



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2018 30 stp

Hovedveileder: Helén Elisabeth Elvestad, universitetslektor ved NMBU

Eiendomsutviklers håndtering av strøksservitutter

A real estate developers handling of area
easements

Karl Herman Allemyr Ruud og Ragnhild Trædal

Master i eiendomsutvikling
Fakultet for landskap og samfunn

Forord

Denne avhandlingen utgjør den avsluttende delen av det toårige masterprogrammet Eiendomsutvikling ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU) i Ås. Avhandlingen representerer vårsemesteret 2018 og utgjør 30 studiepoeng.

Vi har begge en interesse for eiendomsjuss, og ved valg av tema falt det oss naturlig å velge en oppgave innenfor dette området. Valget falt på servitutter, da dette er noe vi både har erfaring med fra studietiden og som vi ønsker å lære mer om. Servitutter har en lang tradisjon innenfor norsk eiendomsrett, samtidig som det i dag har en fremtredende rolle innenfor eiendomsutvikling. Derfor ønsket vi å basere avhandlingen vår rundt strøksservitutters rolle i et utviklingsprosjekt, samt måten en utvikler kan gå frem på for å håndtere disse.

Problemstillingen og oppgavens oppbygging ble utarbeidet i samarbeid med veileder. Forskningsprosessen har både vært krevende, lærerik og spennende, hvor vi sitter igjen med ny kunnskap og forståelse av temaet servitutter. Det har vært givende å skrive denne oppgaven sammen, og det har vært meget lønnsomt å ha en partner å sparre med i en så omfattende prosess.

Vi vil gi en spesiell takk til Helén Elisabeth Elvestad for god veiledning og motiverende tilbakemeldinger under hele forskningsprosessen. Vi vil også rette en stor takk til våre informanter som har lagt grunnlaget for analysen med nyttig informasjon. Til slutt vil vi takke familie og venner som har støttet oss gjennom denne prosessen, og til slutt hverandre for et godt samarbeid.

God lesing.

Sammendrag

I denne avhandlingen har vi undersøkt hvordan eiendomsutviklere velger å håndtere strøksservitutter og hvilke konflikter disse kan medføre ved et utviklingsprosjekt. Negative servitutter ble tidligere brukt som privat regulering, da offentlige reguleringsplaner ikke dekket områder utenfor byene. I dag har kommunen full reguleringsmyndighet for hele landet og utøver denne bl.a. gjennom reguleringsplaner. Som en følge av økt befolkningsvekst og boligbehov åpner offentlig regulering gjerne for høyere utnyttelsesgrad enn hva de private heftelsene tilsier. Dette resulterer ofte i motstridende bestemmelser, uten at lovgiver har satt regler for hvilke av disse som skal gå foran den andre. Som en følge av dette har vi sett en rekke saker i domstolene hvor denne typen konflikter behandles. Det er av Høyesterett slått fast at de i de tilfeller hvor opprettholdelse av servitutten innebærer «... en meningsløs «ikke-bebyggelse» av området, eller et utilsiktet hinder» så vil servitutten måtte vike, jf. Rt. 2002 s. 145 (Bortelid-dommen). Det siktes her til de tilfeller hvor reguleringsplanen f.eks. legger opp til industri, mens servitutten tilsier boligformål. Det er imidlertid sjelden fullstendig motstrid. I de tilfeller hvor formålet (f.eks. bolig) er det samme i både servitutt og reguleringsplan må det vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle hvorvidt servitutten vil være til hinder for ønsket utbygging. Dette skaper uforutsigbarhet.

For å belyse problemstillingen nevnt ovenfor har vi valgt å bruke kvalitativ metode med casestudie som forskningsdesign. Som oppgavens caser har vi valgt Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen), LB-2003-2290 (Bestum-kjennelsen) og LB-2014-62617 (Neptune-dommen). Vi har derfor også benyttet oss av juridisk metode. Det har blitt utført kvalitative intervjuer av informantene, som enten har vært part i eller representert en part i rettsavgjørelsene. For å få en fullstendig forståelse av fenomenet og problemstillingen har vi presentert faglitteratur, artikler, lover og forarbeid i en litteraturstudie.

For å konkretisere forskningsoppgaven har vi valgt tre underproblemstillinger. Den første omhandler hvordan konflikten mellom utvikler og rettighetshavere oppstod, og hvilke hensyn som lå bak utviklers og naboenes fremgangsmåte i casene. Den andre beskriver hvordan utvikler forholdt seg til eksisterende opphørsalternativer, hvilke alternativer de vil anbefale å bruke og hvilke konsekvenser konflikten har hatt for utviklers virksomhet. Den siste underproblemstillingen tar utgangspunkt i Naturbetong-dommen og hvilke rettslige prinsipper denne førte med seg.

Alle casene dreide seg om eiendommer hvor det heftet strøksservitutter som påla videre utbygging å være villamessig, hvor servituttene hadde som hensikt å verne strøkets karakter og naboenes bokvalitet. Konfliktene oppsto da rettighetshaverne anså servitutten krenket og påberopte seg denne som følge av utviklernes tiltak. Utviklerne var alle av den oppfatning at servitutten var bortfalt eller at tiltaket var å anse som villamessig. Her var det flere som la vekt på at det forelå en presumsjon om at tiltak godkjent innenfor småhusplanen var å anse som villamessig.

Det kommer frem av flere utviklere at de undervurderte risikoen ved heftelsen. Det ble gjort forsøk på å forhandle for å unngå en rettssak, men det foreligger her klare interesseløstninger hvor partene ikke var villig til å forhandle på samme grunnlag. Metoder for å fjerne servitutten ble først benyttet av utviklerne etter at rettighetshaverne påberopte servitutten.

Tidsbruken i et prosjekt er essensielt innen eiendomsutvikling. Enkelte utviklere kan se seg tjent med å starte prosjektet og håndtere konfliktene dersom de skulle oppstå, fremfor å bruke tid og ressurser på avklare privatrettslige forhold på forhånd. Flere av utviklerne gir likevel uttrykk for at de i dag er mer varsomme når det kommer til strøksservitutter.

Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen) medførte et sterkere vern av strøksservitutter enn hva tilfellet var etter Rt. 1995 s. 904 (Gjensidige-dommen), samtidig som dommen ga en bredere tolkningsgrunnlag av begrepet villamessig.

Hvordan en utvikler håndterer en strøksservitutt og konflikten den eventuelt kan medføre vil være avhengig av variablene i ethvert prosjekt. Utvikler må først og fremst gjøre en utredning av strøksservitutten. Viser utredningen at områdets karakter har endret seg drastisk eller at tiltaket vil falle innenfor heftelsens bestemmelser, kan utvikler igangsette prosjektet uten å fjerne servitutten. Dersom servitutten fremdeles er gjeldende vil være hensiktsmessig for utbyggeren å innlede forhandlinger med partene. Denne formen for håndtering vil gjerne være raskere enn ved lovgivers metoder, men det foreligger fremdeles utfordringer ved denne håndteringen. Skulle forhandling ikke la seg gjøre, anbefales det å avskipe eller ekspropriere servitutten.

Abstract

In this thesis, we have studied how developers choose to handle area easements and the conflicts they cause in a development project. Negative easements were previously used as private regulations for a specific area, because public zoning plans did not cover areas outside of the cities. Today the municipalities have full regulatory authority for the entire country and exercises this through zoning plans. As a result of increased population growth and housing needs, public regulation opens for higher utilization rates than the easements allow. This often results in contradictory provisions, without legislative rules for which of these should surpass the other. As a result, we have seen a number of convictions where these conflicts are the subjects. It has been determined by the Supreme Court that in cases where an easement causes a meaningless nonuse of an area, or when it acts as an unintended obstacle, the easement must cease to exist cf. Rt. 2002 s. 145 (Bortelid-dommen). This will apply to cases where, for example, an easement explicitly says residential purposes, but the zoning plan says industrial use. However, it is rarely that there is full contradiction between the two. In cases where the purpose, for example housing, is the same for both the easement and the zoning plan, there must be determined in each individual case whether the easement will prevent the desired development. This creates unpredictability.

In order to clarify the research question mentioned above, we have chosen to use qualitative research with case study as design. The cases are the following verdicts: Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen), LB-2003-2290 (Bestum-kjennelsen) and LB-2014-62617 (Neptune-dommen). We have therefore also used legal method in this thesis. Qualitative interviews have been conducted with the informants, who either have been a party or represented a party in the court rulings. To get a complete understanding of the phenomenon we have presented literature, articles, laws, legislative history and case law in a literature study.

In order to concretize the research question, we have chosen three sub-research questions. The first concerns how the conflict between a developer and rightsholders of the easement arises and what considerations were behind the approaches of developers and neighbors. The second describes how developers relate to existing termination options, which option they would recommend using and what consequences the conflict has had for developers' daily operations. The last sub-question focuses on what precedent «Naturbetong-dommen» resulted in.

All cases revolved around properties where there was area easements with a villa clause, with the intention of protecting the area's characteristics and the living quality for the neighbors. The conflicts arose when the rightsholders interpreted the easements as violated and invoked this because of the developers' project. The developers were all under the impression that the easements had lapsed or that the project was to be considered villa-like (villamessig). Several informants emphasized that there is a presumption that projects approved within the «småhusplanen» were considered to be within the limitations of the easements.

Several developers stated that they underestimated the easement as a risk. Attempts were made to negotiate in order to avoid a trial, but there were clear conflicts of interest where the parties were unwilling to negotiate on the same terms. Methods for removing the easement were first used by the developers after the rightsholders invoked their right.

The time spent on a project is essential in property development. Some developers might prefer to start the project and deal with the conflicts that might occur, rather than spending time and resources on clarifying private law in advance. However, several developers still expressed that they are now more cautious when encountering area easements.

“Naturbetong-dommen” resulted in a more clearly legal position for the area easements, while it also gave a broader interpretation of the term villa.

How a developer handles an easement and the conflict it may cause will depend on the variables of the project. The developer must primarily conduct an investigation of the easement. If the investigation shows that the area's characteristics has changed drastically or that the project will fall within the terms of the easement, the developer may initiate the project without removing the easement. If this is not the case, it will be advisable to engage in negotiations with the rightsholders. This method of handling will often be faster than with the legislator's methods, but there are still challenges here. Should negotiations not be made, the easements can be removed by law. It is here recommended to terminate or expropriate the easement.

Innholdsfortegnelse

| | |
|--|-----|
| Forord..... | I |
| Sammendrag..... | III |
| Abstract..... | V |
| Kapittel 1 - Innledning..... | 1 |
| 1.1 Tema og aktualitet..... | 1 |
| 1.2 Problemstilling..... | 2 |
| 1.3 Rettspraksis..... | 3 |
| 1.4 Lovforslaget..... | 4 |
| 1.5 Oppbygning av oppgaven..... | 6 |
| Kapittel 2 - Metode og fremgangsmåte..... | 8 |
| 2.1 Valg av metode..... | 8 |
| 2.2 Forskningsdesign..... | 9 |
| 2.3 Reliabilitet og validitet..... | 10 |
| 2.4 Utvalgsskjevhet..... | 12 |
| 2.5 Fremgangsmåte..... | 12 |
| 2.5.1 Litteraturstudie..... | 12 |
| 2.5.2 Datainnsamling ved intervju..... | 13 |
| 2.6 Oppsummering..... | 15 |
| Kapittel 3 - Planer..... | 16 |
| 3.1 Plan- og bygningsrett..... | 16 |
| 3.2 Formål med planleggingen..... | 17 |
| 3.3 Plansystemet..... | 17 |
| 3.4 Overordnede planbestemmelser..... | 17 |
| 3.4.1 Medvirkning..... | 18 |
| 3.5 Reguleringsplan..... | 18 |
| 3.5.1 Reguleringsplanens innhold og prosess..... | 19 |
| 3.5.2 Rettsvirkning av reguleringsplan..... | 21 |
| 3.6 Småhusplanen..... | 22 |
| 3.7 Oppsummering..... | 24 |
| Kapittel 4 - Servitutter..... | 25 |
| 4.1 Definisjonen av en servitutt..... | 25 |
| 4.2 Servitutter i Oslo og Aker kommune..... | 25 |

| | |
|--|----|
| 4.3 Tilblivelse av servitutt | 26 |
| 4.4 Servituttens omfang | 26 |
| 4.5 Positive servitutter | 27 |
| 4.6 Negative servitutter | 27 |
| 4.7 Strøksservitutter | 28 |
| 4.8 Oppsummering..... | 30 |
| Kapittel 5 - Opphør av servitutter | 31 |
| 5.1 Forhåndsbestemt eller frivillig opphør | 31 |
| 5.2 Ekspropriasjon | 31 |
| 5.3 Jordskifte..... | 33 |
| 5.4 Omskiping og avskipping etter servituttlova | 34 |
| 5.4.1 Omskiping..... | 34 |
| 5.4.2 Avskipping | 35 |
| 5.5 Oppsummering..... | 36 |
| Kapittel 6 - Reguleringsplaner møter servitutter | 37 |
| 6.1 Forvaltningens forhold til strøksservitutter | 37 |
| 6.2 Konflikten kan løses ved tolkning..... | 39 |
| 6.3 Bortfall som følge av endrede faktiske forhold | 40 |
| 6.4 Bortfall av servitutten som følge av en reguleringsplan..... | 40 |
| 6.5 Oppsummering..... | 42 |
| Kapittel 7 - Eiendomsutvikling | 43 |
| 7.1 Eiendomsutvikling som en aktivitet..... | 43 |
| 7.2 Risiko..... | 43 |
| 7.3 Fenomenet plassert i utviklingsfasene | 44 |
| 7.3.1 Motstriden oppstår | 45 |
| 7.3.2 Utviklers møte med servitutten..... | 45 |
| 7.3.3 Rettighetshavernes påberopelse av servitutten | 46 |
| 7.3.4 Forhandling og avtale | 47 |
| 7.4 Oppsummering..... | 48 |
| Kapittel 8 - Presentasjon av caser | 49 |
| 8.1 Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen) | 50 |
| 8.1.1 Faktum | 51 |
| 8.1.2 Høyesterettsdommen | 52 |

| | |
|---|-----|
| 8.1.3 Rt. 2011 s. 228 (Naturbetong II) | 54 |
| 8.2 LB-2003-2290 (Bestum-kjennelsen)..... | 55 |
| 8.2.1 Faktum | 56 |
| 8.2.2 Lagmannsrettens kjennelse..... | 56 |
| 8.3 LB-2014-62617 (Neptune-dommen)..... | 59 |
| 8.3.1 Faktum | 59 |
| 8.3.2 Lagmannsrettens dom..... | 61 |
| Kapittel 9 - Dataanalyse | 63 |
| 9.1 Presentasjon av informanter | 64 |
| 9.2 Hvordan oppstår konflikt mellom rettighetshaver og utbygger ved motstridende reguleringsplan og strøksservitutt?..... | 64 |
| 9.2.1 Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen) | 65 |
| 9.2.2 LB-2003-2290 (Bestum-kjennelsen)..... | 68 |
| 9.2.3 LB-2014-62617 (Neptune-dommen) | 71 |
| 9.2.4 Oppsummering | 74 |
| 9.3 Hvilke alternativer for håndtering av strøksservitutter ble benyttet i de ulike casene og hvilke metoder anbefaler informantene å bruke?..... | 75 |
| 9.3.1 Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen)..... | 75 |
| 9.3.2 LB-2003-2290 (Bestum-kjennelsen)..... | 81 |
| 9.3.3 LB-2014-62617 (Neptune-dommen) | 85 |
| 9.3.4 Oppsummering | 86 |
| 9.4 Hvilke følger har Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen) fått for hvordan konflikter mellom reguleringsplan og strøksservitutter kan håndteres i dag? | 87 |
| 9.4.1 Bortfall med grunnlag i reguleringsplan | 88 |
| 9.4.2 Villamessig bebyggelse | 89 |
| 9.4.3 Rt. 2011 s. 228 (Naturbetong II) | 90 |
| 9.4.4 Risiko for rettighetshaverne | 93 |
| 9.4.5 Lovforslaget..... | 94 |
| Kapittel 10 - Konklusjon..... | 98 |
| 10.1 Hvordan oppstår konflikt mellom rettighetshaver og utbygger ved motstridende reguleringsplan og strøksservitutter? | 98 |
| 10.2 Hvilke alternativer for håndtering av strøksservitutter ble benyttet i de ulike casene og hvilke metoder anbefaler informantene å bruke?..... | 99 |
| 10.3 Hvilke følger har Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen) fått for hvordan konflikter mellom reguleringsplan og strøksservitutter kan håndteres i dag? | 102 |

| | |
|---|-----|
| 10.4 Hovedproblemstilling: Hvordan kan en eiendomsutvikler håndtere strøksservitutter og konflikter med rettighetshavere om villaklausulert eiendom?..... | 104 |
| Kapittel 11 - Avslutning..... | 109 |
| 11.1 Avsluttende refleksjoner..... | 109 |
| 11.2 Kritikk til oppgaven..... | 110 |
| 11.3 Forslag til videre forskning..... | 110 |
| Kilder..... | 111 |
| Vedlegg nr. 1: Intervjuguide rettighetshavere..... | 117 |
| Vedlegg nr. 2: Intervjuguide utviklere..... | 119 |
| Vedlegg nr. 3: Intervjuguide advokater..... | 121 |

Kapittel 1 - Innledning

1.1 Tema og aktualitet

Negative servitutter hadde tidligere som hensikt å regulere spesifikke områder, da det ikke fantes en planlov for områder utenfor byene før i 1965 (Hodneland 2013 s. 373). Servituttene har fremdeles en hensikt i dag og skal overholdes på lik linje som andre privatrettslige avtaler. Disse legger begrensninger på måten eiendom kan utnyttes i Norge, enten ved enkelteiendommer eller grupper eiendommer i form av et strøk. Det er sistnevnte typen servitutter – strøksservitutter - vi vil fokusere på i denne avhandlingen.

I dag ligger reguleringsmyndigheten hos de ulike kommunene. Disse vedtar reguleringsplaner som angir bestemmelser for hvordan arealene skal utnyttes. Planmyndighetene trenger ikke å ta stilling til private heftelser ved reguleringsarbeid etter lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven, pbl.) § 21-6, noe som kan medføre at servitutt og plan har motstridende bestemmelser.

At konflikter oppstår mellom private rettighetshavere og utbygger er ikke et nytt fenomen. Villaklausulene er ofte 100 år gamle eller eldre, og problemstillingene rundt disse har blitt behandlet av domstolene så tidlig som år 1900, jf. Rt. 1900 s. 147. I Oslo-området, spesielt i vestlige områder av Oslo har det i nyere tid oppstått en rekke tvister mellom boligutbyggere og naboer. Her har naboer som private rettighetshavere påberopt seg strøksservitutter, gjerne villaklausuler, for å få stanset utviklerens prosjekt. Villaklausuler medfører at eiendommen kun kan bebygges villamessig. Oslo og regionen rundt byen har hatt en kraftig befolkningsvekst og er under stadig fortetting. Dette gjør problemstillingene rundt villaklausuler svært aktuelle og relevant som tema for vår forskningsoppgave.

I Norge har vi ingen konkrete bestemmelser som avgjør bortfall av servitutter i tilfeller hvor det er motstrid med vedtatt reguleringsplan. Dette medfører at domstolene har bestemt hvordan problemstillingen skal håndteres gjennom rettspraksis. Resultatene har vært sprikende, og det er i dag usikkerhet knyttet til strøksservitutter ved utvikling av eiendom.

Utvalget av caser er gjort på bakgrunn av rettspraksis i nyere tid innenfor området Oslo vest. Det falt oss naturlig å velge Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen) da denne medførte en

bredere forståelse av temaet. Dette er også den nyeste avgjørelsen fra Høyesterett. Vi har også valgt LB-2003-2290 (Bestum-kjennelsen) og LB-2014-62617 (Neptune-dommen) som henholdsvis fant sted før og etter Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen). Dette er imidlertid lagmannsrettsavgjørelser og av mindre rettskildemessig verdi enn Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen), men er likevel godt egnet som case for å studere vår problemstilling.

Rettsavgjørelser rundt eiendom vil ofte ha flere variabler og det vil være vanskelig å praktisere en statisk vurderingsnorm for risikoevaluering. Usikkerheten rundt strøksservitutters status i utbyggingsprosesser ble adressert i Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen), hvor Høyesterett uttalte at en avklaring vil være lovgivers oppgave. Dette resulterte i et lovendringsforslag, «Forslag til endring av lov nr 71 av 27.juni 2008 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen)», fra Miljøverndepartementet (Miljøverndepartementet, 2008). Forslaget ble sterkt kritisert og ble ikke gjennomført. Dette kommer vi tilbake til i delkapittel 1.4.

Motstrid mellom reguleringsplan og strøksservitutt som fenomenet er også av sterk relevans til utdanningen vår som eiendomsutviklere, da dette er et fremtredende risikomoment i tidlig fase for utvikling av eiendom.

1.2 Problemstilling

Formålet med denne oppgaven er å undersøke og beskrive konflikter mellom utvikler og rettighetshavere av villaklausulert eiendom, herunder hvordan de oppstår og måten de håndteres på i de utvalgte casene. I tillegg til dette vil vi se nærmere på konsekvenser og rettslige prinsipper fra Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen).

For å undersøke dette har vi valgt følgende hovedproblemstilling:

«Hvordan kan en eiendomsutvikler håndtere strøksservitutter og konflikter med rettighetshavere om villaklausulert eiendom?»

Vi har utformet tre underproblemstillinger for å belyse hovedproblemstillingen og for å drøfte fenomenet videre:

1. «Hvordan oppstår konflikt mellom rettighetshaver og utbygger ved motstridende

reguleringsplan og strøksservitutter?»

2. «Hvilke alternativer for håndtering av strøksservitutter ble benyttet i de ulike casene og hvilke metoder anbefaler informantene å bruke?»

3. «Hvilke følger har Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen) fått for hvordan konflikter mellom reguleringsplan og strøksservitutter kan håndteres i dag?»

1.3 Rettspraksis

Vi har i løpet av de siste 25 årene hatt tre Høyesterettsavgjørelser om negative servitutter: Rt. 1995 s. 904 (Gjensidige-dommen), Rt. 2002 s. 145 (Bortelid-dommen) og Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen). Avgjørelsene i disse dommene, herunder rettens vurderinger og uttalelser, har dannet grunnlaget for rettsbildet vi har i dag. Vi vil i dette delkapittelet kort gjøre rede for disse dommene og hvilke rettslige prinsipper de har satt. Dette vil gi en bredere forståelse av forholdet mellom reguleringsplan og strøksservitutter.

Rt. 1995 s. 904 (Gjensidige-dommen)

På Lysaker i Oslo ble det bygget et kontorbygg på en eiendom hvor det heftet en negativ servitutt. Servitutten forbød bl.a. fabrikk eller industrielt anlegg, arbeiderboliger, eller annen utbygging som ville bidra til støy eller lukt. Spørsmålet som ble behandlet var om oppføringen av bygget var i strid med servitutten, og om rettighetshaverne hadde krav på erstatning. Her fant Høyesterett at servitutten ikke var til hinder for utbyggingen og at denne måtte anses bortfalt som følge av utviklingen i området. Det ble lagt vekt på motorveien som delte strøket, og at området rundt var preget av kontorbygg og annen næringsvirksomhet. I dommen uttalte Høyesterett følgende om bortfall av servitutter som følge av reguleringsplanens rettsvirkning: «*Negative servitutter som hindrer utbygging i samsvar med slik plan, faller bort, uten at det gir grunnlag for noe erstatningskrav fra rettighetshavere i en tilsvarende stilling som ankemotpartene i denne saken.*» Servituttene hadde her utspilt sin rolle og ble ansett som bortfalt.

Rt. 2002 s. 145 (Bortelid-dommen)

Saken gjaldt et hytteområde der det var oppført ca. 600 hytter. I festekontrakten var det inntatt en klausul om at «... *bebyggelse i planområdet ut over det som er angitt i vedlagte kartskisse, er ikke tillatt.*» Kartskissen hadde grunnlag i en tidligere disposisjonsplan (reguleringsplan) fra 1973. Uttalelsene fra Gjensidige-dommen, som sitert i avsnittet ovenfor, ble i dommen kritisert

og Høyesterett mente bortfall av negativ servitutt som følge av reguleringsplan «... har fått en for generell utforming og bør modereres.» Her mente Høyesterett at det heller er de eldre servituttene som er lite tilpasset dagens utbyggingsbehov som vil kunne falle bort. Også servitutter som ville føre til en meningsløs ikke-bebyggelse eller utilsiktede følger vil kunne falle bort. En opprettholdelse av servitutten ville ikke medføre noen av disse tilfellene, og ble ikke ansett som bortfalt.

Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen)

Denne saken gjaldt utbygging av fire boligblokker på Vinderen i Oslo. På eiendommen heftet det en strøksservitutt med bl.a. påbud om villamessig bebyggelse. Høyesterett fant her at reguleringsplanen ikke opphevet negative servitutter som kunne komme i konflikt med denne. Servitutten kunne derfor ikke anses som bortfalt. Dommen falt med en dissens på 3-2. Her går Høyesterett igjen bort fra Rt. 1995 s. 904 (Gjensidige-dommen) og modererer bortfallsprinsippene ved motstridende reguleringsplan. Likevel påpeker Høyesterett i (avsnitt 44) at det ikke er «... tvilsomt at reguleringsplaner kan medføre at servitutter faller bort». I avgjørelsen ble det lagt vekt på at det ikke var tale om et fullstendig kollisjonstilfelle, da tomten kunne bebygges i henhold til reguleringsplanen uten å komme i strid med servitutten.

1.4 Lovforslaget

Etter Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen) kom det et grunnlagt spørsmål fra Stortinget, hvor miljøvernminister Erik Solheim svarte at det var behov for en opprydding. Solheim mente kommunestyret i realiteten hadde mistet reguleringsmyndigheten for større arealer, og at den istedenfor var gitt til villaeiere og private rettighetshavere (Pedersen et al. 2010 s. 430). Det følger av dommen (avsnitt 49) at «*Dersom det anses som ønskelig med den generelle ordning at strøksservitutter skal vike for reguleringsplan, anser jeg det for en lovgiveroppgave å vurdere lovendringer ...*»

Miljøverndepartementet sendte ut lovendringsforslaget til høring den 26. november 2008. Høringsnotatet beskrev uenigheter i behandlingen av konflikter mellom reguleringsplan og strøksservitutter både i juridisk litteratur og rettspraksis.

Danmarks planlov § 15 stk. 2 nr. 16, lov nr. 937 af 24.09.2009 Bekendtgørelse af lov om planlægning (planloven), åpner for at det kan tas inn i lokal plan at spesifikt angitte

strøksservitutter faller bort dersom slike servitutter er i strid med lokalplanens formål.

Utgangspunktet her er at oppheving av servitutter etter § 15 stk. 2 nr. 16 vil være erstatningsfritt (Anker 2013 s. 411). Miljøverndepartementets forslag var basert på denne bestemmelsen, og ville være en utvidelse av pbl. § 12-7.

Av forslaget følger det at kommunestyret skal kunne «... vedta reguleringsbestemmelse knyttet til en konkret reguleringsplan om at strøksservitutter og evt. andre uttrykkelig angitte negative servitutter innen planområdet som vil være til hinder for gjennomføring av den arealutnyttelse som er fastlagt i planen, oppheves» (Miljøverndepartementet 2008 s. 1). Dette vil medføre en forutsetning at planmyndighetene fører en konkret interesseavveining ved vurdering av planforslaget, mellom arealutnyttelsen etter forslaget og de begrensningene en strøksservitutt medfører (Pedersen et al. 2010 s. 431).

Dersom en slik reguleringsbestemmelse skulle bli vedtatt, ville dette føre til at servituttene som er til hinder for gjennomføring av plan faller bort. Denne ville da bli slettet fra den tjenende eiendommens grunnbok. Men først skal rettighetshaver ha mulighet til å kreve erstatning. Dette følger av en planlagt endring av plan- og bygningslovens § 15-3. Spørsmål om erstatning skulle ikke bli gjenstand for behandling under utarbeidelse av planen, men avgjøres ved ordinært rettslig skjønn for de som måtte mene at bortfallet medførte et økonomisk tap. Erstatningen skulle rettes mot tiltakshaver, eksempelvis en utbygger, der rettighetshaverne selv måtte gå til sak for å kreve sin erstatning (Elvestad 2017 s. 189).

Høringsnotatet ble møtt med mye kritikk. Daværende Justis- og politidepartementet, Advokatforeningen og Fylkesmannen i Oslo og Akershus mente at forslaget skulle vært bedre utredet. Det ble vist til at et bortfall, slik det er beskrevet i høringsnotatet, vil være av ekspropriasjonsliknende art. Det må da stilles strenge krav til varsling av rettighetshaverne av servituttene. Advokatforeningen mente at det ikke forelå tilstrekkelig grunnlag til å fravike saksbehandlingsreglene og de materielle regler om vilkår for ekspropriasjon (Elvestad 2017 s. 189).

Det påpekes i kritikken til forslaget at bortfallet av servituttene i utgangspunkt er erstatningsfritt, noe som er uheldig der servituttene i mange tilfeller kan ha økonomisk verdi for eiendommene. Det vil være rettighetshavers ansvar å kreve skjønn for erstatning, noe som i liten grad påvirker dagens forhold. Følgelig vil utbyggere oppnå noe mer forutsigbarhet, men rettighetshavernes

sikkerhet vil ikke forbedres og man vil kunne risikere å måtte betale store summer i saksomkostninger. I tillegg ga ikke lovforslaget en konkret metode for erstatningsutmåling (Elvestad 2017 s. 189).

Stavang (2009 s. 1) er kritisk til at Miljøverndepartementet ikke gir tilstrekkelig veiledning til partene om deres rettigheter i slike situasjoner. Ifølge Stavang vil forslaget i realiteten gi utbygger en ekspropriasjonsrett på rimeligere vilkår enn ved dagens avskipningsordning, og rettighetshaver må gå til sak med hele omkostningsansvaret.

Mye tyder på at dette forslaget til Miljøverndepartementet var forhastet. I skrivende stund er endringsforslaget fra 2008 fortsatt ikke fremmet, og dersom en slik bortfallsbestemmelse skal innlemmes i norsk rett, bør det gjøres et grundigere utredningsarbeid.

1.5 Oppbygning av oppgaven

Første kapittel er en introduksjon til oppgavens tema og problemstillinger. Vi gir her en oversikt over relevante begreper for oppgaven, samt tre sentrale dommer fra Høyesterett. I kapittel 2 tar vi for oss måten vi gikk frem på i forskningsprosessen. Vi går nærmere inn på den metodiske tilnærmingen og hvilken konsekvens dette har for utformingen av oppgaven. Vi tar også for oss måten vi har kvalitetssikret oppgaven på.

Kapittel 3 til 7 består av en litteraturstudie. Her går vi nærmere inn på temaene planer og servitutter. I kapittel 3 redegjør vi for det overordnede plansystemet i Norge, og vi setter søkelyset på reguleringsplaner og deres betydning. Kapittel 4 og 5 omhandler servitutter, nærmere bestemt servituttsystemet, deres tilblivelse, omfang og opphør. Vi tar også for oss negative servitutter og strøksservitutter som er en sentral del av oppgaven. Kapittel 6 beskriver forholdet mellom reguleringsplan og servitutt. Her fokuserer vi på rettsreglene som er stadfestet av domstolene gjennom tiden. I kapittel 7 beskriver vi eiendomsutvikling som aktivitet, og vi tar så for oss strøksservitutter som et risikomoment innenfor fasene for et prosjekt.

Kapittel 8 er en innføring i oppgavens caser. Denne er basert på informasjon fra de ulike rettsinstansene og annen offentlig informasjon.

I kapittel 9 utfører vi en dataanalyse. Her presenteres data fra de kvalitative intervjuene som har

relevans til oppgavens problemstillinger. Vi sammenligner og drøfter informantenes utsagn om de ulike casene og temaet generelt.

Oppgavens hoved- og underproblemstillinger besvares i kapittel 10. Denne består av konklusjoner gjort på bakgrunn av dataanalysen og litteraturstudien.

Kapittel 11 er oppgavens avsluttende del hvor vi legger frem kritikk til egen oppgave og forslag til videre forskning.

Kapittel 2 - Metode og fremgangsmåte

I dette kapitlet skal vi ta for oss måten forskningsoppgaven er bygget opp på, og de samfunnsvitenskapelige metodene som er grunnpilarene for utformingen av oppgaven. Vi går også inn på måten informasjon om fenomenet er innhentet, og hvordan vi har analysert denne informasjonen. Vi gir også et innblikk i forskningsprosessen og utformingen av oppgaven generelt. Målsetningen vår er å gi en bedre forståelse av problemstillingene, metode, drøfting og analyse.

2.1 Valg av metode

Det er et skille i den samfunnsvitenskapelige metodelæren mellom kvantitative og kvalitative metoder. Med kvalitativ metode menes innsamling og tolkning av informasjon i form av tekst, lyd og bilde. Dette kalles myk data, og gir en mer detaljert og nyansert informasjon enn hva en kvantitativ tilnærming gir. Kvalitativ metode vil gjøre det mulig for forsker å undersøke paradigmer og å få et grundig bilde av forskningsområdet (Johannessen et al. 2011, s. 35).

Ved valg av samfunnsvitenskapelig metode må forsker ta utgangspunkt i problemstillingen. Vi har valgt problemstillingen «*Hvordan kan en eiendomsutvikler håndtere strøksservitutter og konflikter med rettighetshavere om villaklausulert eiendom?*» For å besvare spørsmålet ønsker vi å hente informasjon fra tidligere dommer hvor strøksservitutter, nærmere bestemt villaklausuler, har fremprovosert en slik konflikt. En kvalitativ tilnærming til problemstillingen vil være passende for oppgaven, da denne åpner for at data kan innhentes basert på menneskelige oppfatninger, fortolkninger og erfaringer (Johannessen et al. 2011 s. 144)

Vi vil også benytte oss av momenter fra juridisk metode. I sin bok om rettskildelære sidestiller Eckhoff & Helgesen (2001 s. 15) juridisk metode og rettskildelære. Eckhoff og Helgesen mener at rettskildelæren legger vekt på redegjørelse av hva teksten bygger på og hvordan en resonnerer og tar standpunkt til rettslige spørsmål. Ved bruk av juridisk metode er det viktig at forståelsen av en rettsregel og argumentasjon forankres i tolkning av lovtekster, forarbeider, rettspraksis, teori og andre rettskilder (Tuseth & Winge 2014 s. 55).

2.2 Forskningsdesign

Med forskningsdesign menes selve formgivningen av forskningsarbeidet. I tidlig fase må forsker ta stilling til hva og hvem som skal undersøkes, samt hvorfor og hvordan undersøkelsen skal gjennomføres. Dette er forskningsdesignet, og omfatter således alt materiale som knytter seg til en undersøkelse. Forskeren starter gjerne med en problemstilling og vurderer deretter hvordan det er mulig å gjennomføre undersøkelsen fra start til slutt. Det finnes imidlertid etablerte overordnede forskningsstrategier som setter rammer for gjennomføringen (Johannessen et al. 2009, s. 77).

Vi har allerede stadfestet at oppgaven vil utformes med et utgangspunkt innen kvalitativ metode, og for videre utforskning av problemstillingen ønsker vi å benytte oss av casedesign. I en casestudie er det gjerne ett enkelt eller noen få tilfeller som studeres inngående, hvor omfattende informasjon hentes inn fra tids- og stedsavhengige kilder. Dette vil si at casen studeres i en setting. Forskningsdesignet er brukt i både kvalitativ og kvantitativ metode. Robert Yin (2007) mener (ifølge Johannessen et al. 2009 s. 89-92) at forskningsdesignet har sin styrke i at ulike metoder kan kombineres for å skaffe en stor mengde detaljert data. I denne oppgaven har vi kombinert litteraturstudie og casestudie for å oppnå dette.

Caseundersøkelser er egnet for eksplorative, beskrivende, forklarende, forstående og vurderende forskningsoppgaver. Ifølge Robert Yin (2009 s. 19) kan forskningsspørsmål formulert med «hvordan» eller «hvorfor» være egnet som casestudier.

Vi ønsker å presentere og undersøke selve motstriden mellom reguleringsplan og strøksservitutt, herunder hva som ligger til grunn for både planen og rettigheten (forklare), hva som forårsaker konflikten og hva slags presedens Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen) har satt for senere saker (forstå). Vi vil også dykke dypere inn i forholdet mellom utbygger og private rettighetshavere, herunder måten partene samhandlet og kommuniserte, hvilket utfall konflikten fikk og partenes tanker rundt resultatet i etterkant (beskrive).

På bakgrunn av dette har vi valgt en kvalitativ tilnærming med et casedesign for vår forskningsoppgave.

All forskning har som mål å kunne trekke slutninger utover de umiddelbare opplysningene som samles inn. Ved kvalitative undersøkelser vil forskeren vurdere om kunnskap, mønstre, beskrivelser, begreper, fortolkninger, forklaringer og sammenhenger kan overføres til andre situasjoner og områder enn det som studeres. Med denne undersøkelsen håper vi å kunne avdekke mønstre og trekke konklusjoner som kan overføres til andre tilfeller hvor forholdet mellom reguleringsplan og strøksservitutt har ført til en konflikt mellom utvikler og rettighetshaver.

Casestudier har blitt kritisert for ikke å ha god generaliseringsverdi ettersom alle caser er forskjellige fra hverandre. I studier av eiendom vil man alltid stå overfor problemer med at det er flere variabler som påvirker prosjekter, og det vil dermed være helt nødvendig med casestudier for å forstå ulike problemstillinger som kan oppstå innenfor fagfeltet eiendomsutvikling. Samtidig viser Yin (2009 s. 14) til at en sammensetning av caser kan være et grunnlag for vitenskapelig og generalisert teori.

2.3 Reliabilitet og validitet

Innenfor forskning er det viktig å vurdere og kvalitetssikre undersøkelser og funn. For å avgjøre om forskningsoppgaver er av god kvalitet brukes det ulike valideringsformer knyttet til de ulike aktivitetene og metodene brukt i forskningsprosessen.

Et grunnleggende spørsmål er dataens pålitelighet. Dette betegnes som reliabilitet og knyttes til nøyaktigheten av undersøkelsens data, hvilke data som brukes, innsamlingsmetoden forskeren har brukt og hvordan dataen bearbeides (Johannesen et al., 2011 s. 44). Validitet er en annen form for vurdering og dreier seg om dataens relevans og gyldighet i forhold til fenomenet og problemstillingen som undersøkes.

Dataen i kvalitative undersøkelser er ikke like etterprøvbart som i kvantitative undersøkelser. Grunnen er at informasjonen i stor grad varierer etter forholdet og samtalen mellom forsker og intervjuobjektet i en kvalitativ undersøkelse. Det vil derfor være mer utfordrende å etablere en høy reliabilitet (Larsen 2007 s. 81).

«Test-retest reliabilitet» er en måte å teste påliteligheten i en forskningsoppgave på, og betyr at andre forskere skal kunne komme frem til det samme resultatet med samme gruppe på ulike

tidspunkter. Dersom resultatene er like, er dette et tegn på høy reliabilitet (Johannesen et al. 2011 s. 44). Gjennom en grundig beskrevet fremgangsmåte og nøyaktig kildehenvisning ønsker vi å muliggjøre etterprøving av de resultatene vi kommer frem til. Dette styrker oppgavens reliabilitet. Vi har vært påpasselige med ikke å tolke data eller trekke slutninger i favør av undersøkelsen, uten at disse er basert på informantenes utsagn eller eksisterende kunnskap. Dette er avgjørende for oppgavens reliabilitet.

Vi er to studenter som skriver denne avhandlingen, og vi har dermed muligheten til å forsikre oss om at vi har en felles forståelse av materialet og fenomenet. Dette åpner også for en mer omfattende tolkning av datamaterialet. Dette kalles intersubjektivitet og styrker både oppgavens reliabilitet og validitet (Askheim & Grenness 2008 s. 143).

Johannesen et al. (2011 s. 365-367) trekker frem to former for validitet - intern og ekstern. Undersøkelsens interne validitet avgjør hvorvidt forsker kan påvise årsakssammenhenger eller ikke. Har undersøkelsen god intern troverdighet vil slutningene som blir tatt ha større gjennomslagskraft. Vi har derfor vært påpasselige med å knytte konkrete utsagn eller tolkninger opp mot hva som faktisk ble gjort eller sagt i casene.

Ved kategorisering og analyse av data var vi nøye med å kontrollere underkategoriernes sammenheng med hovedkategoriene. Spesifikk informasjon skal ha tilhørighet til og bygger på et bestemt datagrunnlag. Vi forsikret oss også om at kategoriene har en direkte kobling til problemstillingen. Dette styrker oppgavens interne validitet.

Ekstern validitet dreier seg om hvorvidt slutningene fra undersøkelsen kan generaliseres eller overføres til andre situasjoner enn de som ble studert. Vi har forsikret oss om at slutningene kan overføres til andre konflikter mellom rettighetshavere og utbygger. F.eks. kan en rettighetshaver som har bidratt med informasjon skille seg systematisk ut fra andre rettighetshavere. I vår undersøkelse er det samme type konflikt, altså en konflikt mellom negativ servitutt og reguleringsplan. Det er også den samme type parter involvert, altså utbygger og naboer til utviklingstomten. Det må imidlertid kunne forventes variasjoner fra en konflikt til en annen, slik vi beskrev i delkapittel 2.2.

En måte å styrke undersøkelsens validitet på er å forsikre seg om at informantens utsagn er tolket riktig. Etter intervju og transkribering ble deler av materialet sendt tilbake til informanten.

Dette var bl.a. deler vi ønsket å bruke som sitat, utdelige utsagn og andre usikkerhetsmomenter. Slik kunne intervjuobjektet kontrollere og utdype den innsamlede dataen. Redegjørelse og opplysninger om metodene brukt i datainnsamlingen, samt intervjumetode og analyse av transkripsjonene, bidrar også til å styrke validiteten. Dette gjør vi i delkapittel 2.5.2.

Hvert enkelt case vil være unikt og må fungere som en føring for senere saker. Dette gjør det vanskelig å trekke konkrete konklusjoner om undersøkelsens reliabilitet og validitet.

2.4 Utvalgsskjevhet

Vi ønsker å påpeke en metodisk svakhet ved denne oppgaven. Et ønske med oppgaven var å sammenligne den nyeste høyesterettsdommen med en av de nyeste lagmannsrettsdommene. Hensikten bak dette var å kunne redegjøre for presedensen satt i høyesterettsdommen. Det viste seg å være problematisk å få tak i alle partene fra disse sakene. Dette vil bety at dataen innhentet ved de kvalitative intervjuene ikke dekker alle parter synspunkt og perspektiv. Dette kalles utvalgsskjevhet og vil si at informantutvalget ikke er balansert. For å gjøre opp for dette har vi valgt å intervju enkelte parter advokater. Hverken Neptune eller deres advokat ønsket å stille i denne undersøkelsen, noe som vil ha betydning for måten problemstillingene belyses. Informasjonen innhentet fra dette caset vil da baseres på dommer og annen offentlig informasjon, samt uttalelser fra rettighetshaveren.

2.5 Fremgangsmåte

Vi ønsker her å beskrive måten vi har lagt opp forskningsprosessen på i denne masteroppgaven. Data og informasjon er innhentet ved hjelp av en litteraturstudie og ved bruk av kvalitative intervjuer.

2.5.1 Litteraturstudie

Litteraturstudien skal gi en innføring i eksisterende faglitteratur og artikler, saksbehandlingsregler, lover med tilhørende forarbeider og rettspraksis. Vi gir her et systematisk bilde av eksisterende kunnskap på de ulike områdene innenfor temaet og problemstillingene for denne oppgaven. Dette vil fremgå av kildehenvisningene.

2.5.2 Datainnsamling ved intervju

Vi har tidligere forklart valg av metode og forskningsdesign, og vi ønsker nå å redegjøre for prosessen med kvalitative intervjuer som innsamlingsmetode. Kvale & Brinkmann (2009) deler ifølge Johannessen et al. (2011 s. 164) forskningsprosessen med kvalitative intervjuer inn i syv stadier, noe vi tok utgangspunkt i ved oppstart av undersøkelsen. Vi vil presentere disse nedenfor.

2.5.2.1 Tematisering

Diskusjon av oppgavens tema oss imellom og råd fra veileder bidro til å definere formålet med undersøkelsen, og deretter formulering og konkretisering av forskningsspørsmål. Vi hadde begge et ønske om å undersøke et tema med usikkerhetsmomenter innenfor utviklingsprosjekter. Hensikten med oppgaven vil da være å gi en oversiktlig og bredere forståelse av temaet, hvor slutningene gjort i oppgaven kan ha en verdi i praktisk sammenheng. En undersøkelse av temaet strøkssevitutter vil kunne oppfylle disse ønskene, og er også et tema vi begge har interesse for.

2.5.2.2 Planlegging

Undersøkelsen omfatter personopplysninger, noe som medfører meldeplikt til Norsk senter for forskningsdata (NSD). Tillatelse til gjennomføring ble mottatt i god tid før planleggingen av oppgaven startet. Før intervjuene ble igangsatt planla vi forskningsprosessen for alle syv stadier. Det ble klarlagt hvilke typer kunnskap vi ønsket å innhente, noe som la grunnlaget for utvalgsstrategi, undersøkelsesmetode og utformingen av intervjuguiden.

2.5.2.3 Datainnsamling

Vi ønsker å se nærmere på rettsavgjørelser om strøkssevitutter. Samtlige caser har blitt behandlet og avgjort i domstolene. Det vil derfor være mest hensiktsmessig å innhente informasjon fra partene involvert, og valget av innsamlingsmetode falt derfor på kvalitative dybdeintervjuer.

Dybdeintervjuer gir informanten anledning til å forme samtalen, noe som kan gjøre det vanskelig for forsker å styre retningen av intervjuet. Vi var derfor påpasselige med å følge retningslinjene fastsatt i intervjuguiden, og vi styrte informanten tilbake til disse temaene når det var nødvendig. Med en slik innsamlingsmetode er det mulig at informanten, og dermed dataen, blir påvirket av forsker. Det er derfor viktig å stille veloverveide spørsmål, slik at disse ikke blir ledende.

I denne undersøkelsen har vi valgt å benytte oss av en semistrukturert intervjuguide. Dette vil si at forsker har en overordnet intervjuguide som et utgangspunkt for intervjuet, mens spørsmål, temaer og rekkefølge kan varieres etter hvordan intervjuet utarter seg (Johannesen et al. 2011 s. 145). Ved en slik intervjumetode åpnes det for at svarene kan kategoriseres og sammenlignes, samtidig som forsker har muligheten til å utforske nye momenter som fremkommer i de enkelte intervjuene. Intervjuguidene ble justert i løpet av datainnsamlingen, på bakgrunn av hvilket case det var tale om og informantens rolle i caset.

Vi benyttet oss av to båndopptakere for å forsikre oss om at ingen data gikk tapt. Dette informerte vi intervjuobjektene om på forhånd. I tillegg til dette førte vi begge notater under intervjuets gang.

2.5.2.4 Transkribering

Transkripsjon av intervjuene ble gjort fortløpende. Her ble data i form av muntlig tale omgjort til skriftlig tekst, ord for ord. Data i tekstformat er enklere å kategorisere og kan brukes mer effektivt ved tolkning og analysering.

2.5.2.5 Analyse

Før analyseprosessen satt vi med en stor mengde datamateriale som måtte organiseres. Utfordringen her var å skille ut informasjonen relevant for vår problemstilling fra et datagrunnlag med et ustrukturert preg. I dette tilfellet var en kategoribasert inndeling passende for datamaterialet, hvor kategoriseringen fungerer som en overskrift for datamaterialet, og gir en beskrivelse av hva teksten omhandler. Kategoriene har tilhørende underkategorier.

Analyseprosessen ble gjort med utgangspunkt i undersøkelsens formål og problemstillinger. Her hadde vi en konstant sammenlignende fremgangsmåte. Vi har sammenlignet kategorier og andre grupper data, samt annet innhold med hverandre, for å konstatere at korrelasjoner og andre slutninger stemte.

2.5.2.6 Kvalitetsvurdering

Det må forsikres at dataen innhentet til undersøkelsen er pålitelig, gyldig og at den kan knyttes til undersøkelsens problemstilling. Funn, slutninger og konklusjoner må være etterprøvbare, og

kildehenvisning må være grundig og korrekt. Dette har vi vært påpasselig med gjennom hele forskningsprosessen.

Teoretisk sensitivitet har vært et fokus i analysearbeidet for undersøkelsen. Med teoretisk sensitivitet menes egen evne til å skille relevant data fra irrelevant data, samt evnen til å se sammenhenger og tolke datamaterialet (Johannessen et al. 2011 s. 202). Ved å se undersøkelsen i et bredere perspektiv samtidig som vi foretar kritiske vurderinger, mener vi å ha funnet den rette balansen mellom kreativitet og metode.

2.5.2.7 Rapport

Vi har bestrebet oss å formidle funn og metoder på en måte som overholder vitenskapelige kriterier og som tar hensyn til undersøkelsens etiske sider.

2.6 Oppsummering

I dette kapitlet har vi tatt for oss hvordan forskningsprosessen ble lagt opp. Her gir vi en oversikt over måten vi har innhentet informasjon fra litteratur, saksdokumenter og annen offentlig informasjon, samt dataen innhentet fra utvalgte informanter. En kombinasjon av litteraturstudie og casestudie gir innsikt i både eksisterende litteratur og forståelse av fenomenet, samt menneskelige erfaringer, forståelse og kunnskap. Hensikten med dette kapitlet er å muliggjøre kvalitetssikring og etterprøving.

Kapittel 3 - Planer

I dette kapitlet skal vi redegjøre for plansystemet i Norge, enkelte krav til planer etter plan- og bygningsloven og planers rettsvirkning. Vi vil fokusere spesielt på de kommunale planene og på reguleringsplaner, da disse har rettsvirkning overfor servitutter.

3.1 Plan- og bygningsrett

Plan- og bygningsretten omhandler hvordan de offentlige myndigheter kan regulere og føre kontroll av bebyggelse på fast eiendom i Norge. Sentralt i denne reguleringsretten står arealplanene, altså kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner. Disse er bindende for eierens rådighet over eiendommen.

I Norge reguleres plan- og bygningsretten av plan – og bygningsloven.

Hodneland redegjør i sin artikkel i «Lov og rett» (2013 s. 373) for historikken til planlovgivningen i Norge. Den første felles bygningsloven kom i 1924 og var den første landsdekkende planlovgivningen. Loven av 1924 organiserte bygningsmyndighetene med det som vi i dag kjenner som Kommunal- og moderniseringsdepartementet som øverste organ, og hvor kommunestyret ikke hadde noen myndighet i den enkelte byggesak. Denne loven gjaldt kun for byene og inneholdt regler om reguleringsplaner, ikke kommuneplaner. Vi kommer tilbake til hvilke følger dette har fått for etablering av strøksservitutter i Norge i delkapittel 4.2.

Loven ble endret i 1965 for at det offentlige skulle få kontroll på byggevirksomheten i hele landet, også i områder utenfor byene. Loven inneholdt bestemmelser om oversiktsplaner som generalplaner og regionale planer, i tillegg til reguleringsplaner for mindre områder. Oversiktsplanene var likevel ikke juridisk bindende.

I 1985 ble det vedtatt ny plan- og bygningslov. Loven satte mer fokus på vern, og kommuneplanen avløste den tidligere generalplanen. Byggesaksreglene av 1985-loven ble endret i 1995 før dagens plan- og bygningslov ble vedtatt i 2008 (Pedersen et al. 2010 s. 74-80).

3.2 Formål med planleggingen

Det følger av plan- og bygningslovens formålsparagraf § 1-1 andre ledd at «*Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk av vern og ressurser*». Videre følger det av pbl. § 3-1 hva planleggingen etter loven skal omhandle. Det skal bl.a. settes ulike mål for utviklingen i kommuner og regioner, det skal sikres ulike ressurser og bærekraftighet skal fremmes. Av den kommunale planleggingen er det kommunestyret som har ansvaret, men både offentlige organer og privatpersoner har rett til å fremme forslag.

3.3 Plansystemet

I Norge er plansystemet hierarkisk inndelt. Vi har de statlige planene, de regionale planene og de kommunale planene, som hver har sin planmyndighet på de ulike nivåer. Dette er regjeringen, fylkestinget og kommunestyret.

Overordnede mål og retningslinjer blir gitt ovenfra og ned, men selve arealplanvedtakene treffes på laveste nivå i hierarkiet - i kommunestyret. Vedtakene er bindende for de andre organene oppover i systemet. Dette har sammenheng med formålsparagrafen, § 1-1, om at planleggingen etter pbl. skal bidra til å samordne de statlige, regionale og kommunale oppgaver (Pedersen et al. 2010 s. 95)

3.4 Overordnede planbestemmelser

De generelle reglene som gjelder for alle plannivåer er krav til planprogram, planbeskrivelse og konsekvensutredning, samt medvirkning. Dette følger av pbl. Kapittel 4 og 5. Vi velger kun å gå inn på de bestemmelsene vi mener er relevante for oppgavens tema.

Planprogrammet skal etter pbl. § 4-1 andre ledd gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakelse, hvordan opplegget for medvirkning er, behov for medvirkning m.m. Planprogrammet skal utarbeides for alle planer på alle nivåer som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Alle forslag til planer skal også ha en planbeskrivelse av formål, hovedinnhold og virkninger, samt forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området jf. pbl. § 4-2. Hensikten bak denne bestemmelsen er bl.a. å sikre fornuftige vedtak som tar hensyn til alle interesser og å vise hva planen vil medføre for berørte parter (Ot.prp. nr.32 2007-2008 s. 188).

3.4.1 Medvirkning

Et viktig krav som gjelder for alle planmyndighetene på de ulike nivåene er krav om medvirkning. Dette følger av kapittel 5 i pbl., og det påpekes spesielt i pbl. § 5-1 første ledd at det er kommunen som skal påse krav om medvirkning oppfylles i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller av private. Med medvirkning menes det at de som påvirkes av planforslaget skal ha rett til å komme med bemerkninger, uttalelser og protester, og at all nødvendig informasjon skal være tilgjengelig for allmennheten. Dette er et virkemiddel for å styrke lokaldemokratiet (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014).

3.5 Reguleringsplan

Av planer på kommunalt nivå kan det skilles mellom kommuneplan og reguleringsplan. Vi går ikke nærmere inn på kommuneplanen da denne ikke er av relevans for oppgavens caser, men vi vil påpeke at arealdelen i kommuneplanen er bindende for privates rådighet over egen eiendom. Kommuneplanen legger ofte grunnlaget for reguleringsplanene.

En reguleringsplan defineres i pbl. § 12-1 første ledd som «... *et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser*».

Reguleringsplanen legger begrensninger for hvordan en eiendom eller et område kan utnyttes.

Det skilles mellom to typer reguleringsplaner; områderegulering og detaljregulering.

Områderegulering brukes ofte for større områder bestående av flere eiendommer, og utarbeides som oftest av kommunen av vernehensyn eller for å tilrettelegge for videre planlegging (Ot.prp. nr. 32 2007-2008 s. 230). Detaljreguleringer er ofte for mindre områder og inneholder mer detaljerte bestemmelser enn en områderegulering. Denne utarbeides gjerne i privat regi. Det kan settes som krav at det skal utarbeides reguleringsplan der det er snakk om gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak, eller for andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter pbl. § 12-1 tredje ledd, jf. pbl. § 11-6 siste ledd.

Det er kommunestyret som vedtar reguleringsplaner, men som sagt kan både kommunen selv og private fremme reguleringsforslag. Tall fra Statistisk sentralbyrå for Oslo kommune viser at i 2017 var hele 47 av 49 vedtatte reguleringsplaner fremmet som private forslag (SSB 2017) Dette viser at det er private aktører som i stor grad står for reguleringsforslag. Disse tallene har vært relativt stabile i flere år.

Kommunestyret i hver enkelt kommune er sammensatt av folkevalgte medlemmer som representerer ulike partier. Disse velges hvert fjerde år i forbindelse med kommunestyre- og fylkestingsvalg. Avgjørelsene i kommunestyret blir altså i stor grad preget av hvilke politiske partier som har flertall av sine representanter.

Reguleringsplaner gir ingen plikt til å utnytte fast eiendom. De tillater og de forbyr. Eksempelvis kan en reguleringsplan tillate at det bygges bolig på en eiendom, samtidig som den kan forby næringsvirksomhet på samme eiendom. På denne måten sender planen signaler for hva som er samfunnsmessig ønskelig at grunneierne i planområdet foretar seg (Stavang 2011 s. 96).

3.5.1 Reguleringsplanens innhold og prosess

Reguleringsplanen skal i likhet med kommuneplanen inneholde arealformål for hele planområdet jf. pbl. § 12-5. Disse deles inn i ulike kategorier med underformål. Nedenfor velger vi å gå inn på formålet «bebyggelse og anlegg», herunder underformål boligbebyggelse, som følge av oppgavens tema og vinkling.

I planen skal det fastsettes reguleringsbestemmelser for utnyttelse av områdene som reguleres. Dette er bestemmelser om utnyttelsesgrad, utforming, estetiske krav, vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet, bestemmelser om forurensning, miljøkrav, funksjons- og kvalitetskrav, antall boliger m.m. jf. pbl. § 12-7. Det kan også gis bestemmelser for f.eks. uteoppholds- og lekearealer, parkeringsplasser, gjerder osv.

For den bebygde delen av tomten vil det gjerne oppgis høydebegrensninger, utnyttelsesgrad om hvor mye som kan bygges på tomten, hva slags stil/type bebyggelse som skal være i området m.m. Eksempelvis brukes uttrykket *småhus* ofte som en samlebetegnelse om frittliggende og sammenbygde bolighus på inntil to etasjer, eventuelt med sokkel- eller underetasje, der bygningens høyde faller inn under angivelsene i pbl. § 29-4 (Pedersen et al.

2010 s. 321). Det er i hovedsak disse typer bestemmelser som kommer i uoverensstemmelse med private avtaler som servitutter.

Før reguleringsarbeidet begynner skal alle berørte offentlige organer og andre interesserte varsles. Det følger av pbl. § 12-8 tredje ledd at: «*Registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet, samt naboer til planområdet, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om at planarbeidet tas opp.*»

Dette innebærer at kommunens saksbehandlere har en plikt til å informere de som direkte berøres av planen. Formålet med denne bestemmelsen er å gi de berørte anledning til å uttale seg og fremlegge sine synspunkter så tidlig som mulig, slik at de skal kunne få en reell innflytelse på utformingen av planforslaget. Dette vil også være positivt for kommunen som får informasjon av betydning for arbeidet med planen på et tidlig stadium (Pedersen et al. 2011 s. 285).

Selv om det følger en underrettelsesplikt etter pbl. § 12-8, innebærer ikke dette undersøkelsesplikt for kommunen utover hva som kommer frem av grunnboken. Når det gjelder servitutter betyr dette at underrettelsesplikten kun gjelder for de rettighetshaverne som kommer tydelig frem av grunnboken, eller der kommunen er kjent med servitutten.

Dersom kommunen velger å fremme planforslaget vil dette sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn jf. pbl. § 12-11. Her kommer kravet om medvirkning inn. De berørte gis mulighet for å gi uttalelser og å fremme innsigelser. Registrerte grunneiere og festere, andre rettighetshavere og naboer skal igjen underrettes om forslag og opplyses om hvor forslaget er tilgjengelig.

Det er kommunestyret som vedtar planen. Det skal da legges frem hvordan f.eks. uttalelser og konsekvenser av planen har blitt vurdert og hvilken betydning de er tillagt. Dersom kommunestyret vedtar planen skal registrerte grunneiere og festere, andre rettighetshavere og naboer som blir direkte berørt, underrettes ved brev. De skal også underrettes om klageadgang og klagefrist.

Det følger av pbl. § 12-12 tredje ledd jf. pbl. § 1-9 at kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan kan påklages. Hvem som har rett til å klage følger av lov 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven, fvl) § 28: «*Enkeltvedtak kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse i saken til det forvaltningsorgan (klageinstansen) som er nærmest overordnet det forvaltningsorgan som har truffet vedtaket (underinstansen)*».

3.5.2 Rettsvirkning av reguleringsplan

En reguleringsplan skal fastsette fremtidig arealbruk for et område, og er bindende for nye tiltak og utvidelser av eksisterende tiltak. Reguleringsplanen har ikke tilbakevirkende kraft og kan dermed ikke gjøres gjeldende for tiltak eller utnyttelse som har funnet sted før planen trådte i kraft. En eier av en eiendom kan fortsatt utnytte denne på lik måte som før planen ble vedtatt. Den gir som nevnt tidligere heller ingen plikt for private til å realisere reguleringen.

Tiltak etter pbl. § 20-1 kan ikke være i strid med reguleringsplan, og planen skal følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse jf. pbl. § 12-4. Dette vil være tiltak som oppføring av bygg, vesentlige endringer, rivning og ellers det som følger av pbl. § 20-1. Planen vil angi hva som er tillatt og reguleringsbestemmelsene vil nærmere angi hvilke begrensninger som nå gjelder for utnyttelsen av eiendommen.

Utviklers prosjekt omtales som et tiltak etter pbl. § 1-6. Dette vil gjelde oppføring av bebyggelse og i noen tilfeller rivning av eksisterende bebyggelse. For å få tillatelse til å oppføre et slikt tiltak må saksbehandlingsreglene etter pbl. kapittel 20 og 21 følges. Alle naboer skal varsles og det må sendes søknad til kommunen med all nødvendig informasjon om tiltaket for godkjenning. Dersom tiltaket ikke strider med reguleringsplanen eller loven ellers, skal tillatelse gis jf. pbl. § 21-4 første ledd. Det er vanlig å dele tillatelsene inn i såkalt rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Byggingen kan ikke starte før det er gitt endelig igangsettingstillatelse. Når denne foreligger har utbygger rett til å starte oppføringen av sitt prosjekt.

Reguleringsplanen gir hjemmel for kommunens ekspropriasjonsrett etter pbl. § 16-2, noe vi kommer tilbake til i delkapittel 5.2.

En reguleringsplan vil som hovedregel gjelde så lenge den ikke oppheves. Den vil således ikke miste sin rettsvirkning selv om planen ikke realiseres. Dersom en grunneier har fått regulert sin

tomt til et formål, kan han utnytte sin tomt etter denne reguleringen så lenge den ikke oppheves eller erstattes av ny plan. De unntak som finnes fra denne regelen følger av pbl. § 12-4 femte ledd hvor det står:

«Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert.»

Dette gjelder altså kun for reguleringsplaner som er fremmet av private. Det finnes også et lignende unntak i ekspropriasjonsreglene etter pbl. § 16-2, som sier at kommunens adgang til å foreta ekspropriasjon bortfaller dersom ekspropriasjonsvedtak ikke er fattet innen 10 år etter at planen ble kunngjort.

3.6 Småhusplanen

Oppgavens caser ligger alle innenfor reguleringsområdet til småhusplanen. Vi ønsker derfor å redegjøre for småhusplanen i dette kapittelet.

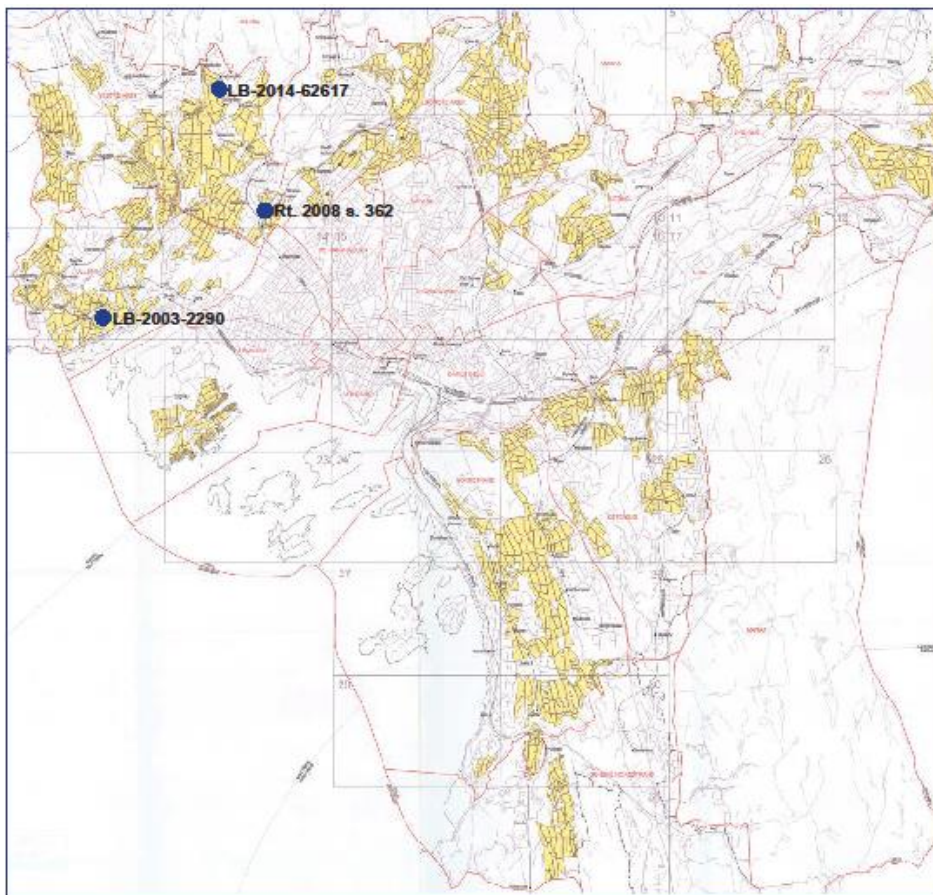
Den første småhusplanen ble vedtatt av Oslo bystyre i 1997. Et viktig mål med planen var å sikre videre fortetting og effektiv utnyttelse av arealressursene kommunen hadde tilgjengelig, samtidig som utbygging skulle ta hensyn til småhusområdenes arkitektoniske og miljømessige kvaliteter.

Etter en evaluering av planen i 2001-2003 ble det vedtatt en ny plan i 2006, hvor målsetningen om omfattende fortetting ble endret mer mot vern. Planen legger opp til en situasjonstilpasset utbygging som tar hensyn til områdets estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

Plan- og bygningsetaten har utviklet en veiledning til småhusplanen som skal bidra til en mer kvalitetsbevisst utvikling av småhusområder. Men denne skal ikke stå i veien for bruk av skjønn ved vurdering av enkeltvedtak, men skal heller konkretisere de skjønnstemaene som bestemmelsene angir (Plan- og bygningsetaten 2015).

Utviklingen av småhusområder reiser problemstillingen at større endringer påføres etablerte, men sårbare boligområder og bygningsmiljø. For at disse endringene skal anses som vellykkede, altså at området utvikles på en forsvarlig og solidarisk måte, må det settes krav til tiltakets estetikk, funksjonalitet og miljømessige konsekvenser. Disse kravene er rettet mot den som planlegger og gjennomfører tiltaket, men også kommunen som skal behandle søknadene.

Planen gjelder for småhusområder i Oslos ytre by, men avgrenses til de områder som er vist med gult på plankartet nedenfor. Planområdet reguleres som boligområde, men innenfor opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn bolig. Planen omfatter 29 000 eiendommer, noe som gjør den til Oslos største reguleringsplan (Byggfakta, 2016).



Bilde 1: Småhusplanen (Plan- og bygningsetaten 2006)

Ovenfor har vi plassert eiendommene for de tre utvalgte casene. Alle eiendommene ligger innenfor småhusplanens reguleringsområde.

Småhusplanen setter altså overordnede krav til tiltak innenfor planområdet, hvor kommunen på bakgrunn av planen avgjør hvilke tiltak som gis tillatelse til å gjennomføres. Eksempler på planbestemmelser er f.eks. at nærområdets struktur skal være førende for nye tiltak, at det skal legges vekt på eksisterende terreng og vegetasjon, samt at nye tiltak skal ha småhuskarakter. Det siste eksempelet er interessant å gå videre inn på. Det er ikke utenkelig at utviklere som får tillatelse til å gjennomføre et tiltak etter småhusplanen trekker en parallell mellom planens bestemmelse om småhuskarakter og servitutbestemmelser om villamessig utbygging. Vi vil se nærmere på dette i kapittel 9.

3.7 Oppsummering

I dette kapitlet har vi sett på oppbyggingen av det norske plansystemet, med fokus på formålet for og strukturen i reguleringsplanen. Vi ønsker å gi et konkret innblikk i hva en reguleringsplan er, hvordan den blir til og hvordan denne styrer utviklingen av et område. Vi har også gått inn på kommunens plikt til å varsle de som berøres av planen, samt hvordan private kan involveres i beslutningsprosesser og hvilken betydning dette har. Vi har også spesifikt tatt for oss småhusplanen og hvilke bestemmelser denne har for planområdet. Det offentlige behandling av privatrettslige forhold omtales i kapittel 6, hvor vi bl.a. går inn på pbl. §§ 21-4 og 21-6 om forvaltningens forhold til privatrettslige bestemmelser.

Kapittel 4 - Servitutter

Tidligere i oppgaven har vi gjort rede for hvordan det offentlige kan legge begrensninger på rettigheter i fast eiendom gjennom reguleringsplaner. Privatpersoner kan også begrense en eiers rådighet over eiendom ved avtaleinngåelse. Disse rettighetene er kjent som servitutter.

I dette kapitlet vil vi gjøre rede for hensikten med slike heftelser, tilblivelsen av disse, ulike typer og hvem disse gjelder for. For å gi en helhetlig forståelse av temaet velger vi å gi en kort innføring i positive servitutter, før vi går nærmere inn på de negative servituttene som er tema for oppgaven.

4.1 Definisjonen av en servitutt

Servitutter har ulike definisjoner i faglitteraturen. Stang skriver i sin bok «*Norsk Bygningsrett*» (1943 s. 245) at en servitutt er en rett til fysisk rådighet over en fast eiendom som rettighetshaveren ikke har i sin besittelse. Brækhus (1964 s. 194) legger også til at det er tale om en begrenset fysisk rådighet og at denne må ha en særskilt hjemmel. Den må altså være stiftet enten ved avtale, hevd, alders tids bruk eller ekspropriasjon, og det må også dreie seg om en særrett for den som er innehaver av servitutten.

Servitutter kan deles inn i ulike typer ut i fra *hva* servitutten gjelder og *hvem* den gjelder for. Det kan også skilles mellom servitutter på bakgrunn av dens varighet.

4.2 Servitutter i Oslo og Aker kommune

Før sammenslåingen med Oslo kommune omkranset Aker kommune Oslo by, og var ikke omfattet av bygningslovene for byene i Norge, se delkapittel 3.1. Det fantes ingen slike lover for landkommunene som Aker den gang var. Dette var en stor grunn til at slike villaklausuler ble stiftet. Det var gjerne ved utparsellering i perioden fra rundt 1890- til 1920-årene at disse ble påheftet de utskilte eiendommene. Disse klausulene inneholder ofte begrensninger for høyde, utnyttelse, utforming m.m. På mange måter kan disse ses på som datidens reguleringsbestemmelser (Hodneland 2013 s. 374).

4.3 Tilblivelse av servitutt

En servitutt kan stiftes på forskjellige måter. Den vanligste måten er å stifte eller etablere en servitutt ved skriftlig avtale. Avtalen kan også gjøres muntlig, men av hensyn til tinglysning er skriftlig avtale mest praktisk. Partene utformer avtalen, samt undertegner og tinglyser servitutten for å sikre rettsvern. Servitutten vil da tinglyses på den tjenende eiendommens grunnboksblad (Falkanger & Falkanger 2016 s. 205). Hva som legges i tjenende og herskende eiendom kommer vi tilbake til i neste delkapittel.

En servitutt kan også stiftes på andre måter, f.eks. ved testament. Der kan en eier bestemme at ved arv skal en tredjepart få en rettighet i eiendommen. Servitutter kan også stiftes ved hevd etter reglene i hevdslova, lov 09. desember 1966 nr. 1 om hevd (hevdsl.), eller ved alders tids bruk der hevdsvilkårene ikke er oppfylt. Stiftelse kan også skje gjennom jordskifte etter jordskiftelova, lov 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av eignedoms- og rettshøve på fast eiendom m.m. (jskl.), eller ved ekspropriasjon etter oreigningslova, lov 23. oktober 1959 nr. 3 om oreigning av fast eiendom (orl.).

4.4 Servituttens omfang

For å få klarhet i hvem servitutten gjelder for må denne tolkes. Der servitutten hører til en fast eiendom og ikke kan skilles fra denne, kalles den reell. Det vil si der servitutten gir en eiendom, eieren av en eiendom eller de personer som bor der, en rett eller innskrenker en rett. Dersom servitutten hører til en spesifikk person, fysisk eller juridisk, kalles den personlig (Falkanger 2011 s. 275).

Av begreper knyttet til servitutter er det her viktig å skille mellom det som kalles den herskende eiendommen og den tjenende eiendommen. Innehaver av servitutten, altså den som har en særskilt rett over en annen eiendom, omtales som den herskende eiendommen. Den tjenende eiendommen blir da den eiendommen servitutten hefter på, den som skal tjene den herskende eiendommen, f.eks. der A forbyr B å bygge over to etasjer for å sikre sin egen utsikt. A blir da den herskende, mens B blir den tjenende.

Ettersom oppgaven dreier seg om reelle servitutter velger vi å ikke gå ytterligere inn på personlige servitutter. Ved reelle servitutter er det altså den som eier den herskende

eiendommen som har fordel av servitutten. Det er som regel slik at reelle servitutter er stedsvarige ettersom servitutten knytter seg til eiendommen. Så lenge eiendommen består vil servitutten gjelde. En reell servitutt vil ofte ha som formål å dekke et behov eller løse et problem for den tjenende eiendom. Behovet vil ikke forsvinne selv om den tjenende eiendommen får ny eier (Falkanger & Falkanger 2016 s. 217-218).

4.5 Positive servitutter

Servitutter reguleres av servituttlova, lov 29. november 1968 om særlege råderettar over framand eigedom (servl.). Etter servituttlova § 1, gjelder loven «... særrettar over framand fast eigedom til einskilde slag bruk eller anna utnyttingsrådvelde eller til å forby einskilde slag verksemd, bruk eller tilstand». Det går her et skille mellom det vi kaller positive servitutter og negative servitutter.

Den første delen av setningen omhandler rett over fremmed eiendom til «*einskilde slag bruk*», som skiller seg fra allmenn bruk (Falkanger 2011 s.274). Allmenn bruk vil gjelde rådighet over hele eiendommen eller en stor del av eiendommen. Tomtefeste og forpaktning er eksempler på type rådighet som ikke omfattes av servituttlova.

«*Særrettar over framand fast eigedom til einskilde slag bruk eller anna utnyttingsrådvelde*» betegnes som de positive servitutter. Eksempler på slike positive servitutter om «*einskilde slag bruk*» kan være veirett, beiterett, fiskerett eller rett til å legge vann- eller kloakkledninger på fremmed eiendom. Disse type rettigheter vil kun være «særretter», altså rettigheter som gjelder for en avgrenset krets av mennesker, til forskjell fra f.eks. allemannsretten (Falkanger & Falkanger 2016 s. 201).

4.6 Negative servitutter

Andre setning av servl. § 1 om «... å forby einskilde verksemd, bruk eller tilstand» omhandler de negative servitutter. Disse gir rettighetshaveren rett til å forby enkelte typer virksomhet på den tjenende eiendommen. Lenger tilbake i tid ble disse ofte etablert i tilknytning til jordbruk, men i dag ser vi stort sett kun slike servitutter tilknyttet utnyttelse av boligeiendommer (Falkanger & Falkanger 2016 s. 203).

Negative servitutter kan gjelde for enkelte eiendommer eller for et større område. Servitutter som gjelder for flere eiendommer - et strøk - kalles strøksservitutter og omtales i servl. § 4. Disse går vi nærmere inn på i neste delkapittel. I tillegg til å begrense rettigheter ved boligeiendommer, kan det også være tale om servitutter som skal forhindre rett til å drive en type forretning. Slike servitutter kan ha som formål å forhindre støy, lukt eller andre ulemper, eller kan være etablert av konkurranserelaterte hensyn.

Hensikten med en negativ servitutt vil ofte være å unngå enkelte ulemper som kan følge av at en eier utøver sin rådighet over eiendommen. I følge Brækhus (1964 s. 270) kan en negativ servitutt også være motivert av servitutthaverens ønske om å utnytte den økonomisk, altså ved å kreve vederlag som betingelse for å frafalle servituten når det måtte bli aktuelt.

Brækhus (1964 s. 270-271) deler negative servitutter inn følgende typer:

- Byggeservitutter - Disse innskrenker eierens rett til å bygge ut eiendommen fritt. De mest vanlige servituttene innenfor byggeservitutter er såkalte villaservitutter, som setter bestemmelser for utbyggingens karakter og størrelse.
- Utsiktsservitutter - Denne type servitutter har som formål å sikre servitutthaverens utsiktsmuligheter og begrenser gjerne utbygging med tanke på høyder. Men denne kan også omhandle beplantning på eiendommen.
- Forbud mot visse former for virksomhet - Dette vil være tilfeller der servitutthaver gjerne driver en spesifikk form for virksomhet og vil forhindre konkurranse fra nabotomten. Det kan også dreie seg om å sikre seg mot støy, lukt eller andre lignende ulemper som enkelte former for virksomhet kan medføre.
- Forbud mot utparsellering - Dette kan ofte være påheftet en eiendom sammen med de overnevnte villaservituttene, og innebærer et ønske om å begrense tomtestørrelser i et område. Dette kan være at en overhode ikke kan fradele tomten eller at en ikke kan fradele tomter under en gitt minstestørrelse.

Servituttene i fokus i denne oppgaven vil være byggeservitutter som strøksservitutter.

4.7 Strøksservitutter

Negative servitutter som påheftes alle eller de fleste eiendommer innen et bestemt område kalles strøksservitutter (Brækhus 1964 s. 271). Strøksservitutter er definert i servl. § 4 som *«Rett som skal tryggja ein særskild bu- og byggjeskipnad på eit område, ligg til kvar eigedom på området og gjeld i den mon det kan vera til noko nytte for eigedomen.»*

Eksempel på dette kan være en såkalt villaservitutt eller villaklausul som inneholder bestemmelser om at det kun kan bygges villamessig bebyggelse. Denne vil ofte ha høyde- eller etasjebegrensninger slik at et større områdes karakteristikk og preg bevares. Slike servitutter kan by på vanskeligheter med tanke på tolkning og utstrekning.

Strøksservitutter blir ofte etablert i stedet for å ta slike klausuler inn i hvert enkelt skjøte, og tinglyses i stedet på et helt område før utparselleringen begynner (Brækhus 1964 s. 272). Disse vil alltid være reelle. Det er slike negative strøksservitutter med spesielt fokus på villaklausuler, som vil være temaet i de videre kapitler. Begrepet «villamessig» har ikke et fast innhold og vil være gjenstand for fortolkning. Hvilken betydning dette hadde for oppgavens caser drøftes i dataanalysen.

Der det er tale om strøksservitutter må det gjøres klart hvem servitutten omfatter. I forbindelse med dette brukes begrepet påtalerett, altså hvem som har rett til å gå til søksmål med grunnlag i servitutten (Falkanger & Falkanger 2016 s. 251). Det kan som sagt være vanskelig å kartlegge utstrekningen av en strøksservitutt, da denne kan omfatte en fordel for svært mange eiendommer. De påtaleberettigede må begrenses av nyttekriteriet i servl. § 4 om at servitutten gjelder i den grad den er til noen nytte for eiendommen. Forholdet mellom herskende og tjenende eiendom er spesielt ved strøksservitutter, siden eiendommene i strøket oppfyller begge rollene. Det er derfor naturlig å si at naboer som bor innenfor det strøket servitutten er ment å tilgodese vil ha påtalerett, samtidig som de selv er bundet av den.

Strøksservitutter følger eiendommen ved overdragelse, med mindre noe annet er avtalt (Brækhus 1964 s. 285). Servitutter kan overdras etter reglene i servl. § 9.

Der det er tale om utparsellering av den tjenende eiendommen vil servitutten vanligvis hefte på hele den opprinnelige eiendommen. Dette betyr at servitutten som hovedregel vil følge de fradelte parsellene, så lenge disse igjen er fradelt den eller de opprinnelige tjenende eiendommen(e). For å få full oversikt over hvilke servitutter som gjelder for en eiendom holder

det ikke å kun sjekke grunnboksbladet for eiendommen. Heftelser blir ikke alltid overført ved utparsellering. En må derfor også gå til grunnboksbladet for hovedbølet, altså den opprinnelige eiendommen før fradeling, for å se alle heftelser som hviler på eiendommen.

4.8 Oppsummering

I dette kapitlet har vi redegjort for begrepet servitutter. Her har vi tatt for oss måten hjemmelshaver begrenser grunneiers bruk av eiendommen, samt utstrekningen denne retten har. Vi har også redegjort for personlige og reelle servitutter, positive og negative servitutter, samt forholdet mellom herskende og tjenende eiendom. Strøksservitutter er en heftelse som begrenser en eller flere grunneieres utnyttelse av eiendommene i et område, og vil være fokus videre i oppgaven.

Kapittel 5 - Opphør av servitutter

I dette kapitlet ønsker vi å presentere de ulike alternativene for opphør av en servitutt, her med fokus på strøksservitutter. Forhandlinger som et opphørsalternativ vil omtales i delkapittel 7.3.4.

5.1 Forhåndsbestemt eller frivillig opphør

Som vi har vært inne på tidligere må servitutten tolkes etter dens innhold. Innholdet vil ha betydning for hvordan servitutten opphører, altså slutter å eksistere. En servitutt som er tidsbestemt opphører når tidsfristen utløper og opphør er således regulert i avtalen. Er den personlig, altså knyttet til én spesifikk person, vil servitutten kunne opphøre når denne personen dør. Det samme vil gjelde der servitutten er ment til å dekke et behov og behovet ikke lenger eksisterer. Opphøret er da forhåndsbestemt. (Stavang 2011 s. 50)

En servitutt kan opphøre ved at de berettigede frivillig gir avkall på servitutten gjennom avtale. Videre finnes det en rekke ulike måter en servitutt kan bortfalle på. Stavang (2011 s. 56-64) nevner tilfeller hvor hevd eller passivitet fører til bortfall. Vi kommer tilbake til bortfall av servitutter som følge av at den har utspilt sin rolle eller ved endrede faktiske forhold i kapittel 6.

Utenom ved frivillig og forhåndsbestemt opphør, finnes det ulike lovbestemte måter en servitutt kan opphøre på. Vi vil her nevne noen av de mest aktuelle metodene for å endre eller fjerne en servitutt.

5.2 Ekspropriasjon

Ekspropriasjon omhandler retten til å tilegne seg en rettighet ved tvang. Dette reguleres av oreigningslova. Orl. § 1 beskriver hva et ekspropriasjonsinngrep går ut på.

«Oreigningsinngrep er det etter denne lova når eigedomsretten til fast eigedom eller til bygning eller anna som har fast tilknytning til slik eigedom, vert teken med tvang, eller når bruksrett, servitutt eller annan rett til, i eller over fast eigedom vert teken, brigda,

overført eller avløyst med tvang, såleis og forbod mot å nytta egedomen på ein viss måte.»

Ekspropriasjon er et tvangsinngrep. Det sentrale ved ekspropriasjon er derfor legalitetsprinsippet som følger av Grunnloven, lov 17. mai 1814 Kongeriket Norges Grunnlov (Grl.), § 113 hvor det står at «*Myndighetenes inngrep overfor den enkelte må ha grunnlag i lov.*»

Eiendom i sin helhet, servitutter eller andre bruksrettigheter kan altså eksproprieres. Når det er snakk om servitutter vil dette bety at en rettighetshaver kan få slettet f.eks. en villaklausul som båndlegger eiendommen, slik at han kan gjennomføre et prosjekt. Dette kan gjøres så lenge inngrepet er «... *tvillaust meir til gagn enn til skade*». Dette følger av siste ledd i orl. § 2.

Det finnes to metoder for å ekspropriere bort en servitutt. Det kan søkes om vedtak etter orl. § 2 i oreigningslova hvor det er listet opp en rekke ulike tiltak, hvor f.eks. boligbygging er ett av tiltakene i orl. § 2 nr. 31. Videre kan det søkes om ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan etter reglene i kapittel 16 i pbl.

Ved å søke om ekspropriasjon etter pbl. § 16-2 er det altså reguleringsvedtaket som gir kommunen ekspropriasjonsrett, og ekspropriasjon vil bare skje dersom planen skal gjennomføres. Som nevnt tidligere vil muligheten til å gjennomføre ekspropriasjon falle bort dersom vedtak ikke er fattet innen 10 år etter kunngjøring av planen jf. pbl. § 16-2 første ledd andre setning. Men denne muligheten gjelder ikke for utbygger, kun for kommunen. En utbygger har likevel muligheten til å be om at kommunen eksproprierer etter denne hjemmelen på vegne av ham, da mot at utbygger yter vederlag for dekning av kostnadene (Elvestad 2016 s. 132). Dette forutsetter at det må konstateres en samfunnsmessig interesse (Rundskriv H-14/02 s. 10).

Gjennom disse alternativene er det altså hjemmel for privat ekspropriasjon av alle typer servitutter, også villaklausuler (Stavang 2011 s. 74). Orl. § 2 inneholder bestemmelse om hvorvidt ekspropriasjonsvedtak kan gis. Det følger her at: «*Vedtak eller samtykke kan ikkje gjerast eller gjevast utan det må reknast med at ingrepet tvillaust er til meir gagn enn skade.*» Uttrykket «kan» tilsier at det ikke foreligger noen plikt til å gi samtykke da dette hører under forvaltningens frie skjønn.

Før ekspropriasjon vedtas er det krav etter orl. § 12 at saken skal være «... *klarlagt best råd er*».. Det er også et ønske om at det skal ha vært gjort forsøk på å komme frem til en minnelig avtale mellom partene etter orl. § 12. Dette følger av forskrift 2. juni 1960 nr. 4. Dette er likevel ikke et ubetinget vilkår (Rundskriv H-14/02 s. 8). Ekspropriasjonsvedtaket er et enkeltvedtak, og både avslag og innvilgelse må begrunnes. Videre kan et ekspropriasjonsvedtak også påklages etter forvaltningslovens § 28.

Dersom ekspropriasjon vedtas vil servitutthavers rådighet overføres til grunneier og servitutten vil slettes. Det vil følgelig stiftes et erstatningskrav som følge av inngrepet. Det er hjemlet i Grunnlovens § 105 at et slikt inngrep utløser et krav om full erstatning. Det følger av oreigningslova § 22 at vederlaget skal settes til en sum penger, en gang for alle.

Erstatningsutmålingen reguleres av ekspropriasjonserstatningslova, lov 06. April 1984 nr. 17 om vederlag ved oreigning av fast eiendom (ekspropriasjonserstatningslova, orvl.), jf. § 1. Etter orvl. § 4 skal verdsettelsen gjøres på grunnlag av salgsværdien etter orvl. § 5, eller bruksværdien etter orvl. § 6. Er salgsværdien høyest skal denne legges til grunn (Stavang 2011 s. 88).

5.3 Jordskifte

Jordskifte vil også være et alternativ for å endre eller fjerne en servitut. Dette reguleres i jordskiftelova. Formålet med denne loven er ifølge jskl. § 1-1 å legge til rette for effektiv og rasjonell utnyttelse av fast eiendom og ressurser til beste for eierne, rettighetshaverne og samfunnet.

Jordskifteretten kan etter jskl. § 3-12 avløse en alltidvarende bruksrett som ligger til fast eiendom, også negative servitutter, dersom de er «... *til hinder for ei teneleg jordskifteløysing*». For å få fjernet servitutten med hjemmel i jordskiftelova, må dette skje som en del av et jordskifte. Dette vil også gjelde der det er snakk om en servitut som ikke er alltidvarende og er reell etter jskl. § 3-11. Vederlaget for avløsningen reguleres av jskl. § 3-26, og kan ikke settes lavere enn det servitutten er verdt for rettighetshaveren.

Før den nye loven av 2013 trådte i kraft hadde jordskifteretten kun anledning til å holde skjønn i saker der det var snakk om områder som var regulert til LNFR-områder, altså landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift etter § 19 i servituttløva. I dag har jordskifteretten eksklusiv

kompetanse til å avgjøre alle jordskiftesaker som faller under servituttlova, noe som kommer frem av jskl. § 5-3 e). Jordskifteretten har også eksklusiv kompetanse til å avgjøre skjønn utover jordskiftesaker. Dette følger av jskl. § 5-4 og gjelder for egne saker i lover som er nevnt i jskl. § 5-3.

Landbruks- og matdepartementet mente at dette ville forenkle forståelsen av reglene, samtidig som at jordskifterettene hadde kunnskap og erfaring til å kunne gjøre stor nytte for seg ved slike avgjørelser (Prop.101 L (2012-2013) s. 118)

5.4 Omskiping og avskipping etter servituttlova

Servituttlovas §§ 5 til 7 inneholder bestemmelser om hvordan en servitutt kan endres eller avløses. Nedenfor beskriver vi disse to metodene for opphør av strøksservitutter.

5.4.1 Omskiping

I servl. §§ 5 og 6 finnes generelle hjemler for endring av servitutter. Dersom en eier eller servitutthaver ønsker å endre en servitutt kan han/hun kreve dette på tross for protester fra den andre parten (Falkanger & Falkanger 2016 s. 235). Slike avgjørelser hører under skjønn etter servl. § 18 og blir gjort av jordskifteretten jf. jskl. § 5-3.

Hovedvilkåret for å få endret en servitutt etter servl. § 5 er at løsningen som følger av endring, er like god for motparten som den opprinnelige løsningen var. Servitutten kan likevel ikke gjøres om til en annen type enn før jf. tredje ledd.

Man kan etter servl. § 5, første ledd kreve tre endringer av servitutten. Å få den flyttet, nærmere fastlagt eller å få rettsforholdet «... *omskipa på annan måte*» (Stavang 2011 s. 83).

Videre kan servl. § 6 benyttes for endring av servitutten dersom kravene i servl. § 5 ikke oppfylles, selv om kravene er strengere og det skal mer til for at paragrafen i det hele tatt blir aktuell. Servl. §§ 5 og 6 har ekspropriasjonsartet karakter, men for servl. § 7 er ekspropriasjonskarakteristikken klar (Falkanger & Falkanger 2016 s. 235).

Omskiping vil ikke anses som et godt alternativ for håndtering av strøksservitutter. Det vil være vanskelig å oppfylle kravet i servl. § 5, om at servitutten ikke kan endres til en annen type enn

før. Hvorvidt dette er gjort tidligere er uvisst. Vi går derfor ikke videre inn på omskiping som et alternativ.

5.4.2 Avskiping

Der det fremkommer at servituten klart er mer til skade enn til nytte, kan eieren få avskipt servituten. Dette innebærer et totalt opphør av rettigheten og kan bare fremmes etter krav fra eierens side - altså eier av den tjenende eiendom, utbygger i vårt tilfelle (Falkanger & Falkanger 2016 s. 240).

Vilkårene for anvendelse av servl. § 7 er at servituten er klart til større skade enn nytte, og at det ikke er mulig å korrigere misforholdet mellom skade og nytte ved hjelp av endring etter servl. §§ 5 og 6. Det er her snakk om en interesseavveining mellom hvilken ulempe servituten medfører for den som ønsker den avskipt, satt opp mot fordelene servituten har for rettighetshaverne. Her kommer ekspropriasjonskarakteristikken frem, men i motsetning til ekspropriasjon kan vederlaget for avskiping settes til annet enn penger (NUT 1960:1 Rådsegn 5 s. 39). I tillegg til dette er det et privatrettslig oppgjør mellom partene.

En sentral avgjørelse om interesseavveining i forbindelse med avskipning er Rt. 1971 s. 95 (Samvirkelaget). Det var her snakk om et samvirkelag som kjøpte en eiendom hvor det påheftet en servitutt som forbød salg av enkelte varer. Samvirkelaget bygget et varehus på tomten og på nabotomten. De begjærte servituten avskipt etter servl. § 7, og fikk ved overskjønn rett til dette. Men skjønnet ble opphevet av Høyesterett da interesseavveiningen ikke var gjort grundig nok. Høyesterett påpeker her at servituten klart må være mer til skade enn gagn, og at dette må bety en overvekt av skade før avskipning kan finne sted. Det vises så til Ot.prp Nr. 8 for 1967-68 side 44 hvor det står at «... *vinninga på eigarens side må være monaleg større enn tapet på rettshavarens side*».

Etter servl. § 7 andre ledd første punktum, kan vederlaget settes til «... *jord, rettar eller pengar*.» Servl. § 7 andre ledd andre punktum stiller krav til at vederlaget ikke må settes lavere enn det servituten er verdt for rettighetshaveren. Som nevnt kan dette sammenlignes med ekspropriasjon. Men Sivillovutvalget (NUT 1957:3 Rådsegn 2 s. 23-24) sier at ekspropriasjon til vanlig har et ensidig formål om å fremme samfunnsnyttige tiltak. Vederlag for avskiping vil derimot ha et formål om å komme frem til en rettferdig løsning som begge parter kan være tjent med, og er derfor ikke avhengig av offentlig samtykke slik som ved ekspropriasjon. Det vil derfor

kunne være tilfeller hvor rettighetshaver også kan kreve en andel av den verdien som skapes gjennom avskippingen, eksempelvis der en utbygger får realisert sine planer om et utbyggingsprosjekt.

Vederlaget avgjøres ved skjønn og som nevnt tidligere er det jordskifteretten som har eksklusiv kompetanse til å fastsette dette jf. servl. § 18. Avgjørelsen om skjønn kan ankes videre i domstolene.

5.5 Oppsummering

I dette kapitlet har vi redegjort for ulike måter en servitutt kan falle bort eller settes til side, enten som følge av måten den er utformet eller ved lovfestede metoder. Metodene om- og avskipping, ekspropriasjon og jordskifte er noe vi har undersøkt nærmere i delkapittel 9.3.

Kapittel 6 - Reguleringsplaner møter servitutter

Som vi kan se fra de tidligere kapitlene kan både det offentlige og private sette begrensninger for utøvelse og utnyttelse av eiendomsretten på hver sin måte. Planmyndighetene har bl.a. reguleringsplanen som sitt verktøy for å regulere og bestemme over eiendom i Norge, mens de private har rett til å inngå avtaler om utnyttelse av sin og andres eiendom gjennom servitutter.

Problemet oppstår når reguleringsplanen og servitutten «kolliderer». Med dette menes der reguleringsplanen gir rom for en utnyttelse av en tomt eller område som den private rettigheten ikke tillater.

Som nevnt i delkapittel 4.2 ble strøksservitutter ofte opprettet for å regulere eiendomsforhold før kommuneplaner og reguleringsplaner ble innført for hele landet. Det kan også tenkes at en servitutt var forenlig med myndighetenes ønsker og krav da den ble stiftet. Men etterhvert som et område utvikles vil det kunne være ønskelig med en annen type bebyggelse og generelt andre bestemmelser enn tidligere.

6.1 Forvaltningens forhold til strøksservitutter

Plan- og bygningslovens bestemmelser i §§ 21-4 og 21-6 gir utbygger i realiteten anledningen til å begynne utbyggingsprosjekter uten å avklare strøksservitutten på forhånd. Pbl. § 21-4 gir utbygger rett til å få innvilget byggetillatelse så lenge den er i tråd med reguleringsplanen. En strøksservitutt er en privatrettslig bestemmelse og vil dermed ikke forhindre en gjennomføring av planen etter denne bestemmelsen.

Pbl. § 21-6 tar for seg forholdet mellom planmyndighetene og private forhold i en byggesak. Utgangspunktet er her at planmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved søknadsbehandling. Det fremgår av forarbeidene til loven at «... *en byggehindrende servitutt vil ikke være grunnlag for å avvise søknaden*», men dersom forholdet fremstår klart med tanke på juss og faktum, kan søknaden avvises (Ot.prp. nr.45 2007-2008 s. 323). Innholdet i paragrafen ble endret slik at begrepet «klart» ble erstattet med «åpenbart» i lovteksten. Dette vil si at terskelen for å kunne avvise en søknad er hevet. Dette «... *er ment å tydeliggjøre at bygningsmyndighetene ikke skal bruke ressurser på å avklare kompliserte privatrettslige*

spørsmål» (Prop.99 L (2013-2014) s. 103). Det skal påpekes at pbl. § 21-6 presiserer at en tillatelse eller avvisning ikke innebærer en avgjørelse om hvorvidt tiltaket er i strid med rettigheten eller ikke.

Hensikten bak bestemmelsen i pbl § 21-6 er at planmyndighetenes saksbehandling ikke er innrettet mot å avklare omfattende og kompliserte privatrettslige forhold. Det følger av forarbeidene (Ot.prp. nr.32 2007-2008 s. 75) at slike problemstillinger ofte innebærer et dilemma. Dersom man behandler en søknad og ser bort ifra de private rettighetene vil man bruke unødvendig med tid og ressurser på noe som ikke kan realiseres. Men dersom bygningsmyndighetene skal ta hensyn til de private rettighetene vil dette kreve kompetanse til å vurdere slike vanskelige rettslige spørsmål. Saksbehandlere vil i flere tilfeller ikke ha denne kompetansen, og prosjektet kan få store forsinkelser på grunn av påstander uten hold. Dersom det skulle oppstå en tvist om privatrettslige forhold er det opp til rettighetshaveren å forfølge dette, hvor domstolene har som oppgave å avgjøre tvisten.

Det forvaltningsprosessuelle utgangspunktet er altså at planmyndighetene hverken må eller vil samordne offentlig og privat rett for å unngå konflikt. Kommunen kan likevel, dersom det foreligger klare holdepunkter, avvise tiltak dersom de privatrettslige forholdene er kjent. Stavang (2011 s. 115) påpeker her at kommunens manglende plikt til å undersøke privatrettslige forhold korrelerer med at kommunen bare unntaksvis kan unnlate å behandle byggesøknader på grunn av manglende privatrettslig hjemmel.

Utgangspunktet er altså at tredjemanns rett begrenser grunneiers rådighet og handlefriheten reguleringsplanen åpner for. Dette reiser da spørsmålet om hvorvidt planen har innvirkning på tredjemanns rett og om denne retten kan bortfalle. Svaret på dette avhenger av to forhold. For det første hvilken grad reguleringsplanen, dens formål og innhold, påvirker servituttens innhold og eksistens. Det andre er hvordan en grunneier kan «rense» eiendommen for heftelsen.

Metoder for hvordan en grunneier kan rense eiendommen for heftelsen har vi tatt for oss i kapittel 5. I delkapitlene nedenfor vil ta for oss hvordan en reguleringsplan kan påvirke servituttens eksistens. Disse forholdene skal vi diskutere ved hjelp av eksempler fra rettspraksis, hvor det er etablert ulike måter for hvordan en servitutt kan bortfalle. Enkelte av eksemplene fra rettspraksis har vi allerede tatt for oss i delkapittel 1.3, hvor vi redegjør for det

overordnede rettskildebildet. Men vi ønsker å gjengi disse i korte trekk for å illustrere bortfallsprinsippene disse medfører.

6.2 Konflikten kan løses ved tolkning

For å konstatere at det faktisk foreligger en konflikt må servitutten og reguleringen tolkes. I mange tilfeller vil det være mulighet for å fortolke innholdet av servitutten, og da spesielt formålet med denne, for å løse konflikten.

Det grunnleggende for en byggeservitt, eller en såkalt villaservitt, vil være at eiendommen skal kunne bebygges (Brækhus & Hærem 1964 s. 276). Avtalens hovedformål vil være at utvikler får en tomt hvor det er mulig å føre opp bebyggelse. Eventuelle villaklausuler om utforming av bebyggelse vil regnes som biformål. Etter vanlig avtaletolkning vil da bebyggelsens karakter måtte vike for hovedformålet (Pedersen et al. 2010 s. 425).

Dette ser vi eksempel på i Rt. 1900 s. 147. Her dreide det seg om en eldre byggeservitt som forbød å bygge en hjørnetomt i Oslo å bygge nærmere Oscarsgate enn 15 alen. Som en motsetning påbød bygningslov for Christiania § 7 av 1875 at bebyggelse skulle plasseres nærmere gaten. Høyesterett la til grunn at loven tilstrebet en bebyggelse i flukt og uten avbrytelse. Derfor kunne det ikke være meningen at lovens og servitutts bygningslinje skulle gjelde ved siden av hverandre, når reguleringsplanen påbød det som servitutten satte forbud mot. Kjøpsavtalens hovedformål ville ikke kunne oppfylles, da dette ville føre til at tomten ikke kunne bebygges. Som en følge av dette ble servitutten satt til side (Pedersen et al. 2010 s. 425).

Dette er ikke alltid en servitt blir satt til side av reguleringsplanen. Det vil ofte være mulig å kunne utnytte tomten på en måte som både er innenfor reguleringsplanen og servitutten. Et typisk eksempel er om en reguleringsplan åpner for boligbygging på et område, men en eldre, negativ servitt krever en lavere utnyttelse enn hva reguleringsplanen åpner for. I Rt. 2002 s. 145 (Bortelid-dommen) forelå det en strøksservitt som påbød videre utbygging å følge en vedlagt skisse. Utbygger ønsket å fortette området med bakgrunn i reguleringsplan, men i en større grad enn hva servitutten tillot. Høyesterett kom til at opprettholdelse av servitutten ikke medførte en meningsløs «ikke-bebyggelse» eller et utilsiktet hinder. Et viktig prinsipp er altså at

dersom man kan utvikle tomten på en måte som tilfredsstillende både reguleringsplanen og servitutten, vil sistnevnt ikke falle bort.

6.3 Bortfall som følge av endrede faktiske forhold

En servitutt vil også kunne anses å ha bortfalt hvis den som følge av utvikling har mistet sin hensikt, slik vi så i Rt. 1995 s. 904 (Gjensidige-dommen). Gjensidige Forsikring hadde satt opp et stort kontorbygg på Lysaker i Oslo på en eiendom med en strøksservitutt som enkelt forklart, forbød næringseiendom.

Det var her snakk om en direkte kollisjon mellom servitutt og plan. Høyesterett tok utgangspunkt i at utviklingen av et område kan medføre at servitutten mister sin betydning og dermed faller bort. I dette tilfellet var det anlagt en motorvei mellom kontorbygget og villastrøket. Høyesterett uttalte bl.a. at «... *det er ikke lenger snakk om samme strøk*» og at «... *området er preget av kontorbygg og andre næringsbygg*». Høyesterett konkluderte med at servitutten hadde utspilt sin rolle og måtte anses bortfalt som følge av de endrede forhold.

6.4 Bortfall av servitutten som følge av en reguleringsplan

Dersom konflikten mellom servitutt og senere reguleringsplan ikke kan løses gjennom tolkning og den heller ikke har falt bort som følge av endrede faktiske forhold, oppstår spørsmålet om den kan falle bort som følge av *reguleringsplanen* (Pedersen et al. 2010 s. 427). I Rt. 1953 s. 1360 ønsket eieren av en tomt å føre opp et mølleanlegg. På en rekke utskilte parseller hvilte det en servitutt som sa at det kun kunne bygges villamessig boligbebyggelse på tomten, men eieren mente denne hadde falt bort som følge av utviklingen av stedet. Da saken ble anket til Høyesterett forelå det en reguleringsplan hvor tomten ble reservert for industridrift.

Reguleringsplanen innebar nå et forbud mot boligbebyggelse. Høyesterett mente at dersom servitutten skulle etterleves ville ikke reguleringsplanen følges, og konkluderte med at «... *i den kollisjon som således er tilstede mellom den offentlige regulering og den private servitutt, antar jeg at servitutten må vike.*»

I Rt. 1995 s. 904 (Gjensidigedommen) gikk Høyesterett svært langt i å fastslå at reguleringsplan tilsidesetter en negativ servitutt som er til hinder for utbygging i samsvar med planen, uten

hensyn til hva som ellers ville komme frem gjennom tolkning. Dette betegnes som det mest prinsipielle grunnlaget for dommen. Dommen ble siden kritisert for å ha satt en for generell bortfallsregel (Pedersen et al. 2010 s. 427).

Stang (1943 s. 258) uttaler at dersom en kombinasjon av reguleringsplan og servitutt fører til at tomtene ikke kan bebygges, må servituttene falle bort. Men Pedersen mfl. mener det er vanskelig å se at dette er en bedre løsning enn kommunens mulighet til å ekspropriere servituttene, noe reguleringsplanen åpner for etter reglene i pbl. (se delkapittel 5.2). Det skal påpekes at servituttene Stang omtaler gjelder de som tiden hadde løpt fra (Pedersen et al. 2010 s. 427-428).

Høyesteretts synspunkter i Rt 1995 s. 904 (Gjensidige-dommen) kom opp i Rt. 2002 s. 145 (Bortelid-dommen). Her stilte Høyesterett seg kritisk og mente at uttalelsene i dommen om bortfall av negative servitutter hadde fått «... *en for generell utforming og bør modereres.*» Videre sa Høyesterett at en slik uttalelse passer bedre for eldre servitutter, som nå er lite tilpasset dagens utbyggingsbehov, som f.eks. for eldre villastrøk med deleforbud.

Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen) er en sentral dom i spørsmål om bortfall som følge av reguleringsplan. Høyesterett kom frem til at blokkbebyggelsen var i strid med villaservituttene, og drøftet videre om den var bortfalt som følge av reguleringsplanen. Førstevoterende uttalte at Rt. 1995 s. 904 (Gjensidige-dommen) sin generelle setning ikke kunne opprettholdes, men fortsatte å uttale følgende: «... *kan det ikke være tvilsomt at reguleringsplaner kan medføre at servitutter faller bort.*» Her vises det til Rt. 2002 s. 145 (Bortelid-dommen) hvor det er «... *direkte strid mellom formålene i servitutt og reguleringsbestemmelse, og hvor etterlevelse av servitutt på annen måte vil føre til meningsløs ikke-bruk eller utilsiktede følger.*»

Høyesterett kom frem til at servituttene ikke hadde falt bort når reguleringsbestemmelsene fastsetter et formål som er i samsvar med den negative servituttene. Det ble uttalt her at det ikke dreide seg om noe kollisjonstilfelle da servituttene ville åpnet for f.eks. rekkehusbebyggelse. Det ville altså ikke oppstå et resultat der bebyggelse etter den negative servituttene ville føre til urimelig ikke-bruk eller utilsiktede hindringer.

6.5 Oppsummering

Etter Rt. 1995 s. 904 (Gjensidige-dommen) følger det at en servitutt ikke faller bort før det skal bygges. Videre følger det at servitutt bare viker der eiendommen iverhodet ikke ville kunne bli bebygget som følge av den. På bakgrunn av Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen) ser vi at dersom reguleringen åpner for alternative bruksmåter, må grunneier benytte seg av de alternativene som forener kravene til både reguleringsplan og servitutt. Her tillot reguleringsplanen rekkehusbebyggelse, som Høyesterett uttalte at ville falle innenfor betegnelsen villamessig bebyggelse.

Kapittel 7 - Eiendomsutvikling

Vi ønsker i dette kapittelet å gå inn på hva eiendomsutvikling går ut på, hvilke tiltak og aktiviteter som utføres i et utviklingsprosjekt og hvordan strøksservitutter spiller inn. Vi vil også ta for oss forhandling som en måte for utvikler å håndtere konflikten på.

7.1 Eiendomsutvikling som en aktivitet

Eiendomsutvikling som et fagområde omhandler både organisatoriske, tekniske og økonomiske forhold, hvor aktivitetene omhandler foredling og utvikling av eksisterende byområder, tettsteder og eksisterende bygningsmasse. Aktivitetene innenfor bransjen berører andre fagområder som prosjektledelse, fysisk planlegging, juss, økonomi, statsvitenskap og byggfag (Leikvam og Olsson 2014 s. 15).

Eiendomsutvikling som aktivitet kan defineres som «... å transformere et stykke areal fra én tilstand til en annen, slik at arealet gis en verdøkning i seg selv, eller i form av økt løpende avkastning.» (Leikvam og Olsson 2014 s. 16). Ut fra denne definisjonen kan vi konstatere at ikke all transformasjon er eiendomsutvikling. Når drivkraften er verdiskaping, enten i form av økonomisk verdi eller samfunnsmessig nytte, vil aktiviteten regnes som eiendomsutvikling.

Det eksisterer et skille mellom offentlig og privat eiendomsutvikling. Private utviklere er avhengig av kjøpere i det åpne markedet og har profitt som mål ved aktiviteten. Det offentlig kan derimot utvikle eiendom til spesifikke formål hvor det opereres med mindre risiko, med ulike mål for aktiviteten (Leikvam og Olsson 2014 s. 19).

7.2 Risiko

Før vi begir oss nærmere inn på fenomenets rolle i et utviklingsprosjekt må vi ta for oss et sentralt begrep innenfor eiendomsfaget, nemlig risiko. Leikvam og Olsson (2014 s. 126) definerer risiko som «... forskjellen mellom den informasjonen man ideelt sett skulle ha for å ta en beslutning, og den informasjon man har tilgjengelig». Usikkerhetsmomenter som kan ha konsekvenser for mål og hensikt bak prosjektet vil altså bli ansett som risiko. Usikkerhet kan reduseres ved å enten skaffe bedre informasjon eller å gjøre seg mindre avhengig av

informasjonen. Risikoen er større for at opprinnelige rammebetingelser endres for et prosjekt, jo lenger varighet prosjektet har.

Risiko og fortjeneste går ofte hånd i hånd og påvirkes av hverandre. Barlindhaug og Nordahl (2005 s. 9) uttaler at prosjekter med stor risiko kan medføre store tap, men kan også gi høy fortjeneste. Utvikler må altså velge hvilken risikoprofil han og prosjektet skal ha. Risiko og mulighet til å påvirke risiko, og dermed gevinst og tap for prosjektet, er størst i de tidligere stadiene av prosjektet. Leikvam og Olsson (2014 s. 25) mener utvikler bør vektlegge fasene hvor gevinstgrunnlaget legges, samt fasene der risikomomenter må avklares vedrørende regulering.

Barlindhaug og Nordahl (2005 s. 88) deler risikobildet inn i fire ulike kategorier; reguleringsrisiko, finansieringsrisiko, produksjonsrisiko og markedsrisiko. En strøksservitutt vil falle innenfor produksjonsrisiko og vi velger derfor å ikke gå videre inn på de andre kategoriene.

Produksjonsrisiko er risiko relatert til den konkrete utførelsen av prosjektet. Produksjonsrisikoen kan i stor grad styres ved valg av entrepriseform (Barlindhaug og Nordahl 2005 s. 151), men da dette ligger utenfor oppgavens tema velger vi å ikke gå nærmere inn på dette. En strøksservitutt vil fra utviklers perspektiv anses som en risiko, spesielt med tanke de sprikende resultatene i rettspraksis. Dersom servituten har motstridende bestemmelser ift. hva reguleringsplanen har, vil dette øke prosjektets produksjonsrisiko. Hvis servituten påberopes kan dette medføre byggestans for utvikler og/eller medføre økonomisk tap.

7.3 Fenomenet plassert i utviklingsfasene

Det kan ikke fastsettes et klart hendelsesforløp for aktivitetene som oppstår ved motstridende servitutt og reguleringsplan ved et utviklingsprosjekt. Nedenfor presenterer vi en fasemodell laget av Tor Medalen som har følgende trinn (Leikvam og Olsson 2014 s. 24):

- | | |
|--|-----------------------------------|
| 1. Idé (konsept, likvider, tomt, kompetanse) | 8. Forhandlinger/avtaleinngåelser |
| 2. Tomtesøk (for de som ikke har tomt) | 9. Planlegging/regulering |
| 3. Mulighetsstudier, konsept | 10. Prosjektering |
| 4. Kalkyler (kontinuerlig) | 11. Markedsføring/salg |
| 5. Strategisk planlegging (intern prosess) | 12. Bygging |
| 6. Myndighetskontakt | 13. Ferdigstilling og forvaltning |
| 7. Rammeavklaring | |

Nedenfor ønsker vi å plassere strøksservituten i de ulike utviklingsfasene og de overordnede aktivitetene som oppstår ved en konflikt mellom utbygger og rettighetshaver.

7.3.1 Motstriden oppstår

Nesten all arealutvikling er underlagt kontroll og godkjenning fra det offentlige, og det vil derfor være naturlig og nødvendig for utvikler å søke kontakt med offentlige myndigheter. Vi har i delkapittel 3.5 tatt for oss måten en reguleringsplan blir til, og hvordan den kan utformes av det offentlige eller gjennom private forslag godkjent av plan- og bygningsmyndighetene. Motstriden mellom servitutt og reguleringsplan oppstår når en reguleringsplan med motstridende bestemmelser vedtas.

En løpende dialog med det offentlige er spesielt viktig tidlig i prosjektet. Leikvam og Olsson (2014 s. 48-52) har satt egne faser kalt «myndighetskontakt» og «planlegging/regulering». Her beskrives den innledende myndighetskontakten, hvor overordnede og kritiske parametere drøftes for å få et best mulig beslutningsgrunnlag. Dersom utvikler velger å fremme et privat planforslag faller dette innenfor disse fasene.

Det er viktig å påpeke at det kan foreligge motstridende bestemmelser i reguleringsplan og negativ strøksservitutter uten at dette automatisk medfører en konflikt. For det første må utvikler bygge noe som er i tråd med planen, men i strid med servitutten. Som vi nevnte i delkapittel 3.5 medfører reguleringsplanen ikke en plikt å bygge. For det andre må servitutten påberopes av rettighetshaver(e), noe vi kommer tilbake til i delkapittel 7.3.3.

7.3.2 Utviklers møte med servitutten

Dersom utvikler allerede har funnet et tomteobjekt, må han spørre seg selv om hvilke elementer som kan påvirke målet, og hva som styres av andre interessenter. Utvikler må da ta stilling til

hvordan disse kan påvirke prosjektet og hvorvidt disse kan kontrolleres. Et eksempel på et element som kan påvirke prosjektets mål er en strøksservitutt. Denne må påberopes av rettighetshaver for å få en negativ innvirkning på prosjektet. Utvikler må da ta stilling til hvorvidt strøksservitutten fremdeles er gjeldende og om denne kan fjernes ved forhandling, om- eller avskipping, ekspropriasjon eller jordskifte.

Det vil altså være sentralt for utvikleren å kartlegge eventuelle strøksservitutter så tidlig som i idéfasen eller ved tomtesøk. Mulighetsstudier kan også gjennomføres for å teste ulike tiltaks konsept og volum på den tilgjengelige tomten. Slik kan utbygger kartlegge hvor hovedutfordringene i et prosjekt ligger. Her kan ulike bebyggelse vurderes opp mot servitutten, slik at utbygger kan få et klarere bilde av hvilke rammer som foreligger ved eiendommen med og uten servitutten.

Utviklers møte og opprinnelige tanker rundt den private heftelsen er noe vi ønsker å undersøke nærmere i kapittel 9.

7.3.3 Rettighetshavernes påberopelse av servitutten

For at motstriden mellom servitutt og reguleringsplan skal føre til en konflikt mellom rettighetshaver og utbygger, må altså servitutten påberopes. Dette vil si at rettighetshaver gjør utvikler klar over at det er gjort et brudd på servitutten og at han eller hun ønsker å benytte seg av sin rettighet etter denne. Partene vil da ha et ønske om å avklare forholdene rundt heftelsen, og utvikler vil ofte vente med videre tiltak på eiendommen. Hvis han ikke stanser arbeidet på eiendommen kan rettighetshaver begjære midlertidig forføyning etter tvisteloven, lov 17. juni 2005 om mekling og rettergang i sivile tvister, kapittel 34. Dette kan begjæres for å sikre eller gjennomføre et krav midlertidig, inntil endelig avgjørelse foreligger (Brækhus 2016). I dette tilfellet handler det om å stanse byggearbeid og forby videre utbygging til det foreligger en rettskraftig avgjørelse.

Når strøksservitutten påberopes og konflikten mellom utvikler og rettighetshaver konstateres vil variere og kan skje i ulike utviklingsfaser. Det er klart at konflikten vil oppstå etter at rettighetshaver har blitt klar over motstriden, enten ved informasjon gjennom planer eller ved fysiske tiltak. Vi kan dermed regne med at konflikten kan oppstå i fasene for regulering eller ved bygging. Ved våre caser har påberopelsen skjedd ved bygging.

7.3.4 Forhandling og avtale

Utvikler kan håndtere servitutten med metodene som vi tok for oss i kapittel 5. Han/hun kan også forhandle frem en minnelig avtale med rettighetshaverne. Forhandlinger beskrives som et tilfelle der to eller flere parter med delvis motstridende interesser prøver å komme frem til en felles beslutning (Rognes 2015 s. 13). Kommunikasjon er en viktig del av forhandlingsprosessen. For å kunne komme frem til en løsning må partene være villig til å kommunisere sine interesser, og samtidig være åpne for løsninger som ikke kun gagnar en selv. Dette er noe vi undersøker nærmere i dataanalysen.

I denne oppgaven behandler vi problemstillinger rundt konflikter mellom rettighetshaver og utvikler. Morton Deutsch definerer en konflikt som uforenelige aktiviteter (Rognes 2015 s. 167). I dette tilfellet er det utviklers utbyggingsaktiviteter som er uforenlige med naboenes rett etter servituttbestemmelsen. Naboenes aktivitet blir da å motsette seg utviklers planer med grunnlag i den private rettigheten.

Det er flere momenter som kan gjøre håndtering av konflikten vanskelig. For det første kan konflikten for den ene parten (naboen) være følelsesmessig ladet og oppleves personlig. Det kan f.eks. dreie seg om endring av området man bor i og som man har et nært personlig forhold til. For den andre parten handler det om økonomi og forretning. For utvikler vil det være vanskelig å få en oversikt over alle naboene som er involvert i konflikten, og ved strøksservitutter vil det ofte være flere enn én nabo som utvikler må forholde seg til. Derfor vil det være en forutsetning for forhandling i disse tilfellene, at utvikler har oversikt over alle med påtalerett. Påtalerett ved strøksservitutter ble behandlet i delkapittel 4.7.

For å spare tid og penger kan det være lønnsomt for en utvikler å forhandle frem en avtale med rettighetshaverne. Vi ser for oss to forhandlingsgrunnlag som vi ønsker å behandle i denne oppgaven. Det ene alternativet vil være å komme frem til en avtale som går ut på å moderere tiltaket, slik at naboene vil godta prosjektet. Slik unngår partene at saken avgjøres i retten. Utvikler kan f.eks. gjøre bebyggelsen lavere eller redusere utnyttelsen på andre måter. Det andre alternativet vil være å tilby rettighetshaverne en pengegodtgjørelse for å ikke påberope seg servitutten. Det vil da være opp til utvikler å fastsette beløpet. Det må ikke være for lavt slik at det ikke vil aksepteres, men det må heller ikke være for høyt slik at det medfører et økonomisk tap for prosjektet.

Rettighetshaverne stiller fritt med tanke på å inngå en avtale med utbygger og må ikke godta et tilbud dersom de ikke ønsker det. Likevel bør kostnader, og ikke minst risiko knyttet til en eventuell retts sak, veies opp mot tilbudet fra utbygger. En kan ende opp med å få svært lite eller ingenting i kompensasjon i retten. I tillegg er utfallet av en slik sak svært uforutsigbart og rettighetshaverne kan ende opp med å bære både egne og motpartens saksomkostninger. Forhandling mellom partene vil vi undersøke nærmere i delkapittel 9.3.

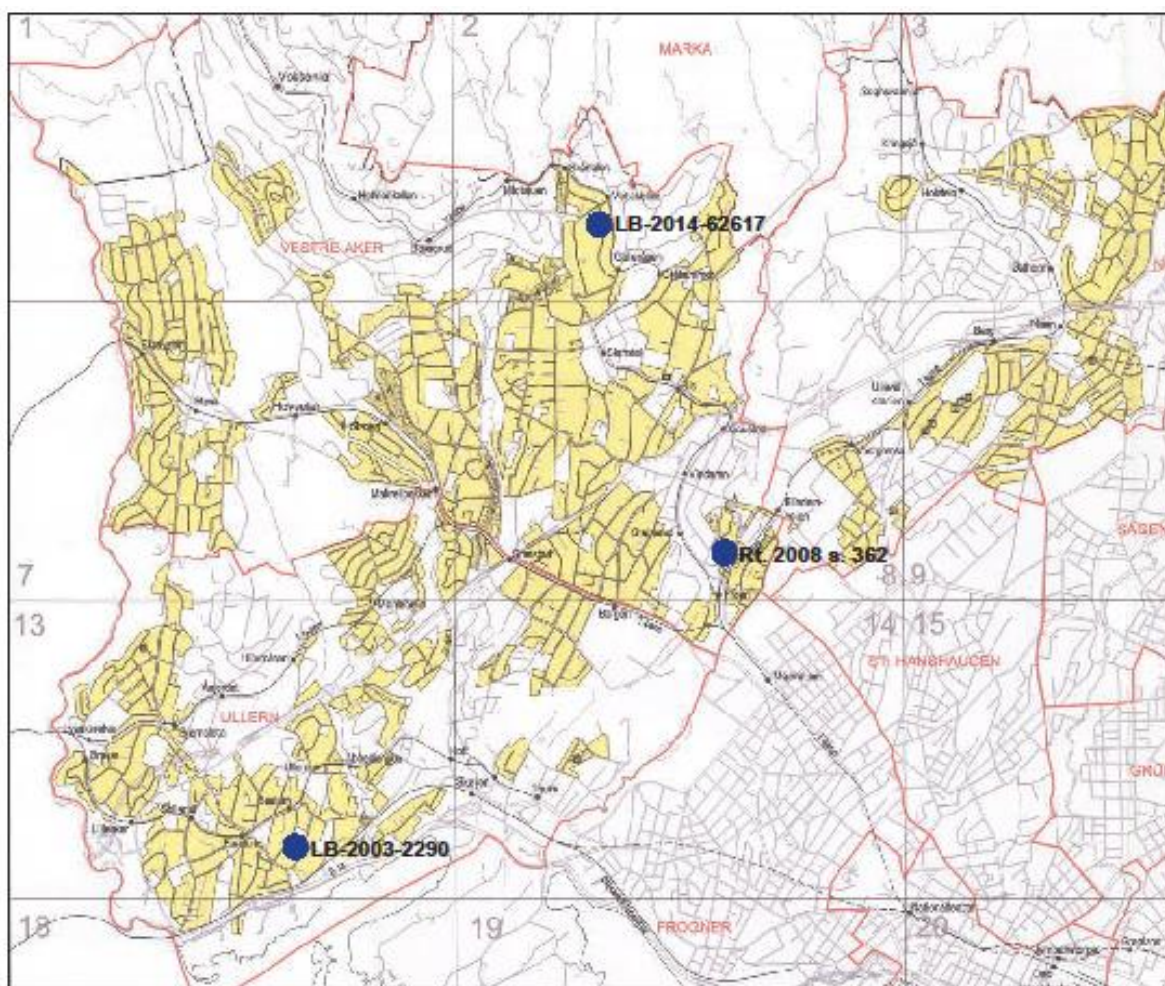
7.4 Oppsummering

Det kan ikke stadfestes en konkret beskrivelse av utviklers eller rettighetshaveres fremgangsmåte i tilfeller hvor en villaklausulert eiendom skal utvikles. Variablene er mange og hendelsesforløpet vil variere fra prosjekt til prosjekt. Avklares de privatrettslige forholdene på forhånd vil risikoen relatert til servitutten reduseres drastisk. I dataanalysen vil vi undersøke nærmere hvorvidt utviklerne så på strøksservitutten som en risiko, samt hvilken måte de gikk frem på i forhold til denne.

Kapittel 8 - Presentasjon av caser

I dette kapittelet ønsker vi å gi en presentasjon av de utvalgte casene i oppgaven. Vi vil først gi et sammendrag av caset før vi går inn på faktum. Vi nevner så kort avgjørelsene i de ankede instansene, før vi går inn på den endelig rettsavavgjørelsen.

Casene er Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen), LB-2003-2290 (Bestum-kjennelsen) og LB-2014-62617 (Neptune-dommen).



Bilde 2: Utklipp av småhusplanen med oppgavens caser (Plan- og bygningsetaten 2006)

8.1 Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen)

Saken omhandlet et utbyggingsprosjekt på Vinderen, Oslo vest. AS Naturbetong ønsket å oppføre boliger på Ivar Aasens vei 2, en tomt som hadde et areal på ca. 4 300 kvadratmeter. Her skulle det bygges 23 leiligheter fordelt på fire bygninger på 3 og 4 etasjer, med underjordisk parkeringskjeller. Etter privat reguleringsforslag utarbeidet av Naturbetong ble det gitt igangsettelsestillatelse av kommunen og byggingen begynte.

På området var det tinglyst en strøksservittutt som sa at tomten skulle bebygges villamessig. Området der utbyggingen skulle skje besto i stor grad av villamessig bebyggelse, med unntak av kontorbebyggelse bak tomten. Det ble fremsatt en rekke protester av naboene, og nærmeste nabo, Odd Axel Carling, påberopte seg servitutten og tok saken til retten.

Spørsmålet i saken var om reguleringsplanen opphevet negative servitutter som kunne komme i konflikt med planen og om Carling hadde rettslig interesse. Høyesterett kom frem til at servitutten ikke var å anse som bortfalt.



Bilde 3: Historisk flyfoto over Vinderen før Naturbetongs tiltak (1881-2004 a)

Bilde 4: Flyfoto over Vinderen etter Naturbetongs tiltak (Plan- og bygningsetaten 2018 a)

8.1.1 Faktum

Denne saken dreide seg om tomten Ivar Aasens vei 2 på Vinderen på Oslo vest. Partene i saken er AS Naturbetong mot Odd Axel Carling. Heretter omtales partene som Naturbetong og Carling.

Naturbetong kjøpte eiendommen desember 1998 av Nycomed Hafslund. Ivar Aasens vei 2 var omfattet av reguleringsplanen S-3591, bedre kjent som småhusplanen. Denne åpner for boligformål med småhusbebyggelse, se delkapittel 3.6. Naturbetong utarbeidet et privat reguleringsforslag for tomten med forslag om utbygging av 25-30 leiligheter i totalt fire boligblokker på tre og fire etasjer, med tilhørende underjordisk garasjeanlegg.

Det kom en rekke protester fra naboene i området, deriblant Carling. Det første reguleringsforslaget ble tilført noen endringer. Da det reviderte planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn klagde naboene igjen, uten at dette ble tatt til følge. Reguleringsplanen ble så endelig vedtatt mai 2002. Byggene ville da få en høyde på ca. 12 meter. Carling påklaget vedtaket til Fylkesmannen, men den ble ikke tatt til følge.

Det var den 13. november 2003 at Carling gjorde Naturbetong oppmerksom på at det forelå en strøksservitutt på eiendommen som begrenset utnyttelse, høyder og utforming av bebyggelse. Carling uttalte i et skriv til Naturbetong at dersom han ikke fikk skriftlig bekreftelse innen en uke på at utbyggingen ville stanses ville han ta ut begjæring om midlertidig forføyning for Oslo Namsrett.

Servitutten var en del av skjøtet på den opprinnelige eiendommen som flere av tomtene ble utparsellert fra. Om villamessig bebyggelse står det:

«§ 4. Bebyggelsen skal være villamæssig med vaaningshus paa høist 2 etager med kvist, og ikke mer end en leilighet i hver etage. Mønehøiden maa ikke overstige 12.5 m. over terrænets midtlinje ved grundmuren; hvis tomten ligger under veien, regnes høiden fra veiens midtlinje ret ut fra det opførendes hus.»

Carling sendte etter dette begjæring om midlertidig forføyning med krav om at Naturbetong ble forbudt å gjennomføre sine planer for tomten. Byfogden i Oslo avsa kjennelse om at Naturbetong ble nektet å foreta seg noe før servitutten ble endret eller avskipt eller på annen

måte brakt til opphør. Dette følger av tingrettsdommen TOSLO-2005-81288. Avgjørelsen ble så påkjært til lagmannsretten LB-2006-38763, som kom frem til det motsatte og begjæringen ble ikke tatt til følge. Dette skjedde i oktober 2004. Kjennelsen ble så påkjært videre til Høyesterett, men ble forkastet.

I mellomtiden ble rammetillatelse gitt i desember 2003. Det følger av Høyesterettsdommen at servitutten ble omtalt i rammetillatelsen, men ble behandlet som en vanlig privatrettslig avtale som bygningsmyndighetene ikke skulle forholde seg til. Det ble likevel sagt at «... *slike erklæringer har en selvstendig verdi med den følge at de kan håndheves av domstolene uavhengig av bygningsrettslige forhold.*»

Juni 2005 tok Carling ut stevning mot Naturbetong og mente at det skulle nektes utbygging på tomten i samsvar med reguleringsplanen. Han ville kreve erstatning for verdifall av egen eiendom dersom retten ikke skulle finne grunnlag for å stanse prosjektet, men at utbyggingen likevel var ulovlig. Igangsettelsestillatelse ble gitt og byggearbeidene startet høsten 2005. Da det ble avholdt hovedforhandling krevde Carling at arbeidene som var igangsatt skulle rives. Tingretten frifant Naturbetong, og konkluderte under tvil med at byggeprosjektet ikke var i strid med servitutten. Retten tok ikke stilling til om heftelsen var bortfalt.

Carling anket dommen til lagmannsretten januar 2006 med samme påstand som i tingretten. Forhandlingene ble satt over ett år senere da samtlige av beboerne hadde flyttet inn i de nye leilighetene. Lagmannsretten fant at boligblokkene var i strid med servitutten under dissens.

Naturbetong anket saken til Høyesterett, og dom ble avsagt 11. mars 2008.

8.1.2 Høyesterettsdommen

Naturbetong anførte i korte trekk for det første at Carling ikke hadde påtalerett etter servituttlova § 4, og at «... *servitutten er falt bort eller må vike som følge av at bebyggelsen er oppført i henhold til reguleringsplan for eiendommen*». I dommen vises det til Rt. 1995 s. 904 (Gjensidige-dommen) og Rt. 2002 s. 145 (Bortelid-dommen). Ettersom de politiske ønskene i småhusplanen går ut på å fortette større eiendommer, noe som også er formålet i reguleringsplanen som omfatter Ivar Aasens vei 2, vil det ikke kunne bygges i samsvar med reguleringsplanen. Servitutten må derfor anses bortfalt.

Carling mente han ikke hadde tapt sin rettslige interesse i saken, da han hadde tilstrekkelig tilknytning til søksmålgjenstanden. Naturbetong hadde også tidligere erkjent at Carling hadde påtalerett etter servl. § 4, og det var derfor ikke tvil om dette. Det påpekes at reguleringsplaner ikke uten videre fører til at strøksservitutter faller bort. De ulike muligheter for å fjerne en servitutt som vi har redegjort for i kapittel 5, nevnes videre. Carling viste til Rt. 2002 s. 145 (Bortelid-dommen) og dens kritikk av Rt. 1995 s. 904 (Gjensidige-dommen) sin generelle utforming av bortfallsregelen. Her ble det uttrykt at en servitutt kun automatisk faller bort dersom eiendommen ellers vil bli helt utnyttet. Lagmannsrettens dom om at blokkene oppført av Naturbetong er i strid med servitутten, ble stadfestet.

Høyesterett konkluderer med at Carling har påtalerett etter servl. § 4 og at søksmålsbetingelser etter daværende tvistemålslov var oppfylt. Men ettersom leilighetene var solgt på tidspunktet for dommen, vil det ikke være aktuelt for Carling å kreve byggene revet. Carling vil derfor kunne fremme krav i nytt søksmål, noe som senere ble avgjort i Rt. 2011 s. 228 (Naturbetong II).

Høyesterett skal så avgjøre hvorvidt den negative servitутten har falt bort som følge av at utbyggingen har skjedd i samsvar med reguleringsplan.

Under vurdering av tidligere rettspraksis støtter Høyesterett Carlings syn på Rt 1995 s. 904 (Gjensidige-dommen) og viser til den samme kritikken av de generelle slutninger som gjelder bortfall av negative servitutter. Det uttales følgende om Rt. 1995 s. 904 (Gjensidige-dommen) og Rt. 2002 s. 145 (Bortelid-dommen):

«Jeg finner på denne bakgrunnen at den helt generelle setningen i Gjensidige-dommen om at negative servitutter faller bort i den utstrekning de strider mot bestemmelser i reguleringsplaner, ikke kan opprettholdes. På den annen side kan det ikke være tvilsomt at reguleringsplaner kan medføre at servitutter faller bort. De klareste tilfeller er det gitt eksempler på i Bortelid-dommen, nemlig hvor det er direkte strid mellom formålene i servitutt og reguleringsbestemmelse, og hvor etterlevelse av servitутten på annen måte vil føre til meningsløs ikke-bruk eller utilsiktede følger. Utover dette er det vanskelig å stille opp noen mer presise retningslinjer.»

Høyesterett vurderer så de konkrete forhold som foreligger i saken. Det påpekes at det i dette tilfellet ikke er snakk om noen fullstendig kollisjon, da formålet med reguleringsplanen er i

samsvar med servitutten, nemlig byggeområde for bolig. Reguleringsplanen må vurderes sammen med småhusplanen. Høyesterett mener at Ivar Aasens vei 2 kunne ha blitt fortettet på en måte som ikke kom i strid med servitutten, f.eks. ved å bygge rekkehus. Denne uttalelsen kommer vi tilbake til i kapittel 9.4.2.

I dommen kommenteres det også at det burde vurderes lovendring ved ønske om en generell ordning der negative servitutter skal vike for reguleringsplan. Dommeren viser da til systemet i dansk lov. Som følge av dette kom lovforslaget i 2008, som omtalt i delkapittel 1.4.

Slutningen avgjøres under dissens, tre mot to. Høyesterett avsa dom hvor lagmannsrettens dom ble stadfestet. Naturbetong hadde bygget i strid med servitutten og servitutten var ikke bortfalt.



Bilde 5: Naturbetongs ferdigstilte tiltak (TU 2008)

Bilde 6: Naturbetongs ferdigstilte tiltak (Sem & Johansen 2017)

8.1.3 Rt. 2011 s. 228 (Naturbetong II)

Som følge av dette ble det i mai 2008 inngitt stevning for tingretten av Carling, denne gangen med flere av naboene, med krav om erstatning av Naturbetong (TOSLO-2008-68317). Dette viste seg å bli en ny langvarig prosess som også gikk gjennom alle tre instanser i domstolene. Vi velger å ikke gå inn på detaljene i saken da oppgaven primært ikke dreier seg om erstatning, men vi ønsker likevel å kommentere enkelte momenter i analysen fra denne saken som vi ser som interessante for problemstillingen.

Carling ble i tingretten tilkjent 4 000 000. De tre andre naboene fikk 2 000 000 kroner, 2 500 000 kroner og 700 000 kroner. Dommen ble så anket til lagmannsretten LB-2009-118372 hvor dommerne ikke fant at krav om økonomisk tap førte frem, men erstatning for ikke-økonomisk

tap ble tilkjent Carling, samt to av naboene. Denne gangen fikk Carling 700 000 kr. Da saken ble anket til Høyesterett var det kun Carling igjen som motpart mot Naturbetong. Høyesterett kom til at anken førte frem, og Carling endte til slutt opp med en erstatning på 1 500 000 kroner for bruddet på strøksservitutten. Beløpet ble fastsatt på bakgrunn av Høyesteretts forståelse av hva Naturbetong fikk i gevinst av prosjektet, som ifølge dommen utgjorde 20 000 000 kroner. Høyesterett uttalte at «... for at erstatningen skal ha den ønskede preventive effekt, er det etter mitt syn naturlig at Naturbetong gir fra seg noe av gevinsten ved prosjektet». Vi kommer tilbake til dette utsagnet i kapittel 9.4.3.

8.2 LB-2003-2290 (Bestum-kjennelsen)

Bestumkjennelsen dreier seg om en sak fra Bestum, Oslo vest, om oppføring av fire boligblokker med til sammen 33 leiligheter. På området heftet det strøksservitutter fra tidsperioden 1899-1917 som satte begrensninger for bebyggelsens utforming med såkalte villaklausuler. Tomten som til sammen utgjorde 7 670 kvadratmeter var omfattet av småhusplanen. Veidekke Eiendom AS fikk tillatelse til oppføring av den planlagte bebyggelsen i henhold til denne.

Naboene påberopte seg servitutten og mente bebyggelsen var i strid med servituttene som påhvilde eiendommene. Tomten befant seg i et typisk villaområde med nyere og eldre villaer.

Naboene begjærte midlertidig forføyning med krav om at Veidekke skulle nektes å bygge, men begjæringen ble ikke tatt til følge i Oslo byfogdembete. Naboene påkjærte så kjennelsen til lagmannsretten LB-2003-2290. Lagmannsretten kom til at servituttene ikke var falt bort, men byggearbeidene var kommet så langt at det ikke ville være rimelig å stanse. Veidekke ble pålagt å avskipe servituttene.

Partene i saken er Veidekke Eiendom AS mot Guri Gan, Jan Hovet og Astri Lindholm, heretter kalt Veidekke og naboene.



Bilde 7: Historisk flyfoto over Bestum før Veidekkes tiltak (1881 2001)

Bilde 8: Historisk flyfoto over Bestum etter Veidekkes tiltak (1881 2004 b)

8.2.1 Faktum

Veidekke fikk desember 2001 rammetillatelse til oppføring av fire boligblokker, samt underjordisk garasjeanlegg, på eiendommene Bakkeveien 3, Øvre Skogvei 8 og Nedre Skogvei 9 på Bestum i Oslo. Dette ble gjort på bakgrunn av småhusplanen. Prosjektet ble møtt med en rekke protester og bemerkninger fra naboene som mente at denne type bebyggelse ikke var forenelig med resten av området. Naboene påklaget planarbeidet til Fylkesmannen i Oslo og Akershus, men klagen ble ikke tatt til følge da prosjektet var i henhold til gjeldende reguleringsplan for området og alle nødvendige tillatelser forelå.

April 2003 begjærte naboene midlertidig forføyning på bakgrunn av påheftet strøksservitutter. De krevde at Veidekke skulle nektes igangsettelse. Da Oslo byfogdembete ikke tok begjæringen til følge, påkjærte naboene kjennelsen til lagmannsretten.

8.2.2 Lagmannsrettens kjennelse

Naboene mente at bebyggelsen ville være i strid med påheftede servitutter, da bebyggelsen ville bli dominerende med hensyn til eksisterende bebyggelse. Ikke alle servituttene er gjengitt i dommen, da samtlige omhandlet krav om villamessig bebyggelse. En av servituttene er dratt frem og om villamessig bebyggelse sto det følgende:

«For Eiendommen maa kun opføres 1 ett villamessigt og smukt utstyret
Vaaningshus med fornødent Udhus.»

Naboene bemerker i kjennelsen at saken vil ha betydning utenfor Bestum, i det at resultatet kan føre til at «... *utbyggere vil ta seg til rette uten å følge lovens regler om avskipningssskjønn*». Derfor ble de tre partene støttet av ulike velforeninger i Oslo «... *for å stanse ytterligere ødeleggelser av Oslos villaområde*». Naboene mente det ikke tidligere var bygget i strid med servituttene på området, og at det som var bygget ikke hadde bidratt til å endre områdets villapreg. Videre påpekes det: «*Det er ikke tilfellet for det blokkkomplekset som kjæremotparten (Veidekke) vil ødelegge området med.*» Naboene ønsket å nekte Veidekke å bygge i medhold til rammetillatelsen før servituttene var endret eller avskipt etter servituttlova, ekspropriert etter oreigningslova eller annen rettsavgjørelse foreligger på at servituttene er opphørt eller bortfalt.

Veidekke mente at området hadde utviklet seg radikalt fra da servituttene ble stiftet, og at det nå var mye annen bebyggelse enn villaer. Flere av leilighetene var solgt på dette stadiet, og Veidekke mente det ville være urimelig å kreve stans i arbeidet. De påpekte også at naboene påberopte seg servituttene svært sent i saken, fire år etter at de ble kjent med prosjektet. Hadde dette blitt gjort tidligere ville avskipning eller omskiping kunne blitt vurdert for å unngå en stansingssak. Veidekke mente videre at ettersom servituttene var bortfalt som følge av endrede forhold og utviklingen i området, ville det ikke være nødvendig å avskipe eller ekspropriere servituttene da den ikke lenger eksisterte. Subsidiært mente Veidekke at bebyggelsen ikke var i strid med servituttene.

I likhet med Naturbetong-dommen drøfter lagmannsretten de forhold som følger av Bortelid-dommen og Gjensidige-dommen. Det nevnes her at en negativ servitutt ikke uten videre alene faller bort fordi den ikke har vært påberopt i tidligere saker. Den faller heller ikke bort dersom den ikke har vært påberopt i forbindelse med den aktuelle byggesaken.

Lagmannsretten påpeker at strøket har endret seg siden servituttene ble påheftet, men uten å skifte karakter i vesentlig grad. «*Det må imidlertid gå en grense som også Gjensidige-dommen er et eksempel på. Er således området etter hvert fylt av høyhus vil dette kunne være tilfellet. Lagmannsretten mener imidlertid at denne grense ikke er nådd i denne saken.*»

Villaklausulen har med dette ikke falt bort. Det påpekes videre at begrepet villamessig må tolkes utvidet slik at rekkehus og annen småhusbebyggelse som ikke bygges høyere enn de opprinnelige villaer og som beholder vesentlig del av vegetasjon, vil være innenfor.

Om Veidekkes risiko for undersøkelse av grunnboken blir det sagt: «*Det er på det rene at den kjærende part ikke har foretatt de nødvendige undersøkelser i grunnboken for å sikre seg at ikke hans planer kom i strid med mulige servitutter. Det er heller ikke tatt skritt for å unngå konflikt ved å gå frem etter reglene i servituttlova.*»

Selv om naboene ikke påberopte seg servitutten før byggearbeidet ble godkjent har de likevel sterkt motsatt seg byggearbeidet under hele planprosessen. Det var Veidekkes risiko å undersøke om det også kunne være privatrettslige regler som kunne stå i veien for utbyggingen. Byggeprosjektet i denne saken er et leilighetskompleks med til sammen 33 leiligheter med underjordisk garasje med heis, samt callinganlegg. Dette mener lagmannsretten er langt ifra den bebyggelse som ellers finnes i området. Ettersom tomtene også ligger på en høyde vil prosjektet fremstå som et alvorlig stilbrudd.

Lagmannsretten konkluderer med at prosjektet strider med de eksisterende villaklausuler, selv om klausulene fortolkes liberalt. Likevel vil det være urimelig å innstille byggearbeidet og å påføre Veidekke tapet dette vil medføre. Veidekke pålegges å begjære avskipping av servituttene i samsvar med servituttlova § 7 slik at naboene vil få kompensasjon dersom skjønnsretten kommer frem til dette. Igangsettelsestillatelse ble gitt i slutten av april 2003, og byggene sto ferdigstilt september samme år.



Bilde 9 og 10: Veidekkes ferdigstilte tiltak (Aepos u.å)

8.3 LB-2014-62617 (Neptune-dommen).

Saken gjaldt om det hvilte en strøksservitutt på eiendommen Skådalsveien 13. Neptune Bolig 5 AS ønsket å føre opp tre tomannsboliger og en tremannsbolig, med underjordisk garasjeanlegg. Tomten utgjorde 3 400 kvm og var underlagt småhusplanen. Naboene mente at den planlagte utbyggingen var i strid med den negative strøksservitutten på eiendommen, om at tomten skulle bebygges villamessig. Partene omtales videre som Neptune og naboene.

Naboene begjærte midlertidig forføyning med krav om at Neptune skulle forbys videre bygging av eiendommen, noe de fikk medhold i, i tingretten (TOSLO-2013-125099). Neptune anket denne avgjørelsen til lagmannsretten (LB-2014-62617).

Lagmannsretten kom til at strøksservitutten ikke var bortfalt, men at den planlagte og delvis oppsatte bebyggelsen var å anse som villamessig.



Bilde 11: Historisk flyfoto over Skådalsveien før Neptunes tiltak (1881-2010)

Bilde 12: Flyfoto over Skådalsveien etter Neptunes tiltak (Plan- og bygningsetaten 2018 b)

8.3.1 Faktum

Holmenkollbanen fikk i 1895 en opsjon til å kjøpe et areal, men bare deler av denne overenskomsten ble tinglyst i 1904. I denne avtalen ble følgende bestemmelse tinglyst på eiendommen som Skådalsveien 13 er utskilt fra:

«Hver enkelt Grundstykke skal bebygges villamæssigt med Vaaningshus paa høist 2 Etager i en Afstand af mindst 10 - ti meter fra Nabogrund og som Regel 15 - femten - meter fra henholdsvis Vei eller Banelegemet.»

I årene senere ble det utskilt flere eiendommer fra hovedbruket, hvor skjøtene hadde bestemmelser om at kommende bebyggelse skulle være av villamessig karakter. I skjøtet til Skådalsveien 13 lyder en av servitutbestemmelsene slik:

«Eiendommen skal bebygges villamessig med våningshus -eneboliger eller tomannsbolig - på høyst 2 etasjer. Fasadetegninger, husets utvendige farve og plassering på tomten forbeholdes godkjent av selgeren.»

Neptune fikk endelig rammetillatelse 15. april 2013. Her fikk de oppføre tre tomannsboliger og en tremannsbolig, med et underjordisk garasjeanlegg. Tomten utgjorde 3 400 kvm. Her tilhørte 853 kvm en fredet enebolig som skulle bevares, slik at prosjektets gjenstående tomt var på om lag 2 500 kvm.

Vedtaket ble påklaget i 15. april 2013 av naboene i Skådalsveien, hvor det bl.a. ble anført at tiltaket var i strid med påheftet strøksservittutt. Klagen ble ikke tatt til følge og ble oversendt til Fylkesmannen som stadfestet vedtaket. Fylkesmannen uttalte likevel at det var usikkert hvorvidt det fremdeles eksisterte servitutter på eiendommen, og overlot denne vurderingen til domstolene.

Naboene tok ut søksmål mot Neptune, med økonomisk støtte fra naboene i klagesaken etter intern avtale. Søksmålet ble stevnet til Oslo tingrett datert 19. juli 2013. Naboene anførte at den planlagte utbyggingen var i strid med den negative strøksservitutt på eiendommen, mens Neptune mente at naboene manglet påtalerett og at utbyggingen ikke var i strid med anført servittutt.

Oslo tingrett avsa 22. januar 2014 dom med slutningen at Neptune forbyr å oppføre bebyggelsen og må erstatte naboenes saksomkostninger.

Da byggingen ble fortsatt i Skådalsveien 13 etter at dommen ble avsagt, begjærte naboene midlertidig forføyning med krav om at Neptune skulle forbys videre bygging av eiendommen. Oslo tingrett avsa kjennelse i forføyningssaken 22. januar 2014 om at Neptune forbys å fortsette byggingen og at motpartens saksomkostninger skulle erstattes. Neptune anket dommen og kjennelsen til Borgarting lagmannsrett.

8.3.2 Lagmannsrettens dom

I lagmannsretten anførte Neptune at servituttbestemmelsene opprinnelig ikke skulle vært inntatt i skjøtene når Holmenkollbanens opsjon aldri ble gjeldende. Neptune mente også at området for servituten var større enn hva tingretten hadde lagt til grunn, og at dette området hadde undergått en utstrakt fortetning med utbygging i strid med servituten. Dette skal ha resultert i at de øvrige eiere i området hadde tapt sin påberopelsesrett, som har kommet av manglende håndhevelse og egne brudd på servituten.

I tillegg til dette mente Neptune at de påbegynte rekkehusene var å anse som villamessig, og viste til uttalelser i bl.a. Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen) og LB-2003-2290 (Bestum-kjennelsen). Neptune anførte at det er presumsjon for at tiltak i samsvar med småhusplanen er villamessig slik begrepet tolkes i dag.

Rettighetshaverne anførte at det hvilte en strøksservitt på Skådalsveien 13. Naboene anførte sin påtalerett etter hovedregelen om at servituten gjelder for alle eiendommer som er utskilt fra der servituten opprinnelig gjaldt. Naboene mente videre at det ikke hadde funnet sted noen markante endringer som skulle tilsi at servituten var bortfalt. Det ble også anført at passivitet ved andre byggeprosjekter ikke medførte bortfall og at naboene selv ikke hadde brutt servituten på en måte som medførte bortfall.

Rettighetshaverne mente at tiltaket skulle vurderes i sin helhet og at det ikke var å anse som villamessig. Tiltaket ville ifølge naboene samlet sett virke for massivt og dominerende, og de mente videre at det faktum at Neptune hadde fått byggetillatelse, ikke ville være avgjørende.

Lagmannsretten forstod tidligere rettspraksis som at det skal mye til før en servitt anses bortfalt som følge av utviklingen i området. Av RG-2009-335 (Nordstrands-dommen) fremgår det at fortetning ikke er tilstrekkelig grunn til å anse en villaklausul som bortfalt. Området rundt Skådalsveien 13 hadde etter lagmannsrettens syn gjennomgått en kontinuerlig fortetning. Her

besto området hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger, men det var også noen eksempler på mer “rekkehuslignende” bebyggelse med flermannsboliger. Innslaget av sistnevnte boligtype var midlertidig ikke så stort at strøket hadde endret karakter, i den grad at servitutten var falt bort. Lagmannsretten la også vekt på at Småhusplanen gjaldt for området, og at hensikten med denne var utvikling av bebyggelse med småhuskarakter jf. § 3.

Til slutt gjensto spørsmålet om den planlagte bebyggelsen var å anse som villamessig. Det ble henvist til Rt-1929-263 (Fram-dommen) og uttalt at begrepet villamessig ikke har noen skarp avgrensning, samt at bedømmelsen må skje konkret ut fra oppfatningen «... på den tiden bebyggelsen finner sted», ut fra strøkets karakter og naboenes reelle interesse. Det henvises også til Naturbetong-domens uttalelser om at det «f.eks. ville kunne oppføres rekkehus» uten å komme i strid med den negative servitutten. Lagmannsretten uttalte følgende: «Etter en konkret vurdering kan altså rekkehus aksepteres som villamessig, noe som etter lagmannsrettens mening også må kunne medføre at andre former for flermannsboliger kan godtas, men blokkbebyggelse vil klart falle utenfor».

Etter en samlet vurdering kom lagmannsretten frem til at bebyggelsen Neptune var i ferd med å sette opp var villamessig, og understreket at denne var mindre enn det som var tilfelle i Bestum-kjennelsen og Naturbetong-dommen hvor bebyggelsen ikke ble ansett villamessig.

Neptunes anke hadde ført frem og ble som følge av dette frifunnet. Den midlertidige forføyningen kunne ikke føre frem da hovedkravet ikke ble sannsynliggjort. Naboene anket til Høyesterett, men anken ble ikke tillatt fremmet



Bilde 13 og 14: Neptunes ferdigstilte tiltak (Pinterest u.å)

Kapittel 9 - Dataanalyse

I dette kapitlet ønsker vi å presentere og analysere datamaterialet innsamlet gjennom de kvalitative intervjuene. Her vil vi se nærmere på informantenes utsagn relatert til hva vi har diskutert i de foregående kapitlene og de ulike problemstillingene, hvor vi altså knytter empiri mot teori. Vi ønsker også å ta for oss sammenhenger og motsetninger mellom de utvalgte casene. Sakene vil omtales etter deres «kallenavn»: Naturbetong-dommen, Bestum-kjennelsen og Neptune-dommen.

Vi ønsker å dele inn dette kapitlet etter underproblemstillingene satt for oppgaven, hvor vi tar for oss hovedproblemstillingen i kapittel 10. Naturbetong-dommen er oppgavens hovedcase og vi vil derfor presentere momenter fra denne innenfor underproblemstillingene, og deretter sammenligne disse med andre momenter fra Bestum-kjennelsen og Neptune-dommen. I tillegg til dette vil vi også gå nærmere inn på andre forhold med relevans til temaet og hovedproblemstillingen.

Før vi går inn på analysen ønsker vi å presentere informantene som har bidratt i datainnsamlingen.

9.1 Presentasjon av informanter

| Naturbetong-dommen | |
|---|---|
| AS Naturbetong | Rettighetshavere |
| <u>Stig Hvinden</u> Administrerende direktør, styremedlem og medeier i AS Naturbetong | |
| <u>Andreas Iversen</u> Advokat og partner i Advokatfirmaet Føyen Torkildsen AS Representerte Naturbetong | <u>Håkon Ustaheim</u> Advokat og partner i Ro Sommernes Advokatfirma DA Representerte Odd Axel Carling |

| Bestum-kjennelsen | |
|--|--|
| Veidekke Eiendom AS | Rettighetshavere |
| <u>Knut Ørn Collett</u> Prosjektdirektør Veidekke Eiendom AS | |
| <u>Per P. Hodneland</u> Advokat og partner i Bing Hodneland Advokatselskap DA. Representerte Veidekke | <u>Haakon Utne Kierulf</u> Tidligere advokat Representerte naboene på Bestum |

| Neptune-dommen | |
|------------------------------|---|
| Neptune Properties AS | Rettighetshavere |
| | <u>Hans Georg Wille.</u> Nabo i Skådalsveien 13. |

Tabell 1: Presentasjon av informanter (Egenprodusert 2018)

9.2 Hvordan oppstår konflikt mellom rettighetshaver og utbygger ved motstridende reguleringsplan og strøksservitutt?

I dette delkapitlet ønsker vi å se nærmere på hva utviklers tiltak var, hvilke hensyn som lå bak dette, hvilke begrensninger servitutten la for utnyttelsen av tomten og hvorfor rettighetshaverne valgte å påberope seg denne. Vi vil presisere at vi ønsker å undersøke når konflikten mellom rettighetshaver og utbygger oppstår, ikke når motstriden mellom servitutt og reguleringsplan oppstår.

9.2.1 Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen)

Som vi beskrev i delkapittel 8.1.1 heftet det en strøksservitutt på Naturbetongs eiendom, Ivar Aasens vei 2 på Vinderen. Denne inneholdt bestemmelser om at bebyggelsen skal være villamessig med «Vaaningshus». I tillegg til dette fulgte ytterligere bestemmelser om forbud mot næringsdrift, etasjer og mønehøyder, inndeling av leiligheter og andre bestemmelser for å forsikre et fredelig og rolig boligstrøk.

9.2.1.1 Utviklers tiltak

For eiendommen Ivar Aasens vei 2 fremmet Naturbetong et privat reguleringsforslag som åpnet for fire boligblokker på tre og fire etasjer, som totalt utgjorde 23 leiligheter. Byggene ville ha en høyde på ca. 12 meter.

Vi spurte Stig Hvinden, som både er administrerende direktør, styremedlem og medeier i Naturbetong, om hvilke hensyn og ønsker som lå bak denne bebyggelsen, og forholdet mellom dette og heftelsen på eiendommen. «*Vi hadde sett at mange andre prosjekter var gjennomført med lavblokker med tilsvarende heftelse, og vi hadde dermed en formening om at det ville være innenfor begrepet villamessig.*»

Han uttaler her at tiltaket var et «funkis-prosjekt» og at dette var av samme arkitektonisk karakter som andre tilliggende funkis-boliger i området. Hvinden mente at det burde vektlegges at volumene til de nærmeste boligene ville være på størrelse med de fire boligblokkene. Tiltaket ville dermed ikke få et massivt preg sett i sammenheng med resten av bebyggelsen. Han mener at disse forholdene sammen gjorde at tiltaket «*definitivt*» var tilpasset strøkets karakter.

Hvinden understreker at Naturbetong til enhver tid hadde alle offentlige tillatelser og godkjenninger, og at tiltaket var godkjent innenfor småhusplanen. Han trekker en parallell mellom datidens betegnelse på villamessig og nåtidens bestemmelser innenfor småhusplanen. Gjennom en «*... tidsmessig forståelse og fortolkning av servitutten*» ville et tiltak innenfor småhusplanen være innenfor betegnelsen villamessig bebyggelse.

Det kan altså tenkes at andre utbyggere, i likhet med Hvinden, antar at tiltak godkjent innenfor småhusplanen også vil være innenfor begrepet villamessig. Hvindens advokat, Andreas Iversen uttaler følgende om presumsjonen:

«Rettslig sett så tar jo ikke småhusplanen opp i seg at alt som er regulert etter småhusplanen vil anses som villamessig. For det har man jo ikke faktisk grunnlag for å si eller noe oversikt over heller. Og forøvrig innenfor småhusplanen så er det jo bygget mye tidligere som jo absolutt ikke er villamessig. Men det er klart at når du får godkjent et prosjekt med rammetillatelse innenfor småhusplanen, så ligger det jo en presumpsjon for at dette er småhus og kan ligge innenfor tradisjonell villamessig bebyggelse. Men ikke absolutt selvfølgelig.»

Denne tankegangen kan ses i sammenheng med servituttlovas § 2 andre ledd, om at bruken av servituttten må være i samsvar med «*tida og tilhøva*.» Vi kommer tilbake til denne presumsjonen senere i delkapittel 9.3.3, hvor vi tar for oss Neptune-dommen.

Iversen utreder videre at begrepet villamessig vil kunne variere basert på om det tolkes på grunnlag av den praktiske forståelsen eller den juridiske forståelsen. Han påpeker her at 9 av 10 personer vil si at en villamessig bebyggelse vil være en frittstående enebolig. Om den juridiske oppfatningen av begrepet uttaler Iversen: «*Jeg mener å huske at Høyesterett ved flere anledninger har sagt at det er ikke noen forskjell på villa og villamessig i den grad belastningen som huset eller bebyggelsen representerer, ikke er større enn det frittstående tilsvarende bebyggelse hadde medført.*»

Hvinden setter spørsmålsteget ved selve servituttten og bestemmelsen om villamessig bebyggelse. Han sier at de utførte prosjektet med «*god samvittighet*.»

«Vi var overbevist om at en hundre år gammel servitutt ikke ville bli tillagt avgjørende vekt sammenlignet med dagens politiske vilje. Vi mente at de gamle privatrettslige avtalene nødvendigvis ikke ville ha noen betydning fordi de var inngått før det ble et ordentlig reguleringsvesen i Norge. Så det er bare mer en datidens regulering».

Hvinden henviser her til servitutttenes tidligere rolle som reguleringsbestemmelser, noe vi også tok for oss i delkapittel 4.2. Han mener at det legges for lite vekt på at dette var heftelsens hovedhensikt og at servituttten i den forstand har utspilt sin rolle. Han tillegger også heftelsen liten vekt sammenlignet med dagens politiske ønske om fortetting.

Iversen og hans klient Naturbetong hevdet prinsipalt at bebyggelsen ikke var i strid med klausuleringen, altså at den var av villamessig karakter og tilpasset det omkringliggende strøket. De hevdet også at strøkets tidsmessige utvikling hadde medført at servitutten var bortfalt. De la videre vekt på at servitutten var i strid med den nye reguleringsplanen som nettopp var etablert for denne eiendommen alene, basert på prinsippet satt i Gjensidige-dommen.

9.2.1.2 Naboenes grunn til påberopelse

I Naturbetong-dommen henviste Odd Carling til servitutten i et skriv til Naturbetong i 2003. Han påpeker der at ettersom det haster å få forholdene avklart vil han bejære midlertidig forføyning innen én uke dersom Naturbetong ikke bekrefter at de vil innrette seg etter servitutten.

Da Carling tapte saken om midlertidig forføyning startet Naturbetong byggingen. Carlings advokat, Håkon Ustaheim, uttaler flere ganger at Carlings ønske derfor var å rive bebyggelsen. Dette var et krav om retting for det som var bygget i strid med servitutten. Det følger av servituttlovas forarbeider (NUT 1960:1 Rådsegn 5 s. 24) og omtales i Rt. 2011 s. 228 avsnitt 45 at det kan kreves retting (i dette tilfellet rivning) for et brudd på en strøksservittutt.

For å forstå bakgrunnen for påberopelsen må også naboenes syn på hva begrepet «villamessig» innebærer redegjøres for. I tingrettsdommen anfører Carling følgende: «*Villa er et frittliggende beboelseshus for inntil to familier.*» Carlings advokat bekrefter dette og mener den normale definisjonen av villabebyggelse er en frittstående enebolig med forankring i ordbøker og annet. Han sier videre at: «*Men så har jeg erfart at dette er gjenstand for ulike vurderinger, litt avhengig av personlig og politisk ståsted.*» Ustaheim er klar på at det Naturbetong bygget var langt ifra villamessig bebyggelse, noe de fikk medhold i, i lagmannsretten. Spørsmålet om villamessig ble ikke behandlet i Høyesterett.

Av dommen fra tingretten følger det at bebyggelsen vil være til stor ulempe for Carling. Dette ville ikke småhusbebyggelse gitt. Ustaheim sier at bakgrunnen for Carlings krav var at han ønsket å bevare sin bo- og trivselsinteresse, i tillegg til markedsverdien for sin bolig som servitutten ga. Han ønsket å bevare strøket i Ivar Aasens vei som et helhetlig villastrøk. Det var nettopp derfor han hadde valgt å bosette seg der, i motsetning til andre strøk i Oslo med en mer variert bebyggelse. Iversen bekrefter også Carlings bakgrunn for påberopelse. Han uttaler at Carling mente strøket ble ødelagt som følge av utbyggingen.

Ustaheim forklarer at de opplevde at Naturbetong gikk veldig fort frem med prosjektet. Vi diskuterte tidligere i delkapittel 7.2 at utviklere gjerne ønsker å igangsette og gjennomføre prosjektet raskt for å oppnå avkastning og for å unngå at ukalkulert risiko oppstår.

Som vi nevnte tidligere i dette delkapittelet ønsket Carling primært at bebyggelsen skulle rives. Som en følge av Naturbetongs hurtige fremgang med prosjektet hadde de rukket å seksjonere og overdra enhetene i prosjektet før saken ble behandlet i lagmannsretten. Dermed kunne ikke Carling kreve rivning lenger, med mindre han ønsket å gå til sak mot hver enkelt eier og kreve rivning av hver individuelle leilighet.

Vi ser altså at som en følge av hurtig fremgang i prosjektet, innskrenkes rettighetshavernes mulighet til krav som følge av et brudd på servitutten. I dette tilfellet kunne ikke lenger Carling gå videre med sitt egentlige ønske om å bevare strøkets karakter og sin trivselsinteresse, og måtte heller søke om erstatning for brudd på servitutten. Ustaheim bekrefter dette og sier at rettighetshaverne må komme tidlig inn for å kunne kreve bebyggelsen stanset og/eller revet.

9.2.2 LB-2003-2290 (Bestum-kjennelsen)

I likhet med Ivar Aasens vei 2 hadde Veidekkes eiendom på Bestum en lignende heftelse om villamessig «vaaningshus» med videre bestemmelser som bl.a. forbød næringsdrift og «arbeiderbolig». Heftelsen på Bestum var imidlertid formulert på en måte som tillot *ett* villamessig bygg. Knut Ørn Collett, prosjektlederen for Veidekke, gir uttrykk for at servitutts utforming kan være utfordrende for utviklere. Han uttaler på spørsmål om servitutts bestemmelse om *ett* villamessig bygg at alle servitutter er formulert forskjellig. Grammatiske detaljer kan ha stor betydning for hvordan en servitutt skal tolkes og etterleves. Hvinden fra Naturbetong uttrykker også at dette kan være et problem for utviklere ved at servitutter kan avvike med noen få ord, som gjør at den må tolkes på en spesiell måte.

9.2.2.1 Utviklers tiltak

Veidekkes tiltak på Bestum kan sammenlignes med Naturbetongs tiltak på Vinderen. Her skulle det også oppføres fire boligblokker, men med til sammen 33 leiligheter. Disse ble betegnet som byvillaer og lå på en høyde i forhold til strøket rundt.

Under rettssaken i lagmannsretten unnlot Veidekke å anføre at bebyggelsen var av villamessig karakter. Da vi spurte Collett om dette svarte han: «*Jeg husker jeg leste meg opp på det*

(servituttens bestemmelser om villamessig bebyggelse), og det ble bare avfeid. Vi hadde ingen erfaring med det, og hva som kunne bli konsekvensen av det.» Collett vektlegger senere i intervjuet at det også var lite sammenlignbar rettspraksis på den tiden, noe som bidro til at prosjektet ikke ble utformet villamessig.

Det kan altså tenkes at en manglende forståelse av strøksservitutter og villaklausuler gjorde at servitutten ikke ble ansett som viktig eller som en risiko for prosjektet. Bebyggelsen ble dermed ikke tilrettelagt til å oppfylle kriteriene i heftelsen.

På spørsmål om hva som legges i betegnelsen villamessig bebyggelse beskriver Per P. Hodneland, Veidekkes advokat, først hva Veidekke og han la i betegnelsen «byvilla». «*En byvilla er ikke nødvendigvis en enebolig, men heller ikke en blokk på 10 etasjer. Så en byvilla er altså ikke et tradisjonelt enfamiliehus, men er heller ikke en enkel bygningskropp som enten er veldig høy eller veldig stor i sin grunnflate.*» En byvilla vil altså etter Veidekkes og Hodnelands syn være en overgang mellom ene- eller flermannsbolig og punkthus, men beskrivelsen er fremdeles uklar. Lagmannsretten mente at det ikke var dekkende å kalle bebyggelsen for byvillaer, da «... der det tidligere var tre villaer i typisk forstand, bygges det nå fire hus med opptil fire etasjer regnet fra bakkenivå.»

Hodneland mener at tolkningen av heftelser med bestemmelser om villamessig bebyggelse ikke legger tilstrekkelig vekt på begrepet våningshus, som ofte forekommer i slike heftelser og som fulgte som en tilleggsbestemmelse i servitutten på Bestum. Servitutten i både Naturbetong- og Neptune-dommen var også formulert med begrepet våningshus. Han sier her at denne typen bebyggelse ofte var hjem for langt flere enn én familie. Med dette utgangspunktet kunne man dermed tolke servitutten slik at den åpner for bebyggelse med flere boenheter.

Vi kan altså trekke slutningen at Veidekke ikke hadde som formål å bygge en villamessig bebyggelse, til tross for at de var klare over servituttens eksistens. Dette kommer av at servitutten ikke ble sett på som en reell risiko for prosjektet.

Både Collett og Hodneland mente at tiden hadde spist opp servitutten. «*Det hadde vi rettslig dekning for i den såkalte Gjensidige-dommen, som ikke lå så langt unna og var tilsvarende gammel*», avslutter Hodneland.

Hodneland påpeker også at eldre villaer på to etasjer med skråtak vil være omtrent like høye eller høyere enn en lavblokk på fire etasjer. Dette argumentet tok Hvinden også opp for sitt tiltak på Vinderen. Det kan dermed tenkes at en lavblokk, sammenlignet med en villa, ikke ville gjøre noen større skade for naboenes utsikt eller solforhold, men det tar ikke fra det faktum at det vil være et brudd på strøkets byggkarakteristikk.

9.2.2.2 Naboenes grunn til påberopelse

I saken på Bestum var det flere naboer som begjærte midlertidig forføyning mot Veidekke. Her var det tre naboer som sto som parter i saken og ble økonomisk støttet av de resterende som ønsket å ta del i søksmålet. Haakon Utne Kierulf, advokat for naboene i saken, forklarer at dette var av rent praktiske grunner. Naboene som stilte som parter i saken var de som ble berørt i størst grad av tiltaket til Veidekke, og som klart hadde påtalerett etter § 4 i servitutlova. Det kommer også frem av kjennelsen fra lagmannsretten at naboene ble støttet økonomisk av ulike velforeninger i Oslo. Det var spesielt en av naboene som ble påvirket i stor grad av den nye bebyggelsen, da hun bodde nærmest Veidekkes tomt. Som nevnt lå bebyggelsen på en høyde, og både Kierulf og Collett påpeker at bebyggelsen kom veldig tett på hennes eiendom og nok derfor opplevdes spesielt dominerende.

Rettighetshavernes oppfatning av begrepet villamessig i denne saken ses ut ifra lagmannsrettskjennelsen og uttalelsene fra advokaten deres. I kjennelsen anfører ikke naboene noen klar definisjon på hva de anser som villamessig. Men det uttales at slik servitutt ble praktisert, ville det vært tillatt å bygge mindre hus som ikke medførte at området mistet sin karakter. De legger også vekt på at trær og grøntarealer er en viktig del av et villaområde, noe utbyggingen vil endre. Kierulf uttaler at det de anså som villamessig var en- eller tomannsboliger. Men han påpeker i likhet med Ustaheim, at begrepet åpner for fortolkning og endres over tid.

Ved spørsmål om hvilke hensyn naboene ønsket å beskytte svarer Kierulf at det hovedsakelig var for å beholde strøkets karakter, og til en viss grad også med hensyn til infrastruktur i området. Collett bekrefter dette. Han sier at de fleste naboer mente det var greit å bygge ut, bare ikke over to etasjer slik som servituttens sier. Han tror naboene var forberedt på en viss fortetting, men ikke av dette omfanget. Han oppfattet det slik at naboene tolket servituttens så strengt at det ville vært umulig å bli enig om en annen utforming enn en ny enebolig.

Rettighetshaverne krevde byggingen stanset. Veidekke hadde da allerede rukket å selge flere av leilighetene. I kjennelsen uttaler lagmannsretten at en byggestans ville regnes som en urimelig eller uturvande bruk av servitutten. Her henvises det til servl. § 2. Dette forklarte de med at en stans ville medføre et betydelig tap og at tomten aldri ville kunne bringes tilbake til sin opprinnelige stand. Her ser vi en klar likhet med situasjonen i Naturbetong-dommen (se delkapittel 9.2.1.2), hvor rettighetshaveren primært ønsket bygget revet, men hvor dette ikke lot seg gjøre som følge av at prosjektet var langt fremskredet. Vi ser altså at rettighetshavers muligheter for hva som kan kreves for brudd på servitutten innskrenkes etterhvert som prosjektet utvikler seg, og byggingen startes.

9.2.3 LB-2014-62617 (Neptune-dommen)

Skådalsveien 13 hadde bestemmelser i skjøtet om at eiendommen skal bebygges med villamessig våningshus, her eneboliger eller tomannsbolig, på høyst to etasjer. De andre eiendommene i strøket hadde samme eller lignende bestemmelser.

9.2.3.1 Utviklers tiltak

Neptune ønsket å føre opp tre tomannsboliger og en tremannsbolig, samt et underjordisk garasjeanlegg. På tomten sto det en bevaringsverdig enebolig, slik at eiendommen totalt sett ville få 10 boenheter. Sammen med den eksisterende eneboligen dannet bygningene et indre tun og innebar maksimal utnyttelse etter småhusplanen. Ettersom Neptune ikke ønsket å delta på undersøkelsen må vi bruke domsavgjørelsen og annen offentlig informasjon i denne analysen.

Neptune anfører i retten at tiltaket var å anse som villamessig. Det ble her henvist til uttalelser fra Høyesterett i Naturbetong-dommen, hvor det ble sagt at rekkehus var å anse som villamessig. Vi kommer tilbake til Høyesteretts uttalelser i Naturbetong-dommen i delkapittel 9.4.2.

I vedtak hvor rammetillatelse ble gitt uttaler kommunen seg om tiltakets visuelle karakter og forhold til omgivelsene. Her ble det bl.a. uttalt at takutforming og materialbruken viderefører den som allerede eksisterer i området. Boligene viderefører også omkringliggende bebyggelse med tanke på størrelse/fotavtrykk. De nye boligene har et asymmetrisk tak og friere fasadeutforming enn hva den fredede boligen har, men tar hensyn til denne ved materialbruk og plassering.

Byantikvaren uttalte også at det verneverdige huset er inkludert i tunkonseptet og får tilstrekkelig med lys og luft rundt seg. Tiltaket hadde etter Byantikvarens vurdering arkitektonisk kvalitet når det gjelder konsept, uttrykk og detaljering. Også Fylkesmannen uttaler seg i vedtak i klagesak i forbindelse med at Neptune var gitt rammetillatelse. Fylkesmannen fant at «... *ny bebyggelse var plassert slik at det oppsto et godt samspill mellom eksisterende enebolig på tomten og de nye to- og tremannsboligene.*» Fylkesmannen sluttet seg også til kommunens vurdering av tiltaket.

Disse tre uttalelsene tyder på at Neptune har forsøkt å tilpasse tiltaket etter strøkets karakter, både ved at tiltaket var å anse som villamessig etter Høyesteretts uttalelser i Naturbetongdommen, samt ved bruk materialer og annen utforming av tiltaket.

Neptunes advokat poengterer i lagmannsretten at Skådalsveien 13 er regulert av småhusplanen. Her anføres det følgende:

«Det er presumsjon for at tiltak i samsvar med småhusplanen er villamessig slik begrepet tolkes i dag. Det følger av den samfunnsmessige interesseavveiningen som ligger til grunn for vedtagelsen av en reguleringsplan, sammenholdt med tolkningsprinsippet i servitutloven § 2.»

Vi ser her en likhet med hva Hvinden i Naturbetong uttalte i delkapittel 9.2.1.1. Både Neptune og Naturbetong har inntrykket av at en tidsmessig forståelse av villaklausulen etter servl. § 2, gjør at dagens tiltak godkjent innenfor småhusplanen antas å være villamessig. Denne innstillingen kan bidra til at utviklere tillegger servitutten liten vekt, og tar for gitt at tiltak godkjent innenfor planområdet er villamessig.

Alle disse forholdene gir oss et bilde av hva Neptune la vekt på ved prosjektering og utføring av prosjektet i Skådalsveien 13. De mente at tiltaket var av villamessig karakter og strøkstilpasset, samtidig som de var under oppfatningen av at naboene manglet påtalerett. Dette kan ha bidratt til at Neptune så det forsvarlig å gjennomføre prosjektet.

9.2.3.2 Naboenes grunn til påberopelse

Vi ser likheter mellom saken i Skådalsveien 13 og saken på Bestum. Her var det mange naboer som gikk sammen om søksmålet, men hvor kun tre personer sto som part da disse var mest berørt. En av de berørte naboene er Hans Georg Wille. Han gjør det klart at det var flere grunner til at de påberopte seg servitutten.

Han forteller at han og flere andre hadde en sterk tilknytning til området. Wille hadde vokst opp på nabotomten til Skådalsveien 13 og hadde overtatt huset sitt etter sine foreldre. Han var derfor kjent med heftelsen som lå på strøket og begrensninger denne satt. Kierulf, som har representert en rekke naboer i tidligere saker, påpeker at dette er en faktor for hvorvidt naboer velger å motsette seg utbygging i et område og om de påberoper seg servitutten. Han påpeker spesielt at dersom det dreier seg om familieboliger som har gått i generasjoner, kan den følelsesmessige tilknytningen gjøre at de har et større behov for å bevare området.

Wille uttaler at naboene så på villamessig som enten enebolig eller tomannsbolig. Han sier videre at de mente rekkehus ville falle utenfor begrepet. Dette ble også anført i dommen hvor det ble sagt: *«Villamessig bebyggelse er tidligere blitt tolket som «boliger bestemt for en eller et par familier». Når det gjelder tolkning av begrepet, vises ellers til Planjuss nr. 1/2012 side 23 hvor begrepet er definert som frittliggende hus med hage, for en eller noen få familier.»* Videre i dommen vises det til både Naturbetong-dommen og Bestum-kjennelsen for vurderingen av begrepet.

Wille understreker videre at bygningskroppene hang sammen, noe som ga bebyggelsen et *«kvartalspreg»*. Han understreker at hver enkelt enhet isolert sett utgjør et villapreg, men at bebyggelsen *«... henger sammen og er bygget med trekonstruksjoner som virker massive og fremstår mer kvartalmessig, som man ser mer i bykjerner.»*

Grunnen for påberopelse i Neptune-dommen var i likhet med de andre sakene både for å bevare strøkets karakter, og av hensyn til infrastruktur. Spesielt var fokuset på håndtering av overvann ettersom Skådalsveien ligger i en helling, og Neptunes tomt lå ovenfor naboene. Flere av naboene hadde tidligere hatt vanninntrenging i kjellere. Naboene fryktet at dersom Neptune fikk bygget ut store arealer med harde flater og fjernet eksisterende grøntstrukturer på tomten, ville dette øke faren for ytterligere vannskader.

Det ble ifølge Wille utarbeidet en rapport fra Norges Geotekniske Institutt lenge før saken startet, som sa at området ikke tålte ytterligere utbygging. Wille uttaler: «*Vi sendte den rapporten til Neptune. Vi hadde også sendt den til byrådet, og sagt at nå må kommunen ta ansvaret fordi fortetting også har betydning for infrastruktur.*» Videre påpeker han at det sto mellom 20 og 25 svære bjørketrær på tomten som absorberte mye vann. Disse ble fjernet av Neptune ved utbyggingen. Wille mener altså at en utbygging av så stor utstrekning ville ha en fysisk negativ konsekvens i det at det kunne føre til vannskader for eiendommene nedenfor.

I likhet med Bestum-saken var også forhold rundt parkering og veinett sentrale. Naboene mente tiltaket ville føre til økt trafikk og parkering langs gatene. Wille påpeker at flere av naboene var engstelige for trafikksituasjoner ved økt bruk da disse veiene ble brukt som skoleveier for mange barn i området. Dette ble ikke vektlagt i Lagmannsretten.

9.2.4 Oppsummering

Vi ser at alle tre casene har heftelser som pålegger eieren å bebygge eiendommen villamessig. Servituttenes formulering og ordlyd er forskjellig, men alle dreier seg om rett som skal sikre en spesiell «bu- og byggeskipnad» på et område etter servl. § 4. Hva som legges i eller defineres som villamessig vil variere veldig etter hvem som blir spurt og etter hvilken sammenheng det forstås i. Basert på hva våre informanter har fortalt, kan vi konstatere at ene- og tomannsboliger vil falle innunder betegnelsen. Enkelte informanter mener rekkehus vil falle utenfor, men de fleste påpeker at dette nå er stadfestet gjennom rettspraksis. I to av casene var tiltaket blokkbebyggelse. Informantene velger å kalle disse for «*funkis-prosjekt*» og «*byvillaer*». Det kan tenkes at de gjør dette bevisst da de er klare over at blokkbebyggelse klart vil falle utenfor begrepet villamessig bebyggelse.

Utviklerne i denne undersøkelsen hadde ulik oppfatning av hvilke konsekvenser en slik servitutt kunne ha, og ulik tolkning av innholdet og dens utstrekning i form av påtaleberettigede. Dette hadde betydning for måten tiltaket ble prosjektert og hvordan rettighetshaverne oppfattet det.

Vi ser likheter i rettighetshavernes grunn til påberopelse, herunder at tiltaket ville bryte med områdets karakter. Enkelte påpeker også at tiltaket ville medføre en overbelastning av områdets infrastruktur. Flere hadde oppfatningen om at tiltaket virket dominerende i forhold til resten av strøket.

En viktig forskjell å påpeke er tiltakenes karakter. I Naturbetong-dommen og Bestum-kjennelsen dreide det seg om utbygging i en mye større skala, både fysisk utforming og boenheter, enn i Neptune-dommen. Dette gjenspeiles også i resultatet av rettsavgjørelsene, hvor Neptune var den eneste utvikleren som vant frem.

9.3 Hvilke alternativer for håndtering av strøksservitutter ble benyttet i de ulike casene og hvilke metoder anbefaler informantene å bruke?

I dette kapitlet vil vi undersøke hvordan utviklere håndterte servitutten som heftet på prosjektets eiendom. I kapittel 5 tok vi for oss hvilke alternativer en utvikler kan benytte seg av for å håndtere servitutten etter lovens ordning, og i kapittel 7.3.4 presenterte vi alternativet om forhandling. Vi vil nå ta for oss og analysere hvilke av disse alternativene som ble benyttet i de ulike casene, og hvorfor nettopp disse ble valgt.

I intervjuene har flere informanter gitt uttrykk for at de ville gått frem på en annen måte i en tilsvarende situasjon i dag. Vi ønsker å presentere hvilken fremgangsmåte informantene anbefaler og drøfte hvordan dette illustrerer en endret praksis rundt håndteringen av strøksservitutter.

Vi ønsker også å inkludere uttalelser fra rettighetshaverne og deres representanter slik at vi kan få et bilde av forholdet mellom partene, og hvordan dette påvirket alternativene for håndtering av servitutten.

9.3.1 Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen)

9.3.1.1 Alternativer benyttet

På spørsmål om det noen gang ble vurdert metoder for å endre eller slette servitutten svarte Hvinden følgende: «*Nei. Vi så ikke på det som en risiko. Det burde man. I dag ville jeg gjort det med en gang.*» I delkapittel 9.2.1.1 gjorde vi rede for Hvindens og Naturbetongs hensyn bak tiltaket. Her ble det sagt at Naturbetong ikke anså servitutten som gjeldende, i tillegg til at tiltaket var å anse som villamessig. Som en følge ble det aldri vurdert å fjerne servitutten ved hjelp av lovens system slik vi beskrev i kapittel 5.

Ved spørsmål om hvordan Hvinden oppfattet kommunikasjonen og muligheten for å komme frem til en minnelig avtale, beskriver han dialogen som veldig dårlig og naboene som aggressive. Det var kun Carling som begjærte midlertidig forføyning, og Hvinden forteller at det ble gjort flere forsøk fra Naturbetongs side for å komme frem til en avtale om pengegodtgjørelse. *«Da vi hadde vunnet frem i Høyesterett tenkte jeg at da kunne vi bare får ryddet dette av veien, så da husker jeg godt at jeg hadde et møte med Carling hvor jeg sa til han at jeg kunne betale han 4 000 000 kroner cash, bare for å bli kvitt hele greia. Men det ville han ikke.»*

Hvinden forteller senere at han også kom med forslag om å kjøpe huset til Carling, noe han ikke gikk med på. Fra dette ser vi at Naturbetong gjorde forsøk på å løse denne situasjon med forhandling. Hvinden forklarer at de *“følte seg tjent med det”* og ville spare seg for tiden i domstolene. Det skal også påpekes at beløpet tilbudt av Hvinden var betydelig høyere enn hva Carling fikk i Høyesterett (Naturbetong II), noe vi kommer tilbake til i delkapittel 9.4.3. *«Vi hadde en kommunikasjon som dere skjønner, men etter hvert så ble det veldig tilspisset da han bare avfeide våre tilbud. Vi gjorde et forsøk på å møte han innenfor de rammene av at han kom så sent på banen og at vi allerede hadde startet byggingen»*, avslutter Hvinden.

Iversen uttaler at de lot være å benytte seg av metoder for å fjerne servitutten fordi de mente at de hadde en god sak og at denne var prinsipiell. Med prinsipiell mener han at det ville være tungvint og lite hensiktsmessig dersom all omregulering og bygging etter reguleringsplanen skulle måtte gå via domstolene for å kunne stadfestes. På grunnlag av dette mente Iversen at de hadde *«... legalt og prinsipielt alibi til å utføre tiltaket.»* Iversen legger også til at det var lite rettspraksis om avskipping, ekspropriasjon og jordskifte av strøkservitutter, samt at det forekom flere lignende tilfeller hvor det ikke hadde oppstått en konflikt. Han mener at dette medførte til at juridiske verktøy for bortfall ikke ble valgt.

Ustaheim mener at lovgiver har laget et system i servituttlova for håndtering av servitutter og at utviklere burde benytte seg av disse. Han mener at mange utviklere har feil holdning til servitutten og dens rettighetshavere. Utviklere igangsetter prosjektet og erklærer servitutten bortfalt eller tiltaket villamessig, for så å takle konfliktene dersom de skulle oppstå. Vi kommer tilbake til dette i kapittel 10. Han forteller at dette, kombinert med bestemmelsen i pbl. § 21-6 om av privatrettslige forhold i saksbehandling (se delkapittel 6.1), leder til at private rettigheter ikke ivaretas på en god nok måte. Ustaheim påpeker også at ved å gjøre jordskifteretten til

førsteinstans for om- og avskippingssaker vil man få flere ikke-juridiske elementer inn i avgjørelsene, og en mer pragmatisk tilnærming til problemstillingene rundt om- og avskipping.

På spørsmål om Naturbetongs forsøk på å tilby Carling en pengegodtgjørelse for at Carling skulle samtykke til prosjektet, svarer Ustaheim at denne ikke ble tilbudt ham og at han ikke kjenner til beløpet, men at Carling hadde fortalt ham at det var «... *uaktuelt for han å la seg kjøpe av det.*» Bointeressen og trivselsinteressen for Carling, samt de andre hensynene som ligger bak påberopelsen av servitutten, skal ikke måtte forenkles til et spørsmål om penger, var Carlings syn, ifølge Ustaheim. Han fortsetter med å si at han synes det er strålende at utbyggere vurderer å benytte tiltak for å være i forkant av konflikten, men at det kan være problematisk når det ofte ikke holder å kjøpe ut én person, og refererer til hvor mange naboer som meldte seg i erstatningssaken (Naturbetong II). Vi ser her en lik forståelse av hva både Iversen og Ustaheim uttaler om problematikken ved påtalerett og hva som tidligere har blitt nevnt i delkapittel 4.7 om strøksservitutter.

På spørsmål om hvordan Carling og Ustaheim oppfattet kommunikasjonen med Naturbetong svarte Ustaheim at den var «... *sjelden og fraværende. De ønsket ingen dialog med Carling og skrev at hans innspill var useriøse, uberettiget og burde opphøre.*» Men han påpeker at dette dreier seg om en iboende interesseløstetning, at utvikler ikke ønsker å bruke tid og ressurser på å høre om naboer har noen innvendinger eller synspunkter. De ønsker å bygge raskt og uten problemer, for så å gå videre til neste prosjekt. Så i de tilfellene hvor man får prosjekter som går over lengre tid, vil man også oppleve flere innvendinger og klager fra berørte naboer. Dette kan ses i sammenheng med hva som ble sagt i delkapittel 7.2 om at jo lenger varighet prosjektet har, desto større er risikoen for at de opprinnelige rammebetingelsene for prosjektet endres. Dette vil øke prosjektets produksjonsrisiko.

Ustaheim opplyser senere at Carling forsøkte å forhandle med Naturbetong om utformingen av tiltaket. «*Han hadde sågar alternative tegninger som han mente ville være tillatt med tanke på denne servitutten, som da var villabebyggelse. Dette var forslag til hva han ville godta av bebyggelse og som han ikke ville motsette seg.*» Disse ble formidlet til Naturbetong, som ikke responderte på forslaget. Ustaheim påpeker at Naturbetong hadde kommet langt med prosjekteringen, og at det var langt dårligere økonomi i alternativet foreslått av Carling, noe som kan være bakgrunnen for at det ikke ble vurdert. I sitt intervju hadde Hvinden også uttalt at de er veldig stolte av prosjektet i seg selv, og betegner det som pent og strøkstilpasset. Han

presiserer her at det ikke ble gjort noen endringer på prosjektet på bakgrunn av hva Carling mente.

Et interessant moment som hverken kommer frem av dommen eller i intervjuene med Hvinden eller Iversen, men i intervjuet av Ustaheim, er at Naturbetong igangsatte en såkalt skjønnsak om om- og avskipping, etter Høyesteretts avgjørelse i Naturbetong-dommen. Ustaheim uttaler at dette ble gjort «... for å avskjære, tror jeg, det erstatningssøksmålet som vi, for Carling, hadde sagt ville komme dersom Carling fikk dom for rettsstrid.» Ustaheim forklarer at Naturbetongs advokater tok ut begjæring om skjønn for om- og avskipping få dager etter at dommen fra Høyesterett var avsagt, trolig for å gjøre erstatningssøksmålet litispending, noe som gjør at sakene ikke kan behandles parallelt. Naturbetongs advokater begjærte skjønn for feil domstol, noe som gjorde at Carlings advokater fikk medhold i at denne begjæringen skulle avvises, og da i mellomtiden rakk å ta ut erstatningssøksmål mot Naturbetong for rett domstol. Dette viser altså at Naturbetong både ønsket og forsøkte å bruke lovens verktøy for håndtering av servitutten, men først etter at det forelå en rettskraftig dom om at servitutten ikke var bortfalt som følge av reguleringsplanen.

9.3.1.2 Alternativer anbefalt

Vi spurte Hvinden hva han ville gjort annerledes dersom han skulle havne i en slik konflikt igjen. På dette svarer han at han ville utrede de privatrettslige forholdene før eiendommen ble kjøpt og kartlegge hvilke naboer som er påtaleberettiget. Videre aktiviteter ville være avhengig av innholdet i servitutten og strøkets karakter. Hvinden forteller også at han ville forsøkt å implementere sikkerhetsventiler i kjøpsavtalen for eiendommen, hvor kjøpesummen vil avhenge av hva som kan bygges. Men han påpeker her at det kan være vanskelig å få selger til å godta en slik løsning.

Hvinden avslutter med å si at det alltid vil være noen som er villig til å ta mer risiko enn andre, og at det alltid vil komme en ny tomt med nye muligheter. Er tomta for risikofylt med for mange kompliserte elementer, vil han la den være. Det kan tenkes at denne tankegangen er et resultat av den omfattende konflikten med Carling om Ivar Aasens vei 2. Som vi tok for oss i delkapittel 7.2 må utvikler velge en risikoprofil, og det kan her virke som Hvinden ikke ønsker å inngå et prosjekt på med en slik heftelse da det anses å være et stort risikomoment.

Hvinden mener at avskipping etter servituttløva vil være den beste måten å håndtere servitutten på, og uttaler: «*Det er jo bare å få den avskipt og betale hvis det er noe å betale. Det er metoden å gjøre det på.*»

På spørsmål om hva de kunne gjort annerledes i saken svarer Iversen: «*Nei, altså resultatet ble at de fikk bygget det de ønsket.*» Han fortsetter med å fortelle at saken likevel medførte en del prosesskostnader, i tillegg til at det tok mye tid og oppmerksomhet fra Naturbetong sin side.

På spørsmål om hvilken metode han vil anbefale utviklere å bruke, svarer han at han tror ekspropriasjon vil være den mest praktiske løsningen når det gjelder tid og penger. Han fortsetter med å påpeke at ekspropriasjon fordrer kommunalt samtykke (slik beskrevet i delkapittel 5.2), noe som ofte er krevende og vil variere på bakgrunn av kommunens politiske sammensetning. Iversen forteller at han har opplevd mange ganger at det er en iboende uvilje hos kommunen mot å ekspropriere på vegne av private.

Iversen forklarer først om forhandlingsmulighetene på generell basis i tilfeller hvor tiltak etter reguleringsplan strider med en strøksservitt. Etter hans erfaring og av hva han har hørt fra sine kollegaer, er dette meget vanskelig. Han forteller her at tiltakene ofte er svært omfattende og dominerende, samtidig som saken blir altfor personlig og følelsesladet for naboene. Partene har da ofte problemer med å komme til enighet om tiltakets utforming, størrelsen på pengegodtgjørelsen eller om andre forhandlingsalternativer. Dette ble diskutert i delkapittel 7.3.4, om hvordan interessekonflikter mellom partene kan føre til at forhandlingen blir vanskelig.

Han beskriver senere Hvinden og Carling som to sterke personligheter med sterke meninger og synspunkter, og forteller at det var usedvanlig krevende å komme i dialog. Han beskriver Carlings aktiviteter som et «*privat korstog*», og forklarer at det ble en prinsippsak og at det derfor var lite forhandlingsvilje fra hans side.

Iversen påpeker til slutt at en aksept av et tiltak som i Naturbetong-dommens tilfelle, enten dette gjøres mot et beløp med penger eller ikke, vil kunne undergrave servituttsens levedyktighet over tid. Det vil også være vanskelig for utbygger å kartlegge kretsen som er beskyttet av strøksservitutten, og det kan være uklart hvilke naboer som er påtaleberettiget.

Ustaheim forklarer også, i likhet med Iversen, at det er krevende for boligutviklere å kartlegge hvilke naboer i strøket som kan være rettighetshavere til en servitutt og som potensielt er berettiget til erstatning. Han anbefaler igjen utviklere å benytte seg av lovgivers verktøy innenfor servituttlovens om- og avskipping, hvor man kan «... *vekte og veie hensyn og mothensyn.*» Han mener her at utvikler først og fremst skal kartlegge *hvem* som kan ha rettigheter knyttet til servitutt, for så å igangsette en begjæring om omskipping og avskipping mot disse naboene. Utvikler får da et bilde av hvem som ønsker å motsette seg begjæringen og vet hvem det skal forhandles med.

«Jeg tenker at det er den anbefalte modellen for utbyggere. Ikke begynn med forhandlingen først, kartlegg hvem det er som mener de blir krenket. Hvilke interesser er det man skal vekte og veie? Ellers kan en utbygger risikere å forhandle frem løsninger og tilpasninger eller erstatning med naboer, mens man senere får protester fra andre som også kan være berettiget til å påberope servitutt.»

Vi ser altså at dersom utvikler ikke inngår forhandler med samtlige rettighetshavere kan han risikere at servitutt likevel påberopes etter at forhandlingene er inngått.

Vi spurte Ustaheim om hvilket alternativ han anså best egnet til å benytte for utvikler, med utgangspunkt i bruk av tid og ressurser. Her svarte han at det aldri vil være helt sikkert hvor lang tid de ulike alternativene vil ta.

«Når servituttlova er endret slik at det er jordskifteretten som er førsteinstans for omskipping og avskipping, så tror jeg nok at lovgiver har lagt opp til at det er en ganske pragmatisk og fin løsning. Her er det ikke bare juss, men også rom for interesser og avveininger som er relevante. Jordskifteretten har ganske bred og fin kompetanse. Så jeg tenker at det må være lovgivers tanke, at det skal være primærmetoden.»

Ustaheim mener altså om- og avskipingsreglene med jordskifteretten som førsteinstans etter servituttlova, er den beste løsningen. Han legger til at avgjørelsen er rask, enkel, trygg og balansert, samtidig som den kan ankes til lagmannsretten hvor man kan få mer ren juridisk forståelse av problemstillingen.

Ustaheim nevner voldgift, en privat rettergang, som et alternativ for håndtering av konflikten. Det påpekes at denne løsningen er dyr, men at partene får behandlingen av saken på sine premisser. Ustaheim fortsetter med å si at dette alternativet kan være egnet til å bruke der det er store økonomiske ressurser på spill, men påpeker også at det er stor risiko for begge partene ved at man her får en avgjørelse som ikke kan ankes.

9.3.1.3 Konsekvenser for senere virksomhet

Det Hvinden uttaler om hva han ville gjort annerledes forteller at han i dag er mer forsiktig når det kommer til eiendommer med slike heftelser. Han sier at han i dag ville gjort det så enkelt som å bygge rekkehus på eiendommen. Et annet moment som gir inntrykk av en mer reservert holdning til villaklausulert eiendom er følgende uttalelse:

«Det vil alltid være noen som er villig til å ta mer risiko enn andre. Det er aldri slik at en god tomt er det siste toget på stasjonen. Det kommer alltid seilende en ny god tomt. Kanskje i et annet strøk med andre heftelser. Man må ikke opptre som om det er den siste gode tomten i verden. Så hvis det er noen som har litt for høy risiko eller usikkerhet med seg, av forskjellige årsaker, det kan være mange ting, så får du bare la den ligge.»

Hvinden forteller videre at det i dag er langt mindre usikkerhet rundt strøksservitutter og deres rolle innen utbygging, enn hva det var for 10-15 år siden. Han mener at dette til dels kommer av avgjørelsene i casene vi har valgt for denne oppgaven. Dette underbygger Iversen. Han forteller at utviklere generelt undervurderte grunnboken og dens private heftelser, men også at rettighetshavere ikke var like bevisste eller oppmerksomme på rettigheten, før Naturbetongdommen.

9.3.2 LB-2003-2290 (Bestum-kjennelsen)

9.3.2.1 Alternativene benyttet

Veidekke og Collett var under inntrykk av at servitutten på Bestum var bortfalt, og den ble derfor ikke vurdert som en risiko. Collett gir uttrykk for at dette var en av grunnene til at det ikke ble vurdert å avskipe servitutten på forhånd.

Han forteller også at det ikke ble gjort forsøk på å komme frem til en minnelig avtale, og beskriver naboene som «*veldig låst*» i sine meninger. Kommunikasjonen partene imellom var

gjennom deres advokater. Naboen som bodde nærmest Veidekkes tomt, omtalt i delkapittel 9.2.2.2, blir beskrevet av Collett som sakens forkjemper. Han legger til: «*Hun var jo fullstendig umulig. Jeg tror ikke hun ville akseptert noen ting. «Her skal det være som det alltid har vært». Hun tolket den så strengt at det ikke ville vært mulig å bli enige. Hun trengte ikke de pengene vi eventuelt kunne tilbudt.»* I likhet med Naturbetong fantes det ingen pengemotivasjon hos rettighetshaverne, noe som begrenset forhandlingsmulighetene til utbygger.

Kierulf bekrefter hva Collett sa om at det meste av informasjon gikk gjennom advokatene. Han forteller også at det ble holdt nabomøter for informasjon om prosjektet, noe naboene ikke var interesserte i å delta på.

Veidekke tapte i retten og ble pålagt å avskipe servitutten. Ifølge Hodneland endte denne avskipingssaken med et forlik.

9.3.2.2 Alternativer anbefalt

I likhet med Hvinden og Ustaheim tar også Collett opp at det vil være nyttig å utrede privatrettslige forhold før igangsettelse av prosjektet, og deretter forhandle med de berørte rettighetshaverne. Collett beskriver her en rekke problemer ved forhandling med naboer. Han påpeker at det kan være en omfattende prosess og at det kan være mange rettighetshavere, noe Ustaheim også la vekt på i delkapittel 9.3.1.1. I tillegg må samtlige rettighetshavere godta forhandlingene. Det trengs bare én rettighetshavers påberopelse for at konflikten skal oppstå. Samtidig kan utvikler risikere å «*fremprovosere*» påberopelse av servitutten ved å informere naboer om en rettighet de ikke var klare over.

På spørsmål om hva han ville gjort annerledes dersom han igjen hadde havnet i en slik situasjon svarte han følgende:

«Vi ville gjort det helt annerledes. Det vi ville gjort var å få tak i servitutten, engasjert noen som hadde peiling på det, og gjort en konkret risikovurdering av den faktiske servitutten. Er vi heldige så kan vi bare se bort fra den. Hvis ikke må vi kartlegge og forhandle med de som eventuelt skulle motsette seg tiltaket.»

Collett sier at ved et prosjekt må det gjøres vurderinger av ulike typer risiko. I tillegg må prosjektet måles mot kommunens vilje til å gjennomføre det, spesielt hvis det skal gjennom en

reguleringsfase. I delkapittel 7.3.1 beskrev vi hvorfor en utvikler bør ha en løpende dialog med offentlige reguleringsmyndigheter, noe Collett anser som meget viktig.

Han uttaler at ekspropriasjon vil være en mulighet for å fjerne servitutten, men at dette også vil involvere risiko. Hvis kommunen stiller seg svært positivt til prosjektet kan dette f.eks. være et tegn på at de er villige til å gjennomføre et ekspropriasjonsvedtak for å fjerne en strøksservitt, slik vi nevnte i delkapittel 5.2. Men dersom en utbygger møter motstand fra både kommunen og naboene, vil det oppleves svært utfordrende og tyngende for prosjektet. Collett var ikke godt kjent med prosessen for avskipping som et opphørsalternativ.

Vi ser en stor forskjell i fra hva som faktisk ble gjort på Bestum og hva Collett sier han ville gjort i dag. Det kan tenkes at dette kommer av selve resultatet i Bestum-kjennelsen, men også av at temaet har blitt mer belyst og at strøksservitutter i dag er anerkjent som et risikomoment for utbyggere.

Hodneland forteller at avskipping av servitutter tar veldig lang tid, og regner med at behandling i førsteinstansen kan ta opptil 8 til 10 måneder. I tillegg kan denne dommen ankes, og det er en lang kø for å komme inn til Borgarting lagmannsrett, som ifølge Hodneland sjelden avviser anker. Hodneland estimerer et tidsperspektiv på tre år for behandling i både første og andre instans. Dette er interessant da en lang behandlingstid kan bety at enkelte utviklere velger å ikke bruke om- og avskipingsreglene. Collett understreker flere ganger i intervjuet at tidsperspektivet i et prosjekt er essensielt, og at pengene investert i et prosjekt «... skal ha avkastning allerede fra dag én.» Som en følge av dette kan det tenkes at utbyggere velger å være å bruke lovens verktøy for håndtering, og heller takler servitutten dersom den påberopes slik Ustaheim beskrev i delkapittel 9.3.1.1.

Om bruk av ekspropriasjon som virkemiddel uttaler han: «*Da er du avhengig av et politisk regime som er glad i å bruke ekspropriasjonshjemmelen. Å tvinge gjennom en bebyggelse sitter ofte langt inne for kommunen.*» I likhet med Ustaheim mener altså Hodneland at det foreligger en risiko ved ekspropriasjon da utvikler er avhengig av kommunens støtte. Han legger også til at det er en lang prosess, hvor det også må dokumenteres reelle forhandlinger mellom partene.

Hodneland bruker her et eksempel fra denne saken hvor Veidekke fikk et pålegg om å opparbeide vei, hvor de senere søkte om ekspropriasjonssamtykke til dette. Dette ville ikke

kommunen gi, og det endte med at pålegget forfalt. Det kan tenkes at terskelen for å utføre ekspropriasjon er høy for kommunen, og vil variere på bakgrunn av politisk ståsted. Collett mente at dersom kommunen er positivt innstilt til et tiltak kan dette også tyde på at de er villig til å foreta ekspropriasjon for å gjennomføre det. Om dette påpeker Hodneland at selv om et tiltak et godkjent og ønsket av kommunen, må utvikler være forsiktig med å anta at kommunen derfor også vil være villig til å gjennomføre ekspropriasjon.

Hodneland belyser samme problem ved forhandling som hva Collett og Ustaheim, nemlig at det ofte er mange rettighetshavere. Det kan være en omfattende prosess for utvikler å komme frem til hvem det skal forhandles med, samtidig som alle rettighetshaverne må godta vilkårene.

Kierulf mener Veidekke burde ha benyttet seg av de legale virkemidlene som loven legger opp til, og trekker spesielt frem avskipping og ekspropriasjon. Men han påpeker her at disse ikke er konfliktdepende som sådan. Med dette mener Kierulf at en metode for å fjerne en servitutt vil gjøre at prosjektet kan gjennomføres. Men denne løsningen er ikke noe naboene har gått med på frivillig, slik de ville gjort ved en minnelig avtale.

På spørsmål om hvilken av lovgivers metoder for håndtering av servituttan han vil anbefale utvikler å bruke, svarer Kierulf at «... i en ekspropriasjonssak så er det jo veldig mye offentligrettslige interesser som skal inn i bildet, mens i en avskipping så er det de partene selv som sier sin mening.» Av egen erfaring opplever han at ekspropriasjon tar lang tid. I likhet med flere andre informanter anbefaler også Kierulf utvikler å følge reglene satt i servituttlova om avskipping.

Når det kommer til forhandling mener Kierulf at dette vil avhenge av naboenes interesser, altså hvilken tilknytning naboene har til sin tomt og det helhetlige strøket. «*Er du nyinnflyttet og kanskje ikke har så stor tilknytning til det, så er det kanskje lettere å akseptere. Men har du vokst opp her, mange av disse villaene var jo familieboliger som har gått i generasjoner. Og da er det jo litt med den følelsesmessige tilknytningen.*» Dette var tilfellet for Wille i Neptune-dommen, som ønsket å bevare strøket han hadde en sterk tilknytning til (se delkapittel 9.2.3.2).

Kierulf forteller at i hans tidligere saker, hvor partene har kommet frem til en minnelig avtale, har tiltakene vært av en mindre karakter og medført et veldig lite verditap på rettighetshavernes

eiendom. På Bestum var tiltaket på fire lavblokker. Det kan tenkes at dersom det hadde vært tale om et mindre tiltak ville det vært enklere å forhandle.

9.3.2.3 Konsekvenser for senere virksomhet

På spørsmål om han har hatt et prosjekt med lignende heftelse i etterkant av Bestum-kjennelsen, svarer Collett: «*Nei, man må holde seg unna Oslo vest.*» Han begrunner dette med at det finnes mange slike heftelser i dette området, samtidig som naboene er ressurssterke og villig til å gå langt i å håndheve sin rett.

Collett forklarer videre at de fikk mulighet til å kjøpe en villaklausulert eiendom i etterkant av Bestum-kjennelse, men valgte å ikke gå videre med denne. Han begrunner dette med at de ikke hadde tilstrekkelig med tid til å gjøre nødvendige risikoanalyser og avklare privatrettslige forholdene på forhånd. Han har tidligere i intervjuet erkjent å ha undervurdert betydningen av heftelsen i Bestum-kjennelsen. Det kan tenkes at Bestum-kjennelsen her hadde satt spor hos Collett, noe som førte til at han ville ha et klart bilde av eiendommen før kjøp. Collett trekker samme slutning som Hvinden: «*So what. Det kommer noe nytt. En ny tomt. Det er bare å vente på det rette objektet hvor vi vet hva vi skal gjøre.*»

I likhet med Hvinden tar både Kierulf og Hodneland opp at problematikken rundt strøksservitutter i dag er mer belyst enn tidligere, og at utviklerne dermed tar disse med i risikovurderingen av prosjekter. Dette er det motsatte av hva Ustaheim mener (se delkapittel 9.3.1.1). Det vil være vanskelig å gi et konkret estimat på hvorvidt utviklere vektlegger villaklausuler i risikoanalysene, men det kan trygt sies at fenomenet er mer belyst i dag enn hva det var f.eks. da Veidekke og Naturbetong sto ovenfor servituttene.

9.3.3 LB-2014-62617 (Neptune-dommen)

9.3.3.1 Alternativer benyttet

Neptune har valgt å ikke delta i denne oppgaven, og det vil dermed være vanskelig å belyse hvilke hensyn som lå bak de ulike alternativene for håndtering.

Det kommer frem av dommen at Neptune begjærte om- og avskipping samme dag som de sendte søknad om ekspropriasjon. Det skal påpekes at søknadene om omskipping og avskipping og ekspropriasjon ble sendt etter at begjæring om midlertidig forføyning ble fremmet i kjennelse

av Oslo tingrett. Neptune valgte altså å benytte seg av alternativer for opphør først etter at det var klart at rettighetshaverne ville motsette seg tiltaket. Vi ser her en sammenheng med hva Ustaheim uttalte i delkapittel 9.3.1.1 om utviklers holdning til strøksservitutter.

Det var ikke en økonomisk motivasjon for påberopelsen hos rettighetshaverne, noe vi også har kommet frem til i de to foregående casene. Men på spørsmål om det var helt uaktuelt å gå med på en pengegodtgjørelse, svarer Wille at de kunne vurdert det dersom denne var betydelig høyere enn hva Neptune tilbød. Vi ser altså at i dette tilfellet var rettighetshaverne villig til å gi slipp på de interessene vi tok for oss i delkapittel 9.2.3.2, mot en eventuell pengegodtgjørelse. Pengesummen vil da måtte gjøre opp for naboenes verditap og risiko ved å skulle ta saken til retten. Men det må nevnes at Wille estimerer denne summen opp mot 5 000 000 kroner.

9.3.3.2 Konsekvens for senere virksomhet

Wille mener Neptune var klar over hva servituten kunne medføre og at de hadde tatt lærdom fra Naturbetong og hva som ble sagt der.

Det vil være vanskelig for oss å trekke noen slutninger rundt hvordan domsavgjørelsen har påvirket Neptune da de valgte å ikke delta i undersøkelsen, men de de henviser til Naturbetongdommen i lagmannsretten ved begrunnelse av hvorfor deres tiltak var å anse som villamessig. Wille uttaler at han tror Neptune i dag har sluttet med slike prosjekter. Neptune har ikke svart oss på noen spørsmål om dette, men hjemmesiden deres tyder på at de har gått over til prosjekter av større skala.

Wille uttaler senere i intervjuet: *«De ga som sagt opp den type prosjekter. Jeg skal ikke påstå at det var oss som fikk til det, men jeg vil tro at det var en del av en totalvurdering.»*

9.3.4 Oppsummering

Fra de tre casene ser vi at samtlige utviklere har vurdert metoder for å håndtere servituten. Utviklerne hadde ulikt syn på heftelsen som en risiko, noe som hadde betydning for om metodene i kapittel 5 og delkapittel 7.3.4 ble brukt eller ikke.

Et fellestrekk for alle casene er at kommunikasjonen mellom partene virket meget spent. Flere informanter forteller om kontante svar og betegner de ulike situasjonene som låst, noe som hadde betydning for forhandlingen mellom partene.

Et viktig funn er den klare interessemotsetningen mellom partene i casene. Rettighetshaverne gikk ikke til sak med økonomisk motivasjon, men med ønske om et mer strøksstilpasset tiltak. Det eneste momentet utviklerne var villig til å forhandle om var en pengegodtgjørelse, slik vi så i Naturbetong- og Neptune-dommen. Med dette ser vi at partene i disse to sakene var forhandlingsvillige, men på forskjellige grunnlag. Det vil da være svært vanskelig å komme frem til en minnelig avtale.

Loven legger opp til flere metoder for utvikler til å håndtere strøkservitutter på. Flere av informantene gir uttrykk for at servituttlovas bestemmelser om avskipping er den sikreste og mest effektive løsningen. Servitutten kan også håndteres ved forhandling. Dersom utvikler klarer å få en oversikt over servituttens omfang og rettighetshaverne er villig til å inngå en avtale, kan det tenkes at dette vil være den mest gunstige løsningen for utvikler.

Faktum er at det er lang behandlingstid for saker om ekspropriasjon og avskipping av servitutter. Utvikler har et ønske om å gjennomføre prosjektet raskt, for å få tidlig avkastning på prosjektet og for å minimere risiko. Lang behandlingstid og et ønske om å gjennomføre prosjektet raskt kan bety at utviklere velger å ikke benytte seg av ekspropriasjon eller avskipping, men heller setter i gang prosjektet og håndterer konflikter med rettighetshavere dersom de skulle oppstå.

Både Hvinden og Collett er klare på at det ikke ble gjort noen endringer på prosjektet på bakgrunn av rettighetshaverne, men at de ville håndtert saken annerledes i dag. På bakgrunn av hva informantene har gitt uttrykk for, kan vi si at synet på fenomenet gir inntrykk av å ha endret seg for mange. Både utviklere og rettighetshavere har i dag et klarere bilde av hva en servitutt kan medføre av rettigheter og hvilke konsekvenser et brudd kan ha. To av de tre utviklerne i disse casene gir uttrykk for en mer reservert eller passiv tilnærming til villaklausulert eiendom, og fra hva vi kan se fra datamaterialet, har de i dag mer respekt for strøkservitutter som risiko.

9.4 Hvilke følger har Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen) fått for hvordan konflikter mellom reguleringsplan og strøkservitutter kan håndteres i dag?

I dette delkapittelet vil vi se nærmere på hvilke følger Naturbetong-dommen har fått. I intervjuene har informantene diskutert hvordan rettspraksis danner grunnlaget for senere

avgjørelser. Vi ønsker å belyse enkelte momenter i dommen som har bidratt til å skape presedens, altså avgjørelser og utsagn som danner mønster for senere avgjørelser av lignende art. Her vil vi inkludere utsagn fra informantene.

Det er viktig å påpeke at Naturbetong-dommen er avgjort i Høyesterett, noe som gir den en sterkere rettskildemessig betydning enn hva Neptune-dommen og Bestum-kjennelsen har. Derfor vil vi fokusere på Naturbetong-dommen her.

9.4.1 Bortfall med grunnlag i reguleringsplan

Lagmannsretten fant at Naturbetongs bebyggelse ikke var å anse som villamessig. Da Naturbetong anket denne avgjørelsen slapp ikke Høyesterett inn spørsmålet om tiltaket var villamessig eller ikke, men om servitutten var bortfalt som følge av reguleringsplanen og om Carling hadde rettslig interesse.

Ustaheim stiller seg undrende til at Høyesterett valgte å slippe inn spørsmålet om en servitut var å anse som bortfalt som følge av reguleringsplan. *«En gåte for meg, jeg mener det spørsmålet for lengst var avgjort i Bortelid-dommen fra 2002.»* Ustaheim mener avgjørelsen bare er en manifestering av Bortelid-dommen, og at dissensen på 3-2 tyder på at det er mer politikk enn juss.

Hodneland kommenterte også Høyesteretts valg å slippe inn spørsmålet om bortfall i Naturbetong-dommen, og sier at dette allerede var avgjort i Bortelid-dommen. Han kommer her med et interessant moment knyttet til Bortelid-dommen. Hodneland mener servituttene i Gjensidige-dommen, Bestum-kjennelsen og Naturbetong-dommen var av en annen karakter enn hva den var i Bortelid-dommen. Servitutten i Bortelid tok utgangspunkt i en relativt ny reguleringsplan, og sa at det skulle bygges i henhold til denne. Hodneland sier at reguleringsplanen var ca. 40 år gammel da grunneier ønsket å bygge mer. Han mener at her var det andre grunnlag for å nekte ytterligere bebyggelse, f.eks. at servitutten var satt i nyere tid og hadde en spesifikk hensikt å beskytte hytteeiere fra videre utbygging. *«HR kunne godt kommet til det resultatet de gjorde i Bortelid-dommen uten å ta avstand fra Gjensidige-dommen.»*

Slik vi forstår Hodneland kunne prinsippene om bortfall i Gjensidige- og Bortelid-dommen koeksistert, dersom Høyesterett hadde valgt en ordning hvor man har et skille mellom

strøksservituttene. Skillet kunne gått mellom eldre strøksservitutter som i sin tid hadde en funksjon som regulering, og servitutter av nyere tid med en spesifikk hensikt om å hindre utbygging, uten at dette medfører en meningsløs ikke-bruk. Hodneland mener førstnevnte gruppe ikke skal tillegges like mye vekt som sistnevnte. Det kan godt tenkes at domsavgjørelsene i casene Bestum-kjennelsen og Naturbetong-dommen hadde hatt andre utfall med slike prinsipper. Dette er selvfølgelig rent hypotetisk, men meget interessant og verdt å nevne da Bortelid-dommen satte presedens for våre caser. Dersom Høyesterett hadde kommet med utsagn i tråd med hva Hodneland legger vekt på, ville det ha blitt satt helt andre prinsipper for behandlingen og bortfall av strøksservitutter den dag i dag.

9.4.2 Villamessig bebyggelse

Til tross for at spørsmålet om villamessig ikke var tatt opp til retten valgte Høyesterett i Naturbetong-dommen å kommentere følgende:

«Etter mitt syn kan man i et tilfelle som dette ikke vurdere den aktuelle reguleringsbestemmelse isolert. Også småhusplanen må trekkes inn i vurderingen. Det er ikke bestridt at man innenfor reglene i planen kunne ha fortettet Ivar Aasens vei 2 tidsmessig uten å komme i strid med den negative servitutt. F.eks. ville det kunne oppføres rekkehus. Følgelig dreier det seg ikke om noe kollisjonstilfelle hvor urimelig ikke-bruk eller utilsiktede hindringer ville blitt resultatet dersom det måtte bygges i samsvar med den negative servitutt.»

Flere av informantene setter spørsmålsteget ved denne uttalelsen. Ustaheim kaller dette for et obiter dictum, hvilket betyr en uttalelse som ikke er nødvendig for begrunnelsen av domsresultatet i den konkrete saken, men som kan ha rettskildemessig verdi. Ustaheim forteller at hverken han eller Naturbetongs advokater hadde prosedert spørsmålet om Naturbetongs tiltak var innenfor servituttens ordlyd, nettopp fordi dette spørsmålet ikke var sluppet inn til behandling. Det var heller ikke rekkehus som skulle oppføres på eiendommen. Ustaheim uttaler følgende:

«Så høyesterett hadde ingen oppfordring til å ta det opp, men valgte å gjøre det, kanskje for å si noe om hva utbygger uansett kunne oppføre innenfor slike villaklausuler. Kanskje noen Høyesterettsdommere syntes det var vanskelig å bare beskytte villaeiere. At de ønsket en bredere drøftelse av hva slike villaservitutter er ment å verne.»

Høyesterett anser villamessig som et dynamisk begrep som endres over tid, og åpner for tolkning. Rettstilstanden er i dag endret fra tiden da servitutten ble stiftet, og begrepet vil mest sannsynlig få en enda videre betydning etterhvert som samfunnet endrer seg. Som Ustaheim påpeker vil tolkningen av villamessig også være preget av politikk. Når et slikt begrep er gjenstand for fortolkning i så vid forstand, vil vurderinger av hva som vil være innenfor og utenfor preges av subjektive meninger og politisk ståsted.

Hvinden oppfattet uttalelsen om rekkehus som en «... *snodig, diskresjonær skjønnsmessig vurdering.*» Han uttaler videre at rekkehus også er gjenstand for tolkning. Det finnes mange ulike varianter av et rekkehus med ulike typer design og størrelse. Han mener fortsatt at et rekkehus ikke er å anse som en villa etter den tradisjonelle betydningen, og at det fortsatt ligger stor usikkerhet i begrepet. Ustaheim mener også at et rekkehus, i praktisk forstand, ikke er å anse som villamessig, og definerer det som en frittstående enebolig for en til to familier.

Denne uttalelsen fra Naturbetong-dommen fikk avgjørende betydning i Neptune-dommen. Ved spørsmål om bebyggelsen var villamessig, henviser lagmannsretten til Høyesterettsavgjørelsen i Naturbetong-dommen og sitatet om rekkehus nevnt i innledningen til dette delkapittelet. Med det konkluderer lagmannsretten at rekkehus, som var tilfellet i saken, var innenfor villamessig. Det uttales også her at begrepet må være gjenstand for dynamisk tolkning i samsvar med servl. § 2 om at «... *det skal legges vekt på hva som er i samsvar med tida og tilhøva*», og at «... *andre former for flermannsboliger kan godtas, men blokkbebyggelse faller utenfor.*» Det henvises også direkte til Naturbetong-dommen og Bestum-kjennelsen for sammenligning av bebyggelsen. Det uttales her at tiltaket var mindre dominerende enn i de to andre tilfellene. Vi kan med dette se at Høyesteretts uttalelse hadde direkte avgjørende betydning for vurderingen og avgjørelsen i Neptune-dommen.

9.4.3 Rt. 2011 s. 228 (Naturbetong II)

Som en følge av Høyesteretts avgjørelse om at servitutten ikke var bortfalt, tok Carling ut et erstatningssøksmål mot Naturbetong. Også dette måtte avgjøres av Høyesterett. Vi kommer ikke til å gå inn i detalj om saksgangen, men i tingretten ble Carling tilkjent en erstatning på 4 000 000 kroner. Da Naturbetong anket denne, utmålte lagmannsretten enstemmig en erstatning på 700 000 kroner. Denne avgjørelsen anket Carling til Høyesterett, som utmålte en erstatning på 1 500 000 kroner.

En rekke informanter setter spørsmålstegn ved denne avgjørelsen. Ustaheim mener at rettens varierende erstatningsutmåling fra tingrett, via lagmannsrett til Høyesterett, tyder på at også disse sakene bygger på en viss politisk vurdering i domstolene.

Han roser tingrettens dom og sier følgende:

«Tingretten er veldig prinsipielle i sin argumentasjonen og sier bl.a. at det er viktig å reagere strengt mot utbyggere som bevisst eller uaktsomt krenker privatrettslige servitutter som gir andre beboere rettigheter. Ellers er det for vanskelig å håndheve servituttene og det vil bli for fristende for utbyggere å bare sette i gang prosjektet.»

Tingretten bruker betegnelser som «pønal karakter», noe Ustaheim mener betyr at erstatningen sett fra tingrettens side også skulle ha allmennpreventiv effekt. Dette er spesielt i norsk erstatningsrett. Slik vi tolker dette kan det virke som tingretten ønsket å gjøre saken til et preventivt eksempel for senere saker, ved å faktisk frata utbyggere en så stor del av deres berikelse av å krenke servituttene, at det ikke vil bli økonomisk lønnsomt å bryte servituttene. Carling anførte i retten at man ikke bør tjene penger på slike rettsbrudd.

Ustaheim mener Høyesterett her hadde en utmerket mulighet til sette et eksempel på hvordan man ønsket at utbyggere skulle forholde seg til strøksservitutter. Ustaheim fortsetter med en oppgitt undertone:

«Da valgte Høyesterett etter syv års kamp fra Carlings side, hvor Carling til slutt vant frem, å gi 1 500 000 kroner og delvis dekning av hans saksomkostninger. Og da skjønner jo alle hva utbyggere velger å gjøre når de står overfor denne typen dilemmaer en annen gang. Hvis du i verste fall risikerer en erstatning på 1 500 000 kroner, og da skal du møte en utrolig seig nabo, da går du bare i gang med prosjektet. For Naturbetong utgjorde dette erstatningsbeløpet, etter hva vi har grunn til å tro, ca. 3 % av deres netto fortjeneste i prosjektet, gitt at den fortjenesten var på ca. 50 000 000 kroner. Men var den bare 25 000 000 kroner, så er det fortsatt en helt forsvinnelig liten bot.»

Naturbetong ønsket ikke i retten å fortelle størrelsen på fortjenesten på prosjektet. Ustaheim og hans advokatforetak gjorde et estimat på 50 000 000 kroner i fortjeneste, noe de aldri ble rettet

på. Det kan tenkes at erstatningsdommen etterlater en rettsregel som ikke ivaretar private heftelser, men som sier at utviklere risikerer et meget lite tap i forhold til fortjeneste ved brudd på strøksservitutter. Ustaheim sier seg enig i dette, og forteller at det var nok ikke dette lovgiver eller Høyesterett hadde sett for seg da de statuerte dette eksempelet.

Med et lavt erstatningsgrunnlag kan det tenkes at utviklere velger å kalkulere inn dette i prosjektet som en risiko, for så å igangsette prosjektet. På den måten får man ingen effektiv håndhevelse av servitutter i norsk rett, noe Ustaheim mener utgjør en utfordring for rettssikkerheten på området for overtredelse av privatrettslige rettigheter.

Ustaheim fortsetter med følgende uttalelse:

«Hvis man veldig gjerne vil styre adferd med rettsregler, må man ha sanksjoner som er effektive. Da er spørsmålet hvilke sanksjoner man skal benytte seg av for å verne om privatrettslige rettigheter, og det har da dessverre en tradisjon i norsk rett for at det ikke oppleves som like alvorlig som krenkelse av offentligrettslige regler. Så det beskyttes med mildere sanksjoner, er min oppfatning. Og denne dommen viser at her har man vært altfor forsiktige med å utmåle erstatning, slik at man har etterlatt en regel som virker mot sin hensikt. Det har blitt så billig å bygge i strid med servitutter, at det bare er å kjøre på og heller ta konsekvensene når og hvis de kommer.»

Ustaheim bruker et eksempel med bygging i strandsonen. Han sier her at dersom tiltaket strider med offentligrettslige regler, vil dette som hovedregel bli pålagt revet. Bebyggelse i strid med en villaklausul vil derimot ikke kunne rives som følge av urimelighetsbestemmelsen i servl. § 2 og som følge av uheldig bruk av samfunnets ressurser. Hvis det skulle være slik at det er mildere sanksjoner mot privatrettslige brudd enn offentligrettslige, kan det tenkes at dette bidrar til at utviklere velger å tillegge heftelsen mindre vekt. Det vil være vanskelig for oss å si konkret om dette er tilfellet, og en utredning om privatrettslige brudd møtes med mildere sanksjoner enn offentligrettslige brudd, vil falle utenfor denne oppgavens problemstilling. Men vi velger å påpeke at det her eksisterer en usikkerhet her knyttet til om privatrettslige avtaler skal settes på lik linje som offentlige bestemmelser om arealutnyttelse.

Vi spurte Iversen om hans tanker rundt rettsregelen Ustaheim mener er satt i erstatningsdommen. Han svarer at dette er et plausibelt argument, da «... *erstatning her ikke*

står i rimelig forhold til eventuell merfortjeneste.» Han forteller så at han tror Høyesterett la til grunn at det ikke var sikkert Naturbetong kunne klandres med tanke på å «... ta seg til rette.» Iversen sikter her til at Naturbetong hadde vunnet frem i saken om midlertidig forføyning, hvor det var full prøving, og at det dermed ikke var uansvarlig å begynne utviklingen av eiendommen i tråd med denne.

Iversen avslutter med følgende utsagn: «*Men det er klart at for at dette instituttet skal virke da, og hvis man legger til grunn at disse klausuleringene skal respekteres, så må man ha virkemidler for å gjøre dette preventivt nok for at folk ikke tar seg til rette.*» Han sier seg altså enig med Ustaheim om at erstatningsbeløpet ikke har en preventiv effekt, og at det heller kan åpne for at utviklere velger å overse servitutten, for å heller ta konsekvensene av en erstatning etter at prosjektet er igangsatt.

Hodneland stiller seg også kritisk til erstatningsutmålingen. «*Man kunne lure på om de angret på avgjørelsen i Naturbetong-dommen. I forhold til den sannsynlige fortjenesten ga de jo en helt latterlig liten erstatning.*» Hodneland mener også at det kan være et signal fra Høyesterett om at strøksservitutter skal ha en betydning for samfunnsutviklingen, men det skal ikke bety at naboene skal kunne sko seg på denne.

Som vi ser er det flere av informantene som reagerer på Høyesteretts erstatningsutmåling. Informantene har ulike tanker rundt hvorfor erstatningen ble så lav som den ble. Men til tross for at Ustaheim, Iversen og Hodneland representerte ulike interesser i casene, er alle enige om at erstatningen var lav i forhold til hva Naturbetong hadde i fortjeneste og at dette kan undergrave den preventive effekten Høyesterett mente dommen skulle ha.

9.4.4 Risiko for rettighetshaverne

Konflikten mellom Naturbetong og Carling varte i over syv år. I løpet av denne perioden hadde Carling måtte bære motpartens saksomkostninger for flere instanser, i tillegg til egne advokathonorarer. Dette gjorde at han totalt sett tapte penger på konflikten, til tross for at han vant frem med erstatningssøksmålet. Carling gikk i etterkant av dommen ut i mediene og fortalte at han hadde et økonomisk tap på 3 500 000 kroner (Bakken 2011). Vi ser altså at en påberopelse av en strøksservitutt også medfører en risiko for rettighetshaverne. Ustaheim mener resultatet av konflikten mellom Naturbetong og Carling vil skremme andre naboer fra å

påberope seg strøksservitutter. Dette kan godt tenkes, ettersom Carling til slutt vant frem i saken men fikk likevel et stort økonomisk tap.

Et tap for rettighetshaverne vil kunne medføre et erstatningssøksmål fra utbyggeren. Dette ser vi et eksempel på i Neptune-dommen. Ved begjæring om midlertidig forføyning varslet Neptune om et mulig erstatningskrav mot naboene opp mot 30 000 000 kroner. «*Det ble også et erstatningskrav til slutt. Dette endte i et forlik, som gjør at jeg ikke kan si hva beløpet gikk ut på*», forteller Wille. Han legger likevel til at det beløpet var betydelig lavere enn de 30 millionene.

Wille uttaler at konflikten med Neptune var en påkjenning for naboene «*Vi opplevde jo at det var en ganske stor risiko å forsøke å forsvare en slik privat rettighet. Og veldig krevende.*» Wille estimerer at både Neptune-dommen og tilhørende erstatningssøksmål gikk over en periode på tre år. Det var totalt 12 naboeiendommer som gikk sammen om søksmålet, men han beskriver prosessen som ekstremt krevende for kjernegruppen av naboene som hadde ansvaret for å informere de andre.

Det kan trygt sies at hverken utvikler eller rettighetshaver ønsker en konflikt, men det vil være tyngre for en privat nabo å bære eventuelle økonomiske tap enn hva det er for et foretak. En måte å gjøre opp for dette på, er hvis det er flere rettighetshavere som går sammen om søksmålet under solidaransvar. Det vil si at flere personer hefter for samme forpliktelse. Ved caser som dette vil hver rettighetshaver som inngår i søksmålet være ansvarlig for hele gjelden, hvor det avtales internt hvilken andel hver rettighetshaver skal stå for. Dette ble gjort i Neptune-dommen og i Bestum-kjennelsen, men ikke i Naturbetong-dommen da Carling sto alene. I Bestum-kjennelsen ble naboene støttet økonomisk av andre velforeninger i Oslo, noe som kan bidra til å redusere den økonomiske risikoen involvert.

9.4.5 Lovforslaget

Et spørsmål som var naturlig å stille informantene ved intervju, var knyttet til lovforslaget som kom i 2008. Vi mener det er interessant å høre hvilke syn partene og advokatene har på dette, og hvorvidt det kunne løse problemer knyttet til konflikter rundt reguleringsplaner og strøksservitutter.

Lovforslaget kom som et resultat av Naturbetong-dommen i 2008. Dette var en utvidelse av pbl. §§ 12-7 og 15-3. Endringene gikk ut på at servitutter som var til hinder for gjennomføring av den arealutnyttelsen som er fastsatt i reguleringsplanen, ville falle bort dersom disse var inntatt i planen. Dette ble møtt med kritikk fra flere hold. Se delkapittel 1.4 for mer om høringsnotatets innhold.

Et av argumentene for lovendringsforslaget var at strøksservituttene hadde fratatt kommunestyret reguleringsmyndigheten for større arealer, og gitt denne til villaeiere og private rettighetshavere.

Informantene har delte meninger om miljøverndepartementets forslag.

Hvinden understreker at han synes det var en god løsning, men utdyper dette lite. Han sier at han ble overrasket over at myndighetene valgte å fremme et forslag som gikk imot å verne om privatrettslige forhold. Etter hans oppfatning er staten tilbakeholdende vedrørende innskrenkning av privat rett. En gjennomskjæringsrett slik lovforslaget foreslår vil ikke bevare individets mulighet til å håndheve sin private eiendomsrett. Hvinden gir her uttrykk for at den private eiendomsretten i Norge står sterkt, og at terskelen er høy for at det offentlige griper inn og innskrenker denne.

Iversen gir også uttrykk for at han er positiv til denne løsningen. Han mener at lovforslaget ble foranlediget av dissensen 3-2 i Naturbetong-dommen. En så skarp dissens gir inntrykk av at det er klart delte meninger rundt fenomenet, noe Høyesterett også ga uttrykk for ved uttalelsen om at det er lovgivers oppgave å komme frem til en generell ordning for bortfall hvis dette er ønsket. Iversen sier at han forstår kritikken av det konkrete lovforslaget og at den private eiendomsretten ikke bare kan settes til side, men han mener at situasjonen må kunne håndteres på en annen måte enn i rettssystemet. Slik vi tolker dette vil det være lite hensiktsmessig å måtte bruke flere år i rettssystemet for å behandle saken om strøksservituten, men heller få saken direkte avgjort ved skjønn for behandling av erstatning.

Hodneland er kritisk til strøksservitutters innvirkning på utbyggingen i Oslo. Han sier at det kan argumenteres for at den folkevalgte gruppen som har blitt oppnevnt til å styre arealutnyttelsen, blir kneblet av private avtaler som dateres tilbake til en tid med helt andre forutsetninger. Det vil

da være vanskelig for folkevalgte organ å videreføre politiske og samfunnsmessige ønsker for arealutnyttelsen i spesifikke områder.

Hodneland er enig med Iversen, men stiller seg kritisk til balansen i den konkrete erstatningsutmålingen. Han er positiv til en løsning ved lovendring og mener dette er riktig måte å tenke på, da lovgivers system er for uforutsigbar og tidkrevende. Vi har tidligere nevnt at den lange behandlingstiden for om- og avskipping kan føre til at utviklere ikke velger å benytte seg av lovens metoder for å fjerne servitutten. Det kan tenkes at en lovendring i tråd med dansk rett vil effektivisere håndteringen.

Collett er enig i at et lovforslag vil kunne effektivisere gjennomføring av prosjektet, og mener dette vil være den eneste rasjonelle løsningen ved håndteringen av servitutter. *«Du kan jo ende opp med en reguleringsplan som du har brukt lang tid på, som viser seg å ikke være gjennomførbar. Du regulerer masse boliger, men får ikke gjort noen ting. Det er jo helt vilt.»* Han gir uttrykk for at han ikke var kjent med lovforslaget i detalj, men mener en løsning i lov er rette måten å gjøre forhold rundt problemstillingen mer forutsigbar og lettere for utviklere å kalkulere risiko. Samtidig forstår han kritikken om hvordan erstatningen skal utmåles.

Wille gir uttrykk for at han har sansen for at myndighetene kan legge regulatoriske rammer for behandlingen av en reguleringsplan med motstridende servitut. Men han er usikker på om et lovforslag som det som kom i 2008 er riktig løsning. Han påpeker at enkelte bevisst kjøper eiendom med rammebetingelser av en privatrettslig karakter. *«Sånn sett tror jeg det blir feil av myndighetene å bare sette en strek over det som er av privatrettslige avtaler, da dette minner mer om en type ekspropriasjon.»*

Kierulf mener det kan være vanskelig å definere hva som vil være til hinder for gjennomføring av arealutnyttelsen, men at en tilsvarende løsning kunne vært hensiktsmessig uten at han kan si hvordan den faktisk burde formuleres. Han forstår at det kan være uheldig at privatrettslige begrensninger kan påberopes av naboer, mens samfunnet «skriker» etter boliger. Han setter også spørsmålsteget ved hvordan erstatningen ved bortfall skal utmåles. Videre uttaler han at han er kjent med det danske systemet, og sier at det er opp til hver enkelt rettsstat å avgjøre hvilke prinsipper man ønsker for den private rett. Slik vi tolker dette er at det foreligger ikke et klart skille på hva som er fundamentalt riktig eller galt, men at vi som rettsstat må skape egne prinsipper for behandling av fenomenet.

Ustaheim er ikke enig med de andre informantene om at problemet kan løses med en lovendring slik Miljøverndepartementet fremmet.

«Jeg tror ikke man kan løse det med lov. Det reiser for mange kompliserte spørsmål om erstatningsutmåling, erstatningsansvar, og må i så fall balanseres og avveies grundig mot andre regler om ekspropriasjon eller om- og avskipping, og ikke minst grunnlovens regler om at borgerne har krav på full erstatning mot avståelse av egen eiendom mm. Så det lovarbeidet vil i hvert fall bli omfattende og sammensatt. Og det har jo fungert bra. Dette tosporede systemet, offentligrettslige regler og privatrettslige regler, eksisterer side om side. Men man skulle nok bare hatt en mer effektiv håndhevelse av det.»

Ustaheim mener også at det vil være mer hensiktsmessig å effektivisere de eksisterende metodene for håndtering av servitutter som vi tok opp i kapittel 5. Han mener at lovforslaget var lite gjennomtenkt og at utredningene bak var forhastet. I tillegg mener han at det vil kunne reises kompliserte avveininger om hva som er statens rolle og hva som er utbyggers rolle, samt problemer rundt erstatningsutmålingen. Det kan tenkes her at Ustaheim ser problemer ved at det er myndighetene som vedtar en reguleringsplan og dermed utløser det eventuelle erstatningskravet ved bortfallet av servituten, og at han mener at det vil være feil at disse skal stå som ekspropriant. Han mener også at erstatningsutmålingen bør gjenspeile utbyggers gevinst ved prosjektet, samt dekke naboenes saksomkostninger.

Etter å ha presentert informantenes syn på en eventuell lovendring i tråd med høringsnotatet fremmet av Miljøverndepartementet, ser vi at svarene viser hele spekteret av meninger. Fra «ja, dette er den eneste rasjonelle løsningen», til «nei, dette vil ikke kunne fungere». Dette reflekterer også responsen Miljøverndepartementet fikk da de fremmet dette forslaget. Vi ser at alle informantene med kjennskap til forslaget var enig i at det ikke var gjort en tilstrekkelig utredning av konsekvensene og at bestemmelsene ikke var godt nok gjennomtenkt. Men vi ser at en rekke informanter stiller seg positivt til en tilsvarende løsning, også de som har vært rettighetshaver eller representert rettighetshavere. Hvorvidt det vil bli fremmet en slik løsningen i fremtiden er usikkert, men med bakgrunn av dataen presentert kan det tenkes at dette er ønskelig.

Kapittel 10 - Konklusjon

I dette kapitlet ønsker vi å sammenfatte dataen og informasjonen vi har tatt for oss i dataanalysen, og deretter svare på undersøkelsens hoved- og underproblemstillinger.

10.1 Hvordan oppstår konflikt mellom rettighetshaver og utbygger ved motstridende reguleringsplan og strøksservitutter?

For at denne typen konflikt mellom utbygger og naboer skal oppstå, må det foreligge en privat heftelse som innskrenker utbyggers rett til utnytte tomten fritt.

Vi ser at samtlige av våre tre caser hadde heftelser som påla den tjenende eiendommen å bebygges villamessig, nærmere bestemt med villamessig våningshus. Strøksservituttene hadde alle ytterligere bestemmelser i tillegg til villaklausulen, hvor det var satt nærmere betingelser for utnyttelse av tomten. Disse var forskjellige i detalj, men hadde alle et formål om å forsikre at strøkets karakter opprettholdes og rettighetshavernes bokvalitet ivaretas.

Prosjektene i de ulike casene var både like og ulike. I Naturbetongs og Veidekkes tilfelle var det flere lavblokker med opptil 33 leiligheter som skulle settes opp. Mens Neptune ønsket å oppføre totalt ni boenheter utformet som rekkehus. Samtlige utbyggere mener de hadde rett til dette. Dette begrunnet de med at bebyggelsen ville oppfylle strøksservituttens bestemmelser og/eller at nevnt strøksservitutt hadde falt bort og ikke lenger var gjeldende. Det kommer frem at flere utbyggere mener det foreligger en presumsjon i at tiltak godkjent ved småhusplanen vil ligge innenfor villamessig bebyggelse.

Dersom rettighetshavers tolkning av servitutten strider med utviklers tiltak, åpner dette for at en konflikt kan oppstå.

Rettighetshaverne i undersøkelsens caser hadde en lik oppfatning av hva som var å anse som villamessig. I intervjuene og i rettsavgjørelsene kommer det frem at i deres syn var frittstående enebolig og beboelseshus for inntil to familier å anse som villamessig. Rettighetshaverne i oppgavens caser anså strøksservituttens bestemmelser som brutt som følge av utviklers tiltak. I Neptunes tilfelle var utbyggingen av en mindre skala enn hva tilfellet var for Naturbetongs og

Veidekkes, men rettighetshaverne mente likevel at bebyggelsen brøt med servitutens bestemmelse om *frittstående* enheter.

Rettighetshaverne har ingen plikt til å benytte seg av sin rett etter servituten. Derfor oppstår ikke selve konflikten før rettighetshaverne påberoper strøksservituten, altså at den gjøres gjeldende.

Alle rettighetshaverne gir uttrykk for at de valgte å påberope seg servituten for å bevare strøkets karakter. Rettighetshaverne i alle tre casene krevde byggestans, hvor én i tillegg krevde tiltaket revet, slik at tomten kunne føres tilbake til sin opprinnelige stand. Som en følge av hvor langt prosjektet hadde kommet, kom retten til at dette ville være urimelig med tanke på ressursene investert i prosjektet. Vi ser altså at det vil være avgjørende for rettighetshavere å påberope servituten tidlig, for å kunne få medhold i krav om stans og rivning.

Enkelte rettighetshavere ønsket å ivareta egen eiendoms markedsverdi og egne bo- og trivselsinteresser, samt vern av områdets infrastruktur fra den påkjenningen de mente prosjektet ville medføre. Ingen av informantene gir uttrykk for at rettighetshaverne gikk inn i konflikten med økonomisk motivasjon.

Strøksservitutens innhold, nærmere bestemt begrepet *villamessig bebyggelse*, vil være åpent for tolkning. Mange av informantene uttaler at det er å regne som et politisk spørsmål, noe som betyr at det vil være ulik oppfatning og forståelse av begrepet.

Vi ser altså at tolkningen av strøksservitutens bestemmelse og eksistens danner grunnlaget for konflikten. Utviklers tiltak er et resultat av reguleringsplanen. Dersom tiltaket strider med rettighetshavernes oppfatning av servitutens innhold, kan de velge å påberope seg denne. Konflikten vil da ha oppstått.

10.2 Hvilke alternativer for håndtering av strøksservitutter ble benyttet i de ulike casene og hvilke metoder anbefaler informantene å bruke?

I kapitlene 5 og 7.3.4 tok vi for oss måten en servittutt kan opphøre. Her kom vi frem til at metodene en utvikler kan benytte seg av er avskipping etter servittutlova, ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven eller oreigningslova, eller som en del av en jordskiftesak etter

jordskiftelova. Vi så også på utviklers mulighet til å komme frem til en minnelig avtale, altså et frivillig opphør av servitutten, ved forhandling med rettighetshaverne.

Ingen av utviklerne i oppgavens caser valgte å benytte seg at lovgivers metoder for bortfall før prosjektet ble igangsatt. Flere informanter begrunnet dette med at det var lite rettspraksis for metodene for opphør og at det tidligere var gjennomført lignende prosjekter uten konflikt. Som en følge av dette ble strøksservitutten ikke ansett som en risiko for prosjektene.

I Naturbetongs og Neptunes tilfelle ble det først gjort forsøkt på å omskipe og avskipe strøksservitutten etter at utvikler var kjent med at rettighetshaver ville motsette seg prosjektet. Vi ser her en sammenheng med hva Ustaheim sa om at utviklere gjerne setter i gang utbyggingen uten å utrede og avklare privatrettslige forhold på forhånd, og heller takler konflikter med rettighetshavere dersom de oppstår. I saken på Bestum ble det aldri gjort noen forsøk på å håndtere servitutten etter lovens ordning, på grunn av lite kjennskap til strøksservitutter. Som et resultat av dommen ble Veidekke pålagt å avskipe servitutten.

Etter å ha snakket med parter og representanter for partene fra hver case, sitter vi med inntrykket av at de involverte var prinsippfaste og forholdet dem imellom var anspent. Dette er ikke et godt utgangspunkt for konstruktiv kommunikasjon og forhandling mellom partene. Et klart mønster i de tre casene er at det eksisterer en klar interessenmotsetning vedrørende forhandlingsgrunnlaget. Både utvikler og rettighetshavere står fast ved sitt syn på hvilken måte bebyggelsen skal utformes. Dette resulterer i at utviklere eksplisitt vil tilby pengegodtgjørelse, mens naboene utelukkende ønsker å forhandle om tiltakets utforming.

I to av casene, Naturbetong og Neptune, ble det gjort forsøk på å forhandle fra begge parter. I Naturbetongs tilfelle ble det lagt frem alternative tegninger for hva rettighetshaver mente ville være innenfor servitutts bestemmelse, uten at dette ble tatt til følge av utvikler. Både Naturbetong og Neptune tilbød pengegodtgjørelse til rettighetshaverne, og vi ser en stor forskjell i størrelsen på beløpet som ble tilbudt. Det kan tenkes at dette kan ha en sammenheng med tiltakets omfang, utviklers fortjeneste ved prosjektet og hvorvidt servitutten ble ansett som en risiko. I tilfellet på Bestum beskrives partene som så låst at det ikke ble gjort noen forsøk på å forhandle.

Vi kan konkludere med at det ble forsøkt benyttet metoder for å fjerne servitutten, men dette ble gjort etter at konflikten ble tatt til retten. Det ble også gjort forsøk på å forhandle frem en minnelig avtale fra begge parter side, uten at dette resulterte i at konflikten ble løst.

En konflikt i retten mellom utbygger og rettighetshaver vil være ubehagelig for begge parter. Det vil være ønskelig for både utbygger og rettighetshaver å unngå bruk av tid og penger på den rettslige avgjørelsen av konflikten. Dette gjenspeiler seg i hva informantene uttaler om hva de ville gjort i en tilsvarende situasjon i dag. Siden Neptune valgte å ikke delta i undersøkelsen er det usikkert hvilken innstilling de har til en tilsvarende situasjon i dag.

Både Veidekke og Naturbetong uttaler at de ville "angrepet" situasjonen annerledes.

Begge legger vekt på å gjøre en utredning av de privatrettslige forholdene *før* tomtekjøp. Utviklerne ville gjort en konkret vurdering av strøksservitutten, for så å gå videre med metoder som for opphør og forhandling. Men dette vil være tidskrevende og kan medføre at utvikler går glipp av kjøpet av tomten. Vi har tidligere beskrevet hvordan tidsbruken både før og under et prosjekt er essensielt i eiendomsutvikling. Selv om disse utviklerne sier de ville avklart privatrettslige forhold før kjøp, kan det tenkes at andre utbyggere velger å kjøpe tomten uten å redegjøre for servitutten på forhånd. Det vil alltid være andre som er villig til å ta mer risiko. Dersom prisen på et objekt gjenspeiler risikoen involvert, kan utbygger være villig til å starte prosjektet uten å avklare privatrettslige forhold på forhånd. Fallhøyden for utbygger vil være lavere ved en lav investeringspris.

Hvinden og Collett forteller at de først og fremst ville kartlegge hvilke naboer som berøres av servitutten, og deretter innlede forhandlinger med disse. Dette vil være for å spare saksbehandlingstiden ved lovgivers metoder for opphør, samt at de friere kan komme frem til en erstatningssum.

Flere informanter gir uttrykk for at avskipping etter servituttlova vil være det beste alternativet for å fjerne heftelsen, dersom forhandling ikke lar seg gjøre. Denne løsningen vil være pragmatisk i den forstand at det i jordskifteretten både gjøres en praktisk interesseavveining, i tillegg til å ha en juridisk tilnærming. Enkelte nevner også at ekspropriasjon vil være et alternativ for utvikler, men at en her er avhengig av kommunens støtte. Dette vil være veldig avhengig av den politiske sammensetningen. Begge disse metodene vil ha en lang behandlingstid.

Vi har ovenfor diskutert hvordan en utredning og analyse av heftelsen som en risiko, vil være tidskrevende. Vi har også kommet frem til at lovgivers metoder for fjerning av strøksservitutt vil ha en lang behandlingstid. Samtidig har utvikler et ønske om å igangsette prosjektet tidlig, slik at risiko minimeres og prosjektet får en rask avkastning. Ingen av disse forholdene taler for at utvikler skal avklare privatrettslige heftelser på forhånd, noe som kan føre til at mange heller takler konfliktene dersom de skulle oppstå.

Vi konkluderer med at det vil være hensiktsmessig å utrede mest mulig rundt servituttens utstrekning og dens gyldighet før kjøp av en villaklausulert eiendom. Etter en konkret analyse av heftelsen kan utbygger være tjent med å innlede forhandlinger med de berørte naboene. Her er det mange fallgruver som gjør forhandlingsprosessen krevende, og denne fremgangen vil være best egnet for mindre strøk eller mindre tiltak. Dersom forhandling ikke lar seg gjøre, anbefales det at utvikler benytter seg av avskipingsordningen etter servituttlova. Dette vil være den mest hensiktsmessige metoden, da ordningen har en kortere saksgang og hvor utvikler ikke er avhengig av offentlig støtte.

10.3 Hvilke følger har Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen) fått for hvordan konflikter mellom reguleringsplan og strøksservitutter kan håndteres i dag?

Det er i dag fremdeles uenighet om en servitutt skal anses som bortfalt som følge av motstridende reguleringsplan. Det er derfor delte meninger om Bortelid-dommen og Naturbetong-dommen var et unntak fra hovedregelen, eller om de dannet en ny regel.

Flere av informantene setter spørsmålstegn ved at Høyesterett i det hele tatt valgte å slippe inn spørsmålet om bortfall. Basert på hva informantene uttalte i intervjuene kan vi konkludere med at Naturbetong-dommen bekrefter prinsippene satt i Bortelid-dommen, om at en strøksservitutt ikke automatisk faller bort som følge av motstridende reguleringsbestemmelser. Dette er likevel et politisk spørsmål, og dissensen i Naturbetong-dommen gir uttrykk for at neste avgjørelse i Høyesterett kan få et annet resultat.

Høyesterett valgte å uttale i et obiter dictum at rekkehus også ville være å anse som villamessig, selv om spørsmålet om villamessig ikke var sluppet inn. Vi mener at Høyesterett så det som nødvendig å sette klarere retningslinjer for hva som var å anse som villamessig, da

dette er et dynamisk begrep med politisk ladning. Men et rekkehus kan ha forskjellig utforming og det er fremdeles usikkerhet rundt hva som regnes som villamessig. Vi ser at uttalelsen om rekkehus hadde direkte følger for Neptune-dommen, et annet case i denne undersøkelsen.

Etter Naturbetong-dommen fulgte et erstatningssøksmål, hvor de ulike instansene kom frem til sprikende resultater. Høyesterett hadde her muligheten til å sette et eksempel for måten brudd på strøksservitutter skal sanksjoneres, og valgte å sette en relativt lav erstatningssum i forhold til fortjenesten på prosjektet.

Det kan tenkes at denne avgjørelsen ikke har hatt den preventive effekten som retten la vekt på i dommen, og at denne har satt feil prinsipper for utvikleres praksis rundt strøksservitutter. Et eksempel på dette kan være at utviklere ser seg tjent med å igangsette prosjektet uten å avklare privatrettslige forhold på forhånd, for heller å takle konfliktene dersom de oppstår. Utvikler vil da kalkulere inn den lave erstatningssummen i prosjektet, og vil regne med at bebyggelsen ikke må rives. Samtidig gir eiendomsutviklerne i undersøkelsen uttrykk for at de vil gå langt for å fjerne servituten før igangsettelse av prosjektet, til tross for prinsippene satt i Naturbetong-dommen og erstatningssøksmålet som fulgte. Hvorvidt dette er et resultat av at utviklerne har kjent en slik konflikt på kroppen eller at fenomenet i dag er mer belyst, er usikkert.

Det vil være vanskelig å presisere hvilken effekt Naturbetong-dommen har hatt for utviklers praksis rundt strøksservitutter, da vi har et relativt lite utvalg av informanter. Vi kan konstatere at casenes utviklere i dag har en endret holdning til strøksservitutter og hvordan disse bør håndteres. Enkelte informanter gir uttrykk for at Naturbetong-dommen har hatt en preventiv effekt for brudd på slike heftelser, mens andre mener dommens prinsipper om erstatningsutmåling har motsatt effekt. Vi kan derfor ikke gi en klar konklusjon på hvilke følger dommen har hatt, men vi kan konstatere at som følge av dommen har temaet i dag blitt mer belyst, både for utviklere og rettighetshavere. Det ser vi også ved at det ble fremmet et forslag til endring av plan- og bygningsloven som et direkte resultat av Naturbetong-dommen.

Det er viktig å påpeke at det også foreligger risiko for rettighetshavere i slike konflikter. Vi er klare over at dette ikke vil regnes som et rettslig prinsipp, men risikobildet illustreres godt i Naturbetong-dommen som var hovedfokus i dette delkapittelet. Her ser vi at en konflikt kan løpe over en lang tid, hvor de ulike instansene kan ha varierende resultater. Dette førte til at

rettighetshaveren, til tross for at han til slutt vant gjennom, etter eget utsagn fikk et stort økonomisk tap som følge av saksomkostningene.

Vi kan konkludere med at det kan være en høy fallhøyde for rettighetshaverne i en konflikt som denne. Det må investeres en betydelig mengde tid og penger i en slik prosess, hvilket kan få store konsekvenser for personlig økonomi. I et eiendomsutviklingsprosjekt er det ofte store verdier i bevegelse, og en forsinkelse kan medføre et stort erstatningsansvar for naboene. Dette er forhold som kan skremme naboer i fremtidige konflikter fra å påberope seg strøksservitutten. Det vil kreve en meget prinsippfast og utholdende nabo eller gruppe naboer for å gå igjennom en prosess lignende den i Naturbetong-dommen.

Som et resultat av Naturbetong-dommen og uttalelsene til Høyesterett om at det vil være lovgivers oppgave å lage en generell regel for bortfall av strøksservitutter, ble det fremmet et lovendringsforslag basert på dansk rett. Ut ifra hva informantene har gitt uttrykk for i intervjuene kan vi konkludere med at det er ønskelig med en konkret bortfallsregel nedfelt i lov. Denne må i så fall utredes og formuleres på en bedre måte enn lovforslaget i 2008, som virket forhastet og lite gjennomtenkt.

Eiendomsutvikling vil hovedsakelig være kommersiell profittmaksimerende virksomhet, men produktet utgjør en samfunnsmessig nytte. Dersom lovgiver velger å sette konkrete bortfallsregler i form av et lovforslag, bør dette utformes på en måte som både ivaretar og respekterer privates rett og mulighet til å inngå privatrettslige avtaler og som tilrettelegger for en politisk ønsket samfunns- og boligutvikling.

10.4 Hovedproblemstilling: Hvordan kan en eiendomsutvikler håndtere strøksservitutter og konflikter med rettighetshavere om villaklausulert eiendom?

Basert på teorien, dataanalysen og hva vi har kommet frem i underproblemstillingene vil vi nå redegjøre for hvordan en utvikler kan gå frem ved konflikt med rettighetshavere av villaklausulert eiendom. Først vil vi gi noen forutsetninger for konklusjonen.

Det er viktig å presisere at det ikke eksisterer faste retningslinjer for måten en utvikler bør gå frem på i en slik konflikt. Ingen eiendommer er like, og forholdene rundt en sak vil alltid variere. Dette vil være momenter som tomtens størrelse og beliggenhet, servitutens bestemmelser,

utviklers holdning til risiko, tiltakets utforming og volum, rettighetshavernes holdninger og ressurser, samt strøkets karakter. Alle disse vil bidra til at hvert tilfelle blir unikt, og det finnes ikke en «fasit» for hvordan en skal gå frem. Det må gjøres konkrete vurderinger i de enkelte tilfeller av hva som vil være mest hensiktsmessig med tanke på de overnevnte momenter.

I denne oppgaven har vi snakket med utviklere som har vært i en slik situasjon hvor det har oppstått en konflikt. Det kan det godt tenkes at en eiendomsutvikler som selv ikke har erfaring med en slik konflikt vil ha andre holdninger og tanker rundt hvordan en kan håndtere saken. Det kommer tydelig frem av informantene at saken var en stor påkjenning for begge parter. Det fremstår derfor som at utviklerne etter dette er blitt «klok av skade». Både Hvinden og Collett gir uttrykk for at de den dag i dag unngår denne type eiendommer hvis de anser risikoen for stor.

For å besvare hovedproblemstillingen ønsker å gi en overordnet beskrivelse av hvordan en utvikler kan gå frem ved utvikling av en villaklausulert eiendom basert på hendelser og uttalelser i oppgavens caser.

Utvikler bør først og fremst gjøre en konkret analyse av servitutten og hvilke begrensninger den medfører. Denne prosessen tar gjerne lang tid. Her bør utvikler undersøke hva servitutten sier, hvordan disse bestemmelsene påvirker prosjektet, hvilket område servitutten dekker, om naboene i det hele tatt er klar over at de er rettighetshavere og om områdets utvikling har løpt fra servitutten.

Det anbefales å gjøre disse undersøkelsene allerede før kjøpet av eiendommen, for å unngå at utvikler binder seg til et areal som vil vise seg å være problematisk å utnytte. Hvorvidt slike undersøkelser lar seg gjøre vil være avhengig av selgers ønske om å selge tomten fort og hvilken konkurranse det er fra andre aktører. Dersom tomten har stort potensiale kan det være hensiktsmessig å gå frem uten å avklare privatrettslige forhold på forhånd, for å i det hele tatt kunne konkurrere om tomten.

Eiendomsutviklere har ofte et ønske om å gå fort frem for å få raskere avkastning på prosjektet og for at rammebetingelsene for prosjektet ikke skal endre seg. Dette kan medføre at analysen av strøksservitutten nedprioriteres. Dersom utvikler igangsetter prosjektet uten å utrede og fjerne strøksservitutten kan det være hensiktsmessig for utvikler å komme så langt som mulig

inn i byggeprosessen som en eventuell prøving i retten. Slik vi ser fra casene og informantenes uttalelser vil det da være vanskeligere for rettighetshavere å kreve stans eller rivning.

Dersom analysen viser at strøket er preget av bebyggelse som er i strid med strøksservituten kan dette være et tegn på at servituten ikke lenger står seg som følge av at støket kan ha endret karakter. Hvis utvikler velger å kjøpe tomten og igangsette prosjektet kan rettighetshaverne fortsatt påberope seg servituten, men dette vil da ikke få gjennomslag i retten. Det må likevel presiseres at utvikler må være sikker i sin sak om at *strøkets karakter er endret*.

Er utvikler sikker på at *tiltaket er å anse som villamessig* vil det heller ikke være nødvendig å fjerne servituten, så lenge tiltaket oppfyller eventuelle tilleggsbestemmelser i villaklausulen. Problemet med dette er mangelen på en konkret definisjon på begrepet. Hva utvikler legger i begrepet villamessig vil nødvendigvis ikke korrelere med rettighetshavers syn på begrepet. Som en følge av dette kan servituten fremdeles påberopes, slik vi så i Neptune-dommen. Men dersom tiltaket er utformet etter retningslinjene fastsatt i rettspraksis, vil utvikler vinne frem i retten.

Dette er to tilfeller hvor utvikler lar være å håndtere villaklausulen, og den vil da ikke bli fjernet. Hvis en utvikler skulle ekspropriere, avskipe eller forhandle bort en slik heftelse som i disse to tilfellene - tiden har løpt fra servituten eller tiltaket er å anse som villamessig - vil det være en unødvendig bruk av tid og penger. Men når utvikler unnlater å fjerne servituten vil risikoen for at den påberopes fortsatt være til stede. Selv om utvikler vil vinne frem i retten, vil en påberopelse fremdeles medføre en ulempe for prosjektet som følge av tidsbruken. Det må igjen presiseres at disse to metodene involverer prinsipper og begreper som er politisk ladet og gjenstand for fortolkning. Det vil være vanskelig for utvikler å være trygg på at disse er tolket korrekt.

Dersom analysen av strøksservituten avdekker at denne fremdeles er gjeldende, og planlagt tiltak vil være i strid med servituten, anbefales det at utvikler forhandler med rettighetshaverne. Her er det en rekke problemstillinger som kommer opp.

Utvikler kan risikere å fremprovosere en konflikt, i tilfeller hvor naboene ikke er klar over at det foreligger en villaklausul på området. Det vil derfor være viktig at utvikler går varsomt frem ved innledningen av forhandlingen.

Et annet problem vil være å konkretisere hvilket omfang strøksservitutten har og dermed hvilke naboer det skal forhandles med. Utvikler må forsikre seg om at alle rettighetshaverne inkluderes i forhandlingene. Antallet rettighetshavere vil også ha betydning for utviklers forhandlingsmuligheter. Dersom det er mange rettighetshavere vil det være vanskelig for utvikler å kunne tilby en sum som tilfredsstillende alle. I tillegg til dette trengs det bare at én rettighetshaver påberoper seg servitutten for at forhandlingene vil være forgjeves. Det vil derfor være nødvendig for utvikler å innlede forhandlinger med alle naboer med rettslig interesse. Disse forholdene må utvikler ta inn over seg før han innleder forhandlingene.

Et annet problematisk element for forhandlingen er hva partene ønsker å forhandle om. Våre caser utspilte seg på Oslo vest, hvor mange av disse heftelsene ligger. Her dreide det seg om ressurssterke rettighetshavere som ikke gikk til sak med økonomisk motivasjon, men med et ønske om å nedskalere tiltaket. En utvikler vil som regel heller ha ønske om å tilby en pengegodtgjørelse, da forhandling om tiltakets utforming gjerne har større innvirkning på prosjektets fortjeneste. Det vil altså foreligge en klar interessekonflikt hos utbygger og rettighetshavere, hvilket har konsekvenser for forhandling som et alternativ for håndtering av servitutten.

Våre informanter mener at en håndtering av konflikten gjennom forhandlinger vil være den beste løsningen, basert på tidsbruken. Men det kan vise seg å være vanskelig å gjennomføre i praksis med tanke på de overnevnte problemstillingene. Forhandlinger vil egne seg best i tilfeller hvor tiltakene er av en mindre karakter.

Dersom det ikke er mulig å gjennomføre forhandlinger med rettighetshaverne, har utvikler mulighet til å fjerne servitutten ved hjelp av loven. Etter denne undersøkelsen anbefales det å benytte avskipping etter servituttlova. Det er ikke gitt at utbygger vil få medhold i en avskippingssak, men utvikler vil ikke være avhengig av den politiske støtten som ved ekspropriasjon. Omskipping vil ikke være aktuelt her da det er tale om strøksservitutter.

Saksbehandlingstiden for både avskipping og ekspropriasjon er lang. Som vi tidligere nevnte vil utviklere gjerne igangsette og fullføre prosjektet raskest mulig. Dette kan føre til at noen utviklere ikke velger å benytte disse ordningene, og håper på at rettighetshaverne lar være å

påberope strøksservituten. De takler heller konfliktene dersom de oppstår med en holdning om at det er «lettere å få tilgivelse enn tillatelse».

Kapittel 11 - Avslutning

11.1 Avsluttende refleksjoner

Det kommer frem av denne avhandlingen at utviklere og til dels rettighetshavere, har blitt mer oppmerksomme på strøksservitutters eksistens og betydning for eiendomsutnyttelse. Likevel er det fremdeles usikkerhet rundt utviklers fremgangsmåte og eventuell håndtering av strøksservitutter. Risikoanalyser er essensielt innenfor eiendomsutvikling. Med udefinerte og dynamiske begreper som «villamessig» og kompliserte bortfalls- og tolkningsgrunnlag av servitutten, vil det være vanskelig for utviklere å avgjøre måten han/hun går frem ved slike eiendommer. Ved å si at rekkehusbebyggelse er å regne som villamessig, reiser dette fremdeles spørsmål om hvordan disse skal utformes. Vi ser allerede nå at begrepet tøytes i den grad det er mulig (jf. tiltaket i LB-2014-62617). Med lange saksbehandlingstider, klare interessemotsetninger mellom partene og stor risiko for naboene ved påberopelse av servitutten, er det vanskelig å skape incentiver for at utvikler skal avklare servitutten før bygging. En eventuell konflikt vil da ikke kunne løses andre steder enn i domstolene.

Det kan argumenteres for at villaeiere på Oslo vest og deres private heftelser må vike for en arealutnyttelse som både er samfunnsmessig ønsket og trengt. Men for at privatpersoner skal ha muligheten til å benytte seg av slike privatrettslige avtaler, kan ikke disse bare fjernes med et pennestrøk fra det offentlige. Hvordan en ser på denne problemstillingen vil variere på bakgrunn av individuelle syn og politisk ståsted. I dette tilfellet er det ikke etablert et rett eller galt svar på hvilke hensyn som må vike.

Etter å ha jobbet med denne avhandlingen i seks måneder virker den mest rasjonelle løsningen å håndtere fenomenet med lov. Ideelt sett vil denne ta hensyn til både utviklers ønske om en utnyttelse i tråd med plan og rask avklaring, samt ivareta rettighetshavernes ønske om en harmonisk utbygging. Dette vil være vanskelig å la seg gjøre, da disse gjerne går på bekostning av hverandre. En lov om automatisk bortfall vil dermed være et mer realistisk alternativ. En endring av lov må være politisk ønsket, men vi ser at det offentlige tar avstand fra slike privatrettslige konflikter. Som Rt. 1995 s. 904 (Gjensidige-dommen) presiserte vil det være lovgivers oppgave å komme frem til en generell løsning på problematikken rundt strøksservitutter, men i skrivende stund kan det virke som ingen makter å gjøre dette.

11.2 Kritikk til oppgaven

En utfordring med denne forskningsoppgaven har vært knyttet til rekrutteringen av informanter. Ettersom oppgaven har tatt utgangspunkt i tre caser har vi vært sårbare når det kommer til respons fra partene i de ulike rettsavgjørelsene. Det faktum at vi kun har én informant fra Neptune-dommen er en svakhet for oppgavens analyse og drøfting.

11.3 Forslag til videre forskning

Gjennom forskningsprosessen har vi oppdaget ulike områder innenfor temaet som vi synes det ville være interessant å undersøke videre. Vi ønsker her å presentere noen av de.

Et interessant moment som har dukket opp i forskningsoppgaven er verdien av en strøksservitutt. Det kan her utføres studier hvor forsker går inn i tidligere konflikter hvor servitutten har blitt avskipt eller ekspropriert. Det hadde her vært interessant å legge de to metodene opp mot hverandre og sammenlignet saksbehandlingstid, størrelse på vederlaget utmålt og kostnader forbundet med dette. Det vil også være interessant å undersøke hvilke følger et brudd på en strøksservitutt, f.eks. en villaklausul, har for nærliggende boligens markedsverdi.

Videre ville det også vært interessant å intervju flere utbyggere, hvor man sammenligner hvordan utbyggere med og uten erfaring med konflikter rundt strøksservitutter. Hvordan vurderer de ulike utbyggerne strøksservitutter som risiko?

Til slutt vil vi foreslå et studie basert på lovendringsforslaget som kom i 2008. Her kan det undersøkes hvorvidt det er mulig med en slik løsning i norsk rett og hvordan det kunne utformes. En slik problemstilling vil være et omfattende studie, men som vi ser i denne oppgaven mener flere at dette er den mest rasjonelle løsningen på problematikken rundt strøksservitutter.

Kilder

Litteratur:

Anker, H. T. (2013). *Planloven - kommenteret af Helle Tegner Anker med bistand af Jens Flensborg*. Jurist- og økonomforbundets Forlag. København.

Askheim O. G. A. & Grenness T. (2008). *Kvalitative metoder for markedsføring og organisasjonsfag*. Oslo, Universitetsforlaget.

Barlindhaug, R. & Nordahl, B. (2005). *Markedsstyrt boligproduksjon i Oslo-regionen. Byggforsk skriftserie: Norges byggforskningsinstitutt: 9-2005*.

Brækhus, S. & Hærem, A. (1964). *Norsk tingsrett*. Oslo: Universitetsforlaget.

Eckhoff, T. & Helgesen, J. E. (2001). *Rettskildelære*. Oslo: Universitetsforlaget.

Elvestad, H.E. (2016). *Servituttsystemets voktere. Kart og plan 02/2016:121-143*.

Elvestad, H.E. (2017). *Strøkservitutter i fortettingsprosjekter. Tidsskrift for eiendomsrett. 13(01):173-207*.

Falkanger, T. (2011). *Fast eiendoms rettsforhold*. 4. utgave. Oslo: Universitetsforlaget.

Falkanger, T. & Falkanger A. T. (2016) *Tingsrett*. 8. utgave. Oslo: Universitetsforlaget.

Hodneland, P.P. (2013). *Ingen endringer for strøkservituttene- eller: når departementet ombestemmer seg*. Lov og rett 52(5): 373-375

Johannessen, A., Kristoffersen L. & Tufte P.A. (2011) *Forskningsmetode for økonomisk-administrative fag*. 3. utgave. Oslo, Abstrakt forlag.

Kvale, S. & Brinkman, S. (2009). *Det kvalitative forskningsintervju*. 2. utgave. Oslo: Gyldendal akademisk. (Sisert etter Johannessen et al. 2011)

Larsen, A. K. (2007). *En enklere metode: veiledning i samfunnsvitenskapelig forskningsmetode*. Bergen: Fagbokforlaget.

Leikvam, G. & Olsson, N. (2014). *Eiendomsutvikling*. Bergen: Fagbokforlaget.

Pedersen, O.J., Sandvik, P., Skaaraas, H., Ness, S. & Os, A. (2010). *Plan- og bygningsrett*. 2. utg. Oslo: Universitetsforlaget.

- Rognes, K. J. (2015) *Forhandlinger*. 4. utgave. Oslo: Universitetsforlaget.
- Stang, E. (1943). *Norsk bygningsrett*. Oslo: Johan Grundt Tanum.
- Stavang, E. (2009). *Bør kommunen rå grunnen alene?*. Lov og rett 48(1):1-2.
- Stavang, E. (2011). *Opphør av servitutter*. Oslo: Cappelen Damm Akademisk.
- Tuseth, B.S. & Winge, N.K. (2014). *Masteroppgaven i juss: kort forklart*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Yin, R. K. (2007) *Fallstudier: Design och genomförande*. Malmö: Liber. (Sitert etter Johannessen et al. 2011)
- Yin, R. K (2009). *Case study research design and methods*. 4. utg. United States of America

Internettider:

- Bakken, V. (2011) *Vant i Høyesterett, men ruinert likevel*. Nettavisen. Tilgjengelig fra:
<https://www.nettavisen.no/dittoslo/vant-i-hysterett-men-ruinert-likevel/3422855332.html>
(Lest 02.04. 2018)
- Byggfakta. (2016). *Småhusplanen består uten endringer*. Tilgjengelig fra:
<https://www.byggfakta.no/småhusplanen-besta-uten-endringer-95113/nyhet.html>
(Lest 05.05.2018)
- Brækhus, S. (2016) *Midlertidig forføyning*. Store norske leksikon. Tilgjengelig fra:
https://snl.no/midlertidig_forf%C3%B8yning (lest 07.05.2018)
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2014). *Veileder- Medvirkning i planlegging*. Publikasjonskode H-2302. Tilgjengelig fra:
https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/plan/medvirkningsveileder/h2302b_veileder_medvirkning.pdf. (Lest 15.03.2018)
- Plan- og bygningsetaten. (2015) *Veileder til småhusplanen S-4220*. Tilgjengelig fra:
<https://static1.squarespace.com/static/5045b015c4aa0a1a22185a64/t/5659866be4b022a25105e0f6/1448707691741/Sm%C3%A5husplanen+-+Veileder+til+reguleringsplan+i+sm%C3%A5husomr%C3%A5der%2C+oppdatert+oktober+2015.pdf> (Lest 05.05.2018)

Statistisk sentralbyrå. (2018). Tabell J1. *Konserm del 1. Plansak, byggesak, oppmåling, kulturminner, natur og nærmiljø- grunnlagsdata (K) etter region, statistikkvariabel og år.*

Tilgjengelig fra:

<https://www.ssb.no/statbank/table/08854/tableViewLayout1/?rxid=854a8404-e55d-407c-b7e7-2888a98d7238> (Lest 15.02.2018)

Bildeliste:

Bilde 1: Plan- og bygningsetaten. (2006). *Småhusplanen, Ytre by - Revisjon av reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for småhusområder - Vedtatt 15.03.2006 - S-4220.* Oslo kommune. Tilgjengelig fra:

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=200401057&rplan=1> (Lest 10.04.2018)

Bilde 2: Plan- og bygningsetaten (2006) *Småhusplanen, Ytre by - Revisjon av reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for småhusområder - Vedtatt 15.03.2006 - S-4220.* Oslo kommune. Tilgjengelig fra:

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=200401057&rplan=1> (Lest 12.04.2018)

Bilde 3: Opplysningen 1881. (2004 a). *Historisk Flyfoto over Vinderen* (Skjermdump).

Tilgjengelig fra:

<https://kart.1881.no/?r=F1539978> (Lest: 13.04.2018)

Bilde 4: Plan- og bygningsetaten. (2018 a). *Flyfoto over Vinderen* (Skjermdump). Tilgjengelig fra:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#595304,6645979,6> (Lest 13.04.2018)

Bilde 5: Teknisk ukeblad. (2008). *Luksusprosjekt endte i konkursmareritt.* Tilgjengelig fra:

<https://www.tu.no/artikler/luksusprosjekt-endte-i-konkursmareritt/259542> (Lest 19.04.2018)

Bilde 6: Sem & Johansen. (2017). *Ivar Aasens vei 2 C.* Tilgjengelig fra:

<https://sem-johansen.no/boliger/ivar-aasens-vei-2-c> (Lest 19.04.2018)

Bilde 7: Opplysningen 1881. (2001). *Historisk Flyfoto over Bestum* (Skjermdump). Tilgjengelig fra:

<https://kart.1881.no/?r=F1605607> (Lest 19.04.2018)

Bilde 8: Opplysningen 1881. (2004 b). *Historisk Flyfoto over Bestum* (Skjermdump). Tilgjengelig fra:

<https://kart.1881.no/?r=F1605607> (Lest 19.04.2018)

Bilde 9 og 10: Aepos. (u.å). *Boliganlegg Bestum Bakkeveien 3-9*. Tilgjengelig fra:

<http://www.aepos.no/Galleri.html> (Lest 19.04.2018)

Bilde 11: Opplysningen 1881. (2011). *Historisk Flyfoto over Skådalsveien* (Skjermdump). Tilgjengelig fra:

<https://kart.1881.no/?r=F1591428> (Lest 19.04.2018)

Bilde 12: Plan- og bygningsetaten (2018 b) *Flyfoto over Skådalsveien etter Neptunes tiltak* (Skjermdump). Tilgjengelig fra:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#594670,6647989,8> (Lest 20.04.2018)

Bilde 13: Pinterest (u.å) *Bolig - liten skala*. Tilgjengelig fra:

<https://no.pinterest.com/pin/526076800202940619/?autologin=true> (Lest 20.04.2018)

Bilde 14: Pinterest (u.å) *Type: bolig*. Tilgjengelig fra:

<https://www.pinterest.co.uk/pin/550635491928174317/> (Lest 20.04.2018)

Tabelliste:

Tabell 1: Egenprodusert (2018) *Presentasjon av informanter*.

Lover og forskrifter:

Lov 17. mai 1814 Kongeriket Norges Grunnlov (Grunnloven, Grl.)

Lov 23. oktober 1959 nr. 3 om overføring av fast eiendom (overføringslova, orl.)

Lov 09. desember 1966 nr. 1 om hevd (hevdslova, hevdsI)

Lov 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven, flv.)

Lov 29. november 1968 om særlege råderettar over framand eiendom (servitutlova, servl.)

Lov 06. april 1984 nr. 17 om vederlag ved overføring av fast eiendom (ekspropriasjonserstatningslova, orvl.)

Lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister

Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningssloven, pbl.)

Lov nr. 937 af 24.09.2009 Bekendtgørelse af lov om planlægning (planloven)

Lov 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av eiendoms- og rettshøve på fast eiendom m.m. (jordskiftelova)

Forskrift 02. juni 1960 nr. 4 Forskrift i medhold av oreigningslovens § 29

Rettsdende:

Rt. 1900 s. 147

Rt. 1953 s. 1360

Rt. 1971 s. 95

Rt. 1995 s. 904

Rt. 2002 s. 145

Rt. 2008 s. 362

Rt. 2011 s. 228

Lagmannsrettsavgjørelser:

LB-2006-38763

LB-2003-2290

LB-2009-118372

LB-2014-62617

Tingrettsavgjørelser:

TOSLO-2005-81288

TOSLO-2008-68317

TOSLO-2013-125099

Forarbeider:

NUT 1957:3 Rådsegn 2. *Om egedomsretten i grannehøve.*

NUT 1960:1 Rådsegn 5. *Om særlege råderettar over framand egedom.*

Ot.prp Nr. 8 for (1967-1968). *Om lov om servituttar.*

Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) *om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven (plandelen)).*

Ot.prp. nr.45 (2007-2008). *Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (byggesaksdelen).*

Prop. 99 L (2013-2014) *Endring i plan- og bygningsloven (forenklinger i byggesaksdelen og oppheving av krav om lokal fodkjenning av foretak)*

Prop. 101 L. (2012-2013). *Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (jordskiftelova)*

Rundskriv:

Rundskriv H-14/02. (2002). *Ekspropriasjon på plan- og bygningsrettens område.*

Høringsnotat:

Miljøverndepartementets høringsnotat (2008) *"Forslag til endring av lov nr 71 av 27.juni 2008 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen)* hentet fra <http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/hoeringer/hoeringsdok/2008/horing---endring-ilorv-nr-71-plan--og-by/horingsnotat/forslag-til-endring-av-lov-nr-71-av-27-j.html?id=537503> (Lest 14.04.2018)

Informanter:

Stig Hvinden, Oslo. Intervju den 5. februar 2018

Hans Georg Wille, Oslo. Intervju den 21. februar 2018

Knut Ørn Collett, Oslo. Intervju den 13. mars 2018

Håkon Ustaheim, Oslo. Intervju den 5. april 2018

Per P. Hodneland, Oslo. Intervju den 5. april 2018

Andreas Iversen, Oslo. Intervju den 6. april 2018

Haakon Utne Kierulf, Oslo. Intervju den 10. april 2018

Vedlegg:

Vedlegg nr. 1: Intervjuguide rettighetshaver

Vedlegg nr. 2: Intervjuguide utviklere

Vedlegg nr. 3: Intervjuguide advokater

Vedlegg nr. 1: Intervjuguide rettighetshavere

Introduksjon av informanten.

- Hva er ditt fulle navn?
- Hva er ditt Yrke/stilling?
- Hvor bodde du i forhold til den villaklausulerte eiendommen da denne saken kom opp?

Eiendommen og møtet med villaklausulen

- Når kjøpte du denne eiendommen? Hva var grunnen til at du/dere ønsket å bo akkurat her?
- Når og hvordan ble du gjort oppmerksom på den tinglyste servitutten (villaklausulen)?
- Var dere kjent med hva en villaklausul gikk ut på og hvilken betydning en slik kan ha for strøket/eiendommen?
- Var villaklausulen av betydning for kjøp? (Slik at du var villig til å betale mer for eiendommen?) Har du inntrykk av at dette gjaldt for resten av naboene?
- Var dere naboene kjent med tidligere saker som dreide seg om strøksservitutter? Rettspraksis.

Møtet med utbygger og plan for tomten

- Var dere klar over at det var en utbygger som kjøpte den villaklausulerte eiendommen?
- Når var første gang dere kom i kontakt med utbygger?
- Når ble dere kjent med planene om utbygging av den villaklausulerte eiendommen?
- Hva var deres tanker rundt dette?
- Det ble fremlagt en rekke protester i forbindelse med byggesaken. Hva gikk disse protestene ut på?
- Hva anså/anser dere som villamessig bebyggelse? Var det enighet blant naboene i betegnelsen?

Kommunikasjon og forhold til utbygger

- Hvordan vil du beskrive kommunikasjonen mellom dere (naboene og utbygger)?
- Gjorde utbygger forsøk på å endre eller fjerne servitutten på forhånd?

- Hva av bebyggelse var dere villig til å gå med på? (f.eks. rekkehus) Ble dette videreformidlet til utbygger, altså hva dere ville gå med på av bebyggelse eller økonomisk kompensasjon?
- Ble det på noe tidspunkt gjort forsøk på å komme frem til en løsning angående servituten, altså en minnelig avtale? Var det aktuelt eller hadde dere diskutert om dere ville gå med på en avskipping av servituten?
- Hvordan kunne utbyggeren kommet dere mer i møte?
- Når du ser tilbake på denne saken, er det noe du/dere kunne gjort annerledes? (med tanke på resultatet, gått med på avskipping f.eks., spare tid og energi)
- Har du noen tanker om hvordan en utbygger kan gå frem for å oppnå en minnelig avtale, altså å holde konflikten utenfor rettssystemet? (økonomisk kompensasjon, nedtrappe bebyggelse)

Rettsgang

- Var det noen spesiell grunn til at akkurat de tre naboene ble valgt ut som parter?
- Hvor mange naboer støttet søksmålet økonomisk?
- Hvordan opplevde du selve prosessen i retten?

Spørsmål om situasjonen rundt strøksservitutter den dag i dag.

I Danmark har de en rettslig bestemmelse som sier at det kan tas med i reguleringsplan om spesifikke typer servitutter skal falle bort, dersom de er i strid med formålet med reguleringsplanen. Det ble fremmet et lovendringsforslag med samme prinsipp, men som ble møtt av sterk kritikk.

- Hva er dine tanker rundt en slik bestemmelse i det norske systemet?
- Syns du det er en balanse slik situasjonen er i dag? (Opprettholdelsen av privatrettslig rettigheter kontra samfunnsønsket om boligutbygging).

Avslutningsspørsmål.

- Er det noe mer du vil legge til?

Vedlegg nr. 2: Intervjuguide utviklere

Introduksjon av informanten.

- Hva er ditt fulle navn?
- Hva er ditt yrke/stilling?

Spørsmål om tomten og akkvisisjonen.

- Når kjøpte dere den villaklausulerte eiendommen?
- Var eiendommen lagt ut for salg eller kontaktet dere eier av eiendommen?
- Hvis de tok kontakt, hvordan gikk dere frem ved kontakt med eier?
- Hva gjorde nettopp den eiendommen interessant?

Spørsmål om første møtet med servitutten.

- Hvordan ble dere gjort oppmerksom på strøksservitutten?
- Hva tenkte dere når dere ble klar over en slik bestemmelse?
- Ble det ansett som en reell risiko?

Spørsmål om erfaring med strøksservitutter.

- Var dere kjent med tidligere saker som dreide seg om strøksservitutter?
- Hadde dere utviklet en slik eiendom eller et prosjekt med en slik heftelse før denne?
- Vurderte dere metoder for å endre eller slette servitutten på forhånd? Evt. hvorfor ikke?
- Ved planlegging av bebyggelse, hva anså dere som villamessig?

Spørsmål om forhold til rettighetshavere.

- Når var første gang dere kom i kontakt med de private rettighetshaverne?
- Hvordan var den tidlige kommunikasjonen med rettighetshaverne?
- I dine øyne, var det en god dialog mellom utbygger og rettighetshavere?

Spørsmål om rettighetshavere og deres ønsker/behov.

- En rekke naboer stilte seg kritisk til planforslaget.
- Ble det gjort noen endringer på planen på bakgrunn av protestene?
- Ble dere gjort klar over hva disse ønsket?

- Hva ville de gå med på av bebyggelse?

Spørsmål om minnelig avtale.

- Ble det på noe tidspunkt gjort forsøk på å komme frem til en løsning angående servitutten, altså en minnelig avtale?
- Hva anser du som et forhandlingsmiddel eller et middel for å imøtekomme rettighetshavernes behov?

Uansett om servitutten slettes eller settes til side vil strøkets karakter bli endret. Dette åpner for at strøksservitutten kan falle bort som følge av faktiske endrede forhold.

- Mister økonomisk godtgjørelse kraft som forhandlingsmiddel?

Spørsmål om situasjonen rundt strøksservitutter den dag i dag.

I Danmark har de en rettslig bestemmelse som sier at det kan tas med i reguleringsplan om spesifikke typer servitutter skal falle bort, dersom de er i strid med formålet med reguleringsplanen. Det ble fremmet et lovendringsforslag med samme prinsipp, men som ble møtt av stor kritikk.

- Hva er dine tanker rundt en slik bestemmelse i det norske systemet?
- Syns du det er en balanse slik situasjonen er i dag?
- For en utbygger, hva vil du si innebærer minst risiko for et prosjekt i en slik situasjon; å forsøke å oppklare privatrettslige forhold før igangsettelse eller å starte prosjekter og håndtere konflikter underveis?
- Dersom dere som bedrift skulle komme over en slik sak på nytt, eller har vært innom en slik sak, hvordan gikk dere/ville dere ha gått frem?
Er det noe du ønsker at ble gjort annerledes?

Avslutningsspørsmål.

- Er det noe mer du vil legge til?

Vedlegg nr. 3: Intervjuguide advokater

Introduksjon av informanten.

- Hva er ditt fulle navn?
- Hva er ditt yrke/stilling?
- Hadde du vært involvert i saker om strøksservitutter før denne saken?

Eiendommen og møtet med servitutten

- På eiendommen lå det tinglyst en villaklausul. Hva vil du definere som villamessig bebyggelse?
- Hva ønsket naboene med søksmålet? Eksempelvis utforming av bebyggelse, konsekvenser for infrastruktur o.l.
- Hvordan kan en utvikler møte rettighetshavernes ønsker og behov i en slik sak?

Kommunikasjon

- Har du noen formening om hvordan kommunikasjonen mellom partene var? F.eks. gjorde Naturbetong en god nok jobb med å informere om planer, tomtens kommende endringer, konsekvenser bebyggelsen ville medføre?
- Var naboene åpne for forhandling, kommuniserte de behov eller ønsker med den kommende bebyggelsen?

Håndtering av servitutten

- Hva kan en utbygger forhandle med for å oppnå en avtale?
- Etter din mening, hva kunne Naturbetong gjort for å unngå at konflikten oppstod og at den havnet i retten?
- Dersom en utvikler har valget mellom å avskipe servitutten etter servituttlova, ekspropriere etter oreigningslova eller få servitutten fjernet ved jordskifte. Hva vil etter din erfaring være mest gunstig i forhold til tid og kostnad ved de ulike alternativene?
- Har du inntrykk av at utbyggerne setter seg godt nok inn i de private rettighetene i eiendommer de kjøper for utvikling og hvilken risiko dette kan medføre?
- Med tanke på deres sak, er det noe du mener dere burde/kunne ha gjort annerledes når du ser tilbake?

Lovforslaget og en mer aktiv rolle for planmyndighetene

- Hva er dine tanker om planmyndighetenes rolle ved avklaring av privatrettslige forhold ved byggesaksbehandling?

Dansk planlovgivning har en bestemmelse hvor negative servitutter automatisk kan settes til side dersom den strider med planens formål. Et lovforslag basert på dette ble fremmet av miljøverndepartementet i 2008, men ble møtt med sterk kritikk.

- Hva er dine tanker rundt en slik løsning i norsk rett?
- Oslo har en kraftig befolkningsvekst, noe som har medført et økende behov for boliger. Hva er ditt syn på at 100 år gamle private avtaler setter begrensninger for dette behovet?
- Vil du si at den ordningen vi har i dag skaper en balanse mellom privates rett til å inngå avtaler (og at disse respekteres), og det offentliges ønsker ved utviklings- og planstrategi?



Norges miljø- og biovitenskapelige universitet
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway