje, men var ikke en gyldig atkomst i reguleringsplanen.

I 1965 ble g.b.nr. 11/157 fradelt fra g.b.nr. 11/57

I 1971 ble g.b.nr. 11/203 fradelt fra g.b.nr. 11/157. Dette nye g.b.nr. omfattet arealet nord og nordvest for g.b.nr. 11/28 og frem til Kjul terrasse og øvre del av Solbakken terrasse.

I 1972 ble det inngått en avtale mellom en byggmester og daværende eier av g.b.nr. 11/28. Denne avtalen gikk ut på at Solbakken AS, som var utbygger av Solbakken terrasse, skulle anlegge ny vei til g.b.nr. 11/28 mot at de fikk overta den gamle veigrunnen.

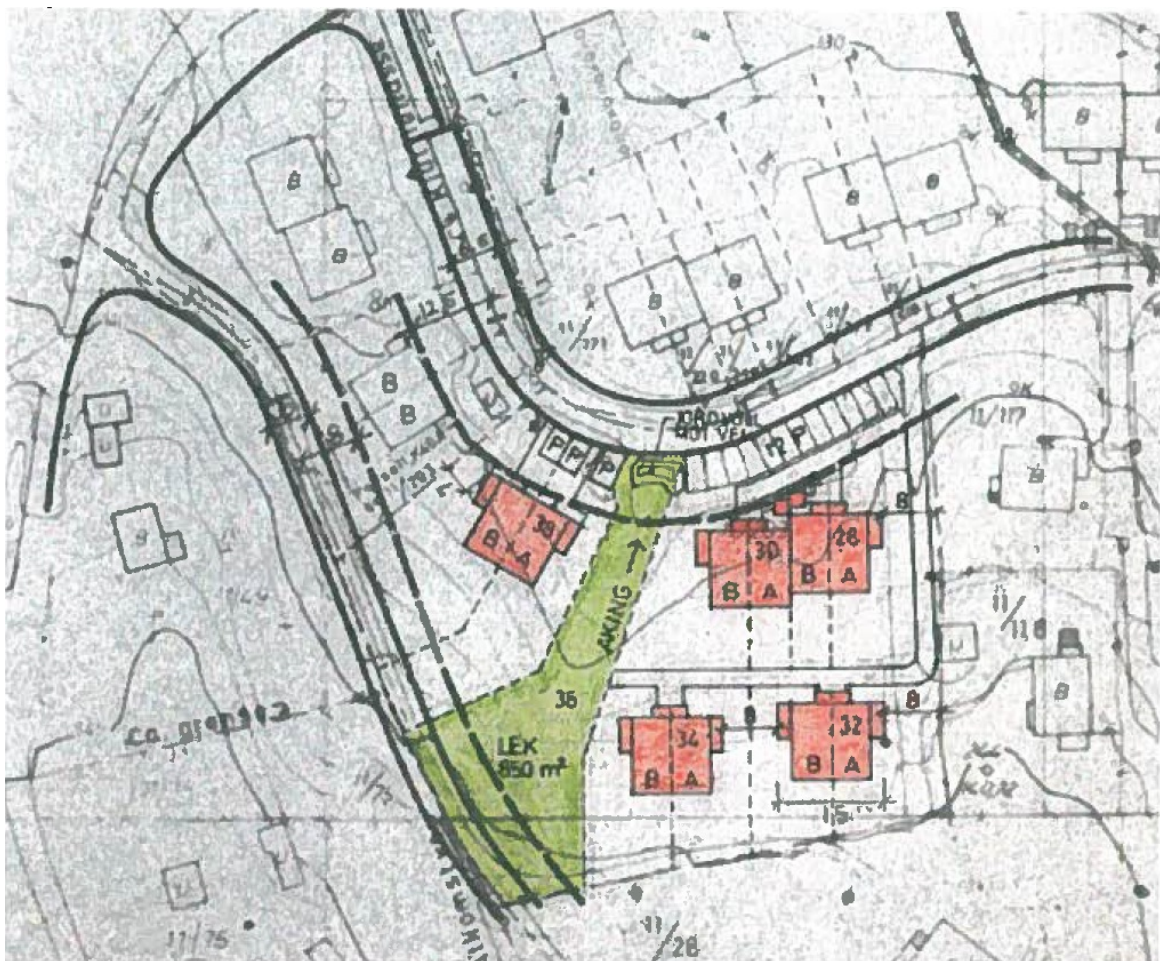
I 1975 ble detaljplan for deler av Kjul terrasse vedtatt. Denne planen var ikke juridisk bindende for arealet mellom den offentlige veien og g.b.nr. 11/28. Det som var viktig for

servitutten, var at atkomsten fra Solbakken terrasse igjen ble aktuell som bruksvei for g.b.nr. 11/28 og at atkomsten fra regulert plankart anno 1963 ble fjernet.

Fra 1975 til 1977 ble flere g.b.nr. fradelt; 11/222, 11/228, 11/229, 11/230, 11/233 og 11/234. Alle disse ble fradelt fra g.b.nr. 11/203, men den gamle atkomsten ble ikke fradelt slik at den ble liggende igjen på g.b.nr. 11/203.

I 1977 fikk g.b.nr 11/97 tinglyst veirett over g.b.nr. 11/28.

Bebyggelsesplan for det resterende arealet av g.b.nr. 11/203 ble vedtatt i 1977. Planen stadfestet veistrukturen i bebyggelsesplanen fra 1975 og var juridisk bindende. Denne planen er fortsatt gjeldende for området per 2012. (se figur 9).



Figur 9 : Utsnitt av bebyggelsesplan fra 1977, som også er gjeldene regulering(mai,2012).

Fra 1978 til 1979 ble flere gårds-og bruksnummer fradelt; g.b.nr. 11/244, 11/245, 11/246, 11/247, 11/250, 11/252, 11/253, 11/254, 11/255 og 11/256. Alle ble fradelt fra g.b.nr. 11/203.

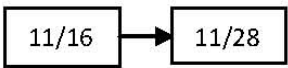
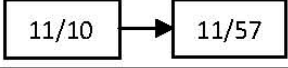
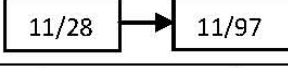
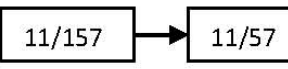
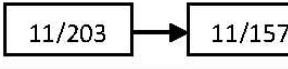
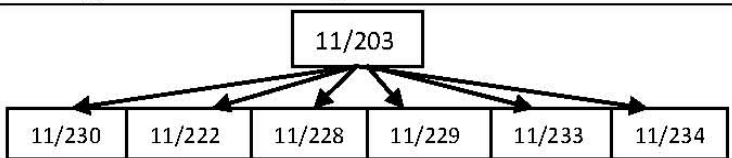
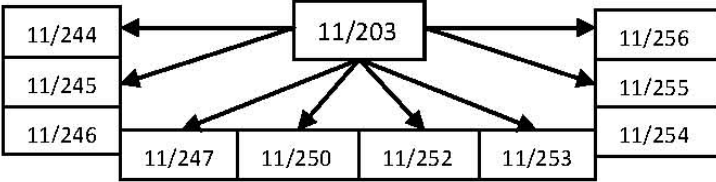
I 1979 til 1980 ble atkomst(2) til g.b.nr. 11/28 over g.b.nr. 11/244 og 11/245 etablert.

I 1980 solgte eier av g.b.nr. 11/28 en parsell av eiendommen øst for g.b.nr. 11/97. Denne parsellen ble ikke oppmålt eller fradelt, men tinglyst som en uråderett på g.b.nr. 11/28. Parsellen fikk ikke tildelt et g.b.nr. siden den formelt ikke var opprettet i matrikkelen.

Fra 1980 til 1981 var det korrespondanse mellom kommunen og eierne av g.b.nr. 11/244 og 11/245. Under denne korrespondansen viste det seg at det hadde oppstått en tvist angående eier av g.b.nr. 11/28 sin rett til å benytte atkomsten som lå over g.b.nr. 11/244 og 11/245. Tvisten handlet om g.b.nr. 11/28 hadde veirett (realservitutt), eller om det var snakk om en personlig servitutt med kun gangrett. Dersom servitutten tilhørte eiendommen, ville det vært en realservitutt som fulgte eiendommen, uavhengig av eier. En personlig servitutt ville i motsetning fulgt personen. Det antydes utfra korrespondansen at eier av g.b.nr. 11/28 hadde en realservitutt.

Et sted mellom 1984 og 1988 kom det en henvendelse fra eierne av g.b.nr. 11/28, om den ikke tinglyste parsellen av g.b.nr. 11/97 i form av to brev til kommunen. Her viste det seg at veiretten ennå ikke var oppklart. Som følge av dette fikk ikke g.b.nr. 11/97 byggetillatelse på eiendommen.

I 1995 ble det ny eier av g.b.nr. 11/203, Kjøl Vel, de søkte om fradeling av den gamle atkomsten som tilleggsareal til tilstøtende tomter nord for atkomsten. Denne søknaden ble godkjent. Det var det siste formelle vedtaket. I 2009 fikk g.b.nr. 11/28 nye eiere, og høsten 2010 ønsket de nye eierne å utnytte tomten ved å utparsellere deler av den. I dagens kommuneplan er det lagt til rette for utparsellering, men da må spørsmålet om veirett avklares på forhånd. Frem til 2012 har problemstillingen blitt tatt opp ved et par anledninger, men uten å komme frem til noen klar konklusjon for hva som skulle gjøres.

År	Hendelse	Gjeldende atkomst
1896		Atkomst 1
1903 - 1927	11/16 sammenføres med 11/10	Atkomst 1
1927		Atkomst 1
1952		Atkomst 1
1963	Vedtas en ny reguleringsplan for Kjulshagen med ny atkomst	Atkomst 2
1965		Atkomst 2
1971		Atkomst 2
1972	Inngås avtale mellom Solbakken AS og daværende eier av 11/28 at Solbakken AS skal anlegge ny vei inn til 11/28 og overta den gamle veigrunnen	Atkomst 1
1975	Detaljplan for deler av Kjul terrasse vedtas	Atkomst 1
1975 - 1977		Atkomst 1
1977	11/97 får tinglyst veirett over 11/28	Atkomst 1
1978 - 1979		Atkomst 1
1979 – 1980	Atkomst 2 over 11/244 og 11/245	Atkomst 2
1950	11/28 selger 11/97	Atkomst 2
1980 – 1981	Twist mellom 11/28 og 11/244,11/245 angående om 11/28 har veirett eller kun gangrett	Ikke avklart
1984 – 1988	Fortsatt tvist, blir ikke vedtatt byggetillatelse for 11/97	Ikke avklart
1995	Vedtak fjerner atkomst 1, men det gir ingen veirett over atkomst 2	Ikke avklart
2009	Nye eiere av 11/28. Ingen veirett foreligger	Ikke avklart

Figur 10: Tidslinje som viser forløpet av viktige hendelser frem til i dag (mai 2012).

3.3.1 Intervju med Nittedal kommune

Samtalen med Magnar Eriksen var, som jeg var inne på i fremgangsmåten, av en litt annen karakter. Caseområdet går lengre tilbake i tid og har mer inngående informasjon om den enkelte sak. På denne måten kunne jeg se om det har vært noen forskjell i praksis på hvordan servitutter har blitt håndtert over tid.

Det er flere spørsmål ved denne saken. Slik jeg har forstått det ut fra Magnar Eriksen, skal det ikke forekomme at boligtomter ikke har vegrett når de fradeles. I denne saken hadde g.b.nr. 11/28 en gammel veirett, og de nye eiendommene som ble fradelt fra denne tomten, baserte seg på en veirett som gikk over g.b.nr. 11/28. Spesielt hadde g.b.nr. 11/97 veirett over g.b.nr. 11/28, og som vi kan tolke av kartene, var det tydelig at veien var ment til å gå over g.b.nr. 11/28 og videre inn på den gamle veien. Situasjonen var allikevel komplisert av den grunn at beliggenheten av veien fortsatt kunne variere innenfor det fastsatte området. Eksakt veipassasje måtte fastsettes.

Etter nøyere gjennomgang av denne saken, dukket flere interessante opplysninger opp. Allerede da eiendommen ble fradelt i 1896, ble det ikke gitt noen formell veirett. Selv om skyldelingsforretningen omtalte en veirett, sa den ingenting om den var formell eller ikke. Her blir det bare omtalt en vei som grenser nord for eiendommen. Det er antageligvis denne veien som var den opprinnelige atkomst. Den hadde også vært brukt som atkomstvei over lengre tid, og selv om det ikke er snakk om hevd, kunne dette tyde på at det var det som var tanken ved inngåelsestidspunktet.

Som informanten påpekte kunne det være teoretisk mulig at denne veiretten var gitt over g.b.nr. 11/16 og senere overført til g.b.nr. 11/10. Under utredelse av denne teorien kom kommunen imidlertid frem til at dette ikke var noe problem for veiretten. Bakgrunnen for dette var en rekonstruksjon av g.b.nr. 11/16 i sin helhet. Det kom da frem at veiretten som var gitt kun gjaldt det området som g.b.nr. 11/16 lå på før de to eiendommene ble sammenføyd. Derfor hadde g.b.nr. 11/28 aldri atkomstvei over den gamle g.b.nr. 11/10.

G.b.nr. 11/97 som i 1952 ble fradelt fra g.b.nr. 11/10 har enda ikke blitt bebygd og ligger i dag i et landbruk, natur og friområde som gjør det vanskeligere å få byggetillatelse.

Parsellen g.b.nr. 11/97 fikk ikke tinglyst veirett over g.b.nr. 11/28 før i 1977. Det er tydelig at denne veiretten, som jeg var inne på tidligere, indikerer at det var tiltenkt en veirett videre fra g.b.nr. 11/28 til g.b.nr. 11/97.

Det er åpenbart at g.b.nr. 11/28 har hatt den samme atkomsten fra fradelingen i 1896 frem til Kjulshagen ble bygget i 1966, selv om verken kommunen eller noen av eierne klarer å fremvise kart som beviser dette. Det finnes derimot et kart "Støylenskart" figur 7 fra før Kjulshagen ble bygget som viser hvor atkomsten lå den gang. "Støyleskartet" tar utgangspunkt i at atkomstveien kom i fra det som i dag heter Solbakken terrasse. Dette kartet er dessverre ikke datert, men det meste tyder på at det er fra 1962, eller er oppdatert rundt samme tidspunkt. Det viser en vei som er fradelt dette året, men ingen eiendommer som er fradelt fra 1963.

Kjulshagen ble inkludert i reguleringsplanen som ble vedtatt i 1963, og utbyggingen startet etter denne reguleringen ble vedtatt. Det tok likevel flere år før rettigheten til g.b.nr. 11/28 ble berørt. Først i siste halvdel av 1970 - årene startet byggingen i det området hvor veirettigheten lå.

Reguleringsplanen fra 1963 viser at det går en privat vei der Atkomst 2 ligger, og i denne reguleringsplanen er Atkomst 1 tatt ut. Reguleringsplanen har ikke blitt regulert siden 1963, og det er slik den kommer frem av kommunens digitale kartverk i dag.

Fradelingen, som skjedde i 1971, gjorde at g.b.nr. 11/28 fikk veirett over g.b.nr. 11/203. Like etter ble det inngått en avtale mellom utbygger og eier av g.b.nr. 11/28. Denne avtalen kom frem i et brev sendt mellom advokaten som representerte eier og utbygger. Problemet med denne avtalen var at det var vanskelig å se den juridiske verdien av disse brevene. Nittedal kommune har ingen informasjon som tilsier at dette var en reell avtale. Dette kom tydelig frem i intervjuet med informanten fra Nittedal kommune. Problemet med manglende juridisk dokumentasjon viste seg å være et vendepunkt i saken og var ifølge informanten denne mangelen som førte til at problemene oppsto.

Det ble i 1975 vedtatt en bebyggelsesplan for deler av Kjul terrasse. Som følge av denne planen ble den regulerte atkomsten fra 1963 fjernet og Atkomst 1 ble ny atkomst.

Planen ble ikke juridisk bindende for areal som lå mellom den offentlige veien og g.b.nr. 11/28, men viktigheten av denne planen var at den viste offentlig regulerte veier innenfor dette arealet. Den skisserte Atkomst 1 til Solbakken terrasse, mens Atkomst 2, som var regulert i plankartet fra 1963, var fjernet. Det kommer ikke frem hvorfor denne atkomsten ble forandret, men ut i fra brev som kommunen besitter, mente advokaten for utbyggingen at dette var et ønske fra kommunen. Bakgrunnen for dette var at kommunen ikke ville ha direkte avkjøring til Kjul terrasse.

I tiden mellom 1979 og 1980 oppsto det korrespondanse mellom eier, utbygger og kommunen. Dette vedrørte atkomsten til g.b.nr. 11/28 over g.b.nr. 11/244 og g.b.nr. 11/245. Her presiserte advokaten for utbygger at det var "utvilsomt at atkomsten til eier av g.b.nr. 11/28, gikk vest for eiendommene i Solbakken terrasse 38-40-42-44". Det hevdes videre at det var en klausul i kjøpekontrakten for g.b.nr. 11/244 og g.b.nr. 11/245. I denne klausulen fremgikk det at det skulle være en bred vei inn til g.b.nr. 11/28. Utbyggers advokat utdypet i et av brevene at veien var ment som en ren gangvei og ikke som kjørevei. Advokaten fremhevet med dette at det var snakk om en personlig servitutt og ikke en realservitutt. Her må tolkning legges til grunn for å avgjøre hvilken type servitutt det er snakk om (Falkanger T. , 2005).

Korrespondansen fortsatte mellom advokatene og kommunen. Det var vanskelig å finne alle brevene som ble sendt frem og tilbake i dette tidsrommet, men det er tydelig at det har vært en større konflikt mellom partene.

I 1995 fikk Kjul Vel en godkjennelse om fradeling fra den gamle atkomsten, Atkomst 1. Dette resulterte i at Atkomst 2 ble atkomsten for g.b.nr. 11/28.

Det er enda ikke avklart hvor denne avkjørselen skal ligge, og det foreligger derfor ingen endelig avklaring i saken. Informanten antyder noen løsninger på problemet. Det første vil være at ny eier av g.b.nr. 11/28 går til sak angående vegspørsmålet. Dersom mulig en jordskiftesak. En annen løsning vil være ny offentlig reguleringsplan der kommunen regulerer inn en atkomst til eier av g.b.nr. 11/28.

4 Drøfting

I dette kapittelet skal jeg drøfte problemstillingen og delproblemstillingene jeg har kommet med i oppgaven. Drøftingen bygger på det teoretiske og empiriske grunnlaget jeg har tilegnet meg gjennom arbeidet med denne oppgaven.

4.1 Servitutter i historisk perspektiv

Servitutter har vist seg å være viktige for at eiendommer skal kunne utnyttes til det fulle. Tidligere ville mange eiendommer vært ubrukelig uten hjelp av servitutter. Da ble servituttene brukt som et redskap i forbindelse med landbruket, eksempelvis når gårdbrukere skulle frakte dyrene til beitemarkene. Disse avtalene eller servituttene var derfor essensielle for både bruker av eiendommen og eiendommen selv. Vi ser også at dette fenomenet gjelder eiendommer i urbane strøk. Kanskje er det enda viktigere med rettighet til vann, kloakk eller vei. Dette er bruksretter som brukerne og eiendommene er vel så avhengig av. Problemet, som Selvaag var inne på, er at det ikke finnes noen garanti for hvorvidt servitutten vil bestå. Historien viser at det har forekommet ulike utfall i domsavsigelser vedrørende servitutter i høyesterett, hvor servitutten har blitt slettet i noen tilfeller, men bevart i andre.

Det beste hadde muligens vært hvis det fantes klare bestemmelser som regulerte servitutter i det privatrettslige, mens reguleringsplanen regulerte i det offentlige hvor servitutten enten må kjøpes ut og/eller eksproprieres. Dette har Daniel Rogstad vært inne på, og en ekspropriering av servitutten vil sikre både samfunnet og privatpersoner. Problemet med denne metoden kan være at servitutthaver ikke får den erstatningen som han eller hun ønsker eller har krav på. Markedspris er nødvendigvis ikke lik verdien som kan oppnås ved ekspropriasjon, og det kan oppstå et økonomisk tap som kan føre til at servitutthaver ikke vil selge. Hvordan kan det settes en verdi på utsikten som servitutthaveren har gjennom servitutten?

Jeg mener at servituttene burde inkluderes i reguleringsplanen. På denne måten kan servituttene vurderes og bli sett i sammenheng med områder som skal reguleres. Planmyndighetene kan på denne måten se hvilke servitutter som ligger i området og

eventuelt gjøre det klart at disse ikke lenger skal eksistere, eller ta de inn i reguleringsplanen. Reguleringsplanen blir på denne måten den nye servitutten. Servitutter som fortsatt har en funksjon, vil kunne eksistere gjennom reguleringsplanen istedenfor at de ligger skjult for utbyggere. Med et krav om at det blir opplyst om servituttene under planmyndighetenes høringer, vil alle servitutter kunne kartlegges på en raskere og mer effektiv måte. Problemet blir dermed håndtert før reguleringen og ikke etter.

Historien sier også noe om hvilken betydning servituttene har hatt for eiendommene. Eier kunne sette begrensninger ved utparsellering av eiendom. Dette kunne være høydebegrensninger, bruksbegrensninger, eller som i tilfellet på Løren, begrensninger som gjorde det ulovlig med grisehold. Denne typen servitutter var viktig på den tiden de ble stiftet, men har i noen tilfeller mistet sin betydning ettersom samfunnet har utviklet seg. Det er viktig å få frem at bruksservituttene fortsatt er essensielle for enkelte eiendommer, og ikke minst de personlige bruksservituttene. Det blir rett og slett vanskelig å kvitte seg med disse typer avtaler, og det er ikke til å se bort i fra at de kan ha enda større betydning i urbane strøk, selv om mange av servituttene på Løren var relativt uviktige. Servitutten i Nittedal kommune hadde kanskje ikke så stor betydning da eier ikke hadde bil, men ved ett eventuelt salg kunne den absolutt bli relevant igjen. Dersom man kvitter seg helt med servitutter, kan mange miste rettigheter de har hatt i mange år. Det kan bety at avtaler som nylig har blitt inngått og var tiltenkt å vare i en lang periode som en regulering for eiendommen og/eller området rundt, kun blir gjeldene de årene reguleringsplanen er gyldig.

Men det er ikke tvil om at vi ser et samfunn i forandring når det gjelder servitutter. Reguleringsplaner er i ferd med å overta flere av funksjonene som servitutter tidligere hadde. Servituttene som fortsatt eksisterer, oppleves ofte som en plage for utbyggere. De ville helst sett en eiendom uten noen form for heftelser. Alle har forståelse for at det skal legges vannrør og strømlinjer inn til eiendommen, men at Ola Normann skal få ha en sti som går over eiendommen så lenge han lever, er kanskje ikke like selvfølgelig.

Servituttene har sterk betydning for en funksjonell eiendom. Muligheten til å inngå avtaler fritt er en av de viktigste rettighetene vi har i Norge. Det burde derfor være slik

når det gjelder eiendommer også. Uten avtalefriheten begrenses både eierens og eiendommens muligheter for bruk. Det er ingen tvil om at mange av de funksjonene servitutten har kan bli en del av reguleringsplanen, men hvis de fjernes eller slutter å eksistere, vil det bety at deler av eierens rett over eiendommen kan bli begrenset.

4.2 Metode aktører kan bruke for å rydde eiendomsforholdene med tanke på servitutter

Aktørene må forholde seg til det regelverket som til en hver tid blir håndhevet både i høyesterett og ut fra lovteksten. Uforutsigbarhet gjør det vanskeligere for aktørene når det skal gjøres investeringer. Bruken av jordskiftekonsulenter for å rydde opp, som Selvaag benyttet seg av, vil kunne gi aktørene kontroll over kjente og ukjente heftelser på eiendommen. Det kan selvsagt også brukes interne i bedriften for å rydde opp, men poenget er at det brukes tid på å klargjøre eiendommen for heftelsene. Opphør av servitutter skjer som regel gjennom en form for avtale mellom partene. Bruk av jordskiftekonsulenter gir derfor ingen garanti for at eiendommen skal bli kvitt alle heftelsene. Det er derfor viktig at loven også gir mulighet for opphør. Som jeg har skrevet om i teorien, finnes det flere muligheter for opphør. Foruten gjennom avtale, er hevd, ekspropriasjon og jordskifte de mest brukte metodene og gir, dersom kravene er oppfylt, rettferdige løsninger. En metode som ikke har vært så mye brukt er *endrede forhold*. Med denne metoden er det vanskelig å sikre seg at servitutten har utgått "gyldighet". Gyldigheten kan være utgått akkurat i den tiden som servitutten vurderes, men dette kan forandre seg i fremtiden.

Den letteste måten å få opphevet en servitutt på vil være når reguleringsplanen går foran servitutten. Vi får da sikret oss mot servitutter uten at vi må "rydde" eiendommen. Men som jeg har vært inne på tidligere, vil da deler av råderetten fratras eier og eiendommen.

4.3 Negative servitutter går foran reguleringsplanen og kan nekte gjennomføring av reguleringsplan

Negative servitutter har utviklet seg til å bli en form for privatrettslig regulering. Denne retten er viktig for eiendomsrettens funksjon og bidrar til å sikre egen eiendom mot ulik utbygging eller fortetning av området boligen ligger på. Dersom denne retten fjernes gjennom at reguleringsplanen går foran servituten, kan eksempelvis nye eiere som har kjøpt i god tro om at området ikke skulle kunne fortettes med høyhus, tape penger på sin investering. Dette ble belyst i naturbetongdommen hvor servitutteier vant over utbygger, men allikevel ikke hadde noen garanti mot utbygging i fremtiden selv om det var i et villaklausert område. Det kan fortsatt bli utarbeidet servitutter av nyere karakter. Dersom naturbetongdommen er gjeldende praksis, vil det være sikkert at en reguleringsplan ikke vil kunne ødelegge for eiendommen. Per dags dato burde servitutthaver føle seg trygg, men med tanke på at det stadig debatteres og drøftes om nye metoder for å avgjøre konflikten mellom servitutt og reguleringsplan, vil det ikke finnes noe garanti. Et spørsmål vi kan stille er om en avklaring gjennom lov være en fornuftig måte å avklare denne konflikten på?

Utbyggere, slik som Selvaag, mener at selve avklaringen er det viktigste. Det er kanskje ikke like viktig hvordan løsningen er, men at konfliktene forsvinner. De metodene jeg beskriver i del kapittel 2.8, gir en løsning på hvordan utbygger kan avgjøre servituttproblemet før konflikten har oppstått.

4.4 Bruksservitutter er nødvendig for å sikre optimal utnyttelse av enkelte eiendommer, og kan stoppe igangsetting av plantiltak

For at eiendommer som ligger uten atkomst skal kunne være brukbare som eiendommer etter dagens standard, er de nødt til å tilegne seg veitilgang. Bruksservitutter har lenge vært den beste måten å sikre eiendommen retten til å komme seg til og fra eiendommen. Det er derfor tydelig at eiendommene er avhengig av denne typen bruksservitutter.

I søknader til offentlig myndighet om opparbeidelse av ny tomt må bruksservitutter være avklart før ansvarlig søker får godkjent opparbeidelse av tomten. Dette var tilfelle i Nittedal caset og ansvarlig søker får derfor ikke godkjennelse til opparbeidelse. I intervjuet med Selvaag kom det frem at ved bruk av jordskifteretten kan gjennomføre

denne prosessen, med hjemmel i lov, og med dette unngår ansvarlig søker å avklare dette med offentlig myndighet.

Den samfunnsutviklingen vi har i dag heller ofte mot fortetning, og servituttene kan da komme i konflikt. Det er kanskje mulig å unngå en del av konfliktene dersom bruksservitutter blir en del av reguleringsplanen. Reguleringsplanen vil kunne klargjøre og merke av hvor veiretten til eiendommen skal være. Vi kan på denne måten slippe konflikter med veiretter som ligger ubrukte over eiendommene. Kommunen vil kunne bestemme hvor eiendommene skal ha veirett.

Spørsmålet vedrørende regulering vs servitutter kan ikke unngås, men bruksservitutter er kanskje viktigere å ha fremfor en negativ servitutt. Bakgrunnen for denne påstanden er basert på at bruksservitutter er et virkemiddel for at eiendommen skal kunne brukes på en god måte. Bruksservitutter er, som jeg var inne på i min historiske forklaring i kapittel 2, de første servituttene vi hadde og ble som ett virkemiddel for at eiendommene skulle kunne bli brukt. Disse rettighetene har en større funksjon enn kun å fungere som en privat rettighet. Uten bruksservitutt kan eiendommer bli ubrukelige. Anlegg på tjenende eiendom er en type servitutter som er mye brukt. Disse regnes også som bruksservitutter og kan være vindmøller, båtfeste, master og andre oppføringer på eiendommen. Det er rettigheter som vi ikke kommer utenom og som i aller høyeste grad er gjeldende i dages samfunn.

Det vil bli en stor oppgave å legge inn alle bruksservituttene i en reguleringsplan. Eksempelvis kan båtetter forandre seg flere ganger enn reguleringsplanen oppdateres, og en servituttrett kan da bety mindre arbeid ved at det inngås servituttavtale istedet. De kan bestemme retningslinjer for hvem den skal gjelde for, hva den skal gjelde og hvor den skal ligge.

4.5 Dagens rettstilstand hva angår forholdet mellom offentlig plan og negative servitutter

Den siste høyesterettsdommen (Naturbetong, 2011) fastslo at den negative servitutt gikk foran reguleringsplanen. Dette betyr at per dags dato er det ingen som kan bygge

boligblokker der det finnes en strøksservitutt med høydebegrensninger. Aktører burde ut i fra dette føle seg sikre på at det ikke er noe å hente ved å kjøpe tomter med begrensninger, og derav ikke legger til rette for høyhusbebyggelse. Det gir også servitutthavere større forutsigbarhet og trygghet. Servituten kan opphøre gjennom noen av de metodene beskrevet tidligere, men utenom det burde servitutthavere føle seg sikre på at de har en gyldig servitutt. Dette gjorde nok også eierne av området rundt Gjensidigebygget da denne tomten ble kjøpt opp av en aktør med byggeplaner, men den gang sa høyesterett at servituten skulle settes til side. Kan dette skje igjen? Det er vanskelig å forutsi hva som kan skje i fremtiden, men med tanke på tidligere hendelser og utfall i servituttsaker, vil jeg ikke utelukke at det kan forekomme forandringer og nye utviklinger.

Jeg mener det er sannsynlig å forvente en forandring i samfunnet dersom reguleringsplanen tilsier høyblokkutbygging. Samfunnsforandringer har til stadighet skjedd i historien. Hvis man kjøper en villaeiendom med en villaservitutt, og den ligger i et område som er regulert til utbygging av større boligblokker, burde det da være påregnelig med en erstatning dersom dette skjer? Jeg mener at kjøper burde forvente at det kan forekomme forandringer i området. Bakgrunnen for dette utsagnet er de ulike kjennelsene i høyesterett, behovet for tettere utbygging og reguleringsplanens stadig viktigere betydning.

5 Avsluttende refleksjoner

5.1 Konklusjoner

Formålet med denne oppgaven var å få bedre innblikk i servituttenes forandring i gyldighet gjennom tiden. Servitutter kan endre gyldighet og plassering i takt med hvordan eiendomsforhold utvikles og forandres. Jeg ønsker også å belyse metoder som kan brukes for å bearbeide og klargjøre et område for utbygging eller omstrukturering, med hensyn til servitutter.

I Nittedal kommune kunne man tydelig se hvordan en servitutt kan forandre både plassering og gyldighet i takt med svingningene i samfunnet. I startfasen (årstall) ble reguleringsplanen benyttet for å bestemme servituttforholdet, men dette er ikke lenger en mulighet. I (årstall) ble det bestemt at servituttene skulle gjelde foran reguleringsplanen gjennom Naturbetongdommen. Dette førte til at servituttene ble liggende mellom 2 tomter og det oppstod en tvist mellom partene angående servitutts (atkomstens) beliggenhet. Bebyggelse på eiendommen kan dermed ikke gjennomføres før veiretten er oppklart. Det antydes bruk av både jordskifte eller ny reguleringsplan i denne saken, men det er flere forhold som må tas til følge dersom dette skal være mulig. Det må behandles av planmyndighetene dersom det skal opprettes en ny reguleringsplan og ved jordskifte må jordskiftelovens bestemmelser være oppfylt.

De vanligste metodene for opphør er hevd, jordskifte, endrede forhold, ekspropriasjon og avtale er for opphør av servitutter. Metodene er til hvert sitt formål meget gunstige, og så lenge kravene i hver metode er oppfylt, kan servituttene opphøre.

For private aktører kan jordskifte og avtale fungere godt som metoder for opphør. Selvaag valgte å benytte seg av jordkonsulenter som ga mange fordeler, blant annet tidsbesparelse, frigjøring av interne resurser, kostnadsbesparelse og unngåelse av mange eventuelle konflikter. De løste også problemet med servituttene som måtte slettes gjennom å inngå avtale med servitutthaverne. Ved å overlate kompliserte eiendomstekniske operasjoner til eksperter førte det til lavere risiko i hele prosjektet. Selvaag ønsket en klargjøring i loven som presiserte hvordan aktører skulle forholde seg til servitutter i sammenheng med utbygging. De ønsket klare retningslinjer for hvordan

man skulle opptre hvis det oppstod konflikt mellom reguleringsplan og servitutter. Ekspropriasjon ble foreslått som en eventuell løsning.

I et samfunn med stadig økende problemer i sammenheng med håndtering av gamle og nye servitutter, spesielt i urbane strøk, er det viktig med klare retningslinjer for hvordan man skal opptre. På grunn av servituttforholdenes kompleksitet kan ofte private og offentlige aktører ha problemer med å håndtere disse på en fornuftig måte, og Selvaag sin løsning ved bruk av konsulenter kan være svært lønnsomt.

5.2 Kritikk av oppgaven

I denne oppgaven er det bare to case og to intervjuobjekter. Dette gir oppgaven et lavt antall referansepunkter. Det ble i oppgaven vurdert et tredje referansepunkt, men dette caset ble ikke tatt med som nevnt i oppgavens fremgangsmåte.

Det er brukt annenhands datainnsamling i deler av den empiriske delen. Ved bruk av annenhands datainnsamling kan materialet være "forurenset" av tidligere forsker og derfor ikke være helt korrekt.

5.3 Videre studie av samme tema

Temaet for denne oppgaven har vært meget spennende og lærerikt å jobbe med. Det er et emne det har vært skrevet relativt lite om. Det finnes noen rene masteroppgaver som omhandler reguleringsplanen vs servitutter og en veldig relevant bok, boken til Endre Stavang, "Opphør av servitutter". Det kunne vært spennende å undersøke om det fortsatt er praksis med utarbeides strøk- eller villaservitutter ved utparsellering av eiendommer.

6 Figurer

- Figur 1 : Hierarkisk oversikt over hvordan servituttbegrepene er bygget opp.....12*
- Figur 2: Personlig servitutt, sti over eiendom A. Realservitutt, vei over eiendom A.15*
- Figur 3 : Illustrasjonen av høyblokker liggende utenfor servituttens gjeldende område.....22*
- Figur 11: Flyfoto over området.....42*
- Figur 5: Gjeldende kommuneplan for 11/28 i 2011. Gult representerer bolig og grønt tilsier Landbruk, natur og friområde. Nord for 11/28 ligger 11/244, 11/245 og 11/256 hvor Atkomst 2 ligger. Kjul terrasse ligger Nord for disse.....44*
- Figur 6: Dagens situasjon med den gamle atkomstveien fra Solbakken terrasse inn til huset på 11/28 påtegnet med sort strek. Rett nord for huset ser man Atkomst 2 ut til Kjul terrasse.....45*
- Figur 7: Kartutsnitt fra "støylenkartet", trolig fra 1962 eller 1963. De gule markeringene tilsier veier. Huset på g.b.nr. 11/28 er markert med oransje. Blå linje markerer bekken nord for dagens bebyggelse.46*
- Figur 8: Kartutsnitt fra reguleringsplanen som var gjeldende i 1963. Ny privat vei inntegnet til g.b.nr. 11/28. Den gamle atkomsten (atkomst 1) er vist med rød stiplet linje, men var ikke en gyldig atkomst i reguleringsplanen.....47*
- Figur 9 : Utsnitt av bebyggelsesplan fra 1977, som også er gjeldene regulering(mai,2012).48*
- Figur 10: Tidslinje som viser forløpet av viktige hendelser frem til i dag (mai 2012)......50*

7 Referanseliste

- Bergsholm, E. (2011). *Foredrag fra Kurs om servitutter*. ÅS: Universitetet for miljø og biovitenskap.
- Blomdal, E. (2011 йил 11-04). *Statens kartverk*. (O. M. Grønli, Editor) Retrieved 2011 йил 12-08 from <http://www.statkart.no>:
<http://www.statkart.no/?module=Articles;action=Article.publicShow;ID=4843>
- Dalland, O. (2007). *Metode og oppgaveskriving for studenter* (4 ed.). Oslo: Gyldendal Akademisk.
- Falkanger, T. (2005). *Fast Eiendomsrett* (Vol. 2010). Oslo, Norge: Universitetsforlaget AS.
- Falkanger, T. F. (1987). *Tingsrett* (Vol. 2007). Oslo, Norge: Universitetsforlaget.
- Gisle, J. (2010, 05 10). *Store norske leksikon*. (A. M. Godal, Redaktør) Hentet 12 12, 2011 fra <http://snl.no>: <http://snl.no/preseptorisk>
- Halvorsen, K. (1993). *Å forske på samfunnet – en innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. Oslo: Bedriftsøkonomens forlag A/S.
- Hegstad, E. (2003). Om eiendomsregistrering. *Om eiendomsregistrering : med hovedvekt på norske forhold* . Norge: Institutt for landskapsplanlegging, NLH.
HR-2011-00952-A, 2010/1770 (Oslo 2011 йил 10-05).
- Knudsen, Ø. (1997). *Innføring i ekspropriasjons-og skjønnsrett*. Kommuneforlaget .
- Knut Robbestad, K. S. *Sivillovbokutvalget*.
- Kvale, S. (1997). *Det kvalitative forskningsintervju*. Oslo: Ad Notam Gyldendal As .
- Nielsen, M. R.-E. (2009). *Eiendomsprosjoekter*. Oslo, Norge: Cappelen damm as.
- Reusch, M. (2010). *Norsk lovkommentar; Servituttloven*. Oslo, St. Olavs plass, Norge: Gyldendal.
- Ringdal, K. (2000). *Enhet og mangfold. Samfunnsvitenskapelig forskning og kvantitativ metode*. Oslo: Fagbokforlaget Oslo.
- Rogstad, D. (1999). *Reguleringsplaner - Innhold og virkniger*. Oslo, Ås, Norge: Oslo/Ås, november.
- Sevatdal, H. &. (2006). *Dannelse og transaksjoner vedrørende fast eiendom i de nordiske lande*. Ås, København: Kort & Matrikelstyrelsen.
- Solvang, I. M. (1996). *Metodevalg og Metodebruk*. Oslo: Tano.
- Stavang, E. (2011). *Opphør av servitutter*. oslo: Cappelen .
- Thagaard, T. (1998). *Systematikk og innlevelse En innføring i kvalitativ metode*. Bergen: Fagbokforlaget.

