



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2019 30 stp

Fakultet for landskap og samfunn

Hovedveileder: Helén Elisabeth Elvestad

Eiendomsutviklers valg mellom ekspropriasjon og avskipping for å fjerne strøksservitutter

A real estate developers' choice between
expropriation and abolishment to remove area
easements

Anette Breivik Halvorsen

Master i Eiendom

Forord

Denne masteroppgaven markerer avslutningen på en femårig mastergrad i Eiendomsfag ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU) i Ås. Masteroppgaven representerer vårsemesteret 2019 og utgjør 30 studiepoeng.

Helt fra begynnelsen av studiet fant jeg ut at jeg hadde en stor interesse for eiendomsjus, og det var derfor naturlig for meg å velge en oppgave innenfor dette området. Servitutter var tidlig i studiet et spennende fenomen som dukket opp i ulike fag, og har vært et tema som har blitt diskutert og drøftet mye i klasserommet opp igjennom studietiden.

Oppgavens problemstilling ble utarbeidet i samarbeid med veileder.

Arbeidet med oppgaven har vært spennende og lærerikt. Oppgaven har gitt meg en god øvelse i å forske, drøfte og analysere funn. Arbeidet med oppgaven også til tider vært krevende, men etter alle steg i forskningsprosessen sitter jeg igjen med en bredere forståelse og kunnskap av temaet servitutter.

Jeg vil rette en spesiell takk til hovedveileder Helén Elisabeth Elvestad for god faglig veiledning, som har kommet med motiverende tilbakemeldinger og konstruktiv kritikk til oppgaven gjennom hele forskningsprosessen. En betydelig takk rettes også til alle mine respondenter som satt av tid til intervju og ga meg verdifulle bidrag til oppgaven. Alle respondentene var svært interesserte og imøtekommende, noe som jeg er veldig takknemlig for. Helt til slutt vil jeg takke min familie og kjæreste for all støtte, tålmodighet og omsorg gjennom et hektisk semester.

Anette Breivik Halvorsen

Ås, 12. mai 2019

Sammendrag

I denne masteroppgaven har jeg undersøkt hvilket virkemiddel, av ekspropriasjon etter orl. § 2 nr. 31 og avskipping etter servl. § 7, utbygger mener er best egnet for å fjerne strøksservitutter, sett i lys av saksbehandlingstiden. Strøksservitutter er en type negativ servitutt som i hovedsak ble stiftet som privatrettslige avtaler med hensikt å regulere bruk av eiendommer innenfor et bestemt strøk. Disse hadde i hensikt å styre bebyggelsen for et område på en tid da det ikke var vanlig med reguleringsplaner. I dag er det kommunen som har reguleringsmyndigheten i Norge, og det er disse som vedtar reguleringsplaner. Som følge av økt befolkningsvekst og boligbehov åpner samtlige reguleringsplaner for høyere utnyttelsesgrad enn hva de privatrettslige avtalene tilsier. Dersom utbygger ønsker å bygge i tråd med reguleringsplanens krav til utnyttelsesgrad, men har en påheftet servitutt på eiendommen som er detaljert hva angår antall bygninger og boenheter, kan det derfor bli problematisk for utbygger å bygge i henhold til planen. Da det ut ifra rettspraksis også vist seg at negative servitutter ikke alltid bortfaller i møte med reguleringsplaner, jf. blant annet Rt. 2002 s. 145 (Bortelid-dommen) og Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen), vil utbygger i realiteten kunne gå veien om ekspropriasjon etter orl. § 2 eller avskipe servitutten etter servl. § 7 for å fjerne en påheftet strøksservitutt. Ettersom tidsbruken i et prosjekt vil være viktig innen eiendomsutvikling, ville jeg derfor med denne oppgaven undersøke hvilket av de to virkemidlene utbygger anser for best, sett i lys av saksbehandlingstiden. Jeg ønsket også gjennom min delproblemstilling å undersøke om det kan gjøres noen endringer for å forbedre dagens system, sett i lys av saksbehandlingstiden.

For å besvare problemstillingen har jeg brukt kvalitativ metode med dokumentstudie som forskningsdesign. I dokumentstudiet har jeg undersøkt seks ekspropriasjonssaker av strøksservitutter for fylkesmannen og ett overskjønn for fastsettelse av ekspropriasjonserstatning etter orl. § 2. To avskippingssaker for jordskifteretten, og ett overskjønn ved avskipping er også blitt undersøkt. Jeg har også utført kvalitative intervjuer av respondenter som har kunnskap om bruk av de to lovhjemplene, og som har vært part eller representert en part i ekspropriasjons- og avskippingssakene.

Funnene i oppgaven viser at lengden på saksforberedelsen, tidspunktet for avholdelse av planmøte og mye saksomfang tidlig i prosessen påvirker saksbehandlingstiden ved servituttskjønn. Ved en ekspropriasjonssøknad for fylkesmannen tilsier svarene fra empirien at det er ressurser i forvaltningen, samt varslings- og merknadsprosessen mellom fylkesmannen, søker og påtaleberettigede som påvirker saksbehandlingstiden i størst grad.

For å redusere saksbehandlingstiden ved et servituttskjønn blir det viktig å beramme skjønnsforretningen tidlig. Det blir derfor viktig å holde planmøte raskt etter at skjønnsbegjæringen er tatt til følge, jf. jskl. § 6-6. Ved en ekspropriasjonssøknad kan saksbehandlingstiden til en viss grad reduseres dersom søker sender kopi av sin søknad direkte til de påtaleberettigede på forhånd. På den måten kan fristene for uttalelse settes kortere, jf. fvl. § 16 første ledd første punktum. For utbygger blir det viktig å gjøre tilstrekkelig nok forundersøkelser før innsending av ekspropriasjonssøknad eller en skjønnsbegjæring.

Funnene indikerer også at tiden frem til ferdigbehandlet ekspropriasjonssøknad eller skjønn, samt tidsaspektet frem til utbygging, vil være avgjørende ved valg av virkemiddel. Ettersom et servituttskjønn kan ankes til lagmannsretten, tyder funnene mine på at utbyggere anser risikoen for å vente på berammelse av overskjønnet for å være stor for et prosjekts lønnsomhet. Dersom det haster for utbygger å starte med utbygging, vil det også være mulighet med forhåndstiltredelse etter orl. § 25. Da denne muligheten vil ikke foreligge ved avskipping, vil ekspropriasjon ifølge mine respondenter være den foretrekkende metode for å fjerne strøksservitutter.

I sin helhet viser oppgaven at utfordringene ved bruk av avskipping som ekspropriasjonshjemmel ansees for å være større enn ved ekspropriasjon etter orl. § 2 nr. 31. Utfordringene knytter seg ifølge respondentene til den «*skjønnsbaserte*» interesseavveiningen i servl. § 7, ankeadgangen ved skjønn, og til verdsettingsbestemmelsen i servl. § 7. Gjennom studien fant jeg også ut at samtlige respondenter stiller seg tvilende til jordskifterettens kompetanse. Respondentenes formening om jordskifterettens kompetanse kan se ut til å være en årsak til at utbyggere velger ekspropriasjon fremfor avskipping.

Til tross for at mine funn viser at ekspropriasjon etter oreigningsloven og avskipping etter servituttløven er to ordninger som er fullt mulig å ta i bruk, og at saksbehandlingstiden ved avskipping viser seg å være kortest, viser denne oppgaven at ekspropriasjon etter orl. § 2 nr. 31 derfor er den foretrukne metode for å fjerne strøksservitutter.

For å forbedre dagens system må jordskifteretten bli flinkere til å holde planmøte tidlig, og være proaktiv i saksforberedelsen. For behandling hos fylkesmannen vil tilføring av ressurser også kunne være et mulig tiltak for å redusere saksbehandlingstiden ved ekspropriasjonssøknader. Dette spørsmålet blir derimot til forvaltningen å besvare.

Abstract

In this thesis, I have investigated which legal rule, of the Easement Act section 7 and the Expropriation Act section 2 number 31, developers regard as the best to remove area easements, seen in relation to the case processing time. Area easements is a type of negative servitude which was mainly founded as private-law agreements with intending to regulate the use of properties within a certain area. Many of these were founded at a time when it was not common with public zoning plans. Today the municipalities have full regulatory authority in Norway and control the settlements through public zoning plans. As a result of increased population growth and higher housing needs, public regulation opens for higher utilization rates than the private-law agreements allow. In cases where developers want to build in accordance with the zoning plans requirements for utilization, but the servitude is more detailed than the zoning plans in terms of the number of buildings and residential units, it can become problematic for the developer to build according to the plan. Since it appears from case law that negative servitudes do not always lapse in the meeting with zoning plans, cf. Rt. 2002 s. 145 (Bortelid-dommen) and Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen), the developers will be able to use expropriation after the Expropriation Act section 2 or the Easement Act section 7 to remove an area easement. Because time spent in a project is important in property development, this thesis presents which legal rule the developers regard as more favorable in terms of the case processing time. Additionally, it is provided what changes can be made to improve the current system to reduce the processing time, as a sub-research topic.

In order to answer the research question, I have chosen to use qualitative research with document study as design. In the document study, I have investigated six expropriation cases of area easements from the County Governor and one case of re-trial of a judgement from the court of appeals, cf. the Expropriation Act section 2. Two more expropriation cases from the Land Consolidation Court (LCC) has been investigated, together with one re-trial of a judgment from the court of appeals, cf. the Easement Act section 7. I have also conducted qualitative interviews with informants who either have knowledge of the legal rules, or have been a party or represented a party in the court rulings

This thesis shows that the length of the case-preparation, timing of the plan meeting and the scope of the case early in the process will affect the case processing time in expropriation cases from LCC. The empirical study shows that it is resources in the public administration, and the notification process of all the involved parties in the case, that affects the case processing time the most in expropriation cases from the County Governor.

In order to reduce the case processing time for expropriation cases in LCC, the date of the main hearing of the appraisal dispute should be set early. It is important to hold the plan meeting soon after the request for appraisal judgement is accepted, cf. the Norwegian Land Consolidation Act (LCA) section 6-6. In the case of an expropriation application after the Expropriation Act, the County Governor can save some time if the applicant sends a copy of his application directly to the people who can institute an action in court in advance. In this way, the deadlines for the statement can be set shorter. For the developer it is important to make sufficient preliminary investigations before submitting an application for expropriation or a request for judgment.

It is also found that the time consumption to finalize the processed application for expropriation or judgment in LCC, as well as the time consumption to begin construction, will be deciding factors in choosing between the two legal rules. Since an appraisal judgement can be appealed to the court of appeals, my findings suggest that the developers consider the unexpectedly varying waiting time for the settlement from the court of appeals to be a potential risk to the profitability of the project. For the developers who need to embark on construction as early as possible, it is recommended to use the Expropriation Act section 25 to remove area easements. As this opportunity will not be available from the Servitude Act section 7, my findings thus suggest that developers prefer to use expropriation after the Expropriation Act section 2 to remove area easements.

All in all, it is shown that the challenges associated with the use of the Servitude Act section 7 are considered by the informants to be greater than the Expropriation Act section 2 number 31. The challenges are related to the “*discretionary*” weighing of interests after the Servitude Act section 7, the possibility of appealing the judgement, and the valuation assessment after the Servitude Act section § 7. Throughout the study, I also found that all respondents doubted on the competence of the LCC. The informants’ opinions of the court’s competence may seem to be a reason why the developers choose expropriation after the Expropriation Act rather than abolishment after the Easement Act.

Even though abolishment after the Easement Act section 7 has shorter case processing time than the expropriation after the Expropriation Act section 2 number 31, and both of the legal rules are fully feasible to use, this thesis therefore show that expropriation after the Expropriation Act section 2 number 31 is the preferred method for removing area easements.

In order to improve the current system, the LCC must hold the plan meetings earlier, and be more proactive in the preparation of the case. For treatment by the County Governor, the addition of resources could also be a possible measure to reduce the processing time for expropriation applications. This question will on the other hand be up to the public administration to answer.

Innholdsfortegnelse

Kapittel 1 – Innledning	1
1.1. Tema og aktualitet	1
1.2. Problemstilling	2
1.3. Avgrensninger og presiseringer	4
1.4. Oppbygning av oppgaven	4
Kapittel 2 – Metode og fremgangsmåte	6
2.1. Valg av metode	6
2.2. Forskningsdesign	7
2.3. Reliabilitet og validitet	8
2.4. Utvalgsskjevhet og utvalgsfeil	10
2.5. Fremgangsmåte	11
2.5.1. Dokumentstudie	11
2.5.2. Datainnsamling ved intervju	12
2.6. Oppsummering	15
Kapittel 3 – Om negative servitutter	16
3.1. Innledning	16
3.2. Servitutter	16
3.3. Reelle og personlige servitutter	17
3.4. Stiftelse av servitutter	17
3.5. Positive servitutter	18
3.6. Negative servitutter	19
3.7. Strøksservitutter	20
3.8. Oppsummering	22
Kapittel 4 – Opphør av strøksservitutter gjennom ekspropriasjon og avskipping	23
4.1. Innledning	23
4.2. Ekspropriasjon og legalitetsprinsippet	23
4.3. Hjemler for privat ekspropriasjon	24
4.4. Ekspropriasjon etter oreigningslova § 2	25
4.4.1. Saksgangen ved ekspropriasjon etter orl. § 2	27
4.5. Omskiping etter servituttloven §§ 5 og 6	30
4.6. Avskipping etter servituttloven § 7	31
4.6.1. Saksgangen ved avskipping etter servl. § 7	33
4.7. Oppsummering	36
Kapittel 5 – Presentasjon av ekspropriasjons- og avskippingssaker	37
5.1. Innledning	37
5.2. Ekspropriasjonssaker etter orl. § 2 nr. 31	37
5.2.1. Stasjonsveien 6	37
5.2.2. Gbnr. 28/534	39
5.2.3. Konsul Schjeldrupsvei 8	40
5.2.4. Tråkka 24	42
5.2.5. Nordstrandveien 34	44
5.2.6. LB-2014-148388	46
5.2.8. Skogfaret 25	49

5.3.	Avskippingssaker etter servl. § 7	51
5.3.1.	TSTRO-2013-197583.....	51
5.3.2.	JKRI-2017-5815	52
5.3.3.	JKRI-2016-147046.....	54
5.4.	Oppsummering	56
Kapittel 6 – Det empiriske materialet		57
6.1.	Innledning	57
6.2.	Presentasjon av respondenter.....	57
6.3.	Underproblemstilling 1	59
6.3.1.	Jordskifteretten	59
6.3.2.	Fylkesmannen.....	61
6.3.3.	Utbyggere	63
6.4.	Underproblemstilling 2.....	65
6.4.1.	Tidsperspektivet frem til bygging	65
6.4.2.	Kostnader i vente på rettslig avgjørelse	66
6.4.3.	Forutsigbarhet ved utfallet	67
6.5.	Underproblemstilling 3	67
6.5.1.	Fylkesmannens- og jordskifterettens tiltak	68
6.5.2.	Utbyggers tiltak	68
6.6.	Underproblemstilling 4.....	71
6.6.1.	Vurderingstemaet ved avskipping	71
6.6.2.	Overskjønn-/klageadgang.....	73
6.6.3.	Erstatningsutmålingen ved avskipping.....	74
6.7.	Delproblemstilling	75
6.7.1.	Jordskifteretten	75
6.7.2.	Fylkesmannen.....	76
6.7.3.	Utbyggere	76
Kapittel 7 – Drøftelse		78
7.1.	Innledning	78
7.2.	Underproblemstilling 1 - Hvilke momenter påvirker saksbehandlingstiden ved en ekspropriasjonssøknad for fylkesmannen og et servituttskjønn for jordskifteretten?	78
7.2.1.	Saksbehandlingstiden i de ulike ekspropriasjons- og avskippingssakene.....	78
7.2.2.	Avskipping	79
7.2.3.	Ekspropriasjon.....	83
7.2.4.	Sammendrag.....	87
7.3.	Underproblemstilling 2 - Hvilke momenter ved saksgangen anser utbygger for å være viktigst ved valg av virkemiddel?	88
7.3.1.	Tidsaspektet og kostnader	88
7.3.2.	Forutsigbarhet.....	92
7.3.3.	Sammendrag.....	92
7.4.	Underproblemstilling 3 - Hvilke tiltak gjøres for å forenkle saksgangen, sett i lys av saksbehandlingstiden, ved ekspropriasjon og avskipping av strøksservitutter?.....	93

7.4.1.	Fylkesmannens og jordskifterettens tiltak	93
7.4.2.	Utbyggers tiltak	94
7.4.3.	Sammendrag	97
7.5.	Underproblemstilling 4 – Hva anser utbyggere for å være de største utfordringene ved bruk av virkemidlene ekspropriasjon og avskipping for å fjerne strøkssevitutter?	98
7.5.1.	Vurderingstemaet i servituttløven § 7 og oreigningsloven § 2 nr. 31	98
7.5.2.	Overskjønn og klageadgang	103
7.5.3.	Prinsippene for verdsetting	104
7.5.4.	Sammendrag	106
7.6.	Delproblemstilling - Kan det gjøres noen endringer i de to ekspropriasjonsinstituttene for å forbedre dagens system, sett i lys av saksbehandlingstiden?	108
7.6.1.	Hvordan fungerer de to ekspropriasjonsinstituttene i dag?	108
7.6.2.	Respondentenes forslag	109
7.6.3.	Sammendrag	111
Kapittel 8 – Konklusjon og forslag til videre forskning		113
8.1.	Konklusjon av hovedproblemstilling	113
8.2.	Konklusjon av delproblemstilling	116
8.3.	Forslag til videre forskning	117
Kilder		119
Vedlegg		125

Oversikt over tabeller

Tabell 1:	Skjematisk oversikt over saksbehandlingstiden i Stasjonsveien 6-saken	38
Tabell 2:	Skjematisk oversikt over saksbehandlingstiden i Gbnr. 28/534-saken	40
Tabell 3:	Skjematisk oversikt over saksbehandlingstiden i Konsul Schjeldrupsvei 8-saken... ..	41
Tabell 4:	Skjematisk oversikt over saksbehandlingstiden i Tråkka 24-saken	44
Tabell 5:	Skjematisk oversikt over saksbehandlingstiden i Nordstrand 34-saken	45
Tabell 6:	Skjematisk oversikt over saksbehandlingstiden i Binneveien 5-saken	49
Tabell 7:	Skjematisk oversikt over saksbehandlingstiden i Skogfaret 25-saken	51
Tabell 8:	Skjematisk oversikt over saksbehandlingstiden i TSTRO-2013-197583	52
Tabell 9:	Usland, S. (2019). Skjematisk oversikt over saksbehandlingstiden i JKRI-2016-147046 (Telefonsamtale 24.04.19)	54
Tabell 10:	Berensten, R. (2019). Skjematisk oversikt over saksbehandlingstiden i JKRI-2016-147046 (Telefonsamtale 24.04.19)	56
Tabell 11:	Presentasjon av undersøkelsens respondenter.	57

Tabell 12: Norges domstoler. (2019). Statistikk over lagmannsrettens saksavvikling av
overskjønn fra 2014 til 2018. Det vil si antall saker som er behandlet, saksbehandlingstid og
beholdning av saker. Tilgjengelig fra:
<https://www.domstol.no/no/domstoladministrasjonen/offentlighet-og-innsyn/statistikk/> (lest
04.04.19)..... 90

Kapittel 1 – Innledning

1.1. Tema og aktualitet

Temaet for denne oppgaven er fjerning av strøksservitutter gjennom avskipping og ekspropriasjon. Strøksservitutter ble i hovedsak stiftet som privatrettslige avtaler med hensikt å regulere bruken av eiendommer innenfor et bestemt strøk, slik at strøket kunne bevare sin opprinnelige karakter (NUT 1960:1 Rådsegn 5, s. 42). Svært mange av disse ble stiftet rundt 1900-1950-tallet, og hadde som hensikt å styre bebyggelsen på samme måte som dagens reguleringsplaner (Miljøverndepartementet 2008, s. 1). Strøksservitutter er fortsatt gjeldende i dag, og de skal overholdes på lik linje med andre privatrettslige avtaler.

I dag er hovedregelen at plan- og bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved reguleringsarbeid og planbehandling, jf. lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 27. juni 2008 nr. 71 (heretter kalt pbl.) § 21-6. En reguleringsplan fastsetter fremtidig arealbruk for et område, og har blant annet den virkning at det ikke kan bygge på en annen måte enn hva som er fastsatt i planen, jf. pbl. § 12-4. I de tilfeller der det hviler en strøksservitutt på flere eiendommer, og disse er omfattet av en reguleringsplan som godtar ytterligere utnyttelse av eiendommen, kan eiendommen i realiteten bli påført et slags byggeforbud i tilfeller der reguleringsplanen legger opp til blokkbebyggelse, eller dersom servitutter er detaljert hva angår bygning, boenheter og liknende (Falkanger & Falkanger 2016, s. 253). Dette kan skape problemer for utbyggere som ønsker å bygge i henhold til planen.

Ut ifra rettspraksis har det vist seg at negative servitutter ikke alltid bortfaller i møte med reguleringsplaner, jf. blant annet Rt. 2002 s. 145 (Bortelid-dommen) og Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen). Dette kan påføre utbyggere store kostnadstap, særlig i tilfeller der negative servitutter som strider mot reguleringsplanen, ikke er fjernet. Når samfunnet utvikler seg kan det derfor bli et problem at mange av disse servituttene står i veien for utbygging. En privat utbygger som ønsker å bygge i strid med en strøksservitutt kan i realiteten enten gå veien om ekspropriasjon etter lov om oregning av fast eigeendom (oregningslova) av 23. oktober 1959 nr. 3 (heretter kalt orl.) § 2 nr. 31, eller avskipping etter lov om særlege råderatter over framand eigeendom (servituttlova) av 29. november 1968 (heretter kalt servl.) § 7 for å få fjernet den negative servitutten.

Gjennom statlige planretningslinjer for samordnet bosteds-, areal- og transportplanlegging, og «*Nasjonale forventninger til regional regional og kommunal planlegging*» har regjeringen gitt klare signaler om en kompakt by- og tettstedsutvikling (St.meld.nr. 18 (2016-2017), s. 78). I St. meld. Nr. 18 (2016-2017, s. 78) står det blant annet at: «*Særleg rundt viktige kollektivknutepunkt bør det sikrast ei høg arealutnytting, fortetting og transformasjon*». Ettersom prioriterte vekstområder for knutepunktutvikling ifølge St.meld. nr. 18 (2016-2017, s. 78) er Oslo by, så jeg det derfor som naturlig å se på ekspropriasjons- og avskippingssaker i Oslo kommune.

Etter å ha studert rettspraksis og undersøkt ekspropriasjonssaker behandlet hos Fylkesmannen i Oslo-Akershus, har jeg sett at det hviler flere strøksservitutter på vestlige områder av Oslo, som Nordstrand, Ullern og Vinderen. Ettersom Statens vegvesen planlegger nytt kollektivknutepunkt i bydel Ullern, vil flere av disse områdene kunne tenkes å bli aktuelle utbyggingsområder for fremtiden (Statens vegvesen 2018). Dette gjør problemstillingen min rundt strøksservitutter relevant som tema for min forskningsoppgave.

Den rettslige problemstillingen om konflikt mellom negative servitutter og reguleringsplan har vært mye omdiskutert. Det er imidlertid få studier som har undersøkt hvilke ekspropriasjonshjemler utbygger anser som best for å få fjernet strøksservitutter.

I artikkelen «*Strøksservitutter i fortettingsprosjekter*» (Elvestad 2017) fant Elvestad at tidsaspektet ved en rettslig avgjørelse var en av de største utfordringene i møte med strøksservitutter i utbyggingsprosjekter. Funnene i denne artikkelen tilsier at tid har en avgjørende betydning ved eiendomsutvikling. Jeg anser det derfor som relevant å undersøke hvilken ekspropriasjonshjemmel, av ekspropriasjon og avskipping, som utbygger mener er best egnet for å fjerne strøksservitutter, sett i lys av saksbehandlingstiden.

1.2. Problemstilling

Formålet med denne oppgaven er å undersøke hvilket virkemiddel, av ekspropriasjon etter orl. § 2 nr. 31 og avskipping etter servl. § 7, som er best egnet for å fjerne strøksservitutter, sett i lys av saksbehandlingstiden. Jeg ønsker også å undersøke om det er noen spesielle forhold som påvirker saksbehandlingstiden ved en ekspropriasjonssøknad og et krav om avskipping,

hvilke momenter (tids- og kostnadsaspektet, forutsigbarhet o.l.) ved saksgangen som utbygger vektlegger mest ved valg av virkemiddel, og om utbygger har noen forslag til forbedringer for å redusere saksbehandlingstiden ved ekspropriasjon og avskipping av strøksservitutter. I tillegg ønsker jeg å undersøke hva utbyggere anser for å være de største utfordringene ved bruk av virkemidlene ekspropriasjon og avskipping.

Gjennom en målrettet operasjonaliseringsprosess utformet jeg én hovedproblemstilling, fire underproblemstillinger og én delproblemstilling.

Hovedproblemstilling:

- *Hvilket virkemiddel mener utbygger, sett i lys av saksbehandlingstiden, er best egnet for å fjerne strøksservitutter, ekspropriasjon etter orl. § 2 nr. 31 eller avskipping etter servl. § 7?*

Underproblemstillinger:

1. *Hvilke momenter påvirker saksbehandlingstiden ved en ekspropriasjonssøknad for Fylkesmannen og et servituttskjønn for jordskifteretten?*
2. *Hvilke momenter ved saksgangen anser utbygger for å være viktigst ved valg av virkemiddel?*
3. *Hvilke tiltak gjøres for å forenkle saksgangen, sett i lys av saksbehandlingstiden, ved ekspropriasjon og avskipping av strøksservitutter?*
4. *Hva anser utbyggere for å være de største utfordringene ved bruk av virkemidlene ekspropriasjon og avskipping for å fjerne strøksservitutter?*

Delproblemstilling:

- *Kan det gjøres noen endringer i de to ekspropriasjonsinstituttene for å forbedre dagens system, sett i lys av saksbehandlingstiden?*

1.3. Avgrensninger og presiseringer

Som det går frem av det overnevnte, ønsker jeg å undersøke hvilke hjemler av orl. § 2 nr. 31 og servl. § 7 som utbygger mener egner seg best, i forhold til saksbehandlingstiden, til å fjerne strøksservitutter. Saksbehandlingstiden vil derfor være det moment som skal vurderes i avveiningen mellom ekspropriasjon og avskipping. Oppgaven vil kun omhandle strøksservitutter, men positive servitutter og andre negative servitutter vil bli presentert for å få en oversikt over materiellet.

Forskningsoppgaven avgrenses til å besvare hoved-, under- og delproblemstillingen definert i avsnittet 1.2 om problemstillinger. Videre avgrenses oppgaven til:

- Ekspropriasjon etter orl. § 2 nr. 31
- Avskipping etter servl. § 7
- Strøksservitutter
- Byggeservitutter, herunder kun villaklausuler

1.4. Oppbygning av oppgaven

Oppgaven er delt inn i 8 kapitler. Kapittel 1 inneholder en overordnet introduksjon av oppgaven. Det gis en innføring i oppgavens tema og aktualitet, og oppgavens problemstillinger blir presentert. Avgrensninger i forhold til oppgavens omfang blir også fremstilt i oppgavens første kapittel. Kapittel 2 gir en oversikt over hvilke forskningsmetoder som er benyttet i undersøkelsen, hvorfor ulike valg av metode er tatt, og hva som er mulige konsekvenser ved disse valgene. Vurdering av oppgavens kvalitet i form av begrepene validitet og reliabilitet, således som fremgangsmåten ved intervjuene blir også drøftet og beskrevet.

Kapittel 3 og 4 tar for seg oppgavens teoretiske rammeverk. Kapittel 3 omhandler teori rundt negative servitutter og strøksservitutter. Her gjør jeg rede for begrepet servitutt, de ulike type servitutter og hvem disse gjelder for, formålet med slike servitutter og stiftelsesgrunnlaget for disse. Kapitlets hensikt er å gi en innføring i teori rundt strøksservitutter, som er en sentral

som er en sentral del av oppgaven. I kapittel 4 gjør jeg rede for de to ulike former for opphør av strøksservitutter, ekspropriasjon etter orl. § 2 nr. 31 og avskipping etter servl. § 7, som oppgaven handler om. Andre hjemler for privat ekspropriasjon blir også kort presentert for å gi en oversiktlig fremstilling av temaet. I kapittelet gir jeg en oversikt over saksgangen og hvilke saksbehandlingsregler som gjelder for de to ekspropriasjonsinstituttene.

I kapittel 5 gjennomføres det et dokumentstudie som gir en innføring i ulike ekspropriasjonssaker for fylkesmannen og avskippingssaker for jordskifteretten. I presentasjon av sakene redegjør jeg for ulike elementer som er sentrale for å forstå hovedtrekkene i sakene, og saksbehandlingstiden i de ulike sakene blir presentert.

I kapittel 6 presenterer jeg det empiriske datamaterialet, som bygger på ni intervjuer med en respondent fra Fylkesmannen i Oslo-Akershus, Oslo og Akershus jordskifterett og ulike advokat- og eiendomsutviklingselskaper. I kapittelet blir all data som har relevans for å besvare oppgavens problemstilling presentert.

I kapittel 7 analyserer og drøfter jeg de empiriske funnene. Oppgavens problemstillinger blir her besvart på bakgrunn av aktuell teori presentert i kapittel 3 og 4, gjennomført dokumentstudie og innhentet empiri.

Kapittel 8 består av konklusjoner som er gjort på bakgrunn av drøftelsen og dokumentstudiet. Videre i kapittelet gir jeg forslag til videre forskning.

Kapittel 2 – Metode og fremgangsmåte

I dette kapittelet skal jeg gjøre rede for forskningsmetoden som oppgaven er bygget opp på. Jeg vil gå nærmere inn på hvordan informasjon om fenomenet er innhentet, og hvordan jeg har analysert denne informasjonen. Hensikten er å gi et innblikk i hvordan jeg har gått frem for å innhente data, hvorfor jeg har valgt ulike metoder og tilnæringsmåter i oppgaven og hva som er mulige fallgruver ved valgene jeg har tatt.

2.1. Valg av metode

Et skille som dukker opp i den samfunnsvitenskapelige metodelæren, er skillet mellom kvalitative og kvantitative metoder (Johannessen et al. 2011, s. 35). Kvalitativ metode er en måte å tilnærme seg virkeligheten på, som bidrar til å produsere beskrivende data om et fenomen i en bestemt kontekst (Silverman 2014, s. 4-5). I motsetning til kvantitativ metode, som produserer såkalte «harde data» i form av tall, vil dataene fra kvalitative metoder foreligge som skrevne tekster, lyd eller bilde (Johannessen et al. 2011, s. 454). Dette innebærer at den innsamlede dataen i kvalitativ metode kan være ulike menneskers uttalte ord, erfaringer og oppfatninger (Johannessen et al. 2011, s. 144).

Dataen fra kvalitative metoder kalles for «myke data». Karakteristisk ved «myke data» er at de får frem kjennetegnene til menneskene som studeres, og deres egne fortolkninger av disse kjennetegnene (Johannessen et al. 2011, s. 41). I motsetning til de «harde dataene» som produseres ved kvantitativ metode, som søker etter å finne menneskers kjennetegn, søker kvalitativ metode motsatt en mer detaljert og dyptgående forståelse av fenomenet ut ifra aktørens egne meninger (Anne Ryen 2002, s. 20).

Ved valg av metode må forsker ta utgangspunkt i problemstillingen og vurdere hvordan det er mulig å gjennomføre undersøkelsen fra start til mål (Johannessen et al. 2011, s. 77). Målet med min forskningsoppgave er å få en dypere innsikt i hvilket virkemiddel, av ekspropriasjon og avskipping, som utbygger anser for å være best for å fjerne strøksservitutter sett i forhold til saksbehandlingstiden. Saksbehandlingstiden i de ulike ekspropriasjonssakene vil tallfestes i figurer i de ulike sakene jeg skal redegjøre for, men jeg har ikke til hensikt å gjøre noen form

for statistiske beregninger av denne. Da jeg også ønsker å undersøke utbyggers meninger og erfaringer med bruk av virkemidlene i praksis, vil en kvalitativ tilnærming fremstå som det riktige valget.

Jeg benytter til en viss grad også juridisk metode. Den juridiske metodelæren setter en ytre ramme for hva som er gyldig fremgangsmåte ved juridisk argumentasjon. Dette innebærer at de juridiske resonnementene i oppgaven må basere seg på gyldige rettskilder. Ved tolkning av en rettsregel, vil det dermed være viktig at argumentene forankres i tolkning av lovtekst, forarbeider, rettspraksis, teori og andre rettskilder (Tuseth & Winge 2014, s. 59).

2.2. Forskningsdesign

Forskningsdesign handler om selve formgiving av forskningsprosjektet (Johannessen et al. 2011, s. 77). Jeg har i det forrige delkapittel allerede gjort rede for at jeg har i hensikt å undersøke utbyggers meninger om valg av virkemiddel samt erfaringer tilknyttet bruk av disse. For å finne ut av dette har jeg gjennomført intervjuer med utbyggere som har erfaring med strøksservitutter og/eller ekspropriasjon eller avskipping av strøksservitutter. Jeg har også benyttet dokumentstudie som støtte til teorigrunnet og som en del av det empiriske grunnlaget i oppgaven.

I dokumentstudiet vil jeg studere tidligere ekspropriasjons- og avskippingssaker, dette for å undersøke faktum og ulike karaktertrekk ved sakene som kan ha en innvirkning på saksbehandlingstiden. Videre har jeg satt meg inn i faglitteratur og artikler, lover med tilhørende forarbeider, kommentarutgaver, rettspraksis og saksbehandlingsregler. Disse datakildene er et viktig utgangspunkt for oppgaven, og for å belyse problemstillingen.

Fordelen med å bruke dokumentstudie i en slik oppgave som denne, er særlig at ekspropriasjons- og avskippingssakene kan gi nøye og detaljert beskrivelse av faktum. Sakene representerer til en viss grad hvilket virkemiddel utbyggere ser ut til å bruke mest, og sakene vil også være tilgjengelige for meg slik at jeg tidlig kan begynne med dataanalysen (Silverman 2014, s. 276). En mulig fallgrube ved et dokumentstudie er at forsker gjør et selektivt utvalg av kilder i den hensikt å støtte opp under egne standpunkt. I visshet om dette var jeg opptatt av å undersøke ekspropriasjons- og avskippingssaker som hadde ulikt faktum og ulik grad av kompleksitet.

I tillegg til dokumentstudiet har jeg også foretatt kvalitative intervjuer av utbyggere, advokater, jordskifteretten og Fylkesmannen. Kjennetegnene ved kvalitative intervjuer er at de har et stort omfang av fleksibilitet, som gjør det mulig å få fylldige og detaljerte beskrivelser av fenomenet som undersøkes (Johannessen et al. 2011, s. 143). Da forsker i kvalitative intervjuer kan innhente store mengder data om menneskers erfaringer og oppfatninger, anså jeg det som naturlig å benytte kvalitative intervjuer for å innhente data til oppgavens problemstilling. Metoden kan derimot fort by på utfordringer, ettersom forsker lett kan bli villedet i mengden innsamlet data. Det kan derfor være krevende å lete seg frem til den informasjonen som er sentral for å besvare problemstillingen. I visshet om dette var jeg opptatt av å ha en klar struktur før intervjuene ble gjennomført.

2.3. Reliabilitet og validitet

I forskningsprosjekter må forskeren evaluere kvaliteten på sine undersøkelser. For å kunne evaluere forskningens kvalitet, er det viktig å være bevisst konsekvensene av bestemte metodologiske valg under forskningsprosessen. De to sentrale begreper knyttet til kvaliteten i forskning, reliabilitet og validitet, er kriterier som brukes for å teste datakvaliteten i forskningsoppgaver (Johannessen et al. 2011, s. 243).

Reliabilitet har i hensikt å vurdere dataens pålitelighet. Reliabilitet innebærer at alt av data som brukes, metodene som anvendes og drøftelse av dataen, skal kunne etterprøves (Silverman 2014, s. 83). Det vil si at fremtidige forskere må være i stand til å kunne gjennomføre en gjentagende undersøkelse og komme til et tilsvarende resultat (Silverman 2014, s. 83). Reliabilitet i kvalitativ forskning er ikke like stor som i kvantitative undersøkelser, da det ofte er samtalen som vil være styrende for datainnsamlingen (Johannessen et al. 2011, s. 243). Dette skyldes også at forholdet mellom forsker og intervjuobjektene og lokasjon for intervju kan variere på en slik måte at det kan påvirke etterprøvbareheten.

Under gjennomføring av intervjuene har jeg forsøkt å styrke undersøkelsens reliabilitet ved å bruke lydopptak som et hjelpemiddel for å kvalitetssikre opplysningene og sitere respondentene (Johannessen et al. 2011, s. 104). I de tilfeller der det var nødvendig å forklare begreper, stille oppfølgingsspørsmål og avklare ulike momenter, gjorde jeg også dette for å

unngå mistolkning. Ved flere anledninger gjentok jeg også det respondentene fortalte, for å forsikre meg om at den oppfattede informasjonen stemte. Gjennom å tilrettelegge for disse faktorene har jeg forsøkt å øke graden av reliabilitet i oppgaven.

I hensikt av å muliggjøre etterprøving av resultatene i oppgaven, har jeg grundig gjort rede for fremgangsmåten som jeg har fulgt i forskningsprosessen. Denne vil bli gjort rede for i delkapittel 2.4.

For å legge til rette for en høyere grad av reliabilitet i oppgaven, har jeg benyttet meg av metodetriangulering for å samle inn data til oppgaven. Metodetriangulering består av å undersøke fenomenet fra flere perspektiver ved å bruke ulike teknikker og metoder for å samle inn data (Johannessen et al. 2011, s. 455). Jeg har i tillegg til intervjuer studert tidligere rettspraksis og gjennomført dokumentstudie.

Av rettspraksis har jeg gjort rede for de avgjørelsene som jeg mener er sentrale for å belyse innholdet i hjemlene for ekspropriasjon, jf. orl. § 2 nr. 31 og servl. § 7. Rettspraksis i oppgaven er også belyst for å vise de ulike tolknings- og vurderingsmomentene som skal vektlegges i de ulike bestemmelsene. Ekspropriasjons- og avskipingssakene i oppgaven er, som nevnt ovenfor, også en viktig kilde til informasjon i oppgaven. Ettersom disse sakene har blitt behandlet av fylkesmannen og jordskifteretten, og er enkeltvedtak og rettskraftige skjønn, ser jeg ikke noe grunnlag for å tvile på disse dataene.

Validitet dreier seg om i hvilken grad undersøkelsen er egnet til å gi gyldige svar på undersøkelsens problemstilling, og er et mål på om det jeg har undersøkt stemmer overens med det jeg ønsket å undersøke (Johannessen et al. 2011, s. 244 og s. 365). Validitet kan deles inn i to former: intern og ekstern validitet. Intern validitet handler om hvorvidt undersøkelsen er egnet til å påvise årsakssammenhenger eller ikke, mens ekstern validitet dreier seg om hvorvidt resultatene kan generaliseres eller overføres til andre settinger enn de som er studert (Johannessen et al. 2011, s. 367).

Dersom undersøkelsen har en god intern validitet, gir den ifølge Johannessen et al. (2011, s. 365) «et godt grunnlag for å slutte at en påvirkning har, eller ikke har effekt» Ut ifra en grundig analyse av juridisk litteratur, ekspropriasjons- og avskipingssaker samt intervjuer har jeg forsøkt å tilstrebe en høy intern validitet i oppgaven. Ved analyse av intervjuene var jeg

også bevisst på å knytte respondentens tolkninger av saken og utsagn opp mot det enkelte sak slik at jeg klart kunne vise til at noen påvirkninger har, eller ikke har, effekt på valg av ekspropriasjonshjemmel.

Ved vurderingen om oppgaven har god ekstern validitet blir spørsmålet om resultatene er gyldige utover de forskningsobjektene og den settingen jeg har undersøkt. Jeg har som nevnt ovenfor undersøkt ekspropriasjonssaker fra Oslo kommune. Jeg har også undersøkt avskippingssaker i Vest-Agder fylke, grunnet mangel på avskippingssaker i jordskifteretten i Oslo-Akershus. Overføringsverdien fra slike saker vil være begrenset, ettersom hver enkelt sak er særegen og fordi lokale variasjoner i saksbehandlingstid i ulike kommuner kan forekomme. Konsekvensen av dette er at graden av den eksterne validiteten i oppgaven er svekket.

2.4. Utvalgsskjevhet og utvalgsfeil

En metodologisk svakhet ved denne forskningsoppgaven er utvalgsskjevhet. Utvalgsskjevhet er en systematisk skjevhet i informantutvalget, og oppstår når enkelte enheter er systematisk underrepresentert eller ikke tatt med i utvalget i det hele tatt (Johannessen et al. 2011, s. 245). I denne forskningsoppgaven ønsket jeg å finne utbyggers meninger om valg av virkemiddel for å fjerne strøksservitutter. For å få tak i denne informasjonen kontaktet jeg større og mindre utbyggere som tidligere hadde erfart strøksservitutter og/eller hadde ekspropriert eller avskipt denne. Det viste seg derimot vanskelig å få disse utbyggerne til å stille til intervju. Enkelte hevdet at de ikke hadde noe erfaring med problemstillingen eller at de ikke hadde nok kunnskap om temaet, mens andre ikke svarte på henvendelser. Noen av utbyggerne henviste meg derimot til advokatene sine, slik at jeg kunne ta kontakt med disse. Dette har resultert i at utvalget mitt må kategoriseres som et tilgjengelighetsutvalg, hvorav fem av de syv respondentene som representerer utbyggers meninger er advokater, og to er utbyggere.

Videre hadde fire av respondentene ikke erfaring med ekspropriasjon eller avskipping av strøksservitutter selv, og tre av disse hadde heller ikke erfaring med strøksservitutter. I det videre utvalget av respondenter hadde to erfaring med ekspropriasjon og én respondent hadde erfaring med avskipping. Risikoen med et slikt utvalg er at jeg i slutfasen av studien kan mangle data fordi det ligger mye verdifull informasjon hos utbyggere som har erfaring med ekspropriasjon og avskipping som ikke er intervjuet (Johannessen et al. 2011, s. 113).

Totalt deltok ni respondenter i oppgaven. De to andre intervjuobjektene som ikke representerte utbyggers meninger om temaet, var Fylkesmannen i Oslo-Akershus og Oslo-Akershus jordskifterett. Generelt er det større risiko for utvalgsfeil ved små utvalg, og den blir mindre jo større utvalget blir (Johannessen et al. 2011, s. 462). Mitt utvalg på ni respondenter er derfor i underkant av forskningsnormen, og det er derfor en risiko for utvalgsfeil.

2.5. Fremgangsmåte

I dette delkapittelet ønsker jeg å beskrive fremgangsmåten ved forskningsprosessen for denne oppgaven. Som nevnt ovenfor har jeg benyttet meg av dokumentstudie og kvalitative intervjuer som datainnsamlingskilder.

2.5.1. Dokumentstudie

I dokumentstudiet vil jeg redegjøre for tidligere ekspropriasjons- og avskippingssaker i Oslo-Akershus. Med dette ønsker jeg å gi et innblikk i hva Fylkesmannen og jordskifteretten anser som vurderingsmomenter i hjemlene orl. § 2 nr. 31 og serv. § 7, hvilke saker som har «raskere» saksbehandlingstid og hva som mulig påvirker saksbehandlingstiden ved slike saker.

For å få tilgang til ekspropriasjonssaker, søkte jeg innsyn hos Fylkesmannen i Oslo-Akershus. Valget av saker ble, i likhet med utvalget av respondenter, gjort i form av et tilgjengelighetsutvalg. Dette skyldtes av at jeg ikke fikk innsyn fra Fylkesmannen i alle ekspropriasjonssakene jeg søkte innsyn til. Likevel mener jeg at de ulike sakene i dokumentstudiet representerer ulik grad av kompleksitet og faktum. I dokumentstudiet har jeg derfor gjort rede for fem ekspropriasjonssaker for Fylkesmannen i Oslo-Akershus, én ekspropriasjonssak for Fylkesmannen i Oslo-Viken og ett overskjønn til fastsettelse av ekspropriasjonserstatning etter orl. § 2. I dokumentstudiet har jeg også presentert to avskippingssaker, hvorav én av disse er ekspropriasjon av en positiv bruksrett, mens den andre er avskipping av en negativ servitutt. Jeg har også behandlet et overskjønn ved avskipping av en villaklausul. Under hver sak har jeg lagd en tabell som viser saksbehandlingstiden i de ulike sakene. Hensikten med dette var å gi en oversikt over saksbehandlingstiden i de ulike stegene i saksgangen ved sakene.

Jeg har også anvendt eksisterende faglitteratur, artikler, lover med tilhørende forarbeider og rettspraksis for å gi et overblikk over fagkunnskap på de ulike temaene i oppgaven.

2.5.2. Datainnsamling ved intervju

Kvale og Brinkmann (2014, s. 114) deler intervjuundersøkelsen inn i syv faser: tematisering, planlegging, intervjuing, transkribering, analysing, verifisering og rapportering. De syv fasene benyttes for å vise hvordan jeg har utarbeidet og gjennomført mine kvalitative intervjuer. Intervjuundersøkelsens syv faser vil bli presentert nedenfor.

2.5.2.1. Tematisering

Før jeg startet intervjuarbeidet formulerte jeg formålet med undersøkelsen. Formålet med undersøkelsen ble til gjennom råd fra veileder og ved at jeg selv innhentet forhåndskunnskap om emnet ved å studere faglitteratur, artikler og likende. Etter jeg hadde definert formålet med undersøkelsen startet jeg prosessen med å formulere og konkretisere forsknings spørsmål. Disse ble til gjennom en operasjonaliseringsprosess. Jeg hadde fra starten av et ønske om å undersøke ekspropriasjon av strøkssevitutter. Hensikten med oppgaven vil være å gi en oversiktlig og inngående forståelse av hvilken ekspropriasjonshjemmel utbygger anser for best for å fjerne strøkssevitutter sett i lys av saksbehandlingstiden, der resultatene jeg kommer frem til kan ha en praktisk verdi for utbyggere, jordskifteretten og fylkesmannen.

2.5.2.2. Planlegging

Undersøkelsen omhandler enkelte personopplysninger, noe som innebærer at prosjektet er meldepliktig til Norsk senter for forskningsdata (NSD). Tillatelse til gjennomføring ble gitt i god tid før oppstart av intervjuene. Før jeg begynte med intervjuarbeidet planla jeg studien og tok hensyn til alle syv stadier. Jeg var opptatt av å klarlegge hva slags informasjon jeg ønsket å innhente. Jeg tenkte igjennom hvem jeg ønsket å intervju, og på hvilken måte jeg skulle ta kontakt med aktuelle intervjuobjekter. Jeg sendte ut en e-post til aktuelle respondenter hvor jeg redegjorde for hvem jeg var, formålet med undersøkelsen, hvorfor de fikk forespørsel om å delta og hva jeg ønsket svar på. Dette gjorde jeg for å gi dem en mulighet til å forberede seg, slik at jeg kunne få svar på det jeg ønsket å finne ut av. Videre tok jeg en telefonsamtale med

respondentene etter jeg hadde fått svar på mail for å sette opp dato og tid for intervjuet. I de tilfeller der enkelte ikke svarte på sendt e-post, ringte jeg også disse.

2.5.2.3. Intervjuing

Dybdeintervjuer gir informanten mulighet til å påvirke samtalen. Dette gjør at forsker kan innhente dybdekunnskap om informantens meninger, vurderinger og argumentasjon. Ved å benytte dybdeintervju som datainnsamlingsmetode kunne jeg lett følge opp utsagn ved å stille oppfølgingsspørsmål eller be informanten utdype nærmere. På den andre siden kan respondentens mulighet til å påvirke samtalen føre til at det blir vanskelig for forsker å styre intervjuet. Under intervjuene var jeg derfor bevisst på å følge intervjuguiden jeg hadde utarbeidet, og føre respondenten inn på rett spor da det var nødvendig. En ulempe med dybdeintervjuer er at respondenten, og dermed dataen, kan bli påvirket av forsker. For å unngå en slik situasjon, var jeg bevisst på å ikke stille ledende spørsmål. Når det gjaldt min personlige rolle, var det også helt elementært å være objektiv.

I intervjuprosessen gjennomførte jeg også ett telefonintervju. Dette skyldtes av at det var vanskelig å møte vedkommende respondent på grunn av reiseavstand. Mens de personlige intervjuene ga mer informasjon og bidro til bedre flyt, ga telefonintervjuet korte og presise svar.

Jeg valgte å benytte meg av en semistrukturert intervjuguide som utgangspunkt for intervjuet, ettersom jeg ønsket en god balanse mellom standardisering og fleksibilitet (Johannessen et al. 2011, s. 147). Et semi-strukturert intervju har en overordnet intervjuguide som utgangspunkt for intervjuet, mens spørsmål, tema og rekkefølge kan varieres (Johannessen et al. 2011, s. 145). Under intervjuet kan man således pendle frem og tilbake i intervjuguiden dersom nye momenter kommer frem i intervjuene.

Ved utarbeidelsen av intervjuguiden indentifiserte jeg først sentrale deltemaer som inngikk i problemstillingene. Som følge av de ulike problemstillingene i undersøkelsen, utarbeidet jeg tre ulike intervjuguider, en for Fylkesmannen i Oslo-Akershus (vedlegg 1), en for jordskiftedommer i Oslo-Akershus (vedlegg 2) og en for utbyggerne (3). Da det som nevnt ovenfor var vanskelig å få utbyggere til å stille til intervju, ble advokater også intervjuet.

Etterhvert under datainnsamlingen ble intervjuguiden, som ble utarbeidet for utbyggere, derfor justert til advokatenes kompetanse.

Jeg tok også i bruk lydopptaker for å sikre dokumentasjon av alt som ble sagt. Dette informerte jeg respondentene om før intervjuene startet.

2.5.2.4. Transkribering

Forløpende etter hvert intervju transkriberte jeg alt av tale fra lydopptakene til skriftlig tekst. Ved transkribering blir intervjusamtalene strukturert slik at de er bedre egnet for analyse, ettersom det blir lettere å få oversikt over det. Struktureringen er også i seg selv en begynnelse på analysen (Kvale & Brinkmann 2014, s. 189).

2.5.2.5. Analyse

Etter transkribering av alle intervjuene satt jeg igjen med en stor mengde datamateriale som måtte organiseres. For å skille ut relevant informasjon for min problemstilling fra et ustrukturert datagrunnlag, valgte jeg en kategoribasert inndeling. Problemstillingene ble tatt i bruk som en overskrift for datamaterialet, mens Fylkesmannen, jordskifteretten og utbyggerne ble brukt som underkategorier. Jeg kondenserte også intervjupersonenes uttalelser til kortere formuleringer slik at jeg lettere kunne analysere det lange og komplekse datagrunnlaget.

Analysering av datamaterialet ble gjort med utgangspunkt i undersøkelsens formål og emneområde. Jeg var likevel bevisst på å ikke tolke utsagn i favør av oppgavens problemstilling. I de tilfeller jeg var usikker på hva respondenten mente, tok jeg kontakt med disse for å forsikre meg om at mine tolkninger var riktige.

2.5.2.6. Verifisering

I all forskning er det nødvendig å kontrollere undersøkelsens pålitelighet og gyldighet. Jeg har forsøkt å etterstrebe at undersøkelsen skal være gyldig, pålitelig, etterprøvable, og at kildehenvisninger er tilfredsstillende.

2.5.2.7. Rapportering

Jeg har forsøkt å formidle undersøkelsesfunnene og metodebruken i en form som overholder vitenskapelige kriterier, som tar hensyn til undersøkelsens estetiske sider og som resulterer i et lesbart produkt.

2.6. Oppsummering

I dette kapitlet har jeg gjort rede for hvilke forskningsmetoder jeg benyttet meg av i undersøkelsen, og fremgangsmåten ved forskningsprosessen fra begynnelse til slutt. Jeg har videre gitt en oversikt over måten jeg har innhentet informasjon gjennom dokumentstudier og kvalitative intervjuer, og kvaliteten på informasjonen fra disse datainnsamlingskildene er blitt drøftet.

Kapittel 3 – Om negative servitutter

3.1. Innledning

I dette kapittelet skal jeg gjøre rede for det teoretiske rammeverket rundt servitutter. Jeg vil gjøre rede for definisjonen av en servitutt, de ulike typer servitutter og hvem disse gjelder for, formålet med slike servitutter og stiftelsesgrunnlaget for disse. For å gi en oversikt over temaet velger jeg å gi en kort innføring i positive servitutter, før jeg går nærmere inn på negative servitutter, med fokus på strøksservitutter som er temaet for denne oppgaven.

3.2. Servitutter

En servitutt er en gammel betegnelse på det å ha begrenset rett til faktisk rådighet over andres (tjenende) eiendom (Falkanger & Falkanger 2016, s. 199). En servitutt innebærer derfor en partiell rett til bruk av – eller rett til å bevare en tilstand på – annet areal enn sitt eget (Stavang 2011, s. 33), slik som for eksempel rett til vei eller andre anlegg eller rett til å nekte annet enn villabebyggelse. Rettighetene kan legge bånd på andres faktiske utnyttelse ved å forby enkelte typer av bruk eller virksomhet, eller tillate en aktivitet som ellers ikke ville være tillatt (Falkanger & Falkanger 2016, s. 199).

Servitutter reguleres av servituttloven av 1968. En servitutt blir etter servl. § 1 definert som *«særrettar over framand fast eigedom til einskilde slag bruk eller anna utnyttingsrådvelde eller til å forby einskilde slag verksemd, bruk eller tilstand»*. Det er etter paragrafens ordlyd at man bare kan tale om en servitutt hvor rådigheten er en særrett, dvs. tilkommer en begrenset krets av personer (Falkanger & Falkanger 2016, s. 201). Særretter står i motsetning til såkalte allemannsretter, slik som f. eks. allmenningsberettigedes bruk i allmenningen. Disse er ikke en servituttrådighet, men er rettigheter som følger av lov eller sedvanerett.

Etter § 1 går det fram at servituttlova bare gjelder for fast eiendom. Videre skiller lovens § 1 også mellom *«særrettar over framand fast eigedom»* og *«forby einskilde slag verksemd, bruk eller tilstand»*. Dette er skillet mellom positive og negative servitutter, som jeg kommer til å redegjøre for i delkapittel 1.4 og 1.5.

Servituttloven er i all hovedsak basert på tidligere gjeldende rett slik den fremstod gjennom en del spredte lovbestemmelser, rettspraksis og sedvane (Falkanger & Falkanger 2016, s. 199). Dette skyldes av at det før ikrafttredelsen av servituttloven av 1968 ikke fantes noe

lovregulering av servitutter. Etter servl. § 1 annet ledd går det frem at loven i all hovedsak deklarasjonsmessig, med unntak av § 8, § 9 og § 16 (NUT 1960:1 Rådsegn 5, s. 46).

3.3. Reelle og personlige servitutter

Servitutter kan deles inn i ulike typer ut ifra hvem som er innehaver av rettigheten. Det finnes to hovedtyper av servitutter; reelle eller personlige servitutter. I de tilfeller rettigheten er tilknyttet fysiske eller juridiske personer, er servitutten personlig (Falkanger & Falkanger 2016, s. 204). Dersom rettighetshaveren er en person, omtales vedkommende gjerne for servitutthaver. Der servitutten hviler på en eiendom, og ikke kan skilles fra denne, kalles den reell. Slike servitutter tilkommer den som til enhver tid er eieren av eiendommen (Falkanger & Falkanger 2016, s. 204). Eiendommen som innehar rettigheten, og som har en særskilt rett over en annens eiendom, betegnes ofte som den herskende eiendom. Den eiendom servitutten hviler på, som skal tjene den herskende eiendom, betegnes på den andre side som den tjenende eiendom. Et eksempel på dette kan være der A forbyr B å bygge boligblokker. A blir da den herskende eiendom, mens B blir den tjenende eiendom.

Da oppgaven omhandler reelle servitutter vil jeg ikke redegjøre videre for personlige servitutter. Reelle servitutter tilkommer således den som til enhver tid er eieren av den herskende eiendommen, og er ofte etablert for å imøtekomme et permanent behov eller avhjelpe mangler eller svakheter for den tjenende eiendom (Bergsholm 2016, s. 70; Falkanger & Falkanger 2016, s. 218). Det er derfor vanlig at reelle servitutter følger med når den herskende eiendommen blir solgt, slik at servitutten tilkommer den som til enhver tid er eier av eiendommen (Bergsholm 2016, s. 70; Falkanger & Falkanger 2016, s. 204).

Strøksservitutter, som jeg kommer til å redegjøre for i delkapittel 3.7, vil ifølge Elvestad (2016, s. 122) alltid være reelle. Reelle servitutter kan være tidsbegrenset, men vil typisk være stedsvarige da servitutten knytter seg til eiendommen.

3.4. Stiftelse av servitutter

Ettersom servituttlova ikke inneholder noen uttrykkelige bestemmelser om hvordan servitutter stiftes, blir spørsmålet hva som kan gi grunnlag for særrett over fremmed fast eiendom etter servl. § 1.

Det er flere muligheter for å stifte servitutter. En første mulighet for stiftelse av servitutt er orginært erverv. Et orginært erverv kan gjøres ved okkupasjon, men dette er ikke så praktisk i vår tid (Stavang 2011, s. 39). Den klart vanligste mulighet for stiftelse av servitutt er derimot derivativt erverv, som innebærer erververen utleder sin rett fra overdrageren (Stavang 2011, s. 39). Den vanligste stiftelsesmåten ved derivative erverv er ved avtale. Avtalen kan inngås både skriftlig eller muntlig, men av hensyn til å sikre rettsvern gjennom tinglysning er skriftlig avtale mest praktisk. De fleste negative servitutter blir stiftet ved avtale, særlig ved salg av eiendom eller utparsellering.

En servitutt kan også stiftes ved testament, ved at for eksempel A testamenterer eiendommen sin til B, således som A gir tredjemannen C en rettighet til eiendommen. Videre kan servitutter stiftes ved jordskifte etter reglene i lov om fastsetjing og endring av eiendoms- og rettshøve på fast eiendom m.m. (jordskiftelova) av 21. juni 2013 nr. 100 (heretter kalt jskl.), eller ved ekspropriasjon etter oreigningsloven der det stilles krav til gyldig vedtak om ekspropriasjon.

En tredje mulighet for stiftelse av servitutt er gjennom ekstinktiivt erverv, praktisk gjennom hevd og alders tids bruk (Stavang 2011, s. 40). Negative servitutter kan derimot ikke stiftes gjennom hevd (Stavang 2011, s. 40).

3.5. Positive servitutter

Etter servl. § 1 går det frem at loven gjelder særretter over fremmed fast eiendom til «*einskilde slag bruk eller anna utnyttingsrådvelde*». Dette alternativ omfatter de positive servitutter, som er rettigheter som positivt angir hva servitutthaveren kan gjøre (Bergsholm 2016, s. 36).

Begrepet «*einskilde slag bruk*» i § 1 første punktum står i motsetning til «*allmenn bruk*», jf. § 1 første ledd andre punktum (Falkanger & Falkanger 2016, s. 200). Med «*allmenn bruk*» menes det at rettighetshaveren har rådighet over hele eiendommen, slik som for eksempel er tilfelle ved forpaktning, tomtefeste m.m. En servitutthaver har derimot ikke like eksklusiv rådighet, og eierens rådighet er vanligvis mer omfattende enn hans. Eksempler på en slik særrett er rett over ferdsel på en annens eiendom, eller rett til fiske- og hugsrettigheter (Falkanger & Falkanger 2016, s. 201).

Med ordene «*anna utnyttingsrådvælde*» i § 1 første ledd første punktum menes det derfor at en positiv servitutt kan gi rett til utvidet rådighet over egen grunn som ellers ville vært ulovlig, slik som for eksempel en rett til å ha dyr i beite på en annens utmark (Bergsholm 2016, s. 36).

3.6. Negative servitutter

Det andre alternativ i § 1 første ledd, jf. ordlyden «*å forby einskilde slag verksemd, bruk eller tilstand*», favner over de negative servituttene. Negative servitutter gir rettighetshaver rett til å forby enkelte typer av bruk eller virksomhet på den tjenende eiendom. I motsetning til en positiv servitutt, hvor servitutt gir rettighetshaveren en rett til å råde over den tjenende eiendom, gir en negativ servitutt rettighetshaveren en rett til å hindre eieren av den tjenende eiendom i en rådighet han ellers ville hatt rett til (Stang 1943, s. 245).

Negative servitutter avtales gjerne i forbindelse med at en eiendom fradeles, ved at selger forbeholder seg rett til at kjøper skal bygge ut fra bestemte premisser, eller at selger setter forbehold om at tomten ikke skal fortettes (Bergsholm 2016, s. 198). Negative servitutter har i hensikt å unngå noen av de ulemper som kan følge av eiers normale utøvelse av eierrådigheten. Det er derfor særlig i og i rundt byer og andre tettere bebygde strøk at man finner negative servitutter (Brækhus & Hærem 1964, s. 270). Negative servitutter kan også være motivert av servitutthaverens ønske om å utnytte den økonomisk, ved at det kreves vederlag som betingelse for å frafalle servitutt i tilfeller der for eksempel servitutt etter en tid vil fremstå som en hindring for utbygging (Brækhus & Hærem 1964, s. 270).

Negative servitutter som begrenser bruk på den tjenende eiendom, kan omfatte én eiendom eller flere eiendommer innenfor et område. Strøksservitutter, som legger bestemmelser for bruk og utbygging på eiendommer innenfor et bestemt strøk, er en type av negative servitutter som generelt gjelder for et gitt område. Disse vil bli behandlet i neste delkapittel. Andre vanlige typer av negative servitutter er byggeservitutter, herunder villaservitutter, samt utsiktsservitutter, servitutter som setter forbud mot visse former for virksomhet og mot utparsellering (Brækhus & Hærem 1964, s. 270-271).

Byggeservitutter er et særlig viktig eksempel på negative servitutter. Disse begrenser eierens rett til å bebygge sin eiendom slik han vil med henhold til bebyggelsens karakter, høyde, plassering og liknende (Brækhus & Hærem 1964, s. 271; Falkanger & Falkanger 2016, s.

250). De vanligste byggeservitutter er såkalte villaservitutter, ofte også omtalt som strøksservitutter. Villaservitutter har i hensikt å hindre bebyggelse som ikke er «villamessig» eller «villamessig bebyggelse». Villaservitutter bestemmer således at eiendommer bare kan bygges villamessig og ikke med industribygg eller boligblokker (Lilleholdt 2014, s. 174). Samtidig inneholder villaservituttene også gjerne en grense for hvor mange antall bygninger som man har lov til å sette opp, og bestemmelser for fargevalg og avstand fra naboeiendommen (Brækhus & Hærem 1964, s. 271). Det er slike typer servitutter som vil være i oppgavens fokus.

Det finnes også utsiktsservitutter, som har i formål å sikre rettighetshaverens utsikt ved at de forbyr boligbygging eller beplantning i en slik høyde at det stenger for naboeiendommens utsikt (Lilleholdt 2014, s. 174). Disse er derimot som regel mindre vidtrekkende enn byggeservitutter (Brækhus & Hærem 1964, s. 271).

Andre negative servitutter setter forbud mot ulike former for virksomhet og aktiviteter på den tjenende eiendom. Et praktisk eksempel på en slik type servitutt er der selger av en eiendom tar forbehold om at det ikke må drives handel der (Lilleholdt 2014, s. 174). Slike servitutter er gjerne stiftet med det formål at servitutthaveren vil sikre seg mot at visse virksomheter blir utøvet på eiendommen (Brækhus & Hærem 1964, s. 271).

Servitutter som påhefter utparsellingsforbud på eiendommer har på sin side som formål å forby oppdeling av eiendom, eller begrense utskilling av tomter under en viss minstestørrelse (Brækhus & Hærem 1964, s. 271).

3.7. Strøksservitutter

En strøksservitutt er en negativ servitutt som påheftes alle eller de fleste eiendommer innen et bestemt område (Brækhus & Hærem 1964, s. 271). En strøksservitutt gjelder på den måte for et større område, og ikke bare for én eller noen få eiendommer (Elvestad 2016, s. 122).

Strøksservitutter reguleres av servl. § 4, og etter paragrafen beskrives en strøksservitutt som en: «*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*».

Strøksservitutter ble stiftet som privatrettslige avtaler som regulerer rettigheter og plikter mellom private parter (Elvestad 2017, s. 1). Ofte ble disse etablert på begynnelsen av 1900-

tallet til 1950-tallet i hensikt av å regulere bruken av et område, ettersom bruk av reguleringsplaner var uvanlig på denne tid (Miljøverndepartementet 2008, s. 1).

Strøksservitutter omfatter til vanlig forbud mot ulike typer atferd, tiltak, eller tilstand som kan redusere eiendomsverdien i området, eller påvirke trivselen for de som bor der (NUT 1960:1 Rådsegn 5, s. 42). Strøksservitutters formål er gjerne begrunnet med å bevare eller bestemme strøkets karakter, eller gi det et enhetlig preg og utseende (Brækhus & Hærem 1964, s. 271-272). Dette går også frem av servl. § 4 ordlyd, som viser til at strøksservituttene skal ivareta en særskilt bo- eller byggestil (NUT 1960:1 Rådsegn 5, s. 42).

Som nevnt ovenfor kalles gjerne villaservitutter for strøksservitutter, dette i tilfeller der villaservituttene påheftes mer enn én og gjerne de fleste eiendommene i et område. En villaservitutt inneholder ofte bestemmelser om høyde- og etasjebegrensninger, og en hel del krever «villamessig bebyggelse».

Utfordrende kan det være å fastslå hvem som er påtaleberettiget og kan gå til søksmål ved bruk av en eiendom i strid med en strøksservitutt. En faktisk interesse av å for eksempel etterleve et forbud om å kun oppføre eneboliger i et strøk, er ikke tilstrekkelig (Falkanger & Falkanger 2016, s. 251). Den påtaleberettigede er ifølge Falkanger og Falkanger (2016, s. 251) den personen som fikk servituttstiftet og det er denne som også kan gi avkall på den. I forhold til strøksservitutter kan også de enkelte parselleiere i området påberope seg servituttstiftelsen, begrunnet i at tomteeier har kjøpt i tillitt til servituttstiftelsen, jf. LB-2014-27753 s. 7. Det er likevel ikke noe som hindrer at andre også gis påtalerett gjennom stiftelsesgrunnlaget, eksempelvis en avtale. Dersom en påhefter på den andre side skal ha enerett til å påberope seg en servitutt, bør det derimot være «*særskilt og tydelig fastsett og kunngjort på ein slik måte at kvar einskild kjøpar måtte vera fullt på det reine med kva han gjekk inn på då han kjøpte*», (Ot.prp.nr 8 (1976-68), s. 19), jf. LB-2004-30577.

Ved utparsellering av den herskende eiendom kan det også oppstå spørsmål om hvem som er påtaleberettiget. Dersom selger ikke har tatt stilling til dette, mener Falkanger og Falkanger (2016, s. 251) at det er naturlig at parselleieren har en slik rett. Etter dette må stiftelsesgrunnlaget tolkes. Ved utparsellering av tjenende eiendom, vil servituttstiftelsen ofte hefte på hele hovedbølet. Hovedbølet er hovedeiendommen som opprinnelig ble påheftet strøksservituttstiftelsen. For at servituttstiftelsen skal få oversikt over hvem og hvor mange av

rettighetshaverene som berettiget til å gå til søksmål, vil det derfor nødvendig å undersøke grunnboksbladet til hovedeiendommen.

3.8. Oppsummering

For å gi en oversikt over temaet servitutter, har jeg i dette kapitlet gjort rede for definisjonen av en servitutt, reelle og personlige servitutter og begreper tilknyttet eiendommer og eiere relatert til servitutter. Jeg har videre forklart de ulike stiftelsesgrunnlag for servitutter, og redegjort for positive servitutter, negative servitutter, samt strøksservitutter. Det er særlig strøksservitutter, med fokus på villaklausuler, som oppgaven vil handle om.

Kapittel 4 – Opphør av strøksservitutter gjennom ekspropriasjon og avskipping

4.1. Innledning

I dette kapittelet skal det redegjøres for to former for privat ekspropriasjon som grunnlag for opphør av strøksservitutter, ekspropriasjon etter orl. § 2 nr. 31 og avskipping etter servl. § 7. Ekspropriasjon ved bruk av de to ekspropriasjonshjemlene forutsetter at rettighetshaveren mottar økonomisk kompensasjon i forbindelse med bortfallet. Andre hjemler for privat ekspropriasjon vil også kort bli beskrevet for å gi oversikt over temaet. Videre i kapittelet vil jeg gi en oversikt over hvilke saksbehandlingsregler som gjelder, således som saksgangen ved ekspropriasjon og avskipping.

4.2. Ekspropriasjon og legalitetsprinsippet

Ekspropriasjon er betegnelsen på en tvangsmessig overføring eller avståelse av eiendomsrett eller andre formuesgoder mot full erstatning (Falkanger & Falkanger 2016, s. 534). Gjenstand for ekspropriasjon er i hovedsak fast eiendom, men ekspropriasjon kan også gjelde løsøre, verdipapirer og valuta (Lilleholdt 2014, s. 542). Oreigningsloven § 1 definerer et ekspropriasjonstiltak som:

«... når eieomsretten til fast eieodom eller til bygning eller anna som har fast tilknytning til slik eieodom, vert teken med tvang, eller når bruksrett, **servitutt** eller annan rett til, i eller over fast eieodom vert teken, brigda, overførd eller avløyst med tvang, såleis og forbod mot å nytta eieodomen på ein viss måte» (min utheving).

Lov om vederlag ved oreigning av fast eieodom (ekspropriasjonserstatningslova) av 6. april 1984 nr. 17 (heretter kalt orvl.) § 2 bokstav a benytter en annen definisjon, men noen realitetsendring er ikke tilsiktet (Stordrange & Lyngholt 2000). Legaldefinisjon av ekspropriasjon finnes også i lov om vegar (veglova) av 21. juni 1963 nr. 23 (heretter kalt vegl.) § 49 og i pbl. § 16-1. Felles for alle definisjonene er ekspropriasjonens tvangsmessige art og at handlingen er berettiget ut i fra erververens behov. Dette innebærer også at ekspropriasjon kan kreves uavhengig av eiers, eller den herskende eiendoms, ønske. Inngrepet må også gjelde fast eiendom eller innretning som er fast knyttet til grunnen (Sandene 1962, s. 23).

Lov om Kongeriket Noregs Grunnlov av 17. mai 1814 (Grunnloven) (heretter Grl.) § 105 beskytter borgernes eiendomsrett og bestemmer at ekspropriasjon bare kan skje med hjemmel i lov. Etter kunngjøring av Stortingets vedtak 8. mai 2018 om endringer i Grunnloven, lyder nå Grl. § 105 slik: «*Krav omsyn til samfunnet at nokon må gje frå seg sin faste eller rørlege eigedom til offentleg bruk, skal ho eller han få fullt vederlag av statskassa*». Bestemmelsen er ikke en hjemmel for ekspropriasjon, men en bestemmelse om at erstatning skal gis dersom tiltak iverksettes. Bestemmelsen forutsetter at ekspropriasjonshjemmel blir gitt i medhold av vanlig lov, og er begrunnet i hensynet til rettssikkerhet og borgerlig likhet. Til tross for at benevnelsen «*offentleg bruk*» benyttes i ordlyden, er det etter sikker praksis at ekspropriasjon kan være til fordel for det offentlige så vel som det private (Falkanger & Falkanger 2016, s. 534).

4.3. Hjemler for privat ekspropriasjon

Hjemler for privat ekspropriasjon av servitutter finnes i plan- og bygningsloven kapittel 16, i oreigningsloven § 2 og i servituttloven § 7. Etter kapittel 16 i pbl. kan private ekspropriere ved kommunens samtykke, jf. pbl. § 16-5, eller ekspropriere til gjennomføring av reguleringsplan, jf. pbl. § 16-2. Videre er det hovedsakelig ekspropriasjonshjemmel for private i orl. § 2, hvor det er oppregnet en rekke ulike formål som det kan eksproprieres til fordel for. Servl. § 7 gir også hjemmel til avskipping igjennom servituttskjønn som egen sak i jordskifteretten, jf. jskl. § 5-3.

Etter plan- og bygningsloven § 16-5 har grunneieren rett til å ekspropriere til atkomst, avløpsanlegg, fellesareal og parkbelte i industriområde (Stavang 2011, s. 74). Dette alternativet betinger at kommunestyret må samtykke til ekspropriasjonen. Videre kan det også søkes om ekspropriasjon etter pbl. § 16-2. I dette tilfellet vil det være reguleringsvedtak som gir kommunen rett til å ekspropriere, med forbehold om at vedtaket fattes innen 10 år etter kunngjøring av planen, jf. pbl. § 16-2 første ledd andre setning (Falkanger & Falkanger 2016, s. 538). Til tross for det vil være kommunen som eksproprierer etter dette alternativ, har utbygger mulighet til å be kommunen om å ekspropriere på vegne av han, mot at han yter et vederlag for dekning av kostnadene (Elvestad 2016, s. 132).

I de tilfeller der pbl. § 16-5 eller § 16-2 ikke dekker grunneiers behov, kan det søkes om vedtak etter orl. § 2 hvor det er oppregnet en rekke ulike ekspropriasjonshjemler.

Bestemmelsen vil redegjøres for i neste delkapittel. Etter forskrifter fastsatt med hjemmel i § 3 kan også private få offentlig samtykke til å ekspropriere i flere tilfeller, for eksempel hvis et aksjeselskap eller boligbyggelag ønsker å bygge boliger (Forskrift i medhold av orl. § 3).

Avskipping etter servl. § 7 gir også private rett til å ekspropriere strøksservitutter igjennom jordskifteretten, jf. jskl. § 5-4. Bestemmelsen vil bli behandlet i delkapittel 4.5.

4.4. Ekspropriasjon etter oreigningslova § 2

Oreigningslova er den generelle ekspropriasjonslov, og inneholder en uttømmelse liste over 55 forskjellige formål som det kan eksproprieres til fordel for (Falkanger & Falkanger 2016, s. 534; Lilleholdt 2014, s. 543). Det er også denne hjemmelen for privat ekspropriasjon av strøksservitutter som vil være i fokus i denne oppgaven.

Etter orl. § 2 første ledd kan et ekspropriasjonsinngrep settes i verk etter vedtak av eller samtykke fra Kongen så langt det trengs til eller for en rekke ulike tiltak. Paragrafen gir ikke en statlig, sentral eller lokal fagmyndighet eller en kommune direkte hjemmel for ekspropriasjon. For å få ekspropriasjonsrett kreves det at Kongen har truffet bestemmelse om det (Sandene 1962, s. 27). Terminologien nyttet i orl. § 2 første ledd er at Kongen treffer *vedtak* om ekspropriasjon når det er stat eller kommune som er ekspropriant, det vil si den som overtar arealet. I de tilfeller der ekspropriasjon er til fordel for andre, gis det *samtykke* (Sandene 1962, s. 27). I de tilfeller der private utbyggere søker om ekspropriasjon etter orl. § nr. 31 om boligbygging, må det således gis samtykke til ekspropriasjon. I dag er det fylkesmannen som har myndighet til å treffe samtykke til ekspropriasjon etter denne bestemmelsen (Forskrift i medhold av oreigningsloven § 3 1960)

Av de ulike type tiltak nevnt i orl. § 2, har ekspropriasjon til formål for boligbygging i bestemmelsens nr. 31 særlig vært benyttet til å fjerne typiske villaklausuler som angir at tomten bare kan bebygges med ett hus av nærmere bestemt utstrekning og karakter (Sandene 1962, s. 70). Med boligbygging menes det etter bestemmelsen hus som tjener som bolig. For at en hus skal være bolighus, kreves det at det etter sin beliggenhet, byggemåte og innredning er bestemt og objektivt egnet til helårsbeboelse (Sandene 1962, s. 67). I de tilfeller der bygningen skal tjene andre formål som beboelse, slik som for eksempel ved å kombinere forretninger, kontorer, og leiligheter, vil dette også være mulig dersom bygningen i det vesentlig skal brukes til beboelse (Sandene 1962, s. 66). Ekspropriasjonshjemmelen i nr. 31

kan også nyttes for å skaffe tomt til servicevirksomheter som skal betjene et nytt boligområde. Disse må i stor utstrekning ligge innen det nye boligområdet, og i den grad reguleringsbestemmelser krever det, må servicevirksomhetene ansees som nødvendige forutsetninger for boligbyggingen (Sandene 1962, s. 67).

Vedtak om eller samtykke til ekspropriasjon etter orl. § 2 av Kongen eller vedkommende departement bare kan gis dersom nødvendighetskriteriet i orl. § 2 første ledd er oppfylt og interessevurderingen i orl. § 2 andre ledd taler for det. I saker som omhandler ekspropriasjon av strøksservitutter vil det søkes om ekspropriasjon så langt «*det trengst til eller for...bustadbygging*», jf. orl. § 2 nr. 31. I vurderingen etter denne bestemmelsen vil forholdet mellom servitutt og gjeldende reguleringsplan stå sentralt. I de tilfeller der servitutten ikke er til hinder for å gjennomføre reguleringsplanen og fremme boligbygging, vil det som utgangspunkt ikke være grunnlag for eller nødvendig med ekspropriasjon (Kommunal- og regionaldepartementet 2015, s. 3)

Dersom servitutten på den andre side antas å være til hinder for boligbygging i samsvar med reguleringsplanen, må det vurderes om inngrepet «*tvillaust er til meir gagn enn skade*», jf. orl. § 2 andre ledd. Rt. 2009 s. 1142 legger til grunn at begrepet «*tvillaust*» ikke krever kvalifisert overvekt, men at det kun er snakk om et beviskrav om at inngrepet vil føre til mer gagn enn skade (Falkanger & Falkanger 2016, s. 535). Det må derfor foreligge en simpel interesseovervekt til fordel for offentlige eller allmenne interesser for å kunne fatte vedtak om ekspropriasjon. Private interesser kan også telle med som fordeler ved avveiningen, men helst nok er det at ekspropriasjonen gir nytte i et samfunnsmessig perspektiv. Ved interesseavveiningen skal det også tas hensyn til den skade som et tvangsinngrep vil påføre ekspropriaten. Ekspropriaten er den som ekspropriasjonen er rettet mot, den som tvinges til å avstå sin rett eller noe av den (Lilleholdt 2014, s. 542).

Uttrykket «*skade*» i bestemmelsens ordlyd må forstås i vid forstand, slik at generelle og spesielle ulemper som ekspropriasjonen vil påføre ekspropriaten også må tas i betraktning selv om de er av en slik karakter at de ikke betinger ekspropriasjonserstatning (Sandene 1962, s. 86).

Uttrykket «*kan*» i paragrafens første ledd viser til at det ikke foreligger noen plikt til å gi samtykke til ekspropriasjon ettersom dette hører inn under forvaltningens frie skjønn. Det er

således ikke noe rettskrav å få samtykke til ekspropriasjon, til tross for at de lovlige vilkårene for ekspropriasjon er tilstede. Fylkesmannen skal vurdere hele prosjektet under en bred, samfunnsmessig synsvinkel, og kan legge vekt på blant annet hensynet til sysselsetning og distriktsutbygging (Lilleholdt 2014, s. 544).

Den inngripende karakteren ekspropriasjon har overfor eksproprianten gjør at prosessen frem mot vedtak om ekspropriasjon er klart regulert i forhold til krav til gjennomføringen og saksbehandlingsregler. I det neste delkapittelet vil jeg presentere en oversikt over prosessen som leder fram til vedtak om ekspropriasjon av strøksservitutter.

4.4.1. Saksgangen ved ekspropriasjon etter orl. § 2

Første steg i saksgangen er innsending av ekspropriasjonssøknaden. Etter orl. § 11 kan det generelt sies at saken må være opplyst på en slik måte at det gjeldende organ som skal treffe avgjørelse om eiendomsinngrep, i dette tilfellet fylkesmannen, forsvarlig kan foreta interesseavveiningen i orl. § 2 annet ledd (NUT 1954:1, s. 109). Søknaden må gjøre rede for opplysninger om ekspropriasjonsformålet, hvordan eiendommen eller rettigheten skal tjene formålet, hvem ekspropriasjonsinngrepet rammer, og hvordan eiendommen for tiden blir brukt (Sandene 1962, s. 149)

Før det søkes samtykke til eiendomsinngrep, og før spørsmålet om inngrep blir behandlet av fylkesmannen, bør det etter orl. § 12 andre ledd vært gjort forsøk på å komme frem til en minnelig ordning mellom partene (NUT 1954:1, s. 109). Ordet «*bør*» i paragrafen viser til at det ikke er absolutt vilkår at det skal være forsøkt å oppnå minnelig avtale, da det i enkelte tilfeller vil være urimelig vanskelig å varsle hver enkelt av dem som inngrepet vil være rettet mot. Etter orl. § 12 andre ledd skal alle som inngrepet påvirker, også få lov til å si sin mening. Dette er riktignok ikke et ubetinget vilkår, da tidspunktet for når vedkommende får anledning til å uttale seg får betydning for vedkommendes rett til å foreta visse disposisjoner med hensyn til eiendommen (NUT 1954:1 s. 109). Hvordan rettighetshaverne skal varsles å få anledning til å uttale seg, bestemmes fullt ut av fylkesmannen.

Fylkesmannen skal etter lov om behandlingssmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven) av 10. februar 1967 (heretter kalt fvl.) § 11 a første ledd treffe avgjørelse uten ugrunnet opphold når en sak skal forberedes. Denne bestemmelse gjelder også når saken er ferdig forberedt.

Betydningen av «*ugrunnet opphold*» vil variere fra sak til sak, og er utpreget skjønnsmessig. I Ot.prp.nr. 75 (1993-1994) om lov om endringer i forvaltningsloven side 59 går det frem at hva som i det enkelte tilfellet vil være en forsvarlig saksbehandlingstid, vil variere med sakens art og omfang, tilgjengelige ressurser og likende. Fvl. § 11 a tredje ledd sier at i saker om enkeltvedtak skal foreløpig svar som hovedregel gis dersom en henvendelse ikke kan besvares i løpet av en måned. Da et ekspropriasjonsvedtak er et enkeltvedtak i forvaltningslovens forstand, kan dette innskrenkende tolkes dithen at fylkesmannen skal sende foreløpig svar ut til partene i løpet av en måned.

Selve saksbehandlingen begynner med at det først tas stilling til om det er rettslig adgang til å kreve ekspropriasjon. I henhold til legalitetsprinsippet krever vedtak om ekspropriasjon positiv hjemmel i lov. Dette innebærer at det må følge av en klar hjemmel i ordlyden i lovteksten at det kan eksproprieres til det aktuelle formål (Lilleholdt 2014, s. 8). Dette prinsippet, som nå er hjemlet i Grl. § 113, og sammenhengen mellom ekspropriasjon og Grl. § 105 er en del av grunneiers rettssikkerhet. Som nevnt ovenfor finnes det en uttømmende liste over ekspropriasjonsformål i orl. § 2, hvor bestemmelsens nr. 31 vil være den gjeldende hjemmel for privat ekspropriasjon av strøksservitutter.

Videre må det vurderes om interessevurderingen i orl. § 2 andre ledd taler for ekspropriasjonsadgang. Denne avveiningen er beskrevet i kapittelet ovenfor, jf. betydningen av begrepene «*tvillaust*», «*gagn*» og «*skade*» i orl. § 2 andre ledd. Fylkesmannen vil på dette tidspunkt ta stilling til om søknaden skal imøtekommes, og i tilfelle hvilken utstrekning (Falkanger & Falkanger 2016, s. 53). Partene skal så underrettes om vedtaket så snart som mulig, jf. fvl. § 27, og det kan påklages etter reglene i fvl. kapittel VI.

Dersom en part eller en annen med rettslig klageinteresse i saken velger å påklage vedtaket, vil departementet være klageinstans når vedtaket er truffet av fylkestinget, jf. fvl. § 28 andre ledd andre punktum. Klage over fylkesmannens ekspropriasjonsvedtak etter orl. § 2 nr. 31 vil bli behandlet av Kommunal- og moderniseringsdepartementet (tidligere Kommunal- og regionaldepartementet) for endelig avgjørelse, og her vil forvaltningsloven gjelde for departementets saksbehandling. Departementet har kompetanse til å prøve alle sider av saken som ordinær klageinstans. Fristen for å klage vil være 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part, jf. fvl. § 29. En viktig begrensning som fremgår av fvl. § 28 tredje ledd er at forvaltningsloven bare gir adgang til «ett-trinns

klagebehandling» med mindre annet er fastsatt av Kongen. Et ekspropriasjonsvedtak kan på den måte kun påklages én gang til departementet.

Blir søknaden godtatt, vil det neste steg i saksgangen være å begjære skjønn til fastsettelse av ekspropriasjonsvederlaget (Falkanger & Falkanger 2016, s. 536). Fastsettelsen av erstatningen blir avgjort av skjønnsretten som består av en dommer i første instans og med fire skjønnsmenn, og fremgangsmåten videre blir så behandlet av reglene i lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1 (heretter kalt skj.). Vederlaget skal etter orl. § 22 settes til en sum penger.

Fastsettelse av erstatningen reguleres av reglene i lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom av 6. april 1984 nr. 17 (ekspropriasjonserstatningslova, orvl.), jf. § 1. Etter orvl. § 5 skal verdien av en servitutt enten gjøres på grunnlag av salgsverdien eller bruksverdien § 5, eller bruksverdien etter orvl. § 6. Er bruksverdien høyere enn salgsverdien, skal denne legges til grunn (Stavang 2011, s. 88).

Når det foreligger et endelig skjønnsresultat, må eksproprianten betale vederlaget dersom han fortsatt ønsker å få slettet strøksservitutt. En slik begjæring må normalt fremsettes innen ett år fra skjønnet ble avgitt, jf. skjl. § 57.

Da det kan ta lang tid fra samtykke til ekspropriasjon blir gitt til det foreligger en endelig avgjørelse, kan det være ønskelig fra utbygger sin side å tiltre arealene på et tidligere tidspunkt. Forhåndstiltredelse, hjemlet i orl. § 25, er en mulighet for utbygger til å sette i gang byggearbeider før det foreligger rettskraftig skjønn. Dersom utbygger benytter seg av denne adgangen, vil det derimot være begrensede muligheter for å trekke seg når endelig skjønn foreligger (Falkanger & Falkanger 2016, s. 537).

Slik det fremkommer av oreigningsloven § 5 andre ledd har klage over ekspropriasjonsvedtak utsettende virkning med mindre annet er bestemt, jf. oreigningsloven § 5 annet ledd. Klage på forhåndstiltredelse har derimot ikke automatisk utsettende virkning, ettersom hovedregelen i forvaltningsloven § 42 her vil gjelde. Samtykke til forhåndstiltredelse vil i midlertid i utgangspunktet få utsettende virkning dersom ekspropriasjonsvedtaket er påklaget og ikke avgjort. Det kan likevel vurderes dersom forhåndstiltredelse gis, om en eventuell klage på ekspropriasjonsvedtaket ikke skal medføre utsettende virkning, jf. oreigningsloven § 5 annet

ledd. I slike tilfeller kreves det «*særlege høve*» for ikke å gi utsettende virkning (Rundskriv H-14/02, s. 30).

4.5. Omskipling etter servituttloven §§ 5 og 6

I servl. §§ 5 og 6 finnes generelle hjemler for endring av servitutter. Disse reglene kan nyttes på tross av den ene parts protest (Falkanger & Falkanger, 2016 s. 235). Slike avgjørelser hører under skjønn etter servl. § 18 og blir gjort av jordskifteretten jf. jskl. § 5-3.

Etter servl. § 5 kan det kreves å få bruken flyttet, bruken nærmere fastlagt eller rettsforholdet «*omskipa på annen måte*». Forutsetningen er i alle tilfeller at endringer ikke fører til at «*retten vert av eit anna slag enn før*», jf. servl. § 5 tredje ledd. Hovedvilkåret for å få endret en servitutt etter denne bestemmelse, er at den nye ordning må være minst like god som den opprinnelige løsningen var, og eventuelle omkostninger ved endringen må bæres av den som krever den, jf. servl. § 5 første ledd. Er endringen klart til fordel for begge parter, kan omkostningene derimot deles, jf. servl. § 5.

I tilfeller der det er behov for videregående endringsrett, kan dette imøtekommes i servl. § 6. Servl. § 6 lyder slik:

«Er det mykje om å gjera for ein part, og vinninga på hans side vert monaleg større enn tapet på hi, kan han få omskipling, jamvel om den nye skipnaden ikkje vert likså god for motparten som den tidlegare».

Betingelsene som stilles etter servl. § 6 når en ny ordning er dårligere for parten, vil derfor være at det er mye om å gjøre for den som fremsetter kravet, at fordelene på hans side er vesentlig større enn tapet for motparten, og at det ytes ett vederlag. Etter bestemmelsen skal det ytes et «*mellomlag*», dvs. noe som skal gi motparten kompensasjon for at det skjer en endring i hans disfavør (Falkanger & Falkanger 2016, s. 238). Mellomlaget skal i prinsippet vurderes etter samme måte som lov om rettshøve mellom granner av 16. juni 1961 nr. 16 (grannelova, gl.) § 10.

Det går frem av det overnevnte at servl. §§ 5 og 6 har ekspropriasjonsartet karakter. For servl. § 7 er derimot ekspropriasjonskarakteristikken klar (Falkanger & Falkanger 2016 s. 235).

4.6. Avskipping etter servituttløven § 7

Den andre hjemmelen for privat ekspropriasjon av strøksservitutter som er i fokus i denne oppgaven finnes i servl. § 7. Etter denne paragraf kan eier avskipe en rett som klart er mer til skade enn gagn, så lenge misforholdet ikke kan rettes med omskiping etter servl. §§ 5 eller 6, jf. servl. § 7. Etter servl. § 7 andre ledd skal eieren i slike tilfeller «*svara vederlag i jord, rettar eller pengar. Vederlaget må ikkje setjast lågare enn det retten er verd for rettshavaren*».

Fram til 1. januar 2016 ble servituttskjønn etter servl. § 7 behandlet av lennsmannen, namsmannen eller politisasjonssjef med sivile rettspleieoppgaver (Prop.101 L (2012-2013), s. 249), jf. servl. § 19. I de tilfeller der områder var lagt ut til landbruks-, natur- og friluftsmål (LFN-områder) i medhold av plan og bygningsloven, kunne også jordskifteretten ta avgjørelser etter servituttløven. Etter lovendringen av jordskifteløven den 1. januar 2016 er det nå jordskifteretten som har eksklusiv kompetanse til å holde servituttskjønn.

Jordskifterettens hjemmel til å holde servituttskjønn som egen sak følger av jskl. § 5-4 og servl. § 18. Jskl. § 5-4 viser til den kompetansen jordskifteretten er gitt etter de særlovene som er nevnt i jskl. § 5-3 som egen sak, det vil si når det ikke er krevd en annen sak for jordskifteretten (Bjerva et al. 2016, s. 165), jf. også jskl. § 5-3 bokstav g. Av servl. § 18 fremgår at det også direkte av bestemmelsen at jordskifteretten tar avgjørelse etter servl. § 7 som egen sak. Dersom en servitutt er endret i avgjørelse etter servl. §§ 5 eller 6, kan avskipping ikke kreves før det har gått 20 år, eller nye forhold gjør det rimelig å tillate det. Det samme gjelder når om- eller avskipping er nektet i en realitetsavgjørelse, jf. servl. § 18 andre ledd.

Vilkåret for å avskipe en strøksservitutt etter servl. § 7 er at servituttens klart må være mer til skade enn gagn, og at omskiping av servituttens, jf. servl. § 6, ikke kan rette på forholdet. Vurderingen om en strøksservitutt er klart mer til skade enn gagn vil være en interesseavveining, der ulempen servituttens medfører for eier av den tjenende eiendom vurderes opp mot fordelene servituttens har for rettighetshaverne (Ot.prp.nr. 8 (1967-68), s. 44).

En sentral avgjørelse som kaster lys over denne interesseavveiningen er Rt. 1971 s. 95 (Larvik samvirkelag). I denne saken hadde Larvik samvirkelag kjøpt en eiendom som var påheftet en servitutt med forbud med visse varer. På den kjøpte tomten og tilstøtende arealer bygget

samvirkelaget et varehus, og fra dette ble det solgt varer i strid med den negative servitutten. Samvirkelaget begjærte avskipping av servitutten med hjemmel i servl. § 7, og fikk ved overskjønnet rett til dette. Overskjønnet ble derimot opphevet av Høyesterett på grunn av en mangelfull interesseavveining. I Rt. 1971 s. 95 la Høyesterett vekt på at de samfunnsmessige hensyn også kan trekkes inn i vurderingen, og at vurderingstemaet omtrent har samme innhold som i orl. § 2 andre ledd. Høyesterett fastslo likevel i Rt. 1971 s. 95 at jo større den aktuelle samfunnsmessige interesse er, desto mer må skadevirkningen ved servitutten være markert for at servl. § 7 skal få anvendelse.

Det som kjennetegner interesseavveiningen etter servl. § 7 vil således være at ulike momenter veies opp mot hverandre, og i de tilfeller der samfunnsmessige hensyn tilsier et resultat, kan dette også tillegges vekt, jf. Rt. 1971 s. 95. Interesseavveiningen skal derimot som utgangspunkt basere seg på objektive forhold, og ikke eventuelle særinteresser for partene, jf. RG 1996 s. 1512 (Lande et al. 2015, s. 148).

Det ekspropriasjonsrettslige element er derfor også fremtredende ved avskipping. Forskjellen fra ekspropriasjon er imidlertid at vederlaget ikke nødvendigvis trenger å være penger, det også kan fastsettes i jord eller rettigheter, jf. servl. § 2 andre ledd første punktum. Vederlaget blir avgjort av jordskifteretten ved skjønn. Ved utmåling av vederlaget stilles det et vilkår om at vederlaget må ikke være lavere enn det tapet motparten får, jf. servl. § 7 andre ledd andre punktum. Ifølge Falkanger og Falkanger (2016, s. 241) skal vederlaget fastsettes etter de samme prinsipper som gjelder for «mellomlaget» etter servl. § 6. Prinsippet for verdsetting er vil derfor være det samme for vederlagsregelen i naboloven. I dette ligger det at vederlaget kan settes høyere enn det faktiske tapet, noe som ikke gjelder ved vanlig ekspropriasjon (Bergsholm 2016, s. 216). Ifølge NUT 1960:1 Rådsegn 5 side 49 vil følgende prinsipp gjelde for beregning av vederlaget:

«Rettesnora for skjønnet er difor ikkje fyrst og fremst kor stort tap motparten får av ombyttet, men kva ein må gå ut ifrå at partane som kloke og rimelege folk ville koma fram til i fri avtale.»

4.6.1. Saksgangen ved avskipping etter servl. § 7

For saksbehandlingen ved skjønn og andre avgjørelser jordskifteretten behandler som en egen sak, jf. jskl. § 5-4, gjelder skjønnsloven supplert med enkelte bestemmelser i den aktuelle særloven skjønnnet avhjemles etter (Bjerva et al. 2016, s. 173). Avgjørelser i servituttskjønn som egen sak behandles derfor etter reglene i skjønnsprosessloven og servituttloven, jf. jskl. § 5-7 andre ledd.

Første steg mot å sette i gang et servituttskjønn som egen sak etter jskl. § 5-4, er å fremsette en begjæring om skjønnsforretning, jf. skjl. § 8 første ledd. Dette gjøres enten ved prosesskriv eller muntlig for den rett som skal styre forretningen, jf. skjl. § 6. Etter skjl. § 6 skal skjønnsforretningen sendes til den «rettskrets» hvor «gjenstanden» befinner seg. Med rettskrets refereres det til det jordskiftesognet for jordskifteretten der eiendommen befinner seg. Saksøkeren kan likevel velge når eiendommen strekker seg over flere kretser, jf. jskl. § 6 andre ledd.

Kravet til en skjønnsbegjæring går frem av skjl. § 8 andre ledd:

«Begjæringen må oppgi forretningens gjenstand og øyemed og redegjøre for det som trengs for å bedømme om det er adgang til å holde forretningen». Kravet er ikke strengt, jf. LF-2007-28784 hvor det var en tvist om en begjæring om avskipping av en servitutt etter servl. § 7 tilfredsstilte kravene i skjl. § 8 andre ledd (Sky & Bjerva 2018, s. 220). I denne saken kom lagmannsretten til at minimumskravene i skjl. § 8 andre ledd var oppfylt:

«Skjønnsbegjæringen av 17. mars 2006 gjelder et krav om avskipping av en konkret angitt heftelse på konkret angitte eiendommer. Det dreier seg om et skjønn der skjønnsretten skal ta stilling til om og i tilfelle hvordan avskippingen skal foregå. Det er i skjønnsbegjæringen vist til servituttloven § 7. Denne bestemmelse omhandler kun avskipping, og angir det materielle vilkår for avskipping; «Rett som klårt er til meir skade en gagn, kan eigaren få avskipa såframt mishøvet ikkje kan rettast med omskiping etter §5 eller § 6».

Videre må motparten også oppgis i begjæringen om det kan gjøres, jf. skjl. § 8 andre ledd. Begjæringen bør også opplyse om eventuelle kvalifikasjonskrav til skjønnsmedlemmene som

ønskes, og legge ved kart, tegninger og annen dokumentasjon som antas å være av betydning å få fremlagt på et tidlig tidspunkt. Det er kun de prosessuelle vilkårene for å fremme skjønnet som kan prøves i den innledende saksforberedelsen. Øvrige tvister om de materielle vilkårene for å gjennomføre skjønnet er oppfylt, skal normalt avgjøres under skjønnsforretningen (Sky & Bjerva 2018, s. 221).

Dersom det antas nødvendig å oppstille skjønnsforutsetninger i skjønnet, bør eksproprietanten (den som begjærer skjønnet) oppstille disse i begjæringen, jf. skjl. § 8 tredje ledd. I NUT 1969:2 på side 78 beskrives de sakene der det er nødvendig å oppstille skjønnsforutsetninger:

«Når det gjelder skjønnsforutsetninger, så er det i enkle skjønnsaker ikke alltid nødvendig å oppstille slike, men i de fleste saker, særlig i ekspropriasjonssaker, må det settes opp mer eller mindre utførlige forutsetninger for skjønnet»

Skjønnsforutsetninger er særegent for saker som behandles etter skjønnsprosessloven. Disse beskriver rammer og betingelser for saken, og danner grunnlaget for fastsettelsen av vederlaget (Sky & Bjerva 2018, s. 221). De *alminnelige* skjønnsforutsetningene beskriver de generelle betingelsene for inngrepet og gjelder alle eiendommene i skjønnet, mens de *spesielle* skjønnsforutsetningene gjelder for den enkelte eiendom.

Videre i saksgangen vil skjønnsretten ha en innledende prøving av skjønnsbegjæringen og de øvrige prosessuelle vilkår. Skjønnsretten vil på dette tidspunkt vurdere om det hjemmel for å holde skjønn, om domstolen har stedlig og saklig kompetanse til å behandle skjønnet, jf. skjl. § 6 og jskl. § 5-4, og vurdere om de formelle kravene til skjønnsbegjæringen er oppfylt, jf. jskl. § 8. Dersom skjønnsretten kommer til at begjæringen ikke kan tas til følge, treffes en kjennelse om dette, jf. skjl. § 9. I de tilfeller der skjønnsretten ser feil eller mangler i begjæringen som kan fikses, setter retten en frist om retting. Dersom begjæringen blir tatt til følge, fremmes saken uten formell beslutning om dette, jf. skjl. § 10. Etter dette tidspunkt vil retten også holde et saksforberedende møte, jf. jskl. § 7, eller et planmøte der planlegging av saken og spørsmålet om berammelse av skjønnsforretningen vil være tema, jf. jskl. § 6-6. Et planmøte vil være ett av jordskifterettens virkemiddel for å oppnå en forsvarlig, rask og effektiv saksbehandling. Bestemmelsen i jskl. § 6-6 bygger i stor grad på lov om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven) av 17. juni 2005 nr. 90 (heretter kalt tvl.) § 11-6, som tar sikte på å fremme at retten i større grad gjennom aktiv saksstyring skal ha plikt til å

selvstendig å sørge for at saken har den fremdrift den bør ha (NOU 2001:32 B Rett på sak, s. 710-711).

I de tilfeller der skjønnsbegjæringen blir tatt til følge, skal den straks sendes til forkynning for motparten med en kort trist for å gi uttalelse, jf. skjl. § 21. Hensynet bak denne ordlyden er ifølge NUT 1969:2 side 80 at: *«en kort og summarisk saksforberedelse kan være et hjelpemiddel til å påskynde saksbehandlingen i skjønnsaker»*. I denne fasen skal det også legges vekt på om det er grunnlag for å komme til en minnelig ordning. Etter utløpet av denne fristen oppnevnes skjønnsmedlemmer. Med mindre annet følger av lov, er hovedregelen at skjønnen settes med fire skjønnsmedlemmer, jf. skjl. § 11 første ledd første punktum. Dersom en av partene har krevd det og skjønnsstyreren ikke finner det betenkelig, vil skjønnen settes med to skjønnsmedlemmer, jf. skjl. § 11 første ledd andre punktum.

Etter utløpet av fristen for å uttale seg skal skjønnsstyreren innen en måned fastsette sted og tid for skjønnsforretningen eller et møte til muntlig saksforberedelse. Skjønnsforretningen eller saksforberedelsesmøtet skal holdes så snart som mulig, likevel slik at det som hovedregel skal gis minst to ukers frist, jf. skjl. § 21. På dette tidspunkt kan også skjønnsretten avsi skjønn eller avgjøre tvist etter skjl. § 26 dersom retten har forsvarlig grunnlag for det og partene har samtykket i en slik behandling, jf. skjl. § 21 første ledd åttende punktum.

Avslutningsvis vil det holdes skjønnsforretning, jf. skjl. § 22. I dette rettsmøtet vil saksøker først få ordet til å legge frem en saksfremstilling og eventuelt legge ned påstand om at skjønnen fremmes. Deretter vil saksøkte få ordet til å opplyse om forhold som det eventuelt kreves erstatning for (Sky & Bjerva 2018, s. 223). Det blir så avgitt partsforklaringer, og det blir foretatt avhør av eventuelle sakkyndige og vitner. Skjønnsretten vil også dra ut på befarung med en detaljert gjennomgang av skjønnsforretningene for den enkelte eiendom og supplerende forklaringer fra parter, vitner og sakkyndige (Sky & Bjerva 2018, s. 223). Skjønnsretten vil deretter avgjøre saken, jf. jskl. § 28. I avgjørelsen skal det redegjøres for det rettslige grunnlaget skjønnen bygger på, faktiske omstendigheter og andre forhold av vesentlig betydning for avgjørelsen, jf. jskl. § 28. I denne avgjørelsen vil vederlaget, som nevnt ovenfor, bli fastlagt.

Det endelige skjønn kan prøves ved krav om overskjønn til lagmannsretten, jf. jskl. § 8-1 femte ledd. Det fører videre til at det er skjønnenslovens saksbehandlingsregler som fullt ut gjelder behandlingen av overskjønnet i lagmannsretten (Bjerva et al. 2016, s. 260).

Tvistelovens regler om siling i tvl. § 29-13 første, tredje og femte ledd vil derfor her gjelde, jf. skj. § 32. Reglene innebærer at ankegjensstandens verdi må være høyere enn 125 000 kroner, og det skal ved vurderingen av om overskjønn skal tillates, ta hensyn til sakens karakter, de behov partene har for overprøving, og om det synes å være svakheter ved den avgjørelse som er anket, eller behandlingen av saken, jf. tvl. § 29-13 første ledd.

Overskjønnet kan kun ankes på grunn av feil i rettsanvendelsen eller den saksbehandlingen som ligger til grunn for avgjørelsen, jf. skj. § 38.

4.7. Oppsummering

I dette kapitlet har jeg gjort rede for ulike hjemler for privat ekspropriasjon, med fokus på ekspropriasjon etter orl. § 2 nr. 31 og avskipping etter servl. § 7 som virkemidler for å fjerne strøksservitutter. De ulike saksbehandlingsregler og saksgangen ved ekspropriasjon og avskipping er også blitt beskrevet.

Kapittel 5 – Presentasjon av ekspropriasjons- og avskipingssaker

5.1. Innledning

I dette kapitlet skal jeg gjøre rede for ekspropriasjonssaker for fylkesmannen og avskipingssaker for jordskifteretten. Under presentasjonene av sakene vil jeg gi en sammenfatning av elementer som er sentrale for å forstå hovedtrekkene i sakene. Under hver sak vil et delkapittel også rette fokus på saksbehandlingstiden, som fremstilles i en tabell under hver enkelt sak. Den totale saksbehandlingstiden i de ulike sakene vil beregnes fra søknad om ekspropriasjon og krav om avskiping ble ferdigbehandlet, og fra søker eller part fremsetter klage på ekspropriasjonsvedtak eller anke på et servituttskjønn til klagen eller overskjønnet er ferdigbehandlet.

5.2. Ekspropriasjonssaker etter orl. § 2 nr. 31

I dette delkapitlet skal jeg redegjøre for seks ekspropriasjonssaker av strøksservitutter for Fylkesmannen i Oslo og Akershus og for Fylkesmannen i Oslo og Viken, samt ett overskjønn for fastsettelse av ekspropriasjonserstatning etter orl. § 2.

5.2.1. Stasjonsveien 6

I denne saken søkte utbygger den 30. juni 2004 ekspropriasjon av en villaklausul etter orl. § 2 nr. 31. Søknaden var begrunnet med at servituten var til hinder for gjennomføring av plan- og bygningsetatens vedtak om rammetillatelse om utbygging av eiendommen med 2 eneboliger og et flerleilighetshus med til sammen 7 boenheter og 18 leiligheter.

I anledning av ekspropriasjonssøknaden varslet utbygger 10 naboeiendommer. Fylkesmannen kontaktet ingen andre mulige påtaleberettigede.

I denne saken foretok Fylkesmannen en befaring av den aktuelle eiendom, naboeiendommene og tilliggende område. På befaringen fant Fylkesmannen at de grensende eiendommer til utbyggingstomten var bebygget med ene- og tomannsboliger på tomter av varierende størrelse. Servituten, som ifølge Fylkesmannen kunne fortolkes som et utparselleringsforbud/forbud mot flere enn to leiligheter pr. eiendom, ble ansett for å være delvis bortfalt som følge av at det i strøket hadde blitt foretatt oppdelinger av eiendommene i større omfang enn det som var tilfellet på det tidspunkt servituten ble påheftet eiendommen.

Fylkesmannen la videre til grunn at servitutten var til hinder for en fullstendig gjennomføring av byggetiltaket, på bakgrunn av at «*det er fremmet en søknad om ekspropriasjon av strøksservitut med sikte på å kunne gjennomføre et godkjent byggeprosjekt*» (Fylkesmannen i Oslo og Akershus 2004, s. 6). Ettersom det i forarbeidene til reguleringsplanen var gitt uttrykk for en frivillig fortetting i området, anså ikke Fylkesmannen den aktuelle servitutten for å være «tradisjonelt bygghindrende». Fylkesmannen konstaterte at servitutten ikke var til hinder for bygging i tråd med planen, men at den la begrensninger for hva slags bebyggelse som kunne oppføres på eiendommen.

I interesseavveiingen etter orl. § 2 andre ledd tillå Fylkesmannen ikke den uavklarte rettslige situasjonen for utbygger noen avgjørende vekt, ettersom «*denne situasjonen må sies å ha vært tilfelle allerede før søker kjøpte eiendommen og startet byggeprosjektering*». Ulemper i form av prosjekteringskostnader for utbygger ved å endre utbyggingsprosjektet ble heller ikke tillagt vekt. Etter Fylkesmannens syn kunne servitutten heller ikke sies å inneholde noe begrensning i forhold til reguleringsplanens grad av utnytting. På bakgrunn av det overnevnte, og at naboene ønsket å opprettholde strøket med ene- og tomannsboliger, avslo Fylkesmannen søknaden ettersom det ikke kunne påvises en klar interesseovervekt som orl. § 2 andre ledd krever.

5.2.1.1. Saksbehandlingstiden

Utbygger søkte om ekspropriasjon den 30. juni 2004, og fikk sin søknad ferdigbehandlet den 15. desember 2004. Det tok dermed 6 måneder, 2 uker og 1 dag for Fylkesmannen å behandle søknaden.

Tabell 1: Skjematisk oversikt over saksbehandlingstiden i Stasjonsveien 6-saken

Søknad innsendt	30.06.2004
Søknad behandlet	15.12.2004
Saksbehandlingstid (uten klagebehandling)	6 måneder, 2 uker og 1 dag
Resultat	Avslag

5.2.2. Gbnr. 28/534

I denne saken søkte utbygger den 14. mai 2004 ekspropriasjon av en villaklausul etter orl. § 2 nr. 31. Søknaden var begrunnet med at servitutten var til hinder for et ønske om utbygging av eiendommen med 2 blokker med tilsammen 18 leiligheter i tråd vedtatt bebyggelsesplan for eiendommen, datert 2. oktober 2002.

Fylkesmannen kom til at servitutten var til hinder for den planlagte utbygging i forhold til gjeldende reguleringsplan, og vurderte deretter vilkårene i orl. § 2 andre ledd.

I interesseavveiingen etter orl. § 2 andre ledd foretok Fylkesmannen en konkret individuell vurdering av om vilkåret i § 2 er oppfylt, ettersom reguleringsplanen, bebyggelsesplanen og rammetillatelsen ikke tok stilling til om det forelå samfunnsmessige hensyn som tilsa at servitutten burde bli satt til side. Etter en konkret vurdering anså Fylkesmannen at strøksservitutten var til hinder for oppføring av de godkjente flerleilighetshusene på eiendommen, og avslo søknaden på dette grunnlag. Avslaget ble begrunnet med at det ikke kunne påvises en klar interesseovervekt som orl. § 2 andre ledd krever.

5.2.2.1. Klagebehandlingen

Utbygger påklagde deretter ekspropriasjonsvedtaket den 11. mars 2005, og anførte at det forelå en lovanvendelsesfeil ved Fylkesmannens avslag. I sin oversendelse av 25. mai 2005 hadde Fylkesmannen vurdert klagers anførsler, men fant ingen grunn til å endre sitt vedtak. Vedtaket ble dermed oversendt til departementet.

På bakgrunn av bebyggelsesplanen for området, som inneholdt detaljerte avklaringer om antall bygninger, leiligheter, etasjer, beliggenhet og takkonstruksjon, fant departementet seg enig med Fylkesmannen i at servitutten hindret utbygging i samsvar med bebyggelsesplanen.

I interesseavveiningen etter orl. § 2 andre ledd anså departementet på den andre side at kommunens bebyggelsesplan ga *«et relativt klart uttrykk for kommunens syn på hvilke samfunnsmessige interesser som skal prioriteres»*, og kom til at denne samfunnsmessige interessen veide tyngre enn naboenes fysiske ulemper med utsiktstap og skyggevirking. Departementet kom dermed til en annen konklusjon i utfallet av interesseavveiingen, og tok klagen til følge.

5.2.2.2. Saksbehandlingstiden

Utbygger søkte om ekspropriasjon den 14. mai 2004, og fikk sin søknad ferdigbehandlet den 17. februar 2005. Det tok dermed 9 måneder og 4 dager for Fylkesmannen å behandle søknaden. Videre tok klagebehandlingen 6 måneder og 2 uker. Total saksbehandlingstid i denne saken var dermed 1 år, 3 måneder, 3 uker og 2 dager.

Tabell 2: Skjematisk oversikt over saksbehandlingstiden i Gbnr. 28/534-saken

Søknad innsendt	14.05.2004
Søknad behandlet	17.02.2005
Saksbehandlingstid (uten klagebehandling)	9 måneder og 4 dager
Klage innsendt	11.03.2005
Klage behandlet	29.09.2005
Saksbehandlingstid (uten klagebehandling)	6 måneder, 2 uker og 5 dager
Total saksbehandlingstid (inkludert klagebehandling)	1 år, 3 måneder, 3 uker og 2 dager
Resultat	Innvilget

5.2.3. Konsul Schjeldrupsvei 8

I denne saken søkte utbygger den 21. november 2007 ekspropriasjon av en negativ servitutt etter orl. § 2 nr. 31. Søknaden var begrunnet med ønsket om en ombygging/utvidelse av boligen sin i tråd med gjeldende reguleringsbestemmelser for området.

I saken la Fylkesmannen til grunn at formålet med servitutten var å sikre en enhetlig byggestil i omeådet, slik at bebyggelse i én etasje dominerer. Fylkesmannen fant også at servitutten var en negativ servitutt/reell servitutt, og ikke en strøksservitutt som klager anførte.

Etter en konkret vurdering anså Fylkesmannen servitutten for å være bygghindrende i forhold til gjeldende reguleringsplan. Fordelene ved å ekspropriere bort den negative servitutten ble også ansett for å være større enn ulempene for naboeiendommene. Søknaden om ekspropriasjon ble dermed innvilget.

5.2.3.1. Klagebehandlingen

Naboeiendommene påklagde deretter ekspropriasjonsvedtaket den 8. januar 2009 og 2. februar 2009, og anførte det ikke forelå grunnlag for ekspropriasjon av servitutten. I sin oversendelse av 12. januar 2018 hadde Fylkesmannen vurdert klagers anførsler, men fant ingen grunn til å endre sitt vedtak. Vedtaket ble dermed oversendt til departementet.

Departementet henvendte seg så til Fylkesmannen den 29. mai 2009 og ba om redegjørelse for anvendelsen av orl. § 2 nr. 31. I svarbrev av 25. juni 2009 argumenterte Fylkesmannen for at orl. § 2 nr. 31 gir hjemmel for å ekspropriere i denne sak.

Departementet vurderte deretter om ekspropriasjon av den aktuelle servitutten kunne gjøres med hjemmel i orl. § 2 nr. 31 om boligbygging. I vurderingen viste Fylkesmannen først til lovforarbeidene til ekspropriasjonslovene. Etter en konkret vurdering av lovforarbeider og juridisk litteratur, kom departementet til at: «*det vil føre til en utvidelse av den opprinnelige hjemmelen dersom det gis tillatelse til ekspropriasjon for utvidelse av egen bolig*».

Departementet kom derfor til at hjemmelen til ekspropriasjon etter orl § 2 nr. 31 kun skal benyttes til å fremme bygging av nye, selvstendige boenheter, og tok således klagen til følge.

5.2.3.2. Saksbehandlingstiden

Utbygger søkte om ekspropriasjon den 21. november 2007, og fikk sin søknad ferdigbehandlet den 17. februar 2009. Det tok dermed 9 måneder og 5 dager for Fylkesmannen å behandle søknaden. Videre tok klagebehandlingen 9 måneder og 3 uker. Total saksbehandlingstid i denne saken var dermed 1 år, 7 måneder og 4 dager.

Tabell 3: Skjematisk oversikt over saksbehandlingstiden i Konsul Schjeldrupsvei 8-saken

Søknad innsendt	21.11.2007
Søknad behandlet	17.02.2009
Saksbehandlingstid (uten klagebehandling)	9 måneder og 5 dager
Klage innsendt	19.03.2009
Klage behandlet	14.01.2009

Saksbehandlingstid (kun klagebehandlingen)	9 måneder, 3 uker og 6 dager
Total saksbehandlingstid (inkludert klagebehandling)	1 år, 7 måneder og 4 dager
Resultat	Avslag

5.2.4. Tråkka 24

I denne saken søkte eksproprietaren den 21. januar 2009 ekspropriasjon av en villaklausul etter orl. § 2 nr. 31. Søknaden var begrunnet med at servitutten var til hinder for utbygging av eiendommen med to tomannsboliger i tråd med gjeldende reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, S-4220, og i samsvar med gitte rammetillatelser for eiendommen.

I anledning av ekspropriasjonssøknaden, varslet utbygger samtlige rettighetshavere om ekspropriasjonen. Mer enn 90 naboeiendommer i servituttområdet deltok tilslutt i saken, og flere av disse sluttet seg til protesten mot utbygging av eiendommen.

Servitutten påhvillende Tråkka 24 hadde tidligere vært gjenstand for domstolsprøving i forbindelse utbygging av naboeiendommen, Binneveien 3, jf. RG. 2008 s. 449. Kommunen hadde i saken om Binneveien 3 gitt rammetillatelse til å oppføre tre frittstående eneboliger og en carport på eiendommen. Lagmannsretten kom til at utbyggingsprosjektet var i strid med villaklausulen, ettersom servitutten ikke hadde falt bort som følge av reguleringsmessige forhold, og fordi strøket heller ikke vesentlig hadde endret karakter. Avgjørelsen ble så anket til Høyesterett, som enstemmig besluttet at anken ikke skulle tillates fremmet, jf. HR. 2008 s. 515U.

Ut ifra lagmannsrettens vurdering av klausulens innhold i RG. 2008 s. 449 la Fylkesmannen til grunn at tomten bare kunne bebygges med ene- eller tomannsbolig med tilhørende garasje. Fylkesmannen sluttet seg også til lagmannsrettens uttalelser om hvilke interesser servitutten ivaretok, som hovedsakelig var opprettholdelse av et helhetlig bomiljø hvor eiendommene er bygget i samme stil og med tilpassede tomte- og husstørrelser (villabebyggelse).

I spørsmålet om servitutten var å anse som bygghindrende i forhold til gjeldende reguleringsplan, kom Fylkesmannen til at dette ikke var tilfellet. Ifølge Fylkesmannen innebar

servitutten «*ikke en hindring for bygging på tomta, men den angir rammene for utbygging*», en utbygging som kunne kategoriseres som «frivillig» i forhold til reguleringplanen (Fylkesmannen i Oslo Akershus 2010, s. 6). Da servitutten etter Fylkesmannens syn heller ikke ville hindre gjennomføring av den gjeldende planen, ble ekspropriasjonssøknaden avslått.

5.2.4.1. Klagebehandlingen

Søker påklagde deretter ekspropriasjonsvedtaket den 8. april 2010, og anførte at Fylkesmannen la til grunn en for streng tolkning av orl. § 2 andre ledd, og at strøksservitutten ikke var forenlig med planformålet. I et brev av 20. mai 2010 ga Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten en uttalelse til ekspropriasjonssaken, der det ble anbefalt at den aktuelle servitutt eksproprieres. Fylkesmannen vurderte etter uttalelsen fra kommunen saken på nytt, men fant ingen grunn til å endre sitt vedtak. Vedtaket ble dermed oversendt til departementet.

I motsetning til Fylkesmannens vurdering kom departementet til at servitutten var bygghindrende ved at den i realiteten var til hinder for å realisere småhusplanens formål om flere boliger i planområdet. Departementet viste også til Oslo kommunens uttalelse av 20. mai. I interesseavveiningen etter orl. § 2 andre ledd tilla departementet uttalelsen fra Plan- og bygningsetaten stor vekt, og uttalte at: «*uttalelsen medfører etter departementets vurdering at den samfunnsmessige fordel som oppnås ved å få servitutten fjernet er klart tilstede*». De samfunnsmessige fordelene ble derfor ansett for å være større enn de fysiske ulempene ved tiltaket. Departementet kom dermed til en annen konklusjon i utfallet av interesseavveiningen, og tok klagen til følge.

5.2.4.2. Saksbehandlingstiden

Søker i saken søkte om ekspropriasjon den 21. januar 2009, og fikk sin søknad ferdigbehandlet den 17. mars 2010. Det tok dermed 1 år, 1 måned og 4 dager for Fylkesmannen å behandle søknaden. Videre tok klagebehandlingen 9 måneder, 3 uker og 4 dager. Total saksbehandlingstid i denne saken var dermed 1 år, 11 måneder, 3 uker og 1 dag.

Tabell 4: Skjematisk oversikt over saksbehandlingstiden i Tråkka 24-saken

Søknad innsendt	21.01.2009
Søknad behandlet	17.03.2010
Saksbehandlingstid (uten klagebehandling)	1 år, 1 måned, 3 uker og 4 dager
Klage innsendt	08.04.2010
Klage behandlet	01.02.2011
Saksbehandling (kun klagebehandling)	9 måneder, 3 uker og 4 dager
Total saksbehandlingstid (inkludert klagebehandling)	1 år, 11 måneder, 3 uker og 1 dag
Resultat	Innvilget

5.2.5. Nordstrandveien 34

I denne saken søkte utbygger den 12. november 2009 ekspropriasjon av en servitutt etter orl. § 2 nr. 31. Søknaden var begrunnet med ønsket om å bygge ut eiendommen i tråd med gitte rammetillatelser fra Oslo kommune og gjeldende reguleringsplan. Tiltaket innebar oppføring av to firemannsboliger med underjordisk garasjeanlegg.

Den angående servitutten hadde tidligere vært gjenstand for domstolsprøvelse. Den 6. mai 2008 fastslo Oslo tingrett i dom at servitutten måtte anses som en bestemmelse om villamessig bebyggelse. Avgjørelsen ble anket til lagmannsretten, som ved avgjørelse den 2. mars 2009 oppretthold tingrettens dom.

I anledning av ekspropriasjonssøknaden, varslet utbygger som utgangspunkt kun én hjemmelshaver. Fylkesmannen ba etter hvert utbygger om å foreta ytterligere varsling av søknaden om ekspropriasjon, da Fylkesmannen etter en prejudisiell vurdering la til grunn at den gjeldende servitutt var å anse som en strøksservitutt. Ytterligere varsling ble så foretatt.

Etter en konkret vurdering av forholdet mellom servitutten og gjeldende planer, la Fylkesmannen til grunn at servitutten la et hinder på det bygningsvolum og antall boenheter som kunne oppføres på eiendommen. Fylkesmannen anså dermed servitutten som bygghindrende. I interesseavveiingen etter orl. § 2 andre ledd vurderte Fylkesmannen at Oslo

kommune, som kom med sin uttalelse den 12. mai 2010, ga uttrykk for et ønske om at eiendommen blir utnyttet fullt ut innenfor de rammer som følger av reguleringsplanen. Fylkesmannen la derfor til grunn at det med dette forelå en samfunnsmessig interesse i å oppfylle samfunnets behov for ytterligere boenheter innenfor planområdet. De samlede ulempene ble heller ikke ansett for å være så vesentlige at de var avgjørende for saken. Ekspropriasjonssøknaden ble på dette grunnlag innvilget.

5.2.5.1. Klagebehandlingen

Nabo til eiendommen påklagde ekspropriasjonsvedtaket den 7. april 2011, og anførte at Fylkesmannen hadde lagt feil forståelse av reguleringsplanen til grunn og at servitutten ikke var bygghindrende. I sin oversendelse av 6. juni 2011 hadde Fylkesmannen vurdert klagers anførsler, men fant ingen grunn til å endre sitt vedtak. Vedtaket ble dermed oversendt til departementet. Departementet så seg enig i Fylkesmannens vurderinger om at servitutten var å anse som en villaservitut, og var også enig med Fylkesmannen i at servitutten hindret utbygging i tråd med reguleringsplanen for området. Departementet avsluttet med å understreke at Oslo kommunes uttalelser indikerte en samfunnsmessig interesse av å ekspropriere. Departementet kunne heller ikke se at naboenes samlede ulemper var så vesentlige at disse ville være et avgjørende moment i saken. Klagen ble dermed ikke tatt til følge.

5.2.5.2. Saksbehandlingstid

Utbygger søkte om ekspropriasjon den 12. november 2009, og fikk sin søknad ferdigbehandlet den 15. mars 2011. Det tok dermed 1 år, 4 måneder og 4 dager for Fylkesmannen å behandle søknaden. Videre tok klagebehandlingen 9 måneder og 17 dager. Total saksbehandlingstid i denne saken var dermed 2 år, 1 måned og 3 uker

Tabell 5: Skjematisk oversikt over saksbehandlingstiden i Nordstrand 34-saken

Søknad innsendt	12.11.2009
Søknad behandlet	15.03.2011
Saksbehandlingstid (uten klagebehandling)	1 år, 4 måneder og 4 dager
Klage innsendt	07.04.2011

Klage behandlet	23.01.2012
Saksbehandlingstid (kun klagebehandling)	9 måneder, 2 uker og 3 dager
Total saksbehandlingstid (inkludert klagebehandlingen)	2 år, 1 måned og 3 uker
Resultat	Innvilget

5.2.6. LB-2014-148388 – fastsettelse av erstatning

Saken gjaldt overskjønn til fastsettelse av ekspropriasjonserstatning for Seterveien 1, naboeiendommen til Nordstrand 34. I underskjønnet ble nabo til Nordstrandveien 34 tilkjent 800 000 kroner i erstatning. I overskjønnet krevde saksøkte nabo krevde erstatning på grunn av reduksjon av reduksjon av salgsværdi, jf. vederlagsloven § 5 og erstatning for ulemper for skade som ble påført som følge av prosjektet, jf. vederlagsloven § 8.

Erstatningen ble vurdert etter differanseprinsippet, ettersom en villaklausul ikke representerer noen selvstendig markedsverdi, jf. vederlagsloven § 5. Retten vurderte derfor om verdien av Seterveien 1 med og uten servitutt på Nordstrandveien 34, hvor spørsmålet var om bortfallet av servitutt ville føre til en nedgang i markedsverdien av Seterveien 1. Lagmannsretten kom til at bortfallet av villaklausulen på naboeiendommen ikke fikk betydning for salgsværdien av eiendommen. Motsatt anså retten oppføring av to firemannsboliger for å skjerme mot trafikkstøy fra Nordstrandveien. Da det heller ikke ble sannsynliggjort at naboeiendommen var påført skader som følge av ekspropriasjonstiltaket, ble naboen ikke tilkjent erstatning for ulemper på gjenværende eiendom etter vederlagsloven § 8.

5.2.7. Binneveien 5

I denne saken søkte utbygger den 21. mars 2014 ekspropriasjon av den samme villaklausulen som var påheftet Tråkka 24 etter orl. § 2 nr. 31. Søknaden var begrunnet med at servitutt var til hinder for et ønske om utbygging av eiendommen med fire eneboliger i tråd med gjeldende reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, S-4220, «småhusplanen». Utbygger viste i søknaden til Kommunal- og regionaldepartementets avgjørelse i Tråkka 24-saken, og påpekte at villaklausulen er likelydende med servitutt i nevnte sak, og at eiendommene tilhører samme nabolag. Utbygger mente således at avgjørelsen i Tråkka 24 ville ha direkte betydning for behandlingen av ekspropriasjonssøknaden i denne sak.

I anledning av ekspropriasjonssøknaden, varslet utbygger 49 rettighetshavere om ekspropriasjonen (Binneveien s. 1). Utbygger vedla også en fullstendig oversikt over eiendommene omfattet av servitutten. Etter hvert som flere rettighetshavere mottok varsel om ekspropriasjon, sluttet i alt 96 eiendommer innenfor servituttområdet seg til protesten mot utbygging av eiendommen.

Den aktuelle servitutten hadde som nevnt ovenfor tidligere vært gjenstand for domstolsprøving i RG. 2008 s. 449. Utbygger hadde tidligere søkt om rammetillatelse, som ble avvist av kommunen på grunnlag av at søknaden var i strid med servitutten. Ut ifra lagmannsrettens vurdering av klausulens innhold i RG. 2008 s. 449, la Fylkesmannen til grunn servitutten skulle ansees som en privatrettslig heftelse på eiendommen, og at tomten bare kunne bebygges med ene- eller tomannsbolig med tilhørende garasje, jf. Tråkka 24-saken. I spørsmålet om servitutten var å anse som bygghindrende i forhold til gjeldende arealplan, kom Fylkesmannen til at den planlagte utbyggingen med reguleringsplanens krav til blant annet utnyttelsesgrad, ville være i strid med servitutten (Binneveien 5 søknad s. 8)

I interesseavveiingen etter orl. § 2 andre ledd anså Fylkesmannen den tungtveiende ulempen med ekspropriasjon for å være *«den kontrasten som skapes av økningen i antall boenheter og bygningskropper utover hva som tillates etter servitutten»* (Fylkesmannen i Oslo og Akershus 2015, s. 9). I vurderingen om utbyggers interesse i å ekspropriere var sammenfallende med samfunnsmessige interesser, påpekte Fylkesmannen at *«småhusplanens § 3 har en todelt intensjon om både utvikling og videreføring av eksisterende småhusområder»* (Fylkesmannen i Oslo og Akershus 2015, s. 10).

Da Fylkesmannen anså reguleringsplanen for å gi uttrykk en «frivillig fortetting» av området, henvendte Fylkesmannen seg til Oslo kommune for å få innspill til deres vurdering av samfunnsmessige interesser som kunne tale for ekspropriasjon og ulemper som kunne gjøre seg gjeldende. Plan- og bygningsetaten uttalte den 3. juni 2014 at de ikke kunne ta konkret og avgjørende stilling til eiendommens utbyggingspotensiale opp imot reguleringsplanen før det privatrettslige forholdet var avklart. Fylkesmannen anså kommunens svar til uttalelsen som *«lite tilfredsstillende»*. Fylkesmannen ba så etaten komme med en presiserende uttalelse, og fikk oversendt en ny uttalelse fra Plan- og bygningsetaten den 9 februar 2015. Heller ikke denne uttalelsen ga etter Fylkesmannens syn tilstrekkelig svar på spørsmålet.

Fylkesmannen henvendte seg deretter til byrådsavdeling for byutvikling i Oslo kommune den 12. februar 2015. Fylkesmannen ba om byrådsavdelingens synspunkt på de spørsmål som tidligere ble rettet mot Plan- og bygningssetaten. Den 16. april 2015 mottok Fylkesmannen svar fra byrådsavdeling for byutvikling, hvor det gikk frem at byrådet støttet seg til etatens tidligere uttalelser. Fylkesmannen avsto etter dette ekspropriasjonssøknaden.

I avslaget ga Fylkesmannen uttrykk for at det var problematisk at kommunen ikke ga tilstrekkelig svar på de spørsmål som ble reist i saken, «*spesielt fordi kommunen er planmyndighet og har vedtatt reguleringsplanen*» (Fylkesmannen i Oslo og Akershus 2015, s. 16). Fylkesmannen påpekte også at kommunen som planmyndighet burde uttale seg om forhold vedrørende eiendommen som taler for å ekspropriere, og i tilfeller der formålet med planen taler for at samfunnsmessige interesser ikke foreligger. Ekspropriasjonssøknaden ble på dette grunnlag avslått.

5.2.7.1. Klagebehandlingen

Utbygger påklagde ekspropriasjonsvedtaket den 20. mai 2015, og anførte at det forelå en rettsanvendelsesfeil ved Fylkesmannens avslag, således som at Fylkesmannen hadde tolket orl. § 2 andre ledd for strengt. I sin oversendelse av 12. juni 2015 hadde Fylkesmannen vurdert klagers anførsler, men fant ingen grunn til å endre sitt vedtak. Vedtaket ble dermed oversendt til departementet. Departementet så seg enig i Fylkesmannens vurderinger, og understreket at kommunen i Tråkka-saken tok en særskilt stilling til om servitutten skulle eksproprieres. Departementet avsluttet med å understreke at kommunens stilling til spørsmålet om servitutten bør falle bort, vil være en viktig premiss i vurderingen om en ekspropriasjon skal tillates (Kommunal- og regionaldepartementet 2015, s. 6). Klagen ble dermed ikke tatt til følge.

5.2.7.2. Saksbehandlingstiden

Utbygger søkte om ekspropriasjon den 21. mars 2014, og fikk sin søknad ferdigbehandlet den 30. april 2015. Det tok dermed 1 år, 1 måned og 9 dager for Fylkesmannen å behandle

søknaden. Videre tok klagebehandlingen 6 måneder og 9 dager. Total saksbehandlingstid i denne saken var dermed 1 år, 7 måneder, 2 uker og 2 dager.

Tabell 6: Skjematisk oversikt over saksbehandlingstiden i Binneveien 5-saken

Søknad innsendt	21.03.2014
Søknad behandlet	30.04.2015
Saksbehandlingstid (uten klagebehandling)	1 år, 1 måned, 1 uke og 2 dager
Klage innsendt	20.05.2015
Klage behandlet	29.10.2015
Total saksbehandlingstid (inkludert klagebehandling)	1 år, 7 måneder, 2 uker og 2 dager
Resultat	Innvilget

5.2.8. Skogfaret 25

I denne saken søkte utbygger den 23. februar 2017 ekspropriasjon av en servitutt (deleforbud) etter orl. § 2 nr. 31. Søknaden var begrunnet med ønsket om å bygge ut eiendommen i tråd med gjeldende reguleringsplan Løkeberg øst.

Eksistensen av servitutten og spørsmålet om den aktuelle heftelsen var bortfalt, ble drøftet av Borgarting lagmannsrett i dom av 21. desember 2009 (LB-2009-113631). I dommen kom retten til at det ikke var klart at den aktuelle heftelsen var falt bort. Tiltakshavernes anke over dommen ble forkastet av Høyesteretts ankeutvalg i kjennelse inntatt i Rt. 2010 s. 252 (s. 2).

I anledning av ekspropriasjonssøknaden, varslet utbygger en utvalgt krets av rettighetshavere. Fylkesmannen sendte også varsel om ekspropriasjon i brev datert 16. mai 2017 til alle de eiendommene som kunne tenkes å være påtaleberettiget etter strøksservitutten. Samme dag sendte Fylkesmannen søknaden om ekspropriasjon til Bærum kommune til uttalelse. Bærum kommune innga uttalelse den 28. juni 2017, hvor det ble uttrykt at det fra kommunens side var ønskelig at området utvikles i tråd med reguleringsplanen uten at utviklingen bindes opp av en privat strøksservitutt.

Etter en konkret vurdering av forholdet mellom servitutten og gjeldende planer, kom Fylkesmannen til at servitutten fortsatt gjaldt i sitt innhold, men fant det tvilsomt at servitutten var bygghindrende i tradisjonell forstand. For å undersøke om servitutten var bygghindrende i form av den var til hinder for å realisere planenes formål om flere boliger i området, ba Fylkesmannen Bærum kommune om å uttale seg om ekspropriasjonssøknaden. Fylkesmannen forstod kommunen slik at det var ønskelig med fortetting i området, og anså servitutten for å være til hinder for den planlagte utbygging. Vilkårene i orl. § 2 andre ledd måtte således vurderes.

I interesseavveiingen etter orl. § 2 andre ledd vurderte Fylkesmannen at kommunen med sine uttalelser ga uttrykk for et klart ønske om at servitutten eksproprieres, og at det med dette forelå en samfunnsmessig interesse i at servitutten eksproprieres. Fylkesmannen kunne, i likhet med kommunen, heller ikke se at ekspropriasjon i særlig grad ville ramme strøkets egenart med åpen villabebyggelse. Ekspropriasjonssøknaden ble på dette grunnlag innvilget.

5.2.8.1. Klagebehandlingen

Naboeiendommene påklagde deretter ekspropriasjonsvedtaket den 4. desember 2017, og anførte at Fylkesmannens vedtak var feil da det bygde på sviktende faktisk og rettslig grunnlag. I sin oversendelse av 12. januar 2018 hadde Fylkesmannen vurdert klagers anførsler, men fant ingen grunn til å endre sitt vedtak. Vedtaket ble dermed oversendt til departementet.

Departementet så seg enig i Fylkesmannens lovforståelse i at formålet med endringen av reguleringsplanen var å legge til rette for å bebygge utskilte tomt. På bakgrunn av at det først var ved fradeling at den aktuelle eiendommen kunne bebygges med to bygninger, anså departementet servitutten for å være bygghindrende. I interesseavveiningen etter orl. § 2 andre ledd så departementet seg enig i Fylkesmannens drøftelse av de samfunnsmessige interessene av å ekspropriere, og viste til kommunens uttalelser. Departementet var også enig i at ekspropriasjon av servitutten ikke ville ramme strøkets egenart med åpen villamessig bebyggelse, og var enig med Fylkesmannen i resten av ulempevurderingen. Klagen ble dermed ikke tatt til følge.

5.2.8.2. Saksbehandlingstiden

Utbygger søkte om ekspropriasjon den 23. februar 2017, og fikk sin søknad ferdigbehandlet den 30. oktober 2017. Det tok dermed 8 måneder og 1 uke for Fylkesmannen å behandle søknaden. Videre tok klagebehandlingen 7 måneder og 12 dager. Total saksbehandlingstid i denne saken var dermed 1 år, 3 måneder, 2 uker og 5 dager.

Tabell 7: Skjematisk oversikt over saksbehandlingstiden i Skogfaret 25-saken

Søknad innsendt	23.02.2017
Søknad behandlet	30.10.2017
Saksbehandlingstid (uten klagebehandling)	8 måneder og 1 uke
Klage innsendt	22.11.2017
Klage behandlet	03.07.2018
Saksbehandlingstid (kun klagebehandling)	7 måneder, 1 uke og 5 dager
Total saksbehandlingstid (inkludert klagebehandling)	1 år, 3 måneder, 2 uker og 5 dager
Resultat	Innvilget

5.3. Avskippingssaker etter servl. § 7

I dette delkapittelet skal jeg gjøre rede for to servituttskjønn om avskipping som ble behandlet av Marnar jordskifterett, samt ett overskjønn over lennsmannens avgjørelse om avskipping.

5.3.1. TSTRO-2013-197583

I denne saken behandlet tingretten en sak hvor en gruppe naboer av Selskapet Til Charlottenlund Vel krevde overskjønn over lennsmannens avgjørelse om avskipping av en villaklausul. Parsellen som var påheftet servitutt ble overskjøttet vederlagsfritt til selskapet som gave i 1922 som følge av området i det vesentlige ble utparsellert villatomter på denne tiden. Servituttet lød slik: *«Parcellen skal utelukkende benyttes som sportsplads og kan alene bebygges med de for dette øyemed nødvendige huse»*

Etter utbyggers/Selskapets initiativ ble området omregulert slik at arealet kunne disponeres til boligformål. Som følge av rekkefølgebestemmelsene i gjeldende reguleringsplan ble utbygger pliktet til å opparbeide to tennisbaner i østre bydel før plassen kunne bli omdisponert. Da

naboene etter forholdene allerede også hadde andre sportsplasser i tilgjengelig nærhet, kom retten frem til at beboernes interesse for et aktivitetsområde var ivaretatt.

For retten fremstod det ikke for å være behov for en sports plass på området. Da plassen over en lengre tid hadde vært sperret av for andre enn tennisklubbens medlemmer, var den i realiteten nokså lite brukt og ikke til fordel for naboene. Retten kom derfor til at plassen har utspilt sin rolle som sports plass for beboerne, og at vilkårene for avskipping var oppfylt, jf. servl. § 7.

I dette overskjønnet ble det ikke sannsynliggjort at det forelå noe verditap på de omliggende eiendommer, ettersom de berørte kunne risikere oppføring av andre anlegg med servitutten i behold. Retten var likevel i tvil om det ville vært riktig å tilkjenne de saksøkte vederlag for avskipping, da det i rettspraksis vises til en tradisjon for å tilkjenne rettighetshavere etter avskippede servitutter helt begrensede ulempeerstatninger som del av oppgjøret. Tapet ble ansett som en moderat ulempe for de saksøkte, og de mest berørte ble derfor tilkjent vederlag på 25 000 kroner.

5.3.1.1. Saksbehandlingstiden

Saksøker begjærte overskjønn den 14. november 2013, og fikk sitt skjønn ferdigbehandlet den 28. mai 2015. Total saksbehandling i dette overskjønnet var dermed 1 år, 6 måneder og 2 uker.

Tabell 8: Skjematisk oversikt over saksbehandlingstiden i TSTRO-2013-197583

Begjært overskjønn	14.11.2013
Overskjønnet avhjemlet	28.05.2015
Total saksbehandlingstid	1 år, 6 måneder, 2 uker og 1 dag

5.3.2. JKRI-2017-5815

Skjønnet ble gjennomført i Songdalen kommune i Vest-Agder. Utgangspunktet for at det ble krevd sak var at saksøker, eier av gnr. 151 bnr. 15, ønsket å fjerne en negativ servitutt påheftet fritidseiendommen sin til fordel for den omkringliggende landbrukseiendom (bnr 7) og en

nabohytte (bnr 160) med hjemmel i servituttløven § 7. Servitutten som kravet gjaldt, hadde en slik ordlyd: «*Hytten (fritidsbolig nr 2) på Tomten og Tomten kan kun benyttes som fritidsbolig/til fritidsbruk. Hel årsbruk av fritidsboligen tillates ikke*».

Saksøker i saken anførte at bestemmelsene var uvanlige og unødvendige, og var klart mer til skade for bnr. 151 enn til gagn for de saksøktes eiendommer. Videre fremhev saksøker at eiendommen hadde vært ute for salg siden 2014, men at bud aldri ble gitt på eiendommen på grunn av bestemmelsene i andre avsnitt. Videre ble det også anført at servuttene ikke har en reell verdi for driften av landbrukseiendommen, ettersom det er en ren skogeiendom og at bestemmelsene ikke få noe betydning for driften. Saksøker kunne heller ikke se at bestemmelsene ville ha noen reell verdi for nabohytten på bnr. 160.

Motsatt anførte motparten, sameiet i bnr. 7 og bnr. 160, at kravet gjaldt rent avtalemessige forhold, og at kravet derfor rettes mot feil personer og at det følgelig må avvises. Fra sameiet var det et sterkt ønske om å beholde kontrollen på bruken av hytta ved oppløsningen av sameiet i 2011.

Retten mente at kravet gjaldt tinglyste rettigheter som saksøktes eiendommer har på saksøkers eiendom, og påpekte at dette ikke var et argument for å avskjære retten fra å fremme saken.

Retten vurderte videre om vilkårene i servl. § 7 første ledd var oppfylt. Retten anså bestemmelsens innhold og formulering som unødvendige og uvanlige, og at «*de i sum er mer egnet til å skape gnisninger i et naboforhold enn det motsatte*». I forhold til landbrukseiendommen mente retten også at bestemmelsene ikke ville ha en verdi for driften på eiendommen. Driften og utnyttelsen av hyttetomten til saksøkte, som lå i utkanten av landbrukseiendommen, ville etter rettens syn heller ikke bli påvirket av hvordan landbrukseiendommen brukes. I forhold til bnr. 160 (nabohytten) kunne retten heller ikke se at bestemmelsene hadde en særlig verdi. Hvorvidt eiendommen skulle bli brukt som hytte eller bolig, kunne heller ikke retten se hadde særlig betydning for saksøktes eiendommer. I tilknytning til dette skriver retten at:

«For saksøker vil det derimot være en åpenbar fordel at også denne del av bestemmelsene fjernes. Ikke minst opplever retten forbudet mot *hel årsbruk av*

fritidsboligen» som problematisk, og en bestemmelse som i praksis lett kan skape unødvendige gnisninger i naboforholdet».

Etter rettens vurdering var fordelene ved å få avskipt rettighetene i denne sak «*helt klart større en fordelene sameierne har av å beholde de*», jf. servl. § 7 første ledd, og den negative servitutten ble dermed avskipt. Vederlaget ble satt til 75 000 kr.

5.3.2.1. Saksbehandlingstiden

Saksøker sendte inn skjønnsbegjæringen den 10. januar 2017, og fikk sitt skjønn ferdigbehandlet den 27. februar 2017. Total saksbehandling i dette skjønnet var dermed 2 måneder og 2 uker.

Tabell 9: Skjematisk oversikt over saksbehandlingstiden i JKRI-2016-147046 (Usland 2019)

Begjæring innsendt	10.01.2017
Begjæring forkynt	23.01.2017
Hovedforhandling berammet	23.01.2017
Hovedforhandling holdt	21.03.2017
Skjønnet avsagt	27.03.2017
Total saksbehandlingstid	2 måneder, 2 uker og 4 dager

5.3.3. JKRI-2016-147046

Skjønnet ble gjennomført i Søgne kommune i Vest-Agder. Utgangspunktet for at det ble krevd sak var at saksøker, eier av gnr 31 bnr. 48, ønsket å fjerne en rettighet til opplagsplass til en båt til fordel for en planlagt etappevis utbygging av området. På opplagsplassen hadde far av daværende besitter av rettigheten etablert en slipp. Slippen var utformet med jernbaneskinner og spill for automatisk opptrekk, og hadde vært benyttet helt frem til den foreliggende saken påbegynte.

Rettigheten var en rett til gangrett over eiendommen til båt plass. Rettigheten ga også tillatelse til å benytte eiendommen innerst i bukten ved båt plassen, og vinteroppslag for båt.

Saksøker hadde kjøpt det angjeldende området. Deres eiendom ble utskilt fra gnr. 31, bnr. 4 i 2012 med gnr. 31, bnr. 48.

I forbindelse med sluttbehandling for områdereguleringen høsten 2015, ble det tillatt påbegynnelse av 49 boliger i området. Fra bolig nummer 50 var det ifølge Plan- og miljøutvalget et vilkår om at slippen og oppslagsplassen måtte fjernes.

Retten mente at innholdet i rettighetene både omfattet selve oppslagsplassen og slippen, da det ene formålet hang sammen med det andre. I spørsmålet om rettighetene kunne bestå i samspill med formålet i reguleringsplan, kom retten til at det ikke var forenlig med oppslagsplassretten.

Retten vurderte først om vilkårene i servl. § 5 var oppfylt. Retten anså det sentrale vurderingstema for å være hvorvidt den nye løsningen fremstår som «*minst like god*» for saksøkte som dagens løsning. Skjønnsretten anså ikke dette vilkår for å være oppfylt, både fordi en ny begrenset rett på parkeringsplassen ville være en dårligere løsning enn eksisterende, og fordi partene heller ikke var innstilt på noe mellomlegg etter servl. § 6.

Etter rettens vurdering var begge parter tjent med at det gjennomføres en avskipping. Det var ifølge skjønnsretten:

«... ingen som helst tvil om at det er avgjørende for Kjellandsheia AS å bli kvitt bruksretten: Det er heller ingen tvil om at vinningen for Kjellandsheia AS ved å bli kvitt bruksretten, er vesentlig større enn tapet vil være for Andersen når han må kvitte seg med bruksretten».

Rettigheten ble dermed avskipt, og vederlaget ble satt til 310 000 kr.

5.3.3.1. Saksbehandlingstiden

Saksøker sendte inn skjønnsbegjæringen den 12. september 2016, men utfyllende begjæring ble ikke innsendt før den 25. januar 2017. Saksøker fikk sitt skjønn ferdigbehandlet den 28. april 2017. Total saksbehandling i denne saken var dermed 7 måneder, 2 uker og 3 dager.

Tabell 10: Skjematisk oversikt over saksbehandlingstiden i JKRI-2016-147046 (Berentsen 2019)

Dato		Merknad
12.09.2016	Krav om skjønn	Merkander kom inn fra part uten prosessfullmektig
24.10.2016	Forkynt krav	
07.12.2016	Tilsvar fra motpart	Ved egen prosessfullmektig
10.01.2017	Melding fra prosessfullmektig	Rekvirent kontaktet egen prosessfullmektig
25.01.2017	Prosesskriv	Utfyllende begjæring om skjønn
07.02.2017	Innkalling til hovedforhandling	NB. På grunn av vinter og snø ble det avtalt med prosessfullmektigene å avholde hovedforhandlingen på våren, den 06.04.2017.
28.04.2017	Avgjørelse skjønn	
Total saksbehandlingstid	7 måneder, 2 uker og 3 dager	

5.4. Oppsummering

I dette kapitlet har jeg redegjort for seks ekspropriasjonssaker av strøksservitutter for Fylkesmannen og ett overskjønn for fastsettelse av ekspropriasjonserstatning etter orl. § 2. Jeg har også undersøkt to avskipingssaker for jordskifteretten, samt ett overskjønn ved avskiping. Saksbehandlingstiden i de ulike sakene er blitt framstilt i egne tabeller.

Kapittel 6 – Det empiriske materialet

6.1. Innledning

Gjennom litteraturen i kapittel 3 og 4 har jeg gjort rede for temaet servitutter og innholdet og omfanget av bestemmelsene orl. § 2 nr. 31 og servl. § 7. Ulike ekspropriasjons- og avskippingssaker etter de to ekspropriasjonshjemlene ble deretter presentert kapittel 5. I dette kapittelet skal jeg gjøre rede for det empiriske materialet som jeg har samlet inn i hensikt av å besvare problemstillingen min: *Hvilket virkemiddel mener utbygger, sett i lys av saksbehandlingstiden, er best egnet for å fjerne strøksservitutter, ekspropriasjon etter orl. § 2 nr. 31 eller avskipping etter servl. § 7?* Det empiriske materialet fremstilles i delkapitler som bygger på de ulike underproblemstillingene.

Jeg ønsker å innlede kapittelet med å gi en kort fremstilling av alle respondentene som har deltatt i undersøkelsen, samt deres bakgrunn og erfaring.

6.2. Presentasjon av respondenter

I undersøkelsen har jeg totalt intervjuet ni respondenter. Ettersom respondentenes erfaring med bruk av ekspropriasjon og avskipping varierer, velger jeg å presentere de ulike respondenters erfaring i tabellen under.

Tabell 11: Presentasjon av undersøkelsens respondenter.

Respondent	Yrke	Erfaring
Fylkesmannen i Oslo-Akershus	Jurist og seniorrådgiver	Behandlet 8-10 ekspropriasjonssaker etter orl. § 2 nr. 31
Jordskifteretten i Oslo-Akershus	Jordskifterettsleder	Behandlet en sak om omskipping av en negativ servitutt etter servl. § 6, og har i skrivende stund en sak om avskipping av negativ servitutt oppe til behandling.

Arntzen de Besche	Advokat	Bistått søker i ekspropriasjon etter orl. § 2 nr. 31 i Nordstrand 34-saken. Har også hatt rundt to saker hos Fylkesmannen som har vært innrettet mot bruksretter.
Ticon Eiendom	Eiendomsutvikler	Deltok i ekspropriasjonen av en villaklausul på Gbnr. 28/534 i Oslo kommune etter orl. § 2 nr. 31
Føyen Torkildsen (2 respondenter)	Advokater	Begge respondentene hadde begrenset erfaring med avskipping. Den ene ene respondenter hadde bistått part i Naturbetong-dommen, den andre hadde erfaring med ekspropriasjon etter vegl. § 53,
Bahr	Advokat	Erfaring med tradisjonelt grunnnerv. Hadde ikke erfaring med ekspropriasjon av en negativ servitutt som en isolert sak, men hadde noen ganger hatt det som en del av en sak som gjelder grunnnerv etter plan- og bygningsloven.
Advokatfirmaet Tofte	Advokat	Bisto rekvirent ved avskipping av en bruksrett i JKRI-2016-147046. Erfaring med ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan og avløsning i forbindelse med ekspropriasjon til vegmyndighetene.

Bergskogen Eiendom AS	Eiendomsutvikler	Erfaring med tingretts- og lagmannsbehandling i spørsmål om en eiendom kunne fortettes, eller om dette var i strid med en villaklausul påheftet eiendommen.
-----------------------	------------------	---

6.3. Underproblemstilling 1

I denne delen av intervjuet, ønsket jeg å få svar på en del spørsmål knyttet til underproblemstilling 1. Hensikten var å få en oversikt over hvilke momenter jordskifteretten, Fylkesmannen og utbygger anser for å påvirke saksbehandlingstiden ved ekspropriasjon og avskipping. Respondenten fra jordskifteretten som deltok i intervju hadde per dags dato kun behandlet en sak om omskipping av en negativ servitutt. Respondenten nyttet derfor sin erfaring med veiskjønn som utgangspunkt for svarene i intervjuguiden.

6.3.1. Jordskifteretten

Respondenten fra jordskifteretten fremhev at tidspunktet for oppstart av saksforberedelsen fra jordskifterettens og partenes side vil kunne påvirke saksbehandlingstiden ved et servituttskjønn.

Respondenten startet med å forklare litt om saksgangen ved avskipping:

I de tilfeller der jordskifteretten etter en prøving av skjønnsbegjæringen og de prosessuelle vilkårene kommer til at begjæringen tilfredsstiller kravene i skjl. § 8, vil skjønnsbegjæringen bli forkynt og motparten vil så få tid til å komme med tilsvarende svar. Etter dette er gjort, forklarte respondenten i jordskifteretten at man deretter gjennomfører en skriftlig saksforberedelse, eller kaller partene inn til et saksforberedende rettsmøte, jf. jskl. § 6-7, jf. § 6-8. Respondenten i jordskifteretten bemerket at det i noen tilfeller vil være fornuftig å holde et fysisk saksforberedende møte i saker med selvprosederende parter *«for å få veiledet litt og bevisstgjøre de litt på hvordan de trenger å forberede seg, dokumenter de må finne og så*

videre». Respondenten viste til at dette kanskje vil ta litt mer tid, men at «dette heller ikke burde forsinke behandlingen av saken».

Respondenten påpekte at noen skjønnsaker blir liggende i noen måneder før retten tar initiativ til planmøtet. Dette skyldes ifølge respondenten av at retten har mye annet å gjøre, og at jordskifteretten *«har noe mer å hente på å være litt mer proaktiv»*. For å tilrettelegge for en effektiv behandling av saken, mente respondenten dermed at det blir viktig å holde et planmøte raskt etter at motparten har fått mulighet til tilsvar og etter kravet er forkynt, helst innen en måned. På denne måten kan jordskifteretten og partene legge en plan for tidspunkt for rettsmøte, befaring og likende.

Da saker avskipping om strøksservitutter *«ofte innebærer kompliserte rettslige temaer»*, mente respondenten i jordskifteretten at slike saker egner seg godt til bruk av juridisk bistand. På den måten blir det ifølge respondenten viktig i planmøtet å forhåndsklarere tidspunktet for rettsmøte og befaring for advokatene, som *«er veldig opptatte mennesker»*. Etter dette tidspunkt er det litt ventetid før skjønnsforretningen gjennomføres. Respondenten sa at et krav om avskipping i et slikt tilfelle bør ta rundt ett år. Dette er også respondentens erfaring fra en sak om omskipping av en negativ servitutt, der saken ble berammet før sommeren 2016 og kom inn sommeren 2017.

Ett av spørsmålene jeg stilte respondenten i jordskifteretten, var om respondenten hadde en formening om advokatbruk vil påvirke behandlingen og saksbehandlingstiden i et servituttskjønn. Respondenten svarte at advokatbruk ikke påvirker saksbehandlingstiden *«særlig mye»*. Respondenten tilføyte at juridisk bistand i saker om strøksservitutter heller kan være gunstig, slik at både retten og partene får frem synene sine på en god måte.

Advokatbistand kan ifølge respondenten bidra til at *«saken er bedre opplyst når retten skal ta stilling til juridiske spørsmål»*. Respondenten påpekte likevel sin erfaring fra veiskjønn etter veiloven, hvor ofte noen av partene er selvprosederende, og mange advokater har blitt en del av saken. I en slik situasjon vil en nylig engasjert advokat fra en av de selvprosederende partene i saken mulig trenge mer tid for å sette seg inn i saken, som *«jo kan forsinke saken litt da»*. Respondenten påpekte likevel at man som dommer tenker at *«advokatene ikke må løftgjøre saken, og fokusere på hva saken handler om, også har advokatene sikkert et litt annet syn på det»*.

Respondenten mente også at saker som har mange parter, og noen av disse er selvprosederende og noen har advokatbistand, også kan påvirke saksbehandlingstiden. Dette skyldes ifølge respondenten av at man da må ha et saksforberedende møte for å veilede de. Da vil det ifølge respondenten fort gå litt ekstra tid med brevskrivning og forsøk på veiledning. Respondenten forklarte i denne sammenheng at sakens omfang kan påvirke saksbehandlingstiden.

Spørsmål som man ta stilling til i saksforberedelsen, mente respondenten også kunne bidra til å forsinke saken. Respondenten forklarte om et tidligere ekspropriasjonsskjønn etter vegl. § 53 som hadde blitt gjennomført, hvor retten tenkte at det var en god idé å vite om det var vilkår at en dispensasjon fra reguleringsplan måtte foreligge før skjønnet ble avgjort. Retten avsa i dette tilfellet en kjennelse, som så ble anket. Lagmannsretten kom til at dette ikke var noe man kunne anke på før hele skjønnet ble ferdig, og saken ble på den måten forsinket med åtte måneder. Ellers sa respondenten i jordskifteretten at det erfaringsmessig *«bare er få saksforberedelse gjennomført, så skjønnsforretning og så er det overskjønn som er neste steg»*.

6.3.2. Fylkesmannen

Respondenten fra Fylkesmannens juridiske avdeling svarte at varslings- og merknadsprosessen, særlig dokumentutvekslingen mellom alle parter, vil kunne påvirke saksbehandlingstiden ved en ekspropriasjonssøknad.

Respondenten startet med å forklare saksgangen ved ekspropriasjon:

Respondenten i Fylkesmannen forklarte at ekspropriasjonsprosessen som hovedregel starter med at Fylkesmannen velter plikten til å finne en passende krets av berørte over på søker, som ifølge respondenten av og til *«kan være en liten utfordring fordi strøksservitutter har en ubestemt krets av berørte»*. Deretter stiller Fylkesmannen spørsmål til om dette er en stor nok krets. Respondenten i Fylkesmannen forklarer at det i noen tilfeller vil det være helt opplagt at søker har varslet alle i hundremeters radius hvor det kan tenkes at servituttene kan ha noe som slags betydning. Mens i andre tilfeller der søker kanskje bare varsler de nærmeste naboene, så vil Fylkesmannen muligens stille søker et kontrollspørsmål om søker er helt sikker på at han har varslet nok, *«for han kan jo da i prinsippet få en ekspropriasjonstillatelse og så kommer*

en ny påtaleberettiget som ikke har vært en del av denne ekspropriasjonssaken, og da får man en ny artig nøtt».

Videre i prosessen sørger Fylkesmannen for å sende ut et varsel, som er en kopi av søknaden, for å forsikre seg om at de oppfattede påtaleberettigede er varslet med de dokumentene de skal behandle eller avgjøre saken på bakgrunn av. Deretter får Fylkesmannen inn merknader. Respondenten forklarte at antall merknader som kommer inn, varier. I noen saker fortalte respondente derimot at:

«noen ganger får vi inn fryktelig mye skriftutveksling fordi vi sitter i midten, også kommer det merknader også må merknadene sendes til søker, også har søker noen nye merknader til merknadene. Også sitter man der».

Respondenten uttalte at det i typiske villaklausuler normalt er en like stor krets av påtaleberettigede, men *«vi ser at det av og til en noen primus motorer i nabolaget som drar med seg flere»*. Ofte kommer disse med protester som er likelydende, og respondente i Fylkesmannen tenker at det i slike tilfeller ofte er *«noen som har mailet seg imellom, kopiert hverandre for å lage stort ståhei»*. Dette mener respondente normalt vil påvirke saksbehandlingstiden, ettersom de må se igjennom alle merknader og innsendte dokumenter. Da vil det ifølge respondente kunne ta noen dager for å bare sette seg inn i saken.

Respondente i Fylkesmannen uttalte også at de har mye annet å gjøre i avdelingen, og at dette kan påvirke saksbehandlingstiden for ekspropriasjonssøknader. Ettersom *«ekspropriasjonssaker ikke har noen lovbestemte frister å forholde seg til»*, vil andre saker som har frister på seg, for eksempel etter plan- og bygningslovgivningen, kunne føre til at ekspropriasjonssakene skyves til side. Ettersom restanse i avdelingen ifølge respondente vil falle utenfor ordlyden *«ugrunnet opphold»* i fvl. § 11 a første ledd, blir dermed andre konkrete frister prioritert. Fristen etter fvl. § 11 a tredje ledd om at foreløpig svar skal sendes ut i løpet av en måned, overholdes på den andre siden ifølge respondente stort sett i alle saker.

Respondente påpekte videre at *«noen saker vil også kunne by på mer hodebry også»*. Her referer respondente til sakens kompleksitet og omfang. Interesseavveiningen og skriving av vedtaket vil derimot ifølge respondente ikke være et moment som påvirker saksbehandlingstiden, ettersom Fylkesmannen nå har behandlet nok saker til å vite hvordan de

styrer behandlingen, og hva slags argumenter som vektlegges i vurderingen. Det er derfor ifølge respondenten ikke «*så mange steiner å snu lenger i så måte*».

Utfordringen er derimot ifølge respondenten at saken skal «*jo først igjennom en saksbehandler og normalt en kvalitetssikrer, og litt avhengig av utfallet så kan det hende at det må enda et steg opp i systemet til direktør*». Dette kan ifølge respondenten normalt ta litt tid.

Under intervjuet med Fylkesmannen stilte jeg også spørsmål om Oslo kommune eller Plan- og bygningsetatens restriktive uttalelser om allmenne samfunnsinteresser, intensjoner bak reguleringsplaner og øvrige interesser av betydning vil kunne ha en innvirkning på saksbehandlingstiden. Til dette svarte respondenten i Fylkesmannen at «*jeg kan ikke si at det har noe betydning for tidsbruken*». Respondenten forklarte likevel at det, særlig i Binneveien 5-saken, ikke er en stor hemmelighet at det er en viss uenighet mellom Fylkesmannen og kommunen med hensyn til hvilke plikter kommunen har til å mene noe om ønskeligheten av å beholde en strøksservitutt. Respondenten forklarte at Fylkesmannen mener at departementet i noen av sine rundskriv og uttalelser nærmest forutsetter at kommunen gir en uttalelse, som «*var en del av bakgrunnen for at vi mener at kommunen skal og bør gjøre det*». Respondenten forklarte at en positiv uttalelse fra kommunen derfor nærmest er blitt avgjørende for å tillate en ekspropriasjonssøknad. Respondenten trakk frem Skogfaret 25-saken og Tråkka 24-saken, der ekspropriasjonstillatelse ble gitt på bakgrunn av kommunens positive uttalelser til tiltakene. Respondenten forklarte at det i senere saker ikke har kommet like positive uttalelser, som blant annet fremgår av Binneveien 5, hvor kommunen har blitt mer tilbakeholdne om å mene noe om ønskeligheten av ekspropriasjonsvedtaket, «*og da blir jo terskelen betydelig høyere med en gang*».

6.3.3. Utbyggere

Svarene fra respondentene om hva som påvirker saksbehandlingstiden ved en ekspropriasjonssøknad var i hovedsak gjennomgående; respondenten fra Arntzen de Besche og Ticon Eiendom, som begge hadde erfart ekspropriasjon, trodde «*det rett og slett er kapasiteten hos Fylkesmannen som påvirker saksbehandlingstiden*». Respondenten i Arntzen de Besche påpekte at «*søker venter 4-6 måneder etter å ha sendt inn ekspropriasjonssøknad før du hører noe mer, det er kapasiteten vil jeg tro*». Fra sin erfaring har det ifølge

respondenten tatt under ett år å få ekspropriasjonssøknaden ferdigbehandlet, og dette har ifølge respondenten «gått greit».

De to respondentene fra Føyen Torkildsen uttrykte også at: «*Det handler om ressurser... det er alltid mange andre ting som prioriteres hos fylkesmannen*». Respondentene fra Føyen Torkildsen forklarte videre at det før var slik at alt som ikke har en lovbestemt frist, ikke prioriteres, fordi «*det står ikke i loven at du skal prioritere den*». Respondenten mente derfor at «*når man lager spillereglene sånn, så blir spillet sånn*».

Respondenten fra Arntzen de be Besche fremhev også at saksbehandlingstiden kan påvirkes av søkers erfaring og ekspropriasjonssøknadens innhold: «*Hvis du lager en søknad skikkelig og vet hvordan man skal gjøre det med en gang, så trenger ikke forvaltningen komme tilbake å stille masse spørsmål, du har fanget opp det meste*». Den ene respondenten fra Føyen Torkildsen mente at også at saksbehandlingstiden i forvaltningen også avhenger av forvaltningens tid i det enkelte embete, hvor lang tid det tar å behandle saken, og «*hvor mye de føler at de trenger*». I store embeter, hvor slike problemstillinger dukker opp, mente respondenten at ventetiden vil være lengre før Fylkesmannen behandler saken, mens behandlingen vil gå fort. Respondenten trodde på den andre siden at i andre embeter, som sjelden behandler slike saker, vil behandlingen kunne være mer usikker og ta lenger tid fordi saksbehandleren må lære seg hvordan dette skal vurderes.

Alle respondentene i undersøkelsen benyttet seg av advokat i forbindelse med servituttskjønn, ekspropriasjon eller avklaring av servitutts innhold. Det var et gjennomgående synspunkt av syv respondenter i undersøkelsen at advokatbruk i sin alminnelighet fører til en «*smidigere og lettere prosess*» for fylkesmannen og for jordskifteretten. Den ene respondenten fra Ticon Eiendom anså også advokatbistand som nødvendig for å avgjøre saken. Tre av respondentene nevnte derimot at saksbehandlingstiden kan påvirkes negativt i de tilfellene der det blir engasjert en advokat som ikke kjenner materien eller «*hvis det er en rotekopp som blåser det opp eller lager mange armer og bein*».

I forhold til saksbehandlingstiden i et servituttskjønn, uttalte respondentene i Føyen Torkildsen og i advokatfirmaet Tofte at denne påvirkes av berammelsestidspunktet, hvor mye dokumentasjon som kommer inn i underveis i saksforberedelsen, og kompleksiteten i saken. Den ene respondenten i Føyen Torkildsen og i advokatfirmaet Tofte mente også at tidspunktet

for berømmelse av skjønnsforretningen setter løpet for videre saksbehandling, så «*det er bare å få berømmet hovedforhandling så tidlig som mulig*». Berømmelse av skjønnsforretningen kan derimot ifølge respondenten i advokatfirmaet Tofte ta litt tid, fordi «*det må passe inn i kalenderen og liknende*». Respondentene hevder derfor at det, med mindre det dukker opp noen prosessuelle problemer på veien, er tidsrammen for saksforberedelsen som påvirker saksbehandlingstiden. Respondenten forklarte at «*utgangspunktet når klienter spør hvor lang tid må vi regne med at en sak tar, så svarer jeg at det ca. tar 6 måneder*». Respondenten forklarte erfaringsmessig fra JKRI-2016-147046 at det skjønnnet kom rimelig kjapt opp, og berømmelse av rettsmøte gikk raskt. Respondenten var derfor ganske fornøyd med saksbehandlingstiden i denne saken.

Respondenten i Bahr mente også at motpartens advokat og «*hvor kranglete han er*», også kan ha påvirkning på saksbehandlingstiden i jordskifteretten. Respondenten fremhev likevel at det er domstolene som styrer fremdriften i saken.

Fire av respondentene i undersøkelsen trakk videre opp klage- og overskjønnsmuligheten ved ekspropriasjon og avskipping som et moment som påvirker saksbehandlingstiden. Dersom søker eller rekvirent møter en «*vanskelig motpart*», som ønsker å bruke mye tid hos fylkesmannen og jordskifteretten, vil det være klagemulighet hos fylkesmannen og ankemulighet hos jordskifteretten. Saksbehandlingstiden i de ulike instansene påvirkes ifølge respondentene av «*sakstilfanget og ressurser i de ulike instansene*», og denne saksbehandlingstiden er ifølge flertallet av respondentene også en avgjørende faktor ved valget mellom ekspropriasjonshjemlene. Dette temaet kommer jeg tilbake til når jeg presenterer empirien til delproblemstillingen i delkapittel 6.7.

6.4. Underproblemstilling 2

I denne delen av intervjuet, ønsket jeg å få svar på spørsmål knyttet til underproblemstilling 2. Hensikten var å få en oversikt over hvilke momenter ved saksgangen som utbygger anser for å være viktigst ved valg av virkemiddel.

6.4.1. Tidsperspektivet frem til bygging

Alle respondentene i undersøkelsen svarte at tidsperspektivet ved saksgangen, særlig frem til bygging, vil være avgjørende ved valg av ekspropriasjonshjemmel. Respondenten i Arntzen

de Besche og i advokatfirmaet Tofte mente særlig at dette er et synspunkt som taler for å få et vedtak om ekspropriasjon fra forvaltningen, ettersom utbygger har mulighet til å begjære forhåndstiltredelse etter orl. § 25 ved ekspropriasjon etter orl. § 2 nr. 31. Dersom utbygger får forhåndstiltredelse, som ifølge respondenten i Arntzen de Besche ofte er tilfelle, kan utbygger da ta i bruk grunnen dersom det haster å starte byggeprosessen. Begge respondentene mente derfor ekspropriasjon etter orl. § 2 nr. 31 ofte vil være den raskeste måten å komme frem til arealene.

De samme respondentene mente at prosessen frem til et rettskraftig skjønn i jordskifteretten vil kunne ta lengre tid. Respondentene i Føyen Torkildsen påpekte, i likhet med de to andre respondentene, at: *«man får ikke et ekspropriasjonsvedtak ved avskipping, det kommer først ved domstidspunktet. Derfor er det ikke like opplagt at utbygger kan forhåndstiltre arealet ved avskipping etter servl. § 7»*. Respondenten fra Arntzen de Besche poengterte videre at saksgangen blir rettsliggjort ved avskipping, som kan føre til lang saksbehandlingstid:

«Ved avskipping foregår det en rettsaksform. Man må argumentere frem og tilbake og man kan påanke avgjørelsen og man kan holde på i årevis med det der, samtidig som prosjektet ditt står stille».

6.4.2. Kostnader i vente på rettslig avgjørelse

Fem av respondentene svarte at *«tid er penger for en utbygger»*. Respondentene forklarte at utbygger vil kunne pådra seg høye finans- og lånekostnader i vente på et rettslig skjønn eller ekspropriasjonsvedtak, som vil påvirke prosjektets lønnsomhet. Den ene respondenten fra Føyen Torkildsen trakk frem et eksempel på dette, og forklarte om et tidligere veiskjønn hvor deres klient hadde et månedlig tap på 150 000 kroner i lånekostnader som han trengte å ekspropriere veirett til. Denne skjønnsaken tok tilsammen to år, og utgjorde tilslutt en lånekostnad på 3,6 millioner kroner for.

Tidspunktet for berømmelse av en anke blir av tre respondenter trukket opp som et viktig moment ved valget mellom de to ekspropriasjonshjemplene. Respondenten i Føyen Torkildsen trakk frem sin erfaring fra Naturbetong II-saken, hvor det tok halvannet til to år for å få berømmet ankesaken til Borgarting lagmannsrett. Til dette uttalte respondenten at *«dette er ikke bra. Dette er et demokratisk problem»*. Det samme nevnte respondenten i Bahr, som

hadde erfart at det tar rundt to år å få berømmet en sak for Borgarting lagmannsrett. Det blir derfor ifølge respondenten «fort fryktelig mye penger som kan føre til at ekspropriaten lider et stort tap, særlig hvis saken blir anket». Respondenten i advokatfirmaet Tofte trakk også frem ventetiden for berømmelse av en anke for lagmannsretten. Respondenten hadde selv ikke erfart å vente lenge på berømmelse av en ankesak, men uttalte likevel at en jordskiftesak kan ankes videre til lagmannsretten:

«hvis ingen partene er fornøyd med den, og det kan jo i verste fall gå veldig lang tid litt sann avhengig av hvor du er i landet. Noen lagmannsretter er jo raskere enn andre, men i verste tilfelle kan man jo snakke et par år før man får avklart et sånt spørsmål».

Den ene respondenten fra Føyen Torkildsen forklarte også at spørsmålet om ekspropriasjon ofte dukker opp litt senere enn det en skulle tro i mange utbyggingsprosjekter. Ved at er litt lite fokus tidlig i prosjektene, kommer mange utbyggere ifølge respondenten «i praksis til et punkt at mange kjøper seg ut av det». Utbygger velger derfor ifølge respondenten å betale seg ut av en slik situasjon enn å starte en ekspropriasjonsprosess, som kan være svært tid- og kostnadskrevende.

6.4.3. Forutsigbarhet ved utfallet

Forutsigbarhet ved utfallet av en ekspropriasjonssøknad og et servituttskjønn vil også være et moment som ifølge respondentene er avgjørende ved valg av virkemiddel. Utfordringen med å vurdere utfallet av en ekspropriasjonssøknad og et servituttskjønn vil bli presentert i empirien underproblemstilling 4 i punkt 6.6.1.

6.5. Underproblemstilling 3

I denne delen av intervjuet, ønsket jeg å få svar på spørsmål knyttet til underproblemstilling 3. Hensikten var å få en oversikt over hvilke tiltak som i praksis gjøres for å forenkle saksgangen, sett i lys av saksbehandlingstiden, ved ekspropriasjon og avskipping av strøksservitutter.

6.5.1. Fylkesmannens- og jordskifterettens tiltak

Respondenten fra Fylkesmannen og jordskifteretten svarte at de i sin alminnelighet ikke gjennomfører noen særskilte tiltak for å få ned saksbehandlingstiden ved ekspropriasjons- og avskippingssaker.

Respondenten fra Fylkesmannen poengterte at de har mange forskjellige saker med ulike frister, og at Fylkesmannen må «*prioritere noen typer saker*», slik at andre saker derfor «*blir liggende lenge*». Likevel nevnte respondente at fristene for uttalelser kan settes kortere dersom søker har sendt kopi av sin søknad direkte til de påtaleberettigede på forhånd.

Ettersom jordskifteretten til nå ikke hadde behandlet et krav om avskipping av en negativ servitutt, viste respondente ikke til noen tiltak som gjøres for å forenkle saksgangen, sett i lys av saksbehandlingstiden. Likevel fremhev respondente fra jordskifteretten at det blir viktig å beramme skjønnsforretningen tidlig. Jordskifteretten burde derfor ifølge respondente holde planmøte raskt etter at skjønnsbegjæringen er tatt til følge.

6.5.2. Utbyggers tiltak

6.5.2.1. Forundersøkelser før innsending av ekspropriasjonssøknad/krav om avskipping

«Det blir viktig å gjøre nok undersøkelser som gjør en best mulig forberedt til å gå inn i saken» - respondent i advokatfirmaet Tofte

Fem respondenter svarte at gode forundersøkelser før innsending av ekspropriasjonssøknad eller krav om avskipping vil være avgjørende for å forenkle saksgangen, sett i lys av saksbehandlingstiden. Det blir ifølge respondente viktig å tidlig undersøke servituttens innhold og omfang, slik at utbygger får en oversikt over hva som eksproprieres, og for hvem det skal eksproprieres fra.

For å undersøke servituttens innhold, forklarte respondente i Føyen Torkildsen og i Arntzen de Besche de at de vanligvis starter med å tolke servituttens ordlyd, for å finne ut om «*det er en strøksservitutt eller en ideell servitutt som bare gjelder for et mindre område*». I likhet med de overnevnte respondente, svarte respondente fra Bahr at han i en slik sak også ville

«startet med å undersøke om det er en personlig eller en reell rettighet». Hvis servitutten er en reell servitut, blir det deretter ifølge respondenten viktig få klarhet i hvilken eiendom som er den herskende. Da det her kan ha skjedd endringer i eiendomsinndeling, forklarte respondenten at det ofte kan være nyttig å se på kart eller å ta en befarings, for å få mer klarhet i hvordan, og for hvilke eiendommer, servitutten praktisk sett har vært ment å ha betydning.

Videre forklarte respondenten i Arntzen de Besche og i Bahr at det deretter blir viktig å finne hvem som er berettiget i forhold til servitutten. Det kan ifølge respondenten i Arntzen de Besche og Føyen Torkildsen til tider være vanskelig å finne ut hvor langt ut servitutten strekker seg i området rundt, og få oversikt over alle påtaleberettigede. For å kartlegge dette, ser respondenten i Arntzen de Besche i grunnboken, og vurderer konkret hvilke eiendommer som påvirkes med støy, trafikkbelastning, utsikt, lys og liknende. Ifølge respondenten er dette erfaringsmessig et lite antall eiendommer ganske nærme sakens eiendom. Respondenten fra Bahr anså det også som viktig få oversikt over servituttsens omfang. For å få oversikt over dette, ville respondenten undersøkt det opprinnelige dokumentet. Respondenten i Bahr påpekte at dette er særlig viktig, ettersom servitutten ofte er tinglyst på ett bruksnummer, men er egentlig ment å gjelde for hele- eller deler av et område. Respondenten ville derfor innhentet det opprinnelige dokumentet fra Kartverkets arkiv, dersom det var tinglyst.

Generelt anså respondenten fra advokatfirmaet Tofte og respondentene fra Føyen Torkildsen at det blir viktig å legge alt mulig til rette for behandlingen av ekspropriasjon- eller avskippingssaken. Dette innebærer å vurdere hvilken informasjon som er nødvendig for å belyse saken, og hvilken informasjon som er unødvendig.

6.5.2.2. Tilstrekkelig informasjon i ekspropriasjonssøknaden/skjønnsbegjæringen

«Minst mulig støy og mest mulig relevante og spisse momenter, så er det lettere å behandle og da går det raskere» - respondent i Føyen Torkildsen

Alle respondentene i undersøkelsen anså det som viktig å gjøre en reelt god jobb med å redegjøre for alle de faktiske momentene som kan ha en betydning i en ekspropriasjonssøknad eller en skjønnsbegjæring. Respondenten fra Bahr og Arntzen de Besche mente at dette, for

begge ekspropriasjonsinstituttene, vil innebære å kommentere og drøfte offentlig regulering, de overordene offentlige planer og gjøre rede for utbyggers planlagte fysiske tiltak.

Alle respondentene i undersøkelsen hadde en generell formening om at kravene til en ekspropriasjonssøknad og en skjønnsbegjæring er relativt like. Respondentene fra Føyen Torkildsen mente at man både i en ekspropriasjonssøknad og en skjønnsbegjæring må vite hva man eksproprierer, og man må kunne dokumentere at vilkårene for å ekspropriere eller avskipe er oppfylt. Respondenten fra advokatfirmaet Tofte forklarte det slik:

«Kravene er stort sett ikke veldig forskjellige. Ved avskipping er det er i korte trekk å redegjøre for hvem som er parter, hva du krever og legge frem dokumentasjon for det og hva du ønsker å oppnå med resultatet. Så det er å gi en beskrivelse av parter, hva du vil oppnå med det og dokumentasjon du påberoper deg, så det er det nok ganske likt med ekspropriasjon».

Allikevel påpekte flertallet av respondentene, således som respondenten i advokatfirmaet Tofte, at kravene til en skjønnsbegjæring ikke nødvendigvis trenger å være like omfattende som en ekspropriasjonssøknad. Dette skyldes ifølge respondenten i Bahr av at man i en ekspropriasjonssøknad må redegjøre mer for tiltaket som det skal eksproprieres til fordel for, slik at man får frem at det er en større fordel med ekspropriasjon kontra den ulempen som ekspropriasjonsvedtaket påfører de som gir avkall på rettigheten. Man må derfor ifølge respondenten *«få faktum-grunnlag for å gi en riktig beskrivelse av tiltaket»*. Respondenten forklarte at det derfor *«kanskje blir litt mer sånn at du starter ut og fyller mer ut etter hvert når man ser at man har behov for det i jordskifteretten»*. Respondenten forklarte derimot at denne tanken er noe synsepreget.

Fire av respondentene forklarte likevel av de ville grepet an en ekspropriasjonssøknad og en skjønnsbegjæring på lik måte, selv om kravene er *«litt ulike»*. Respondenten i Føyen Torkildsen mente at dersom man ikke gjør en like god jobb med skjønnsbegjæringen som med ekspropriasjonssøknaden, *«ville det kanskje ikke gått så smidig i jordskifteretten fordi man dumper da en del av jobben over på retten. Og det man vil er jo at ting skal skli rett igjennom systemet»*.

For å tilfredsstill kravene til en skjønnsbegjæring eller en ekspropriasjonssøknad, reklamerte respondenten i Ticon Eiendom og begge respondentene i Føyen Torkildsen for å bruke advokat.

6.5.2.3. Dialog med jordskiftedommer

Respondenten fra advokatfirmaet Tofte forklarte at tidlig dialog med jordskiftedommeren erfaringsmessig vil kunne redusere saksbehandlingstiden i tilfeller der det haster å komme i gang med et servituttskjønn: *«jeg tror veldig mange ganger at det å bare ta en telefon til jordskiftedommeren å forklare situasjonen så vil de ofte være veldig behjelpelige»*. Til tross for at jordskifteretten ikke skal forskjellsbehandle, forklarte respondenten at *«det å gi uttrykk for at dette er en sak som haster litt, opplever jeg at det er noe som blir hørt»*.

Erfaringsmessig blir det etter servituttløven ifølge respondenten derfor viktig å forsøke å beramme hovedforhandlingen så tidlig som mulig. Er det veien via offentlig myndighet, vil det ifølge respondenten ikke være lett å ringe å si at *«nå må jeg ha et vedtak»*.

6.6. Underproblemstilling 4

I denne delen av intervjuet, ønsket jeg å få svar på spørsmål knyttet til underproblemstilling 4. Hensikten var å undersøke hva respondentene anser som usikkerhets- og risikomomenter ved de to ekspropriasjonshjemlene, således som de største utfordringene ved bruk av å de to hjemlene. Jeg ønsket også å finne ut om respondenten hadde valgt samme ekspropriasjonshjemmel dersom de hadde kommet over samme sak på nytt, eller om de ville gjort noe annerledes.

6.6.1. Vurderingstemaet ved avskipping

Fem respondenter mente at det knytter seg usikkerhet til interesseavveiningen i servl. § 7, ved at det blir vanskelig å vurdere utfallet av saken. Dette skyldes ifølge respondentene i Føyen Torkildsen, advokatfirmaet Tofte og Arntzen de Besche av at interesseavveiningen i servl. § 7 vil være en ren privatrettslig avveining, hvor vurderingstemaet handler om *«hva som gavner meg kontra hva gavner deg, og om skaden for meg er større enn ulempen for deg hvis jeg får lov til å bygge i strid med villaklausulen»*. Dette blir ifølge respondentene en vanskelig vurdering for den som ønsker seg å kvitte seg med villaklausul, fordi interesseavveiningen i

servl. § 7 ifølge respondentene er «*utpreget skjønnsmessig*». Respondentene i Arntzen de Besche uttaler i denne sammenheng at det i vurderingen etter servituttloven § 7 vil være «... *ganske lett å argumentere mot at den tjenende eiendoms ulemper er større enn de omkringliggende eiendommers fordel og omvendt*». Respondenten forklarte at dersom utbygger ønsker å bygge et leilighetskompleks, og skal tjene 20 millioner kroner på dette, vil nabolaget etter servl. § 7 lettere kunne nå frem med argumenter som blant annet: «*vi kjøpte husene sine med henvisning til at det var et villaområde, og ved at utbygger bygger leiligheter her vil dette ødelegge bomiljøet*». Derfor vil det ifølge respondenten kunne bli vanskelig å kvitte seg med villaklausulen gjennom en slik vurdering. Det samme påpekte respondenten i Føyen Torkildsen, som forklarte at «*hvis utbygger har et kjempeprosjekt med voldsomme verdier som fører til direkte bekostning for naboer, som for eksempel mister utsikt, så ville jeg vært mer bekymret for å benytte meg av avskipingsvarianten, i tilfelle retten kommer til at utbygger får kjempeverdier på bekostning av andres utsikt*». Respondenten ville derimot ikke lagt stor vekt på valg av ekspropriasjonshjemmel dersom det hadde vært et mindre utbyggingsprosjekt med mindre verdier.

Med ekspropriasjon etter orl. § 2 er det ifølge de fem respondentene derfor enklere å vurdere utfallet av saken. Respondenten i Arntzen de Besche påpekte at en del vilkår som, i likhet med avskiping, skal oppfylles ved ekspropriasjon, men at interesseavveiningen her legger vekt på samfunnsmessige hensyn, som «*jo er en helt annen diskusjon med de omkringliggende naboer enn om utbygger skal tjene 20 millioner*». Respondenten mente at utgangspunktet for å velge ekspropriasjon som metode derfor bør være at utbygger har en reguleringsplan. Det samme mente respondenten i Bahr. Ettersom reguleringsplanen vil være politisk vedtatt, forklarte respondenten i Arntzen de Besche at dette nærmest er en automatisk ekspropriasjonshjemmel, fordi «*kommunen ønsker av den grunn at dette tiltaket skal gjennomføres*». Respondenten forklarte videre at utbygger eksproprierer på den måten ikke etter orl. § 2 «*for å tjene penger, sånn som de kanskje gjør etter servl. § 7, de gjør det fordi det er en ønsket utvikling i kommunen av en eller annen grunn*». På bakgrunn av dette ville også respondenten i advokatfirmaet Tofte også valgt å ekspropriere bruksrettigheten i JKRI-2016-147046. Dette var derimot ifølge respondenten ikke mulig, ettersom respondenten ble tilkalt til å bistå utbygger mens saken pågikk hos jordskifteretten.

Dersom utbygger ikke har reguleringsplan, og ønsker en tidligere avklaring, mente respondenten i Arntzen de Besche og Bahr på den andre side at det er mest sannsynlig at en

ekspropriasjonssøknad vil bli avslått. Respondentene ville derfor i et slikt tilfelle heller forsøkt avskipping.

6.6.1.1. Juridisk versus jordskiftefaglig kompetanse

Fire av respondentene trakk også opp under intervjuene at de opplever at Fylkesmannen som mer rettighetsfokusert, med litt «*enten-eller vurderinger*», mens jordskifteretten er litt mer «*løsningsorientert*» og «*litt mindre firkantet*» i oppfatningen i forhold til hva jordskifteretten legger til grunn som bestemmende i jusen, og i forhold til hva jordskifteretten anser for gode løsninger. Samtlige respondenter trakk i denne sammenheng frem at «*jordskiftedommere er jo ikke dommere med juridisk embetseksamen*». Dette kan ifølge respondentene føre til at utfallet i en avskippingssak kanskje blir noe mer usikkert.

6.6.2. Overskjønn-/klageadgang

Muligheten til anke til lagmannsretten blir av fem respondenter trukket opp som et svært risikomoment for ved valg av avskipping som metode, som i tilfeller «*kan ta flere år å få avklart*». Ettersom et ekspropriasjonsvedtak kun kan ankes en gang til departementet, er dermed ekspropriasjon etter oreigningsloven ifølge respondenten i Arntzen de Besche og i advokatfirmaet Tofte å foretrekke.

Flertallet av respondentene i undersøkelsen anså ikke klageadgangen etter orl. § 2 nr. 31 for å være en utfordring ved bruk av ekspropriasjon som virkemiddel. Respondenten i Bahr forklarte på den andre siden at noen av ekspropriasjonssakene etter plan- og bygningsloven som respondenten hadde hatt for fylkesmannen tok «*uforholdsmessig lang tid i klageomgangen*». Det samme påpekte respondenten i Ticon Eiendom fra sin tidligere erfaring med ekspropriasjon etter orl. § 2 nr. 31. På grunn av flere uheldige behandlinger hos fylkesmannen, fortalte respondenten i Bahr at dette mulig er et moment som taler for å heller prøve avskipping neste gang. På den andre siden forklarte respondenten i Bahr det kanskje er større sjanse for skjønnet endres etter et overskjønn, enn ved klage over et ekspropriasjonsvedtak:

«Går du veien om et ekspropriasjonsvedtak er du ganske trygg for at du da kan gå videre, for det skal mye til at departementet skal tilsidesette gyldigheten av selve ekspropriasjonen og forvaltningsavgjørelsen. Mens dette kan kanskje være mer åpent ved avskipping».

6.6.3. Erstatningsutmålingen ved avskipping

Fire av respondentene trakk også opp usikkerheten knyttet til erstatningsutmålingen etter servituttloven som en utfordring. Respondenten fra Arntzen de Besche forklarte at erstatningsutmålingen etter servituttloven ofte oppleves som problematisk i praksis, fordi utbygger *«vet egentlig ikke hva han kommer ut med, og det er egentlig ikke så mange momenter du kan styre etter heller»*. Respondenten mente at erstatningsutmålingen kan karakteriseres *«litt som en sånn åpen låvedør ... det å begå seg inn i den myra der er høyrisiko i min verden»*. Respondenten mente at størrelsen på erstatningen vil innebære en risiko for utbyggers prosjekt, ettersom utbygger normalt går inn i en avskippingssak med en økonomiske oppside, som kan forsvinne dersom utbygger må svare en høy erstatning til de berørte. På den måten kan incentivet til å sette i gang utbyggingsprosjektet ifølge respondenten også forsvinne.

Respondentene i Føyen Torkildsen og advokatfirmaet Tofte påpekte det samme, og forklarte at ordlyden i § 7 andre ledd innebærer et element som går på et ikke-økonomisk tap. Den ene respondenten fra Føyen Torkildsen mente derfor at det ved avskipping er mulig å kompensere for tapet, ettersom det *«implisitt i bestemmelsen ligger det en begrunnelse for at det er lettere å gå avskippingssveien, for da kan man lettere få den tilgangen man ønsker, men man må betale for det»*.

Et gjennomgående syn fra de fire respondentene var derfor at utbygger kan risikere å betale mye mer for å få fjernet strøksservituttet ved avskipping enn ved ekspropriasjon.

Respondentene forklarte at dette skyldes av at reglene i vederlagsloven eller ekspropriasjonserstatningsloven vil gjelde for utmåling av erstatningen ekspropriasjon. Da vil det grunnleggende prinsippet i ekspropriasjonsretten om at det kun er økonomiske tapet grunneier lider som skal erstattes, gjelde.

Samtlige respondenter forklarte at den på den måte blir enklere å forhåndsvurdere og fastslå erstatningsansvaret ved ekspropriasjon. Respondenten fra Arntzen de Besche forklarte at vurderingen av hvordan markedet er og hvordan dette påvirkes av tiltaket kan avklares med lokale meglere i området, som også vil være den samme vurderingen som domstolen tar når de kommer til området. Dette vil derimot ikke ifølge respondenten være mulig ved avskipping.

6.7. Delproblemstilling

I denne delen av intervjuet, ønsket jeg å få svar på spørsmål knyttet til delproblemstillingen. Hensikten var å undersøke respondentenes formening om hvordan de to ekspropriasjonsinstitutt-ordningene fungerer i dag. Jeg ønsket også å undersøke om respondentene hadde noen formening om det kan gjøres noen endringer for å forbedre dagens system, sett i lys av saksbehandlingstiden.

6.7.1. Jordskifteretten

Ettersom jordskifteretten tidligere ikke hadde behandlet noen saker om avskipping, stilte jeg først et spørsmål om hvordan respondenten i jordskifteretten tror overføring av den nye kompetansen fra lennsmannen til jordskifteretten kommer til å påvirke saksbehandlingen og saksbehandlingstiden av avskipingssaker. Til dette svarte respondenten at:

«Jeg må jo bare i all beskjedenhet tenke at selv om at jordskifteretten ikke har veldig mye erfaring med dette enda, så er vi dyktigere til å holde skjønn enn det lennsmannen var... så dette tenker jeg er en kvalitativ forbedring.»

Videre fremhev respondenten at jordskifteretten i mange år har behandlet saker om veier og andre type rettigheter som kan minne om servituttskjønn av negative servitutter.

Respondenten forklarte at fordelene er at jordskifteretten gjennom behandling av slike saker har fått «en ganske god skjønnskompetanse». Dersom alternativet hadde vært at slike saker skulle blitt tillagt tingretten, påpekte respondenten at det ikke er sikkert at alle tingrettsdommere som har erfaring med skjønn heller. Det ville dermed ikke ifølge respondenten vært sikkert at dette alternativ hadde blitt noe bedre.

I likhet med respondentens svar på underproblemstilling 1, vil én måte å forbedre dagens system være å tidlig holde planmøte med partene. Respondenten påpekte at skjønnsaker generelt blir liggende i noen måneder før jordskifteretten tar initiativ til planmøtet, og at jordskifteretten derfor har noe å hente på å være *«litt mer på hugget»*. På planmøtet vil det ifølge respondenten være viktig ha en dialog med partene og advokatene, slik at man finner en god plan for alle parter. Respondenten uttalte også at dette må være en plan som derfor må være fornuftig og realistisk for advokatene involvert.

6.7.2. Fylkesmannen

På spørsmål om hvordan respondenten fra Fylkesmannen anser ordningen av ekspropriasjonssaker etter oreigningsloven i dag, ble det svart at *«den er vel grei når loven er som den er»*. Respondenten mener at søkere gjerne kunne spart Fylkesmannen for litt arbeid hvis de hadde valgt avskipping fremfor ekspropriasjon, men ettersom det er jordskifteretten som avgjør avskippingssaker, tipper respondenten *«at man har lang ventetid der og, og lite ressurser der og»*.

For å forbedre dagens ordning av behandling av ekspropriasjonssaker, svarer respondenten at den eneste løsningen er å *«få en hel bråte med penger slik at vi kan ansette masse folk»*. Respondenten mener at tilføring av mer ressurser i forvaltningen kan redusere saksbehandlingstiden ved ekspropriasjonssaker, selv om respondenten nødvendigvis ikke er enig i denne løsningen.

6.7.3. Utbyggere

Fem av respondentene svarte at ekspropriasjon etter oreigningsloven og avskipping etter servitutloven er to ordninger som er fullt mulig å ta i bruk, og de synes begge ordningene fungerer greit. Respondenten i Arntzen de Besche og advokatfirmaet Tofte svarte likevel at ordningen med ekspropriasjon gjennom fylkesmannen er å foretrekke, da det ifølge respondentene *«er noe mer usikkert hvis du skal velge servitutlovens regler»*. Mye av usikkerheten knyttet til utfallet av en avskippingssak skyldes ifølge samtlige av respondenter av den skjønnspregede interesseavveiningen i servl. § 7. Fire respondenter forklarte også i den sammenheng at de stiller seg tvilende til jordskifterettens kompetanse i slike saker, særlig på grunn av tidligere negativ erfaring med jordskifteretten.

For å forbedre dagens ordning av behandling av ekspropriasjons- og avskipingssaker, svarte flertallet respondentene at utbygger selv ikke kan gjøre så mye annet enn å bidra til å forberede saken godt med all nødvendig informasjon og dokumentasjon som saksbehandleren i fylkesmannen og jordskifteretten har behov for.

Fire av respondentene svarte videre at det for fylkesmannen «*alltid vil være en flaskehals ressursspørsmålet*». Respondentene i Føyen Torkildsen og respondenten i Bahr mente dermed at en mulig løsning derfor kan være å tilføre mer ressurser til fylkesmannen, selv om dette nødvendigvis ikke er et tiltak som respondentene er enig i. Respondenten i Bahr forklarte videre at fylkesmennene har mange forskjellig arbeidsoppgaver, og mente derfor kanskje «*at de ikke har topp kompetanse på å håndtere ting effektivt, at de rett og slett må gruble litt lenger før de finner ut av ting i noen saker*». Respondenten mente derfor at det kanskje heller kan være et spørsmål om styrket kompetanse enn økte ressurser.

Kapittel 7 – Drøftelse

7.1. Innledning

I dette kapittelet vil jeg drøfte og analysere dataene som er presentert i kapittel 5 og 6 opp mot aktuell teori. Kapittelet er inndelt i delkapitler basert på de fire underproblemstillingene samt delproblemstillingen, og inneholder drøftinger, analyser og konklusjoner. Endelig konklusjon på hovedproblemstillingen og delproblemstillingen følger i kapittel 8.

7.2. Underproblemstilling 1 - Hvilke momenter påvirker saksbehandlingstiden ved en ekspropriasjonssøknad for fylkesmannen og et servituttskjønn for jordskifteretten?

Jeg vil først gjøre rede for respondentenes meninger om saksbehandlingstiden i deres sak samt saksbehandlingstiden i de ulike ekspropriasjons- og avskipingssakene i dokumentstudiet.

Deretter vil drøfte de ulike momentene jordskifteretten, Fylkesmannen og utbyggerne anser for å påvirke saksbehandlingstiden ved de to ekspropriasjonsinstituttene.

7.2.1. Saksbehandlingstiden i de ulike ekspropriasjons- og avskipingssakene

Som det fremgår av empirien, var respondenten fra Arntzen de Besche, som bisto i Nordstrand 34-saken, fornøyd med saksbehandlingstiden i sin sak. Denne saken tok 1 år og 4 måneder uten klagebehandling. Med klagebehandling var den totale saksbehandlingstiden i denne saken 2 år og 1 måned. På den andre siden synes respondenten fra Ticon Eiendom, som var en part i ekspropriasjonssaken Gnr. 28 bnr. 534, at saksbehandlingstiden i deres sak var for lang. Denne saken hadde en saksbehandlingstid på 9 måneder uten klagebehandling. Med klagebehandlingen tok saksbehandlingstiden totalt 1 år og 3 måneder.

Respondenten fra advokatfirmaet Tofte, som bisto utbygger i JKRI-2016-147046, synes på sin side at saksbehandlingstiden i deres sak var «*grei*». Dette servituttskjønnet tok rundt 7 måneder å ferdigbehandle.

Av svarene til respondentene ser man at det er en forskjell for hva en utbygger og hva advokater anser for å være «lang saksbehandlingstid». Årsaken til den ulike oppfatningen kan forklares ved at advokatene har behandlet flere saker om ekspropriasjon tidligere. For advokatene vil saksbehandlingen ved ekspropriasjon oppleves som en kjent situasjon, da de har erfaring med saksgangen og hvilke krav som stilles i de ulike stege i prosessen. De nevnte

respondentene hadde derfor erfart hvor lang tid det tar å behandle en ekspropriasjonssak hos Fylkesmannen. Dette vil trolig lede til at advokatene har et litt mer nyansert forhold til saksbehandlingstiden ved ekspropriasjon og avskipping. For eiendomsutviklere vil det derimot være en større belastning å bli en del av ekspropriasjonssak, ettersom kostnadene forbundet med at et utbyggingsprosjekt settes på vent kan utgjøre en stor økonomisk belastning for prosjektet, jf. nærmere drøftelse punkt 7.3.1. Disse kostnadene forholder ikke advokater seg til. Således er det klart at saksbehandlingstiden vil være av vesentlig betydning for eiendomsutvikler, hvorvidt prosessen tar et halvt år, ett år eller halvannet. Det vil derfor være naturlig å tenke at eiendomsutviklere være litt mer «utålmodig» i en slik prosess, også fordi eiendomsutvikleren i undersøkelsen ikke hadde tidligere erfaring med ekspropriasjon eller kjennskap til saksgangen i en ekspropriasjonssak.

Dokumentstudiet består av syv ekspropriasjonssaker, med ett skjønn for erstatningsfastsettelsen for den ene ekspropriasjonssaken, og to servituttskjønn samt ett overskjønn over et lennsmannsskjønn. Avskippingssakene i dokumentstudiet har hatt en saksbehandlingstid på to og syv måneder fra skjønnsbegjæringen har blitt sendt inn, til skjønnet ble rettskraftig. Ekspropriasjonssakene har på den andre siden hatt en saksbehandlingstid på seks måneder til ett og et halvt år fra ekspropriasjonssøknaden har blitt innsendt, til søknaden er behandlet uten klagebehandling. Til tross for en skjevhet i utvalg av saker, fremgår det av mitt dokumentstudie at saksbehandlingstiden i ekspropriasjonssakene i undersøkelsen er lenger enn i avskippingssakene for jordskifteretten

7.2.2. Avskipping

7.2.2.1. Skjønnets tre steg: saksforberedelse, berammelse av skjønnsforretning og overskjønn

Generelt tyder svarene fra respondentene på at lengden på saksforberedelsen, tidspunktet for berammelse av skjønnsforretning og ventetiden for overskjønn påvirker saksbehandlingstiden i servituttskjønn i størst grad.

Empirien innhentet fra respondenten fra jordskifteretten viser at tidspunktet for oppstart av saksforberedelsen vil kunne påvirke saksbehandlingstiden ved et servituttskjønn.

Respondenten fra jordskifteretten mente dermed at det blir viktig å tidlig holde et planmøte med partene. Respondenten mente at planmøte helst burde holdes innen én måned etter

motparten har kommet med tilsvar og kravet er forkynt, men i praksis ser respondenten at saken blir liggende noen måneder før retten tar initiativ til å holde planmøtet.

Et planmøte er som nevnt i teorien ett av jordskifterettens virkemiddel for å oppnå en forsvarlig, rask og effektiv saksbehandling, jf. jskl. § 6-6. Hensikten med et planmøte vil være å gi retten og partene en oversikt over sakens gang når viktige avgjørelser skal tas, og når den kan ventes avsluttet, jf. jskl. § 6-6 andre ledd andre punktum. Dette vil blant annet innebære å lage en tidsplan for skjønnsforretningen, befaring, vitneavhør og likende, slik at partene får et realistisk bilde av saksgangen og saksbehandlingstiden. Som nevnt i teorien i kapittel 4, bygger jskl. § 6-6 på bestemmelsen i tvl. § 11-6. Tvl. § 11-6 fremhever økt fokus på konsentrasjon og hurtighet for å få redusere saksbehandlingstiden, og har tilsvarende virkning for jordskifteretten som de alminnelige domstoler (Prop. 101 L (2012-2013), s. 452-453). Av lovforarbeidene fremgår det derfor at aktiv saksstyring, gjennom blant annet å holde planmøte med partene etter jskl. § 6-6, vil være ett av dommerens virkemiddel for å påvirke saksbehandlingstiden ved servituttskjønn.

Som følge av at den innhentede empiri fra respondenten i jordskifteretten og lovforarbeidene, fremstår det som at tidspunktet for planmøte vil kunne påvirke saksbehandlingstiden ved et servituttskjønn. Dette skyldes av at den etterfølgende saksbehandling og saksbehandlingstiden ved et servituttskjønn kan trekke ut i tid i vente på å holde et planmøte, fordi retten og partene ikke får planlagt eller fastsatt et tidspunkt for berammelse av skjønnsforretningen på et tidlig stadium i saksforberedelsen.

Respondentene i Føyen Torkildsen og advokatfirmaet Tofte mente også at lengden på saksforberedelsen og berammelsestidspunktet for skjønnsforretningen i stor grad ville påvirke saksbehandlingstiden ved et servituttskjønn. Bestemmelsen i jskl. § 12 sier at skjønnsstyreren, etter at skjønnsbegjæringen er blitt forkynt til den andre part med en frist for uttalelse, skal fastsette tid og sted for skjønnsforretningen eller møte for saksforberedelse innen én måned etter utløpet av denne fristen. Slik det fremgår av svarene fra respondenten i jordskifteretten, er retten ikke så gode til å overholde denne fristen. Ifølge respondenten skyldes dette av at det i flere tilfeller, særlig i saker der det er selvprosederende parter, kan være fornuftig med mer skriftlig saksforberedelse før berammelse slik at saken blir godt nok forberedt. Respondenten mente også at det i saker med mange parter, hvor noen er selvprosederende og noen har advokatbistand, vil være nødvendig å ha et saksforberedende møte for å veilede partene uten

advokat. I JKRI-2016-147046 går det frem at det tok 4 måneder kun fra krav om skjønn ble innsendt til utfyllende begjæring om skjønn ble gitt. I denne saken kom kravet inn fra part uten prosessfullmektig, men da motparten ble bistått av advokat, valgte rekvirenten etter hvert å kontakte sin egen prosessfullmektig. Slik det fremgår av sakens faktum, og fra det overnevnte, kan årsaken til den lange saksbehandlingstiden fra kravet kom inn til de formelle kravene til skjønnsbegjæringen var oppfylt, jf. skjl. § 8, skyldes av at den selvprosederende parten trengte mer veiledning for å kunne innsende en skjønnsbegjæring som tilfredsstilte kravene til skjl. § 8. Saksbehandlingstiden kan også trolig ha bli påvirket av at rekvirentens nye engasjerte advokat måtte ha litt tid på å sette seg inn i saken.

Det vil ifølge respondenten i jordskifteretten fort gå litt ekstra tid med brevskrivning og forsøk på veiledning før retten kan beramme skjønnsforretningen. I noen saker kan også dette ifølge respondenten komme inn mange dokumenter i saksforberedelsen, som kan påvirke saksbehandlingstiden. Disse dokumentene må retten ta stilling til, slik at saken blir godt nok forberedt, før retten kan beramme skjønnsforretningen, jf. skjl. § 21.

Ifølge NUT 1969:2 (s. 80-81) går det frem at skjønnsprosessloven ikke er til hinder for at det kan bli nødvendig med ytterligere saksforberedelse. Lovens forutsetning bør derimot være at saksforberedelsen i skjønnsaker blir meget kort og summarisk. Dette skyldes av at *«en omstendig saksforberedelse vil kunne føre til at sakene drar lenger ut enn nå»*. Av dette kan det utledes at varigheten av saksforberedelsen kan påvirke den etterfølgende saksbehandlingstiden.

Tidspunktet for berammelse av skjønnsforretningen beskrives i NUT 1969:2 (s. 80-81) slik:

«Selv om en skjønns sak kommer inn til retten om høsten og det er åpenbart at skjønnsforretningen ikke kan holdes før på bar mark våren etter, bør skjønnsstyreren så snart saka er ferdig forberedt, ta opp spørsmålet om berammelse og finne et tidspunkt så tidlig til neste vår som mulig (...)»

Som følge av respondentens svar og departementets beskrivelse av viktigheten av å beramme skjønnsforretningen så tidlig som mulig, fremstår tidspunktet for berammelse av skjønnsforretningen som avgjørende for den videre saksbehandlingstiden. Dette skyldes av at man ofte må regne med at det i flere tilfeller vil gå lang tid mellom berammelsestidspunktet

og den dag forretningen skal begynne, og fordi et mulig overskjønn kan bli det neste rettslige steg (NUT 1969:2, s. 80). Slik som det fremgår av JKRI-2017-5815, ble skjønnsbegjæringen sendt inn den 10.01.17, og hovedforhandlingen ble så berammet samme dag begjæringen ble forkynt den 23.01.17. Karakteristisk ved denne saken var den korte saksbehandlingstiden, som kun tok 2 måneder og 2 uker. Slik det fremgår fra det overnevnte, kan årsaken til den korte saksbehandlingstiden muligens være det tidlige berammelsestidspunktet for skjønnsforretningen.

Sakens omfang vil også ifølge flere respondenter kunne påvirke saksbehandlingstiden ved et servituttskjønn. Det vil være forskjell for hvor komplisert en sak er i forhold til hvor mange dokumenter som kommer inn i saksforberedelsen, og sakens faktum. Dette gjør det vanskelig å trekke en slutning om hvor stort saksomfang som vil ha en innvirkning på saksbehandlingstiden ved avskipping. Likevel må det kunne tolkes slik at det nødvendigvis vil kunne ta lenger tid for jordskifteretten å få en oversikt over saken dersom saken er komplisert, og dersom det er mange parter involvert.

Spørsmål som man ta stilling til i saksforberedelsen, mente respondenten i jordskifteretten også kunne bidra til å forsinke saken. Respondenten forklarte om et tidligere ekspropriasjonsskjønn etter vegl. § 53 som hadde blitt gjennomført, hvor retten tenkte at det var en god idé å vite om det var vilkår at en dispensasjon fra reguleringsplan måtte foreligge før skjønnet ble avgjort. Retten avsa i dette tilfellet en kjennelse, som så ble anket. Lagmannsretten kom til at dette ikke var noe man kunne anke på før hele skjønnet ble ferdig, og saken ble på den måten forsinket med åtte måneder. Ellers sa jordskifteretten at det erfaringsmessig «*bare er få saksforberedelse gjennomført, så skjønnsforretning og så er det overskjønn som er neste steg*».

Samtlige respondenter trakk også frem i empirien at en «*kranglene motpart*» kan påvirke saksbehandlingstiden i et servituttskjønn ved å kreve overskjønn til lagmannsretten. Tiden det tar for å beramme et overskjønn for lagmannsretten betegnes av flere respondenter som veldig lang, og ifølge det empiriske grunnlaget for underproblemstilling 3 fremstår denne ventetiden som problematisk for utbygger.

7.2.3. Ekspropriasjon

7.2.3.1. Ekspropriasjonssøknaden

En respondent fremhev at innholdet i en ekspropriasjonssøknad kan påvirke saksbehandlingstiden. Dette skyldes av at fylkesmannen må gå tilbake til søker og stille spørsmål eller kreve mer informasjon dersom søker ikke tar med all nødvendig informasjon i ekspropriasjonssøknaden. Dette behandles mer utføring i punkt 7.4.2.1.

7.2.3.2. Varslings- og merknadsprosessen

Under intervjuet med respondenten fra Fylkesmannens juridiske avdeling trakk respondenten frem at varslings- og merknadsprosessen, særlig dokumentutvekslingen mellom alle parter, vil påvirke saksbehandlingen ved en ekspropriasjonssøknad i størst grad.

Respondenten i Fylkesmannen mente at varsling av alle berørte av ekspropriasjonstiltaket kan være en utfordring, ettersom strøksservitutter har en ubestemt krets av berørte. Respondenten forklarte at Fylkesmannen normalt pleier å velte plikten til å finne en passende krets av berørte over på søker. Dersom det er opplagt at søker har varslet alle i hundremeters radius hvor det kan tenkes at servituttene kan ha noe som slags betydning, pleier Fylkesmannen ifølge respondenten ikke å stille spørsmål til om søker har varslet nok berørte. Hvis det derimot går frem at søker kun har varslet et fåtall naboeiendommer, vil Fylkesmannen vanligvis her stille et kontrollspørsmål til søker om det er varslet nok. Dette var tilfellet i Nordstrand 34-saken, der søker kun varslet en naboeiendom. Fylkesmannen måtte derfor i denne saken be søker om å gjøre ytterligere varslinger.

Det er min formening at saksbehandlingstiden muligens trekke noe ut i tid ved varslingen av påtaleberettigede, ettersom det går frem av det overnevnte at søker selv må finne og varsle disse. Ifølge Falkanger og Falkanger (2016, s. 251) kan være vanskelig å identifisere alle påtaleberettigede, ettersom påtaleberettigede kan være personen som fikk servituttene stiftet, enkelte parselleiere i området eller andre som har blitt gitt påtalerett gjennom stiftelsesgrunnlaget. I noen tilfeller er den herskende eiendom også utparsellert, noe som innebærer at søker må undersøke grunnboksbladet til hovedeiendommen som opprinnelig ble påheftet strøksservituttene (Falkanger & Falkanger 2016, s. 251).

Etter søker har varslet alle påtaleberettigede, vil Fylkesmannen sende ut et varsel, som er en kopi av søknaden, for å forsikre seg om at alle påtaleberettigede er varslet med de dokumentene de skal behandle eller avgjøre saken på bakgrunn av. Deretter gir Fylkesmannen alle påtaleberettigede en mulighet til å uttrykke seg om saken til en angitt frist, jf. fvl. § 16 første ledd første punktum.

Ut ifra det overnevnte er det derfor mulig at manglende varsling av påtaleberettigede også kan påvirke saksbehandlingstiden i noe grad ved en ekspropriasjonssøknad. Dette skyldes av at fylkesmannens etterfølgende behandling med utsending av varsel og innhenting av uttalelser må utsettes dersom søker ikke varsler nok. Dette kan mulig være én årsak til den lange saksbehandlingstiden i Nordstrand 34-saken, som hadde en saksbehandlingstid på rundt ett år og fire måneder uten klagebehandling.

Det fremgår videre fra intervju med respondenten i Fylkesmannen at antall merknader til en ekspropriasjonssøknad også normalt vil påvirke saksbehandlingstiden. Respondenten i Fylkesmannen forklarte under intervjuet at de i noen saker får inn mye skriftutveksling. Dette skyldes ifølge respondenten av at Fylkesmannen sitter i midten, slik at merknader som kommer inn fra påtaleberettigede må sendes til søker, og merknader fra søker må sendes til alle påtaleberettigede, jf. fvl. § 18. Til tross for at det ifølge respondenten i typiske villaklausuler normalt er en like stor krets av påtaleberettigede, går det frem av empirien at enkelte «*primus motorer i nabolaget*» drar med seg flere inn i saken som kommer med likelydende protester. Etersom Fylkesmannen etter fvl. § 17 gjennom sin utredningsplikt har plikt til å utrede alle interesser og hensyn i saken, vil Fylkesmannen i slike saker ha plikt til å se igjennom alle merknader og innsendte dokumenter for å påse at saken er så godt opplyst som mulig. I de tilfeller der det kommer inn mange merknader eller dokumenter, fremstår det fra innhentet empiri som at dette vil ha en innvirkning på saksbehandlingstiden.

7.2.3.3. Ressurser og frister

Respondenten i Fylkesmannen og fire respondenter i advokatselskapene trekker frem Fylkesmannens ressurser og «*Fylkesmannens kapasitet*» som et moment av betydning for saksbehandlingstiden ved en ekspropriasjonssøknad. Under intervjuet forklarte respondenten i Fylkesmannen at de har mye annet å gjøre i avdelingen da de veileder og behandler saker i første instans av en rekke lover og forskrifter. Dette fører ifølge respondenten i Fylkesmannen til at sakene med lovbestemte frister etter blant annet plan- og bygningsloven dermed blir

prioritert fremfor saker etter orl. § 2 nr. 31. Respondentene fra Føyen Torkildsen mente også at mangel på konkrete lovfrister som et moment av betydning for saksbehandlingstiden, og forklarte under intervjuet at når regelen i § 11 a første ledd står som den er, vil prioriteringer og saksbehandlingstid hos Fylkesmannen følge deretter.

Etter fvl. § 11 a første ledd skal forvaltningsorganet «*forberede og avgjøre saken uten ugrunnet opphold*». Slik som beskrevet i kapittel 4, vil betydningen av «*ugrunnet opphold*» i fvl. § 11 a første ledd variere fra sak til sak, og er utpreget skjønnsmessig. I Ot.prp.nr.75 (1993-1994) om lov om endringer i forvaltningsloven side 59 går det frem forsvarlig saksbehandlingstid blant annet varierer med sakens art og omfang og tilgjengelige ressurser. Respondenten i Fylkesmannen påpekte dermed at restanse i Fylkesmannens avdeling som følge av manglende tilgjengelige ressurser ikke vil være et «*ugrunnet opphold*» etter fvl. § 11 a tredje ledd, og at Fylkesmannen derfor reelt sett ikke har en konkret lovbestemt frist å forholde seg til ved ekspropriasjon etter orl. § 2 nr. 31.

Av svarene fra respondentene i Føyen Torkildsen, respondenten i Fylkesmannen og lovforarbeider fremgår det dermed at bestemmelsen i fvl. § 11 a tredje ledd i praksis ikke fungerer som en lovpålagt frist, ettersom manglende ressurser hos Fylkesmannen vil falle utenfor definisjonen av «*ugrunnet opphold*» i fvl. § 11 a tredje ledd. Dette fører dermed til at saker etter orl. § 2 nr. 31 i realiteten blir liggende lenger før Fylkesmannen behandler dem, enn saker etter blant annet plan- og bygningslovgivningen som har en lovbestemt frist.

7.2.3.4. Sakens kompleksitet

Respondenten i Fylkesmannen mente også at sakens kompleksitet ville kunne påvirke saksbehandlingstiden. Selve interesseavveiningen og skriving av vedtaket vil derimot ifølge respondenten ikke være et moment som påvirker saksbehandlingstiden, ettersom Fylkesmannen nå har behandlet nok saker til å vite hvordan behandlingen skal styres, og hva slags argumenter som skal vektlegges i vurderingen. Likevel vil hver ekspropriasjonssøknad ha ulikt faktum og kompleksitet, og Fylkesmannen må således behandle hver individuell sak ulikt. Da respondenten i empirien svarte at noen saker kan «*være mer hodebry også*», vil det nødvendigvis ta litt lenger tid å forstå faktum i noen saker.

Ekspropriasjonssakene Tråkka 24, Skogfaret 25 og Binneveien 5 hadde lengst saksbehandlingstid av alle ekspropriasjonssakene behandlet i denne undersøkelsen. Et

fellestrekk ved disse sakene var Fylkesmannens fokus på kommunens uttalelser, eller manglende uttalelser, om samfunnsinteresser, reguleringsplan og øvrige interesser av betydning. Jeg ble overrasket over at respondenten i Fylkesmannen ikke anså kommunens restriktive uttalelser i disse sakene for å påvirke saksbehandlingstiden. I Tråkka 24-saken og Skogfaret 25-saken ga kommunen innen rundt en måned uttalelse til Fylkesmannens spørsmål. Derimot fremgår det av Binneveien 5-saken at Fylkesmannen henvendte seg til Oslo kommune ved Plan- og bygningssetaten to ganger, og deretter til byrådsavdeling for byutvikling i Oslo én gang til for uttalelse. Da det gikk rundt tre måneder fra Fylkesmannen henvendte seg til byrådsavdeling for byutvikling i Oslo til Fylkesmannen mottok siste uttalelse, fremstår det som om dette har en innvirkning på saksbehandlingstiden. Denne ekspropriasjonssaken var derimot noe særegen, ettersom det fra ekspropriasjonssøknaden viser seg at 96 naboeiendommer sluttet seg til protesten mot utbygging av eiendommen. Det kan derfor ikke utelukkes at dette trolig også kan ha hatt en innvirkning på saksbehandlingstiden i denne saken.

Selv om respondenten i Fylkesmannen ikke anså kommunens uttalelser for å påvirke saksbehandlingstiden, vil uttalelsene ifølge respondenten være avgjørende for å kunne tillate en ekspropriasjonssøknad, jf. Skogfaret 25-saken og Tråkka 24-saken.

Respondenten i jordskifteretten, respondenten i Fylkesmannen og de syv andre respondentene fra advokat- og eiendomsutviklingsfirmaene mente videre at det i avskippingssaker og ekspropriasjonssaker vil egne seg med advokatbistand, ettersom saker etter servl. § 7 og orl. § 2 nr. 31 ifølge respondentene ofte innebærer kompliserte rettslige temaer. Dette ser ut til å gjelde i praksis også, da alle partene i sakene jeg har undersøkt i kapittel 5 har benyttet seg av juridisk bistand ved ekspropriasjon og avskipping. Slik det fremgår av svarene fra respondenten i jordskifteretten og syv respondenter, vil advokatbistand i sin alminnelighet føre til en lettere prosess for jordskifteretten og Fylkesmannen. Dette kan skyldes av at advokater er kjent med saksgangen for jordskifteretten og Fylkesmannen, de vet hvilke krav som stilles til de ulike stegene i saksgangen og fordi advokater har erfaring med eller kjennskap til de ulike lovhjemlene. Både respondenten i jordskifteretten og de syv respondentene mente derfor at advokatbistand i slike saker av den grunn vil ha en positiv effekt på saksbehandlingstiden. Motsatt viste tre respondenter til at advokatbistand også kan ha en negativ effekt på saksbehandlingstiden dersom advokaten ikke har tilstrekkelig kunnskap over materien, eller dersom advokaten unødvendig blåser opp saken. Slik det

fremstår fra empirien, vil bruk av advokat kunne påvirke saksbehandlingstiden ved ekspropriasjon og avskipping i positiv og negativ grad. Det generelle synspunktet var likevel at advokater som oftest bidrar til å tilskjære sakene, slik at saken blir tilstrekkelig tilrettelagt for fylkesmannens- og jordskifterettens behandling.

7.2.4. Sammendrag

Slik det fremgår av empirien, kan det være mange momenter som påvirker saksbehandlingstiden ved et servituttskjønn og en ekspropriasjonssøknad.

Det går frem av mitt dokumentstudie at saksbehandlingstiden i de undersøkte avskipingssaker er kortere enn ved ekspropriasjon. Til tross for dette viser utvalget i mitt dokumentstudie at ekspropriasjon nyttes mer av utbygger for å fjerne strøksservitutter. Av respondentene som hadde erfart ekspropriasjon etter orl. § 2 nr. 31, var den ene advokaten fornøyd med saksbehandlingstiden i deres sak. Den ene eiendomsutvikleren som hadde erfart ekspropriasjon synes på den andre siden saken tok lang tid. Den ene advokaten som hadde erfart avskipping etter servl. § 7 synes på sin side at saksbehandlingstiden i den saken var grei. Det fremstår fra respondentenes svar som at advokatene har et litt mer nyansert bilde av saksbehandlingstiden. Ettersom det for eiendomsutviklere forbinder seg transaksjonskostnader med at et utbyggingsprosjekt settes på vent, vil kostnadene kunne utgjøre en stor økonomisk belastning for prosjektet. Disse kostnadene forholder ikke advokater seg til. Således er det klart at saksbehandlingstiden har vesentlig betydning for eiendomsutvikler hvorvidt prosessen tar et halvt år, ett år eller halvannet.

Som det går frem av svarene fra respondenten i jordskifteretten og samtlige responder, ser det ut til at lengden på saksforberedelsen, tidspunktet for avholdelse av planmøte og mye saksomfang tidlig i prosessen vil påvirke saksbehandlingstiden ved servituttskjønn. Utenom saksomfanget, vil jordskifteretten gjennom sin plikt til å aktivt styre saksforberedelse og saksavvikling, jf. jskl. § 6-6 ha mulighet til å påvirke saksbehandlingstiden. Dette skyldes av at vil være jordskifteretten som bestemmer tidspunkt for saksforberedende møte, planmøte, og berammelse av skjønnsforretningen.

Ved en ekspropriasjonssøknad for Fylkesmannen tilsier svarene fra respondenten i Fylkesmannen og fem respondenter at det er ressurser i forvaltningen, samt varslings- og

merknadsprosessen mellom Fylkesmannen, søker og påtaleberettigede som påvirker saksbehandlingstiden i størst grad. Som det fremgår av delkapittel 7.2.2.3, vil Fylkesmannen ikke ha en konkret lovpålagt frist til å starte behandlingen av en ekspropriasjonssøknad. Dette kan mulig være en av årsakene til at noen ekspropriasjonssøknader muligens ligger lenge før Fylkesmannen starter å behandle disse, fordi Fylkesmannen har et vidt omfang av andre saker med lovpålagte frister som må prioriteres først.

For begge virkemidlene svarte respondentene at sakens kompleksitet og omfang vil påvirke saksbehandlingstiden. Det vil for jordskifteretten og Fylkesmannen naturlig nok ta kortere tid å sette seg inn i en sak som er mindre kompleks, enn en sak hvor det er usikkert om hvordan støket har endret seg siden stiftelsen av servitutten, eller der det er stor tvil om det er ønskelig av samfunnsmessige hensyn å ekspropriere en strøksservitutt.

7.3. Underproblemstilling 2 - Hvilke momenter ved saksgangen anser utbygger for å være viktigst ved valg av virkemiddel?

I denne underproblemstillingen ønsker jeg å drøfte de momenter ved saksgangen som utbygger anser for å være viktigst ved valg av virkemiddel.

7.3.1. Tidsaspektet og kostnader

Slik det fremkommer av svarene til alle respondentene i undersøkelsen, vil tiden frem til ferdigbehandlet ekspropriasjonssøknad eller skjønn være viktigst ved valg av virkemiddel. Tiden blir ifølge samtlige respondenter avgjørende i valget mellom ekspropriasjon og avskipping, fordi «*tid er penger for en utbygger*». Bakgrunnen for utsagnet er at utbygger kan pådra seg høye finans- og lånekostnader i vente på et ekspropriasjonsvedtak eller et ferdig skjønn, som kan utgjøre en stor økonomisk belastning for prosjektet. Den ene respondenten fra Føyen Torkildsen forklarte i denne sammenheng om et tidligere veiskjønn hvor respondentens klient hadde et månedlig tap på 150 000 kroner i lånekostnader. I denne saken tok det ifølge respondenten to år før skjønnet ble avgjort, som tilslutt resulterte i en lånekostnad på 3,6 millioner kroner for prosjektet. Tidsaspektet i vente på en avgjørelse blir dermed av alle respondentene i undersøkelsen ansett for å være ett av de viktige momentene

ved valg av virkemiddel. I likhet med Elvestad (2017), fant jeg derfor på dette punkt at tidsaspektet frem til rettslig avgjørelse vil være et moment av stor betydning ved utbyggingsprosjekter.

Et moment som ifølge tre respondenter taler imot å bruke avskipping etter servl. § 7 for å fjerne strøksservitutter, er at det endelige skjønnet for jordskifteretten kan prøves ved krav om overskjønn til lagmannsretten, jf. jskl. § 8-1. Ventetiden for berammelse av et overskjønn viser seg ifølge flere respondenter for å være problematisk for utbygger, da det fort kan bli mye penger i vente på berammelse av overskjønn som kan føre til at utbygger lider tap. Respondenten fra Føyen Torkildsen forklarte at det i Naturbetong II-dommen tok halvannet til to år for å få berammet en sak for Borgarting lagmannsrett, og respondenter i Bahr hadde også erfart at det tar to år å beramme en skjønnsak for Borgarting lagmannsrett.

Slik det viser seg av lennsmannsskjønnet i TSTRO-2013-197583, ser det ut til overskjønnsbehandling kan ta lang tid. I denne saken ble det begjært overskjønn for tingretten den 14. november 2013, og overskjønnet ble deretter avgjort den 28. mai 2015. Det tok dermed rundt 1 år og 6 måneder for tingretten å behandle overskjønnet.

Tabell 12: Statistikk over lagmannsrettens saksavvikling av overskjønn fra 2014 til 2018. Det vil si antall saker som er behandlet, saksbehandlingstid og beholdning av saker (Norges domstoler 2019)

OVERSKJØNN					
Innkomne saker					
	2014	2015	2016	2017	2018
Agder	10	8	8	15	10
Borgarting	15	9	17	15	28
Eidsivating	8	10	5	16	5
Frostating	12	10	9	14	9
Gulating	13	21	19	16	13
Hålogaland	9	6	5	5	8
Totalt	67	64	63	81	73
Behandlede saker					
	2014	2015	2016	2017	2018
Agder	9	13	4	12	10
Borgarting	15	9	16	11	14
Eidsivating	6	5	10	13	7
Frostating	12	12	10	13	8
Gulating	18	17	20	18	18
Hålogaland	5	8	8	4	6
Totalt	65	64	68	71	63
Saker i beholdning					
	2014	2015	2016	2017	2018
Agder	8	3	7	10	10
Borgarting	9	8	9	13	25
Eidsivating	4	10	5	8	6
Frostating	7	5	4	5	6
Gulating	10	14	13	10	5
Hålogaland	5	3	1	3	5
Totalt	43	43	39	49	57
Gjennomsnittlig saksbehandlingstid (måned)					
	2014	2015	2016	2017	2018
Agder	7,9	5,0	11,2	6,5	10,1
Borgarting	8,8	9,0	8,1	10,1	9,8
Eidsivating	4,1	11,0	11,1	7,6	10,1
Frostating	7,5	7,1	5,9	6,6	6,2
Gulating	11,5	8,5	9,9	8,8	8,1
Hålogaland	6,0	6,5	7,9	7,6	5,5
Veid gj.snitt	8,6	7,5	8,9	7,9	8,5

TSTRO-2013-197583 var et overskjønn av et lennsmannsskjønn, og ble derfor behandlet i tingretten. I dag er derimot behandlingen av skjønn etter servl. § 7 overlatt til jordskifteretten, som innebærer at det vil være lagmannsretten som skal avholde overskjønnet, jf. jskl. § 8-1.

Slik det fremgår av figuren ovenfor, viser Norges domstoler årsstatistikk over alle overskjønn behandlet i lagmannsrettene i Norge fra 2014 til 2018 at det gjennomsnittlig tok 8,5 måneder å behandle et overskjønn fra overskjønnet kom inn, til overskjønnet ble behandlet i 2018. Det fremgår likevel av figuren at Borgarting lagmannsrett hadde en gjennomsnittlig saksbehandlingstid på 9,8 måneder i 2018. Borgarting lagmannsrett hadde også 25 saker om overskjønn i beholdning i 2018. Til tross for at disse tallene kan ha endret seg noe i løpet av ett år, viser statistikken at Borgarting lagmannsrett i 2018 hadde mange saker om overskjønn i

rettssystemet. Det er av min formening at saker om overskjønn som kommer etter disse, derfor må vente i kø. Da tid vil være et avgjørende moment for utbygger ved valg av virkemiddel, vil risikoen ved å muligens vente i ett og et halvt til to år for å kun få berammet et overskjønn for lagmannsretten, og deretter vente 8,5-9,8 måneder for å få ferdigbehandlet skjønnet, kunne være stor for et prosjekts lønnsomhet.

Til tross for det overnevnte kan det på den andre siden argumenteres for at anke av et servituttskjønn i mange tilfeller ikke vil være mulig, ettersom tvistelovens regler om siling i tvl. § 29-13 første, tredje og femte ledd vil gjelde for overskjønn, jf. skjl. § 32. Av særlig relevans er bestemmelsen i tvl. § 29-13 første ledd, som bestemmer at ankegjensstandens verdi i en sak om formuesverdi må være høyere enn 125 000 kroner for å slippe inn til lagmannsretten. Formuesverdi defineres i NOU 809 ifølge Robberstad (2015, s. 200) som: *«krav som har penger eller noe annet av økonomisk verdi som objekt»*. Formuesverdi i tvistelovens forstand vil derfor være alt som kan omsettes til penger eller har økonomisk verdi. Strøkservitutter som planlegges ekspropriert vil derfor etter sin art kunne tolkes å omfattes av begrepet.

Til tross for at jeg i denne oppgaven ikke har undersøkt erstatningsutmålingen ved avskipping, stiller jeg meg tvilende til at mange strøkservitutter vil ha en verdi som overstiger 125 000 kroner. Dette skyldes av at man i vurderingen om tvistegjensstandens verdi skal vurdere den økonomiske interesse i tilknytning til strøkservituten, og følgelig ikke en parts eller de påtaleberettiges rent subjektive vurderinger, jf. Rt. 2005 s. 1036 (Trampolinekjennelsen). Fortetting kan skape en betydelig verdi for omgivelsene ved å redusere transportbehov, øke bredde og variasjon i botilbudet, redusere energiforbruk i bygg, og gi bedre servicetilbud i form av at nye tjenester kan etableres i nærområdet (Miljøverndepartementet 1998, s. 5-6). På den måten kan området etter fortetting bli mer attraktivt for fremtidige boligkjøpere. Ved fortetting av den tjenende eiendom vil eiendomsverdien til naboeiendommene etter mitt syn derfor i flere tilfeller heller øke, enn å bli redusert. Da det er den økonomiske interesse i tilknytning til strøkservituten som skal vurderes, vil denne interessen etter mitt skjønn derfor i mange tilfeller være lavere enn kravet til ankegjensstandens verdi på 125 000 kroner. Det er derimot av relevans å nevne at dette kan stille seg annerledes i tilfeller der oppføring av et nybygg får en direkte negativ økonomisk innvirkning på naboeiendommen, ved for eksempel at avskipping går på bekostning av naboens private hage eller naboens storartete utsikt.

Fem av respondentene svarer at tidsaspektet frem til bygging vil være avgjørende ved valg av virkemiddel. Som det fremgår av teorien i delkapittel 4.3.1., kan Fylkesmannen etter orl. § 25 gi utbygger tillatelse til at et ekspropriasjonsinngrep blir satt i verk før det foreligger rettskraftig skjønn. Dette vil innebære at utbygger kan ta grunnen i bruk dersom det haster å starte byggeprosessen. Tidsaspektet frem til utbygger kan starte byggingen ved et servituttskjønn er derimot ifølge respondentene ikke like opplagt. Dette skyldes av at skjønnet må være avgjort før utbygger kan tiltre arealet og sette i gang byggearbeider. Som følge av dette kan det derfor ifølge respondentene i Føyen Torkildsen og Arntzen de Besche svar, tolkes å være mer tids- og kostnadseffektivt å velge ekspropriasjon etter orl. § 2 nr. 31 dersom det haster for utbygger å starte byggearbeider. Dette skyldes også av at forhåndstiltredelse kan gis til tross for at ekspropriasjonsvedtaket påklages, jf. orl. § 5. I slike tilfeller kreves det imidlertid «*særlege høve*» for å ikke gi forhåndstiltredelsen utsettende virkning, jf. orl. § 5 første ledd femte punktum.

7.3.2. Forutsigbarhet

Forutsigbarhet ved utfallet av en ekspropriasjonssøknad og et servituttskjønn vil også være et moment som ifølge respondentene er avgjørende ved valg av virkemiddel. Utfordringen med å vurdere utfallet av en ekspropriasjonssøknad og krav om avskipping vil bli drøftet under underproblemstilling 4.

7.3.3. Sammendrag

Det fremgår av empirien vil tiden frem til ferdigbehandlet ekspropriasjonssøknad eller skjønn være avgjørende ved valg av virkemiddel. Dette skyldes av at utbygger kan pådra seg høye finans- og lånekostnader i vente på et ekspropriasjonsvedtak eller et ferdig skjønn. Dette kan utgjøre en stor økonomisk belastning for prosjektet.

Det endelige skjønnet for jordskifteretten kan prøves ved krav om overskjønn for lagmannsretten, jf. jskl. § 8-1. Tre respondenter svarer at dette vil være problematisk for utbygger, ettersom ventetiden for berømmelse av et overskjønn kan ta 1-2 år, noe som kan føre til at utbygger lider økonomisk tap. Som det viser seg fra saksbehandlingstiden i TSTRO-2013-197583, som tok 1 år og 6 måneder, ser det også ut til at selve saksbehandlingstiden i overskjønnet også kan ta lang tid. Risikoen for å vente 1-2 år for å få berømmet et overskjønn,

og deretter vente 8,5-9,8 måneder for å ferdigbehandle skjønnet, jf. tabell 12, fremstår derfor som stor for et prosjektets lønnsomhet. Likevel har jeg argumentert for at jeg stiller meg tvilende til at mange strøksservitutter vil ha en formuesverdi som overstiger 125 000 kroner, og at mange overskjønn over slike saker dermed ikke vil kunne slippes inn til lagmannsretten, jf. tvl. § 29-13 første ledd. Jeg mener at fortetting av tjenende eiendommen heller vil kunne føre til at naboeiendommenes eiendomsverdi vil øke, enn at eiendomsverdien blir redusert.

Fem av respondentene svarer også at tidsaspektet frem til utbygging vil være avgjørende ved valg av virkemiddel. Dersom det haster for en utbygger å starte utbyggingen, vil det derfor ifølge tre respondenter være mer tids- og kostnadseffektivt å velge ekspropriasjon etter orl. § 2 nr. 31. Dette skyldes av at Fylkesmannen etter orl. § 25 kan gi utbygger tillatelse til at ekspropriasjonsinngrep blir satt i verk før det foreligger rettskraftig skjønn. Ved avskipping vil denne muligheten ikke foreligge.

Forutsigbarhet ved utfallet av en ekspropriasjonssøknad og et servituttskjønn vil også være et moment som ifølge respondentene er avgjørende ved valg av virkemiddel, jf. drøftelse til underproblemstilling 4.

7.4. Underproblemstilling 3 - Hvilke tiltak gjøres for å forenkle saksgangen, sett i lys av saksbehandlingstiden, ved ekspropriasjon og avskipping av strøksservitutter?

I denne underproblemstillingen ønsker jeg å undersøke og drøfte hvilke tiltak Fylkesmannen, jordskifteretten og utbyggere gjør for å forenkle saksgangen ved ekspropriasjon og avskipping, for å tilrettelegge for en rask saksbehandlingstid.

7.4.1. Fylkesmannens og jordskifterettens tiltak

Det fremgår av empirien at Fylkesmannen og jordskifteretten i sin alminnelighet ikke gjennomfører noen særskilte tiltak for å få ned saksbehandlingstiden ved ekspropriasjons- og avskippingssaker.

Som følge av at Fylkesmannen har mange saker med ulike frister, må Fylkesmannen ifølge respondenten i Fylkesmannen prioritere noen saker, slik at noen saker liggende lenge.

Respondenten i Fylkesmannen svarte derimot at Fylkesmannen kan spare inn litt tid dersom søker sender kopi av sin søknad direkte til de påtaleberettigede på forhånd. På den måten kan fristene for uttalelse settes kortere, jf. fvl. § 16 første ledd første punktum. Ettersom det fremgår av empirien fra respondenten i Fylkesmannen at undersøkelse av mange merknader og innsendte dokumenter normalt vil ha en innvirkning på saksbehandlingstiden, fremstår dette som et realistisk tiltak for å redusere saksbehandlingstiden. På den måte kan Fylkesmannen raskere undersøke alle merknadene til ekspropriasjonstiltaket, slik at saken blir godt opplyst tidlig i prosessen.

Respondenten i jordskifteretten mente på den andre siden at det blir viktig å beramme skjønnsforretningen tidlig for å redusere saksbehandlingstiden. Derfor blir det ifølge respondenten viktig å holde planmøte raskt etter at skjønnsbegjæringen er tatt til følge, for å legge en plan for tidspunktet for hovedforhandling, befaring og liknende, jf. jskl. § 6-6. For nærmere drøftelse, jf. punkt 7.2.2.

7.4.2. Utbyggers tiltak

7.4.2.1. Tilstrekkelig informasjon i ekspropriasjonssøknaden/skjønnsbegjæringen

For å forenkle saksgangen og redusere saksbehandlingstiden ved ekspropriasjon og avskipping mener fem respondenter at det blir viktig å gjøre gode forundersøkelser før innsending av en ekspropriasjonssøknad eller et krav om avskipping.

For å undersøke antall påtaleberettigede i forhold til servitutten, ser respondenten i Arntzen de Besche i grunnboken, og vurderer hvilke eiendommer som påvirkes med støy, trafikkbelastning, utsiktstap, lystap og liknende. Til tross for at strøksservitutter kan favne over mange eiendommer, vil det ifølge respondenten i Arntzen de Besche ofte kun være et fåtall eiendommer ganske nær sakens eiendom som er påtaleberettiget, jf. servituttlovens § 4 ordlyd: «...gjeld i den mon det kan vera til noko nytte for eiegen». Etter ordlyden er det bare nytten for selve eiendommen som kan få noe å si for hvor langt retten går. Det er derfor en objektiv grense for hvor langt retten går. Prinsipielt er dette noe annet enn rådighetsgrensen i servl. § 2, til tross for at de i de fleste tilfeller kan føre til samme løsning (NUT 1960:1 Rådsegn 5, s. 47).

Respondenten i Bahr forklarte også at det blir viktig å innhente det opprinnelige dokumentet fra Kartverkets arkiv dersom det er tinglyst. Dette skyldes av at servitutten ofte kun vil fremgå visuelt av det opprinnelige gårds- og bruksnummeret på hovedeiendommen, men er ment å gjelde for hele- eller deler av et område.

Generelt anså respondenten fra advokatfirmaet Tofte og respondentene fra Føyen Torkildsen at det blir viktig å legge alt mulig til rette for behandlingen av ekspropriasjon- eller avskippingssaken. Dette innebærer å vurdere hvilken informasjon som er nødvendig for å belyse saken, og hvilken informasjon som er unødvendig.

Slik det fremgår av respondentenes svar i empirien, vil det være avgjørende å tilrettelegge for at all nødvendig informasjon innhentes før en ekspropriasjonssøknad eller et krav om avskipping sendes inn. Dette innebærer å undersøke servitutts innhold, samt å undersøke hvilke eiendommer som er påtaleberettiget i forhold til servitutten. Det er min mening at tilrettelegging for nødvendig dokumentasjon kan redusere saksbehandlingstiden, da søker eller rekvirent får lagt frem alle relevante dokumenter og faktiske grunnlag som søknaden eller skjønnet skal bygge på. På den måten trenger ikke Fylkesmannen eller jordskifteretten trenger å komme til søker eller rekvirent for mer utfyllende dokumentasjon.

Det fremgår videre av empirien at alle respondentene i undersøkelsen mener at det blir viktig å redegjøre for alle de faktiske momentene som kan ha en betydning i en ekspropriasjonssøknad eller en skjønnsbegjæring. Respondenten fra Bahr og Arntzen de Besche mente at dette, for begge ekspropriasjonsinstituttene, vil innebære å kommentere og drøfte offentlig regulering, de overordene offentlige planer og gjøre rede for utbyggers planlagte fysiske tiltak.

Kravene som stilles til en ekspropriasjonssøknad, er at søknaden må gjøre rede for opplysninger om ekspropriasjonsformålet, hvordan eiendommen eller rettigheten skal tjene formålet, hvem ekspropriasjonsinngrepet rammer, og hvordan eiendommen for tiden blir brukt, jf. orl. § 11 (Sandene 1962, s. 149). For en skjønnsbegjæring følger det av skjl. § 8 andre ledd at *«begjæringen må oppgi forretningens gjenstand øyemed og redegjøre for det som trengs for å bedømme om det er adgang til å holde forretningen»*. Som nevnt tidligere i oppgaven vil dette ikke kravet være strengt, jf. LF-2007-28784.

Alle av respondentene i undersøkelsen hadde en generell formening om at kravene til en ekspropriasjonssøknad og en skjønnsbegjæring er relativt like. Respondentene fra Føyen Torkildsen mente at man både i en ekspropriasjonssøknad og en skjønnsbegjæring må vite hva man eksproprierer, og man må kunne dokumentere at vilkårene for å ekspropriere eller avskipe er oppfylt. Likevel påpekte flertallet av respondentene at kravene til en skjønnsbegjæring ikke nødvendigvis trenger å være like omfattende som en ekspropriasjonssøknad. Dette støttes også av avgjørelsen i LF-2007-28784, hvor det går frem at det i en skjønnsbegjæring vil være tilstrekkelig å vise til hvilket krav som stilles, hva saken dreier seg om, og vise til hvilken lovhjemmel som rekvirenten krever skjønn etter. I en ekspropriasjonssøknad stilles det derimot mer krav til spesifisering og opplysninger av om ekspropriasjonstiltaket, jf. oppgavens kapittel 4.

Til tross for at kravene til en ekspropriasjonssøknad og en skjønnsbegjæring er noe ulike, forklarte fire respondenter under intervjuet at de ville grepet an en ekspropriasjonssøknad og en skjønnsbegjæring på lik måte. Respondenten i Føyen Torkildsen mente at dersom man ikke gjør en like god jobb med skjønnsbegjæringen som med ekspropriasjonssøknaden, *«ville det kanskje ikke gått så smidig i jordskifteretten fordi man dumper da en del av jobben over på retten. Og det man vil er jo at ting skal skli rett igjennom systemet»*.

En av respondentene påpekte også at tidlig dialog med jordskiftedommeren kan redusere saksbehandlingstiden i de tilfeller det haster å komme i gang med et servituttskjønn. Dette bygger nok på at man ønsker å gi tilstrekkelig informasjon til jordskifteretten på forhånd så tidlig så mulig.

Det fremstår som naturlig at avgjørelsen vil kunne treffes hurtigere dersom saken er best mulig utredet i ekspropriasjonssøknaden. For en skjønnsbegjæring vil det også måtte antas at flest mulig opplysninger som gis på et tidlig tidspunkt, som i skjønnsbegjæringen, vil kunne redusere den etterfølgende saksbehandlingstiden. På den måten kan det unngås unødvendig forsinkelse, og partene kan få bedre kjennskap til hverandres standpunkter og får forberedt seg bedre (NUT 1969:2, s. 78).

7.4.3. Sammendrag

Det fremgår av empirien at Fylkesmannen og jordskifteretten i sin alminnelighet ikke gjennomfører noen særskilte tiltak for å redusere saksbehandlingstiden ved ekspropriasjons- og avskippingssaker. Det kan derimot argumenteres for at jordskifteretten lettere kan legge til rette til en mer effektiv saksbehandling, og tiltak for å redusere saksbehandlingstiden, som følge av jordskiftelovens § 6-6 krav om aktiv saksstyring og planlegging.

Respondenten i Fylkesmannen mente at Fylkesmannen kan spare inn litt tid dersom søker sender kopi av sin søknad direkte til de påtaleberettigede på forhånd. På den måten kan fristene for uttalelse settes kortere, jf. fvl. § 16 første ledd første punktum. Da det fremgår av empirien fra respondenten i Fylkesmannen at undersøkelse av mange merknader og innsendte dokumenter normalt vil ha en innvirkning på saksbehandlingstiden, fremstår dette som et realistisk tiltak for å redusere saksbehandlingstiden. På den måte kan Fylkesmannen raskere undersøke alle merknadene til ekspropriasjonstiltaket, slik at saken blir godt opplyst tidlig i prosessen.

Respondenten i jordskifteretten mente at det blir viktig å beramme skjønnsforretningen tidlig for å redusere saksbehandlingstiden. Derfor blir det ifølge respondenten viktig å holde planmøte raskt etter at skjønnsbegjæringen er tatt til følge, for å legge en plan for tidspunktet for skjønnsforretningen, befaring og liknende, jf. jskl. § 6-6.

Fem respondenter fra de ulike advokat- og eiendomsutviklingselskapene svarte at det blir viktig å gjøre gode forundersøkelser før innsending av en ekspropriasjonssøknad eller krav om avskipping. Det blir derfor viktig å innhente nødvendig informasjon før en ekspropriasjonssøknad eller et krav om avskipping sendes inn. Alle respondentene i undersøkelsen mente også det blir viktig å redegjøre for alle de faktiske momentene som kan ha en betydning i en ekspropriasjonssøknad eller en skjønnsbegjæring. Respondenten fra Bahr og Arntzen de Besche mente at dette, for begge ekspropriasjonsinstituttene, vil innebære å kommentere og drøfte offentlig regulering, de overordene offentlige planer og gjøre rede for utbyggers planlagte fysiske tiltak. Til tross for at kravene til en ekspropriasjonssøknad og en skjønnsbegjæring er noe ulike, jf. orl. § 11 og skjl. § 8, forklarte fire respondenter under intervjuet at de ville grepet an en ekspropriasjonssøknad og en skjønnsbegjæring på lik måte. Dette skyldes ifølge den ene respondenten av at mindre dokumentasjon og informasjon i

skjønnsbegjæringen fører til at man dumper en del av jobben over på retten, som kan påvirke saksbehandlingstiden. Det fremstår som naturlig at avgjørelsen vil kunne treffes hurtigere dersom saken er best mulig utredet i ekspropriasjonssøknaden. For en skjønnsbegjæring vil det også måtte antas at flest mulig opplysninger gis på et tidlig tidspunkt, som i skjønnsbegjæringen, vil kunne redusere den etterfølgende saksbehandlingstiden. På den måten kan det unngås unødvendig forsinkelse, og partene kan få bedre kjennskap til hverandres standpunkter og får forberedt seg bedre (NUT 1969:2, s. 78).

7.5. Underproblemstilling 4 – Hva anser utbyggere for å være de største utfordringene ved bruk av virkemidlene ekspropriasjon og avskipping for å fjerne strøksservitutter?

I denne underproblemstillingen ønsker jeg å undersøke og drøfte hva utbyggere anser for å være de største utfordringene ved bruk av ekspropriasjon og avskipping for å fjerne strøksservitutter. Jeg ønsker å undersøke hvilket virkemiddel utbygger anser som mest tjenlig for å fjerne strøksservitutter, og om utbyggerne ville gjort noe annerledes dersom de hadde fått en slik sak igjen.

7.5.1. Vurderingstemaet i servituttloven § 7 og oreigningsloven § 2 nr. 31

7.5.1.1. Servituttloven § 7

Etter servl. § 7 må ulempen servitutten medfører for eier av den tjenende eiendom vurderes opp mot fordelene servitutten har for rettighetshaverne. I de tilfeller der servitutten er klart mer til skade for den tjenende eiendom enn nytten servitutten har for rettighetshaverne, vil vilkåret etter servl. § 7 være oppfylt. Dersom problemet deretter ikke kan løses med omskiping etter servl. § 6, kan servitutten avskipes.

Av empirien fremgår det at fem respondenter mener det blir vanskelig å vurdere utfallet av en avskippingssak. Dette skyldes ifølge respondentene av at interesseavveiningen i servl. § 7 vil være en ren privatrettslig avveining, hvor vurderingstemaet handler om «*hva som gavner meg kontra hva gavner deg, og om skaden for meg er større enn ulempen for deg hvis jeg får lov til å bygge i strid med villaklausulen*». Vurderingen etter bestemmelsen ansees derfor ifølge respondentene som utpreget skjønnsmessig. Dersom utbygger ønsker å bygge et leilighetskompleks, og skal tjene 20 millioner kroner på dette, vil nabolaget ifølge den ene

respondenten derfor lettere etter servl. § 7 nå frem med argumenter etter servl. § 7 som: «*vi kjøpte husene sine med henvisning til at det var et villaområde, og ved at utbygger bygger leiligheter her vil dette ødelegge bomiljøet*». En annen respondent mente også at et stort utbyggingsprosjekt med store verdier, som går på direkte bekostning for naboer ved tap av utsikt, vil kunne føre til at retten muligens kommer til vilkårene for avskipping ikke vil være tilstede.

Dersom utbygger har et kjempeprosjekt med voldsomme verdier som går på direkte bekostning av naboer, ved for eksempel tap av utsikt, ville den ene respondenten fra Føyen Torkildsen på bakgrunn av det overnevnte vært mer usikker med å bruke avskipping etter servl. § 7 for å fjerne en strøksservitutt. Dersom det hadde vært et mindre utbyggingsprosjekt med mindre verdier, ville respondenten derimot ikke lagt stor vekt på valg av ekspropriasjonshjemmel.

Den andre respondenten fra Føyen Torkildsen mente på den andre siden at det: «*implisitt i bestemmelsen ligger det en begrunnelse for at det er lettere å gå avskipingsveien, for da kan man lettere få den tilgangen man ønsker, men man må betale for det*».

Det fremstår dermed fra respondentenes svar som at flertallet mener at det i praksis vil være utfordrende å vurdere utfallet av en avskippingssak, fordi vurderingen er «*utpreget skjønnsmessig*». Slik det fremgår av teorien presentert i kapittel 4, skal vurderingen etter servl. § 7 i prinsippet basere seg på objektive forhold, slik som tap av utsikt eller tap av eiendomsverdi. Særinteresser, som utbyggers nytte av å tjene penger på et stort utbyggingsprosjekt, skal ikke tillegges vekt i vurderingen. Samfunnsmessige hensyn også kan trekkes inn i vurderingen, men jo større den samfunnsmessige interesse er, desto mer markert må skadevirkningen ved servituttten være for at servl. § 7 skal få anvendelse, jf. Rt. 1971 s. 95

Selv om interesseavveiningen i teorien skal basere seg på objektive forhold, vil vurderingen etter servituttloven § 7 være en privatrettslig avveining, der lovens kvalifikasjonskrav må ansees oppfylt når det ikke er tvil om at fordelene på eierens side er større enn på rettighetshaverens. Etter vurderingen må det derfor være klart at interesseavveiningen faller ned til fordel for eieren av den tjenende eiendom.

Respondentenes svar kan på en side tolkes dithen at de synes det blir vanskelig å få gjennomført en avskipping når man ikke kan støtte seg på samfunnsmessige hensyn i vurderingen etter servl. § 7. Som et resultat blir vurderingen etter servl. § 7 et spørsmål om hva som gavner utbygger kontra hva som gavner rettighetshaver, og om skaden for utbygger er større enn ulempen for rettighetshaver hvis utbygger får lov til å bygge i strid med villaklausulen. Det fremstår for meg som naturlig at naboenes argumenter som: «*vi kjøpte husene sine med henvisning til at det var et villaområde, og ved at utbygger bygger leiligheter her vil dette ødelegge bomiljøet*» tillegges mer vekt i interesseavveiningen etter servl. § 7 enn ved orl. § 2 andre ledd. Dette skyldes av at avveiningen etter servl. § 7 ikke vektlegger samfunnsmessige hensyn i like stor grad som ved avveiningen etter orl. § 2 andre ledd. Ved interesseavveiningen etter orl. § 2 nr. 31 vil naboers fysiske ulemper med utsiktstap og skyggevirking ifølge mitt dokumentstudie ikke tillegges særlig vekt i vurderingen dersom det er klart at samfunnsmessige hensyn tilsier at det er ønskelig å ekspropriere til fordel for mer boligbygging i området, jf. drøftelse på punkt 7.5.1.2. Dette kan være et moment som taler for å nytte ekspropriasjon i tilfeller der servitutten er til hinder for eksempelvis reguleringsplanens eller småhusplanens formål om flere boliger.

Den ene respondenten i Føyen Torkildsen mente på den andre siden at det implisitt i bestemmelsen ligger en begrunnelse for at det er lettere å gå avskipingsveien, ettersom man lettere få den tilgangen man ønsker, men at man da må betale for det. Etter mitt skjønn går det frem av servl. § 7 ordlyd at retten kan ta subjektive hensyn til den enkelte eier i form av at det er det ikke må være tvil om at fordelene på eierens side vil være større enn på rettighetshaverens. Dette fremgår også av servl. § 6, om at det må være «... *mykje om å gjera for ein part, og vinninga på hans side vert monaleg større enn tapet på hi*» (mine uthevinger). I RG 1983 s. 154 forklarer også skjønnsretten at lovens uttrykk «*vederlag*» i servl. § 7 andre ledd tar sikte på at man i større grad enn ved vanlig ekspropriasjon kan ta hensyn til hvilken verdi det har for den som krever avløsning å bli kvitt servitutten.

Det fremstår derfor fra både ordlyden i servl. § 7 og RG. 1983 s. 154 at det ved avskipping kan åpnes for å ta hensyn til eiers subjektive interesse for å få fjernet en servitut, både i interesseavveiningen i servl. § 7 og til en viss grad i vederlagsvurderingen. Dette kan være et argument som kan tale for at det vil være enklere å få avskiptet en servitut gjennom servl. § 7, ettersom subjektive hensyn ikke vil være et moment som Fylkesmannen kan vektlegge i vurderingen etter orl. § 2 andre ledd. I interesseavveiningen etter orl. § 2 andre ledd vil

Fylkesmannen i hovedsak kun vektlegge samfunnsmessige interesser. Dersom utbygger ikke kan påvise klare samfunnsmessige hensyn som tilsier en interesseovervekt som orl. § 2 andre ledd krever, blir ekspropriasjonssøknaden derfor avslått.

Ved avskipping går det videre frem at jordskifteretten i praksis også kan tillegge utbyggers gevinsttap, ved å ikke tillate avskipping, vekt i interesseavveiningen etter servl. § 7, jf. JKRI-2016-147046. I denne saken vurderte jordskifteretten utbyggers kostnadstap, i form av prosjekteringskostnader ved å ikke tillate avskipping, for å være større enn rettighetshavers nytte av å fremdeles ha servitutt. Denne muligheten vil heller ikke være tilstede ved ekspropriasjon etter orl. § 2 andre ledd, jf. blant annet Stasjonsveien 6-saken, der ulemper i form av prosjekteringskostnader for utbygger ved å endre utbyggingsprosjektet ikke ble tillagt vekt. Det er derfor min formening at et påbegynt reguleringsarbeid ofte kan tillegges vekt i vurderingen etter servl. § 7, mulig på en slik måte at avskipping tillates. Dette vil igjen være et argument som kan tilsi at det vil være enklere å få avskiptet en strøksservitutt, enn å ekspropriere en slik servitutt.

Det fremgår av det empiriske materialet at fire respondenter mener at jordskifteretten er mer «*løsningsorientert*» og mindre «*firkantet*» i oppfatningen av hva som jordskifteretten legger til grunn som bestemmende i jusen, og i forhold til hva jordskifteretten anser for gode løsninger. Dette kan ifølge respondentene føre til at utfallet i en avskipingssak kanskje blir noe mer usikkert. Bakgrunnen for denne oppfatningen kan være tidligere negative erfaringer med jordskifteretten. En annen årsak til denne formeningen kan være at respondentene, som hovedsakelig var advokater, stiller seg tvilende til jordskiftetfaglig utdanning og kompetanse. Bakgrunnen for denne antagelsen skyldes av at samtlige respondenter flere ganger under intervjuet påpekte at «*en jordskiftedommer ikke har juridisk embetseksamen*». Slik det fremgår for meg, er dette en svært ubegrunnet tvil. Motsatt fra respondentenes formening vil jeg påstå at en jordskiftedommer har en større eiendomsjuridisk kompetanse enn hva en tingrettsdommer eller en rådgiver i Fylkesmannen har. En tingrettsdommer eller en rådgiver vil være utdannede jurister og advokater som i sitt studie avlegger bestemte valgemner og skriver en masteroppgave, som tilsammen gir en faglig spesialisering. En jordskiftedommer vil derimot ha en femårig spesialisert utdanning i eiendomsjuridiske emner. Slik det går frem av respondentenes svar, fremstår det derfor som om advokatene har en manglende interesse av å finne ut hva jordskifteretten arbeider med, og manglende kunnskap om jordskifterettens eiendomsfaglige og juridiske kompetanse. Respondentenes oppfattelse av jordskifteretten kan

derfor mulig være én av årsakene til at respondentene anser ekspropriasjon som det mest egnede virkemiddel for å fjerne strøksservitutter.

7.5.1.2. Oreigningsloven § 2 nr. 31

Etter oreigningsloven vil det første vurderingskriteriet være om servituttens tilstand vil hindre boligbygging i samsvar med reguleringsplan. Dersom strøksservituttens tilstand ikke er til hinder for utbygging på en tomt, men angir «rammene for utbygging», jf. Tråkka 24-saken, vil servituttens tilstand ikke være til hinder for gjennomføring av en reguleringsplan. Dersom en planlagt utbygging med reguleringsplanens krav til blant annet utnyttelsesgrad, vil være i strid med servituttens tilstand jf. Binneveien 5-saken, vil vurderingskriteriet på den andre side være oppfylt. Dersom strøksservituttens tilstand vil være til hinder for å realisere planens (småhusplan eller reguleringsplanens) formål om flere boliger i planområdet, vil vilkåret også være oppfylt.

Neste vurdering vil deretter være om inngrepet er «*tvillaust er til meir gagn enn skade*», jf. orl. § 2 andre ledd. Det må som nevnt i delkapittel 4.3 foreligge en simpel interesseovervekt til fordel for offentlige eller allmenne interesser for å kunne fatte vedtak om ekspropriasjon.. Ved interesseavveiningen skal det også tas hensyn til den skade som et tvangsinngrep vil påføre ekspropriaten.

Ifølge empirien anser fem respondenter det for enklere å vurdere utfallet av en ekspropriasjonssøknad. Dette skyldes ifølge respondentene av at interesseavveiningen legger vekt på samfunnsmessige hensyn, som er en «*...helt annen diskusjon med de omkringliggende naboer enn om utbygger skal tjene 20 millioner*». For å tilfredsstillere kravet om samfunnsmessige hensyn, vil det ifølge to respondenter være avgjørende at utbygger har en reguleringsplan. En reguleringsplan vil ifølge de to respondentene nærmest være en automatisk ekspropriasjonshjemmel, ettersom kommunen, med sin politiske vedtatte reguleringsplan, ønsker at tiltaket skal gjennomføres. På bakgrunn av at det forelå en reguleringsplan i JKRI-2016-147046, ville respondenten i advokatfirmaet Tofte valgt å ekspropriere etter orl. § 2, enn å avskipe bruksretten etter servituttløven, dersom respondenten hadde blitt involvert i saken tidligere.

Som det fremgår av flertallet av ekspropriasjonssakene presentert i kapittel 5, vil en klar reguleringsplan, som gir uttrykk for at kommunen ønsker ytterligere fortetting i området,

ofte være et tungtveiende argument for å innvilge en ekspropriasjonssøknad, jf. ekspropriasjonssaken om Gnr. 28 Brn. 534. Likevel fremgår det av flertallet av ekspropriasjonssakene i mitt dokumentstudie at Fylkesmannen ofte henvender seg til kommunen for uttalelser om reguleringsplanens formål, intensjoner bak planen og liknende i de tilfeller Fylkesmannen er usikker. I de tilfeller der kommunens uttalelser er positive til ekspropriasjon, vil Fylkesmannen innvilge ekspropriasjonssøknaden på bakgrunn av at ekspropriasjon vil gi nytte i et samfunnsmessig perspektiv, jf. Tråkka 24-saken og Skogfaret 25-saken. Dersom kommunen på den andre siden ikke tar konkret og avgjørende stilling til eiendommens utbyggingspotensiale opp imot reguleringsplanen, fremstår det fra svarene til respondenten i Fylkesmannen, og mitt dokumentstudie, at ekspropriasjonssøknaden i slike tilfeller blir avslått. Binneveien 5-saken er et eksempel på dette. I denne saken ble ekspropriasjonssøknaden avslått på bakgrunn av at kommunen ikke tok stilling til ønskeligheten av ekspropriasjonen, til tross for at denne servitutten var den samme servitutten som ble ekspropriert i Tråkka-24 saken.

I motsetning til respondentenes meninger om jordskifterettens vurderinger etter servl. § 7, forklarte fire respondenter at de opplever Fylkesmannen som mer rettighetsfokuset, med litt «*enten-eller vurderinger*». På den måten fremstår det fra respondentenes svar som at de anser Fylkesmannens vurderinger og tolkninger som mer forutsigbare enn jordskifterettens vurderinger. Bakgrunnen fra denne oppfatningen kan være at respondentene, som hovedsakelig var advokater, har mer tillitt til advokater selv og er mer komfortabel med bruk av ekspropriasjon etter orl. § 2. For mer utførlig drøftelse, jf. punkt 7.5.1.1.

7.5.2. Overskjønn og klageadgang

Som nevnt i drøftelsen i delkapittel 7.4., blir muligheten til anke til lagmannsretten trukket frem risikomoment og som utfordring ved valg av avskipping som metode. Dette skyldes av at ventetiden frem til berømmelse av overskjønn kan ta flere år, jf. nærmere drøftelsen til underproblemstilling 2 i delkapittel 7.3.

Respondenten fra Bahr hadde også en formening om at det kanskje kan være større sjanse for skjønnet endres etter et overskjønn, enn ved klage over et ekspropriasjonsvedtak. Ettersom det til nå ikke er mange overskjønn som er behandlet, vil det eneste utgangspunkt for å undersøke dette utsagnet være TSTRO-2013-197583. I denne saken krevde noen naboer overskjønn over

lensmannens avgjørelse om avskipping av en villaklausul etter skj. § 26. Retten kom til, i likhet til underskjønnet, at klausulen skulle avskipes, men vederlaget til de berørte ble satt lavere enn underskjønnet. Slik det fremgår av denne saken ble utfallet av saken den samme, men vederlaget ble redusert.

Dersom utbygger går veien om et ekspropriasjonsvedtak er utbygger ifølge respondenten i Bahr «...ganske trygg for at du da kan gå videre, for det skal mye til at departementet skal tilsidesette gyldigheten av selve ekspropriasjonen og forvaltningsavgjørelse». Ut ifra de ekspropriasjonssaker som jeg har undersøkt, stemmer ofte denne antakelsen. Det følger av flertallet av ekspropriasjonssakene jeg har undersøkt at departementet holder seg fast ved Fylkesmannens avgjørelse av søknaden. I Tråkka 24-saken og ekspropriasjonssaken om Gnr. 28 brn. 534 tok derimot departementet klagen til følge på grunnlag av kommunens positive uttalelser til ekspropriasjonstiltaket, slik at søknaden ble endret til utbyggers favør.

Ved ekspropriasjon forklarte respondenten i Bahr om sin erfaring med klage på noen ekspropriasjonssaker etter plan- og bygningsloven hos fylkesmannen, som ifølge respondenten tok «uforholdsmessig lang tid». Det samme påpekte respondenten i Ticon Eiendom fra sin tidligere erfaring med ekspropriasjon etter orl. § 2 nr. 31, der det tok seks måneder med kun klagebehandling, jf. ekspropriasjonssaken om Gbnr. 28/534. Som observert i dokumentstudiet, varierer saksbehandlingstiden for klage på et ekspropriasjonsvedtak fra seks til ni måneder. Til tross for at det tar relativt lang saksbehandlingstid for departementet å behandle en klage på et ekspropriasjonsvedtak, anser ikke flertallet av respondentene i undersøkelsen dette som en utfordring. Dette kan skyldes av, som nevnt i empirien til underproblemstilling 2, at utbygger i et slikt tilfelle kan søke om forhåndstiltredelse etter orl. § 25 dersom det haster å starte utbyggingen. En annen årsak til denne oppfatningen kan også skyldes av at et ekspropriasjonsvedtak kun kan påklages én gang til departementet, jf. fvl. § 28 tredje ledd.

7.5.3. Prinsippene for verdsetting

Som det følger av delkapittel 4.4., vil det ved utmåling av vederlaget etter servl. § 7 andre ledd stilles et vilkår om at vederlaget ikke må være lavere enn det tapet motparten får. Ut ifra

NUT 1960:1 Rådsegn 5 side 49 kan det utledes at det rom for å sette vederlaget høyere enn skaden de saksøkte påføres dersom avskipping av servitutt utløser store verdier, og partene er like nære til å nyte godt av det. I utbyggingsprosjekter der det utløses store utbyggingsverdier kan derfor utbygger risikere å måtte betale et vederlag utover det økonomiske tapet som saksøkte lider, dersom saksøktes bolig er like nær til å nyte godt av utbyggingen.

Fire respondenter svarer at det knytter seg usikkerhet til erstatningsutmålingen etter servituttloven. For respondenten i Arntzen de Besche vil erstatningsutmålingen ofte oppleves som problematisk i praksis, fordi *«du vet egentlig ikke hva du kommer ut med, og det er egentlig ikke så mange momenter du kan styre etter heller»*. Respondenten mente derfor at størrelsen på erstatningen, som ifølge respondenten ofte vil være større enn ved ekspropriasjon, vil innebære en risiko for utbyggers prosjekt. Dette skyldes av at utbygger normalt går inn i en avskippingssak med en økonomiske oppside, som kan forsvinne dersom utbygger må svare en høy erstatning til de berørte av ekspropriasjonstiltaket. På den måten kan insentivet til å sette i gang utbyggingsprosjektet ifølge respondenten også forsvinne.

Ettersom det er rom for å sette vederlaget etter servituttloven høyere enn de saksøktes faktiske tap, jf. NUT 1960:1 Rådsegn 5 side 49, var det derfor et gjennomgående synspunkt av fire respondenter at utbygger kan risikere å betale mye mer for å få fjernet strøksservitutt ved avskipping enn ved ekspropriasjon. Den ene respondenten fra Føyen Torkildsen mente at det ved avskipping på den måte er mulig å kompensere for tapet, ettersom det i bestemmelsen ligger en begrunnelse for at det er lettere å gå avskipingsveien, *«for da kan man lettere få den tilgangen man ønsker, men man må betale for det»*.

Utgangspunktet for fastsettelse av erstatning ved ekspropriasjon gjøres etter reglene i ekspropriasjonserstatningsloven, jf. orvl. § 1. Etter orvl § 5 skal verdien av en servitutt enten gjøres på grunnlag av salgsverdien eller bruksverdien § 5, eller bruksverdien etter orvl. § 6. Er bruksverdien høyere enn salgsverdien, skal denne legges til grunn (Stavang 2011, s. 88). Ut fra bestemmelsen vil utgangspunktet for fastsettelse av vederlaget ved ekspropriasjon settes til det *økonomiske tapet*.

Som det fremgår av TSTRO-2013-197583, vil avskipping ikke kun være en form for ekspropriasjon, men også et privatrettslig oppgjør mellom partene. I dette overskjønnet kom

retten til at det ikke ble sannsynliggjort at det forelå noe verditap på de omliggende eiendommer, ettersom de berørte kunne risikere oppføring av andre anlegg med servitutten i behold. Likevel var retten i tvil om det ville vært riktig å tilkjenne de saksøkte vederlag for avskipping, da det i rettspraksis vises til en tradisjon for å tilkjenne rettighetshavere etter avskippede servitutter helt begrensede ulempeerstatninger som del av oppgjøret. Det ble derfor tilkjent 25 000 kroner til de berørte. I JKRI-2016-147046 vurderte også skjønnsretten hva den positive bruksretten ville antas å være verdt ved å se på verdien av selve båtlassen med og uten opplagsplassen. I denne saken satt skjønnet vederlaget til 310 000 kroner.

Jordskifteretten satt også vederlaget på 75 000 kroner for en antatt verdireduksjon for hytten ved et tidligere kjøp i JKRI-2017-5815. Fra samtale med jordskiftedommeren som behandlet den sistnevnte saken ble jeg derimot opplyst om at det ble krevd overskjønn til lagmannsretten ved denne saken. Overskjønnet ble tilslutt trukket, da partene inngitt en minnelig avtale med et høyere vederlag.

I overskjønnet til Nordstrand 34-saken, kom lagmannsretten derimot til at bortfallet av villaklausulen ikke fikk betydning for salgsværdien av naboeiendommen, jf. vederlagsloven § 5. Motsatt anså retten oppføring av to firemannsboliger for å skjerme mot trafikkstøy fra Nordstrandveien. Da det heller ikke ble sannsynliggjort at naboeiendommen var påført skader som følge av ekspropriasjonstiltaket, ble naboen ikke tilkjent erstatning for ulemper på gjenværende eiendom etter vederlagsloven § 8. Erstatningen ble derfor satt til 0 kroner.

Ettersom jeg bare har tilgang på erstatningssummen i Nordstrand 34-saken, kan jeg ikke trekke en slutning om at vederlaget i praksis settes høyere ved avskipping enn ved ekspropriasjon. Det fremgår likevel av det overnevnte at det ved avskipping er en mulighet for å sette vederlaget høyere enn de saksøktes faktiske økonomiske tap. Ved fastsettelse av ekspropriasjon etter orvl. § 5 vil utgangspunktet for fastsettelse av vederlaget derimot kun settes til det økonomiske tapet.

7.5.4. Sammendrag

I sin helhet viser det seg at flertallet av respondentene i undersøkelsen anser utfordringene ved bruk av avskipping som ekspropriasjonshjemmel for å være større enn ved ekspropriasjon etter orl. § 2 nr. 31.

For det første viser respondentene til at det i praksis er utfordrende å vurdere utfallet av en avskippingssak. Årsaken til denne formeningen skyldes trolig av at utbygger ikke kan støtte seg på samfunnsmessige hensyn i vurderingen etter servl. § 7, som gjør at utfallet mulig kan bli mer uforutsigbart, ettersom argumenter som tap av utsikt tillegges mer vekt i vurderingen etter servl. § 7 enn i vurderingen etter orl. § 2 andre ledd. Likevel mener én respondent at det implisitt i avskipingsbestemmelsen ligger at det er lettere å få den tilgangen man ønsker, men at man må betale for det. Da jordskifteretten til en viss utstrekning kan ta subjektive hensyn til den tjenende eiendoms interesse ved interesseavveiningen og vederlagsberegningen, og har mulighet til å vektlegge utbyggers kostnadstap ved å ikke tillate avskipping, fremstår det etter mitt skjønn som at det vil bli lettere å få fjernet en strøksservitutt gjennom avskipping enn ved ekspropriasjon.

For det andre svarer fire respondenter at utfallet ved en avskippingssak for jordskifteretten ofte kan være vanskelig å vurdere, fordi jordskifteretten er mer «*løsningsorientert*» og «*mindre firkantet*» i forhold til hva retten anser som gode løsninger. Da samtlige respondenter under intervjuene påpekte at en jordskiftedommer ikke har en juridisk embetseksamen, fremstår det som at flere stiller seg tvilende til jordskifterettens kompetanse. Ut ifra min drøftelse i punkt 7.5.1.1., fremstår denne tvilen for å være svært ubegrunnet. Ved ekspropriasjon etter Fylkesmannen mente fire respondenter at Fylkesmannen er mer «*rettighetsfokuser*» med mer «*enten-eller vurderinger*». Respondentene mener derfor det er enklere å forhåndsvurdere hvilke momenter som vektlegges i vurderingen ved ekspropriasjon, og hvordan Fylkesmannen vektlegger disse.

Muligheten til anke til lagmannsretten trukket frem et tredje risikomoment og som en utfordring ved valg av avskipping som metode. Dette skyldes av at ventetiden frem til berømmelse av overskjønn kan ta flere år, jf. drøftelsen til underproblemstilling 2., som kan påføre en utbygger store kostnadstap. En respondent hadde også en formening om at det kanskje kan være større sjanse for skjønnet endres etter et overskjønn, enn ved klage over et ekspropriasjonsvedtak. Ut ifra mitt dokumentstudie på 10 saker, kan jeg ikke trekke en slutning for at det er større sjanse for at et skjønn endres ved overskjønn, enn en klage på et ekspropriasjonsvedtak. Likevel viser mitt utvalg av klage på ekspropriasjonsvedtak av Tråkka 24 og Gnr. 28 Bnr. 534 at departementet endret Fylkesmannens avgjørelse. Karakteristisk ved disse sakene var at ekspropriasjonssøknaden ble endret til utbyggers favør. Departementet

endret også Fylkesmannens vedtak i Konsul Schjeldrupsvei 8-saken, men der ble det endelig resultatet avslag. Ved overskjønnet i TSTRO-2013-197583 ble avgjørelsen om å tillate avskipping ikke endret, men størrelsen på vederlaget ble derimot satt lavere.

Videre svarer fire respondenter at det knytter seg usikkerhet til erstatningsutmålingen etter servituttloven. For respondenten i Arntzen de Besche vil erstatningsutmålingen ofte oppleves som problematisk i praksis. Ettersom det er rom for å sette vederlaget etter servituttloven høyere enn de saksøktes faktiske tap, jf. NUT 1960:1 Rådsegn 5 side 49, var det derfor et gjennomgående synspunkt av fire respondenter at utbygger kan risikere å betale mye mer for å få fjernet strøksservituten ved avskipping enn ved ekspropriasjon. Som følge av at det er skjønnsmessige vurderinger som ligger til grunn ved beslutning av vederlaget etter servituttloven, sett i motsetning til vurderingen etter orl. § 2 andre som kun skal basere seg på det økonomiske tapet, vil vederlaget etter kunne settes høyere ved avskipping enn ved ekspropriasjon.

7.6. Delproblemstilling - Kan det gjøres noen endringer i de to ekspropriasjonsinstituttene for å forbedre dagens system, sett i lys av saksbehandlingstiden?

I denne delen av intervjuet, ønsket jeg å få svar på spørsmål knyttet til delproblemstillingen. Jeg ønsker først å undersøke respondentenes formening om de to ekspropriasjonsinstituttordningene fungerer i dag. Deretter ønsker jeg å drøfte respondentenes forslag til endringer som kan gjøres for å forbedre dagens system, sett i lys av saksbehandlingstiden.

7.6.1. Hvordan fungerer de to ekspropriasjonsinstituttene i dag?

7.6.1.1. Jordskifteretten og Fylkesmannen

Som nevnt tidligere i oppgaven ble servituttskjønn etter servl. § 7 fram til 1. januar 2016 behandlet av lennsmannen, namsnannen eller politisasjonssjef med sivile rettspleieoppgaver (Prop.101 L (2012-2013), s. 249), jf. servl. § 19. Etter lovendringen av jordskifteloven den 1. januar 2016 er det nå jordskifteretten som har eksklusiv kompetanse til å holde servituttskjønn. Som følge av at respondenten i jordskifteretten tidligere ikke hadde behandlet noen saker om avskipping, ønsket jeg å undersøke respondentens tanker om jordskifterettens

nye kompetanse og om den nye kompetansen kan ha en innvirkning på saksbehandlingstiden i slike saker. Som det fremgår av empirien, stiller respondenten seg optimistisk til jordskifterettens nye kompetanse, til tross for at jordskifteretten ikke har mye erfaring med slike saker enda. Respondenten mente likevel at jordskifteretten har skaffet seg en ganske god skjønnskompetanse igjennom årene, ettersom jordskifteretten i flere år har behandlet saker om veier og andre type rettigheter som kan minne om servituttskjønn av negative servitutter, jf. jskl. § 5-3. Dersom alternativet hadde vært at slike saker skulle blitt tillagt tingretten, ville det ifølge respondenten ikke være alle tingrettsdommere som har erfaring med skjønn heller. Det ville dermed ikke ifølge respondenten vært sikkert at dette alternativ hadde blitt noe bedre. For nærmere drøftelse, jf. punkt 7.5.1.1.

I empirien fremgår det videre at respondenten i Fylkesmannen mener at ordningen av ekspropriasjonssaker etter oreigningsloven i dag er grei når loven er som den er. Likevel mener respondenten at søkere gjerne kunne spart Fylkesmannen for litt arbeid hvis utbygger hadde valgt avskipping fremfor ekspropriasjon. Etter mitt skjønn tyder dette på at Fylkesmannen mener at avskipping fungerer like godt som ekspropriasjon.

7.6.1.2. Utbyggere

Fem av respondentene fra de ulike advokat- og eiendomsutviklingsselskapene svarer at ekspropriasjon etter oreigningsloven og avskipping etter servituttløven er to ordninger som er fullt mulig å ta i bruk, og de synes begge ordningene fungerer greit. Likevel mener respondenten i Arntzen de Besche og advokatfirmaet Tofte at ordningen med ekspropriasjon gjennom Fylkesmannen er å foretrekke, da det ifølge respondentene «er noe mer usikkert hvis du skal velge servituttløvens regler». Denne usikkerheten knytter seg ifølge respondentene til interesseavveiningen i servl. § 7, som vil være mer «skjønnspreget» enn interesseavveiningen i orl. § 2. Samtlige respondenter stiller seg også tvilende til jordskifterettens kompetanse ved avskippingssaker, særlig på grunn av tidligere negativ erfaring med jordskifteretten. Dette ser ut ifra tidligere drøftelse til å være noen årsaker til at utbyggere som hovedsak velger å ekspropriere etter orl. § 2 enn å avskipe etter servl. § 7.

7.6.2. Respondentenes forslag

7.6.2.1. Jordskifteretten og Fylkesmannens forslag

I likhet med respondenten i jordskifteretten sitt svar på underproblemstilling 1, vil en måte å forbedre dagens system være å tidlig holde planmøte med partene. Respondenten i jordskifteretten påpekte at skjønnsaker generelt blir liggende i noen måneder før jordskifteretten tar initiativ til planmøtet, slik at jordskifteretten har noe å hente på å være «*litt mer på hugget*». På planmøtet vil det ifølge respondenten være viktig ha en dialog med partene og advokatene, slik at man finner en god plan for alle parter. Respondenten uttalte også at dette må være en plan som derfor må være fornuftig og realistisk for advokatene involvert. Utover dette kom ikke respondenten med noen flere forslag til forbedringer. Dette skyldes trolig av at respondenten i jordskifteretten ikke hadde behandlet noen servituttskjønn etter servl. § 7 til nå, som gjør det vanskelig å vise til noen konkrete tiltak som kan gjøres for å redusere saksbehandlingstiden.

I empirien fremgår det videre at respondenten i Fylkesmannen mener at ordningen av ekspropriasjonssaker etter oreigningsloven i dag er grei når loven er som den er. Likevel mener respondenten at søkere gjerne kunne spart Fylkesmannen for litt arbeid hvis de hadde valgt avskipping fremfor ekspropriasjon. Respondenten forklarte at tilføring av ressurser mulig kan være en løsning for å forbedre dagens system, men var selv ikke enig i at denne løsningen vil redusere saksbehandlingstiden.

7.6.2.2. Utbyggers forslag

For å forbedre dagens ordning av behandling av ekspropriasjons- og avskippingssaker, fremgår det av empirien at flertallet respondentene at utbygger selv ikke kan gjøre så mye annet enn å bidra til å forberede saken godt med all nødvendig informasjon og dokumentasjon som saksbehandleren i Fylkesmannen og jordskifteretten har behov for. Som det fremgår av drøftelsen til underproblemstilling 3 i delkapittel 7.4.2.1, vil det flest mulig opplysninger som gis på et tidlig tidspunkt ifølge NUT 1966:2 side 78 redusere saksbehandlingstiden ved avskipping. Dette må også trolig gjelde for fylkesmannens behandling av en ekspropriasjonssøknad. Dersom fylkesmannen har fått tilstrekkelig informasjon og dokumentasjon til å behandle saken, trenger ikke fylkesmannen å komme tilbake til søker for mer informasjon.

I likhet med svarene fra respondenten i Fylkesmannen, viser empirien at fire respondenter at saksbehandlingstiden hos fylkesmannen hovedsakelig påvirkes av manglende ressurser. For å redusere saksbehandlingstiden svarer derfor respondenten i Fylkesmannen og tre respondenter

at en mulig løsning kan være å tilføre mer ressurser til fylkesmannen, selv om dette er et tiltak de nødvendigvis ikke er enig i. På en side fremstår tilføring av ressurser som et gunstig tiltak for å redusere saksbehandlingstiden, da fylkesmannen kan ansette flere saksbehandlere, slik at fylkesmannen kan få kapasitet til å behandle ekspropriasjonssaker raskere. Ved at fylkesmannen tilføres mer ressurser, vil fylkesmannen i realiteten også bli påført en viss lovpålagt frist, jf. fvl. § 11 a tredje ledd om «*ugrunnet opphold*». Spørsmålet om å tilføre ressurser til Fylkesmannen for å behandle slike saker vil derimot være til forvaltningen å besvare. Et konkret tiltak om å tilføre mer penger inn et system for at det skal behandles raskere, trenger heller nødvendigvis ikke føre til en raskere behandlingstid. Dersom det tilføres mer ressurser, kan det tenkes at de nye ressursene blir brukt til å behandle saker som har lovpålagte frister først, slik at ekspropriasjonssakene etter orl. § 2 nr. 31 fremdeles blir liggende lenger før fylkesmannen har kapasitet til å behandle disse. Det kan også tenkes at tilføring av mer ressurser også vil føre til at fylkesmannen får flere arbeidsoppgaver og derfor et større ansvarsområde. Hvorvidt tilføring av mer ressurser til Fylkesmannen vil få en positiv innvirkning på saksbehandlingstiden ved ekspropriasjonssøknader, blir derfor vanskelig å vurdere.

Den ene respondenten fra Bahr svarte i empirien at det heller kan være et spørsmål om styrket kompetanse enn økte ressurser. Av alle ekspropriasjonssakene undersøkt i denne oppgaven fremstår det for meg som om Fylkesmannen i sin alminnelighet har erfaring med de juridiske vurderingene i orl. § 2, og flertallet av respondentenes meninger tilsier også dette.

Bakgrunnen for denne meningen er derfor ukjent.

7.6.3. Sammendrag

Av empirien går det frem at respondenten i jordskifteretten tror den nye kompetansen til å holde servituttskjønn vil være en kvalitativ forbedring fra behandlingen hos lensmannen. Dette skyldes av at jordskifteretten, ved å holde skjønn som egen sak etter jskl. § 5-3, har erfaring og kompetanse til å holde skjønn.

Respondenten i Fylkesmannen mener også at ordningen etter oreigningsloven i dag er grei når loven er som den er. Likevel mener respondenten at søkere gjerne kunne spart Fylkesmannen for litt arbeid hvis de hadde valgt avskipping fremfor ekspropriasjon.

Fem av respondentene fra de ulike advokat- og eiendomsutviklingsselskapene svarer at ekspropriasjon etter oreigningsloven og avskipping etter servitutloven er to ordninger som er fullt mulig å ta i bruk, og de synes begge ordningene fungerer greit. Likevel fremgår det av mitt dokumentstudie og empirien at ekspropriasjon etter orl. § 2 nr. 31 er den foretrukne metode for å fjerne strøksservitutter. Dette skyldes ifølge to respondenter av at det knytter seg usikkerhet til interesseavveiningen i servl. § 7. Fire respondenter stiller seg også tvilene til jordskifterettens kompetanse.

For å forbedre dagens system svarer respondenten i jordskifteretten at jordskifteretten må bli flinkere til å holde planmøte tidlig og være proaktiv i saksforberedelsen. Ingen av respondentene kom derimot med noen andre forslag. Respondenten fra Fylkesmannen og tre respondenter svarte på sin side at et tiltak for å redusere saksbehandlingstiden ved ekspropriasjonssøknader kan være tilføring av mer ressurser. Det kan, som nevnt ovenfor, argumenteres for og imot hvorvidt en slik løsning vil være gunstig for å redusere saksbehandlingstiden ved ekspropriasjonssøknader. På en side vil et slikt tiltak føre til at Fylkesmannen kan ansette flere, som kan føre til at fylkesmannen kan få kapasitet til å behandle ekspropriasjonssaker raskere. På den andre siden trenger ikke løsningen om å tilføre mer penger inn et system for at det skal behandles raskere nødvendigvis føre til en raskere behandlingstid. Kanskje kan det tenkes at de nye ressursene i en slik situasjon også vil bli brukt til å behandle saker som har lovpålagte frister først, slik at ekspropriasjonssakene etter orl. § 2 nr. 31 fremdeles blir liggende lenger før fylkesmannen kan starte å behandle disse.

Kapittel 8 – Konklusjon og forslag til videre forskning

8.1. Konklusjon av hovedproblemstilling

Hvilket virkemiddel mener utbygger, sett i lys av saksbehandlingstiden, er best egnet for å fjerne strøksservitutter, ekspropriasjon etter orl. § 2 nr. 31 eller avskipping etter servl. § 7?

Funnene og drøftingen av underproblemstillingene peker i retning av at saksbehandlingstiden ved avskipping er kortere enn ved ekspropriasjon. Til tross for dette viser mitt dokumentstudie og min empiri at utbygger anser ekspropriasjon etter orl. § 2 nr. 31 som best egnet for å fjerne strøksservitutter, sett i lys av saksbehandlingstiden.

Ut ifra empirien går det frem at samtlige responder mener at lengden på saksforberedelsen, tidspunktet for avholdelse av planmøte og mye saksomfang tidlig i prosessen påvirker saksbehandlingstiden ved servituttskjønn. Utenom saksomfanget, vil jordskifteretten gjennom sin plikt til å aktivt styre saksforberedelse og saksavvikling, jf. jskl. § 6-6, ha mulighet til å påvirke saksbehandlingstiden. Dette skyldes av at vil være jordskifteretten som bestemmer tidspunkt for saksforberedende møte, planmøte, og berammelse av skjønnsforretningen. Ved en ekspropriasjonssøknad for Fylkesmannen tilsier svarene fra empirien at det er ressurser i forvaltningen, samt varslings- og merknadsprosessen mellom Fylkesmannen, søker og påtaleberettigede som påvirker saksbehandlingstiden i størst grad. Av drøftelsen går det videre frem at Fylkesmannen i praksis ikke har en lovpålagt frist etter fvl. § 11 a til å starte behandlingen av en ekspropriasjonssøknad. Dette kan mulig være en av årsakene til at noen ekspropriasjonssøknader muligens ligger lenge før Fylkesmannen starter å behandle disse, fordi Fylkesmannen har et vidt omfang av andre saker som må prioriteres først.

Det fremgår av empirien at Fylkesmannen og jordskifteretten i sin alminnelighet ikke gjennomfører noen særskilte tiltak for å redusere saksbehandlingstiden ved ekspropriasjons- og avskippingssaker. Det kan derimot argumenteres for at jordskifteretten lettere kan legge til rette for en mer effektiv saksbehandling, og tiltak for å redusere saksbehandlingstiden, som følge av jordskiftelovens § 6-6 krav om aktiv saksstyring og planlegging. For å redusere saksbehandlingstiden i ett servituttskjønn fremgår det fra empirien at det blir viktig å beramme skjønnsforretningen tidlig. Det blir derfor viktig å holde planmøte raskt etter at skjønnsbegjæringen er tatt til følge, for å legge en plan for tidspunktet for skjønnsforretningen, befaring og liknende, jf. jskl. § 6-6.

For å redusere saksbehandlingstiden i en ekspropriasjonssøknad fremgår det fra drøftelsen at Fylkesmannen kan spare inn litt tid dersom søker sender kopi av sin søknad direkte til de påtaleberettigede på forhånd. På den måten kan fristene for uttalelse settes kortere, jf. fvl. § 16 første ledd første punktum.

Samtlige respondenter fra de ulike advokat- og eiendomsutviklingsselskapene mente på sin side at det blir viktig å gjøre gode forundersøkelser før innsending av en ekspropriasjonssøknad eller krav om avskipping. Det blir også viktig å innhente nødvendig informasjon før en ekspropriasjonssøknad eller et krav om avskipping sendes inn. Av empirien fremgår det også at det blir viktig å redegjøre for alle de faktiske momentene som kan ha en betydning i en ekspropriasjonssøknad eller en skjønnsbegjæring. Det fremstår som naturlig at avgjørelsen vil kunne treffes hurtigere dersom saken er best mulig utredet i ekspropriasjonssøknaden. For en skjønnsbegjæring vil det også måtte antas at flest mulig opplysninger gis på et tidlig tidspunkt, som i skjønnsbegjæringen, vil kunne redusere den etterfølgende saksbehandlingstiden. På den måten kan det unngås unødvendig forsinkelse, og partene kan få bedre kjennskap til hverandres standpunkter og får forberedt seg bedre (NUT 1969:2, s. 78).

Empirien viser videre at tiden frem til ferdigbehandlet ekspropriasjonssøknad eller skjønn og tidsaspektet frem til utbygging vil være avgjørende ved valg av virkemiddel. Tre respondenter mente derfor at det vil være risiko å nytte avskipping, ettersom det endelige skjønnet for jordskifteretten kan prøves ved krav om overskjønn for lagmannsretten, jf. jskl. § 8-1. Ventetiden for berammelse av et overskjønn kan ifølge respondentene kan ta opp til 1-2 år, og karakteriseres av respondentene som problematisk. Dokumentstudiet viser at overskjønn kan ta lang tid, jf. TSTRO-2013-197583 og tabell 12. Som følge av silingsregelen i tvl. § 29-13 første ledd stiller jeg meg derimot tvilende til at mange strøksservitutter vil ha en formuesverdi som overstiger 125 000 kroner, slik at mange overskjønn over avskippingssaker dermed ikke vil slippes inn til lagmannsretten, jf. tvl. § 29-13 første ledd. Ettersom tidsaspektet frem til utbygging vil være et viktig moment i vurderingen mellom ekspropriasjonshjemlene, mente tre respondenter videre at det vil være mer tids- og kostnadseffektivt å velge ekspropriasjon etter orl. § 2 nr. 31 dersom det haster å starte utbyggingen. Dette skyldes av at fylkesmannen etter orl. § 25 kan gi utbygger tillatelse til å ta grunnen til bruk før det foreligger rettskraftig skjønn. Ved avskipping vil denne muligheten ikke foreligge.

I sin helhet viser det seg at flertallet av respondentene i undersøkelsen anser utfordringene ved bruk av avskipping som ekspropriasjonshjemmel for å være større enn ved ekspropriasjon etter orl. § 2 nr. 31.

Dette skyldes ifølge respondentene for det første av at det i praksis vil være utfordrende å vurdere utfallet av en avskippingssak. Årsaken til denne formeningen skyldes trolig av at utbygger ikke kan støtte seg på samfunnsmessige hensyn i vurderingen etter servl. § 7, som gjør at utfallet mulig kan bli uforutsigbart da argumenter som tap av utsikt tillegges mer vekt i vurderingen etter servl. § 7 enn i vurderingen etter orl. § 2 andre ledd. Likevel mener én respondent at det implisitt i avskipingsbestemmelsen ligger at det er lettere å få den tilgangen man ønsker, men at man må betale for det. Det viser seg jordskifteretten til en viss utstrekning kan ta subjektive hensyn til den tjenende eiendoms interesse ved interesseavveiningen og vederlagsberegningen, og at retten har mulighet til å vektlegge utbyggers kostnadstap ved å ikke tillate avskipping. Det fremstår derfor etter mitt skjønn som at det vil være lettere å få fjernet en strøksservitut gjennom avskipping, enn ved ekspropriasjon.

For det andre fremgår det av empirien at fire respondenter at utfallet ved en avskippingssak for jordskifteretten ofte kan være vanskelig å vurdere, fordi jordskifteretten er mer «*løsningsorientert*» og «*mindre firkantet*» i forhold til hva retten anser som gode løsninger. Ved ekspropriasjon mente fire respondenter at fylkesmannen er mer «*rettighetsfokuser*» med mer «*enten-eller vurderinger*». Som følge av at samtlige respondenter under intervjuene påpekte at en jordskiftedommer ikke har en juridisk embetseksamen, fremstår det som at flere stiller seg tvilende til jordskifterettens kompetanse. Ut ifra min drøftelse fremstår denne tvilen som svært ubegrunnet. Respondentenes formening om jordskifterettens kompetanse kan se ut til å være en årsak til at utbyggere velger ekspropriasjon fremfor avskipping.

Muligheten til anke til lagmannsretten trukket frem et tredje risikomoment og som en utfordring ved valg av avskipping som metode. En respondent hadde også en formening om at det kanskje kan være større sjanse for skjønnen endres etter et overskjønn, enn ved klage over et ekspropriasjonsvedtak. Ut ifra mitt dokumentstudie på totalt 9 saker, kan jeg ikke trekke en slutning for at det er større sjanse for at et skjønn endres ved overskjønn, enn en klage på et ekspropriasjonsvedtak. Likevel viser mitt utvalg av klage på ekspropriasjonsvedtak av Tråkka 24-saken og Gnr. 28 Bnr. 534-saken at departementet endret Fylkesmannens avgjørelse. Karakteristisk ved disse sakene var at ekspropriasjonssøknaden ble endret til utbyggers favør.

Departementet endret også Fylkesmannens vedtak i Konsul Schjeldrupsvei 8-saken, men der ble det endelige resultatet avslag. Ved overskjønnet i TSTRO-2013-197583 ble avgjørelsen om å tillate avskipping ikke endret, men størrelsen på vederlaget ble derimot satt lavere.

Videre svarte fire respondenter at det knytter seg usikkerhet til erstatningsutmålingen etter servituttloven. Ifølge empirien vil erstatningsutmålingen ofte oppleves som problematisk i praksis. Ettersom det er rom for å sette vederlaget etter servituttloven høyere enn de saksøktes faktiske tap, jf. NUT 1960:1 Rådsegn 5 side 49, var det derfor et gjennomgående synspunkt av respondentene at utbygger kan risikere å betale mye mer for å få fjernet strøksservituten ved avskipping enn ved ekspropriasjon. Som følge av at det er skjønnsmessige vurderinger som ligger til grunn ved beslutning av vederlaget etter servituttloven, sett i motsetning til vurderingen etter orl. § 2 andre som kun skal basere seg på det økonomiske tapet, vil vederlaget etter servl. § 7 andre ledd derfor kunne settes høyere enn ved ekspropriasjon.

8.2. Konklusjon av delproblemstilling

Kan det gjøres noen endringer i de to ekspropriasjonsinstituttene for å forbedre dagens system, sett i lys av saksbehandlingstiden?

Av empirien går det frem at respondenten i jordskifteretten tror den nye kompetansen til å holde servituttskjønn vil være en kvalitativ forbedring fra behandlingen hos lensmannen. Dette skyldes av at jordskifteretten, ved å holde skjønn som egen sak etter jskl. § 5-3, har erfaring og kompetanse til å holde skjønn.

Respondenten i Fylkesmannen mener også at ordningen etter oreigningsloven i dag er grei når loven er som den er. Likevel mener respondenten at søkere gjerne kunne spart Fylkesmannen for litt arbeid hvis de hadde valgt avskipping fremfor ekspropriasjon.

Samtlige respondenter fra de ulike advokat- og eiendomsutviklingsselskapene svarer at ekspropriasjon etter oreigningsloven og avskipping etter servituttloven er to ordninger som er fullt mulig å ta i bruk, og de synes begge ordningene fungerer greit. Likevel fremgår det av mitt dokumentstudie og empirien at ekspropriasjon etter orl. § 2 nr. 31 er den foretrukne metode for å fjerne strøksservitutter. Dette skyldes ifølge to respondenter av at det knytter seg

usikkerhet til interesseavveiningen i servl. § 7. Tre respondenter stiller seg også tvilende til jordskifterettens kompetanse.

For å forbedre dagens system svarer respondenten i jordskifteretten at jordskifteretten må bli flinkere til å holde planmøte tidlig og være proaktiv i saksforberedelsen. Respondenten fra Fylkesmannen og to respondenter mente videre til at tilføring av ressurser kanskje kan være et tiltak for å redusere saksbehandlingstiden ved ekspropriasjonssøknader. Det har blitt argumentert for og imot hvorvidt en slik løsning vil være gunstig for å redusere saksbehandlingstiden ved ekspropriasjonssøknader. På en side vil et slikt tiltak føre til at Fylkesmannen kan ansette flere rådgivere, som kan føre til at Fylkesmannen muligens får kapasitet til å behandle ekspropriasjonssaker raskere. På den andre siden trenger ikke løsningen om å tilføre mer penger inn et system for at det skal behandles raskere nødvendigvis føre til en raskere saksbehandlingstid. Kanskje kan det tenkes at de nye ressursene i en slik situasjon vil bli brukt til å behandle saker som har lovpålagte frister først, slik at ekspropriasjonssakene etter orl. § 2 nr. 31 fremdeles blir liggende lenger før Fylkesmannen har kapasitet til å behandle disse. Hvorvidt en slik løsning vil være gunstig for å forbedre dagens system, sett i lys av saksbehandlingstiden, blir derfor vanskelig å avgjøre.

8.3. Forslag til videre forskning

I denne oppgaven har jeg undersøkt et praktisk fenomen, og temaet har vært lite skrevet om i tidligere forskningsoppgaver. Undervegs i oppgaven oppdaget jeg flere interessante momenter jeg gjerne skulle undersøkt, men som ikke lot seg gjøre på grunn av oppgavens tidsbegrensning. Eksempelvis hadde det vært interessant å undersøke erstatningsutmålingen ved avskipping og ekspropriasjon av strøksservitutter. Her kunne man sammenligne vederlaget ved de to ulike erstatningsinstituttene. Det hadde vært interessant å sett om det er noen gjennomgående momenter som vektlegges i vurderingen om vederlaget ved de ulike ekspropriasjonshjemlene, og om disse skiller seg fra hverandre.

Som det fremgår av drøftelsen i denne oppgaven, stiller mange advokater seg tvilende til jordskifterettens kompetanse. Som en oppfølgende studie kunne det vært interessant og gått i dybden og undersøkt hvordan advokaters oppfatning av jordskifteretten påvirker valg av virkemiddel for å fjerne negative servitutter eller strøksservitutter. Her kunne man intervjuet

flere advokater i ulike kommuner i Norge, for å se om deres oppfatning er tilnærmet lik som advokater i Oslo kommune, som jeg har undersøkt.

Kilder

Lover og forskrifter

Lov om Kongeriket Noregs Grunnlov av 17. mai 1814 (Grunnloven)

Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1

Lov om oreigning av fast eiendom (oreigningslova) av 23. oktober 1959 nr. 3

Lov om vegar (veglova) av 21. juni 1963 nr. 23

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

Lov om særlege råderettar over framand eiendom (servituttlova) av 29. november 1968

Lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom (ekspropriasjonserstatningslova) av 6. april 1984 nr. 17

Lov om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven) av 17. juni 2005 nr. 90

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 27. juni 2008 nr.

71

Lov om fastsetjing og endring av eiendoms- og rettshøve på fast eiendom m.m.

(jordskiftelova) av 21. juni 2013 nr. 100

Forskrift 2. juni 1960 nr. 2 i medhold av oreigningsloven § 3 (1960). *Forskrift i medhold av oreigningslovens § 3 om rett til å foreta eiendomsinngrep*. Oslo: Justis- og beredskapsdepartementet.

Forskrift 15. mai 1977 nr. 3 om deleg. til fylkesmannen i oreigningssaker m.m. (1977).

Delegasjon til fylkesmannen i oreigningssaker m.m. Oslo: Justis- og beredskapsdepartementet.

Rettstidende:

HR-2008-515 U

Rt. 1971 s. 95 (Larvik samvirkelag)

Rt. 2002 s. 145 (Bortelid-dommen)

Rt. 2005 s. 1036 (Trampolinekjennelsen)

Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen)

Rt. 2009 s. 1142

Rt. 2010 s. 252

Rettsens Gang:

RG. 1996 s. 1512

RG. 2008 s. 449

Lagmannsrettsavgjørelser:

LB-2004-30577.

LB-2009-113631

LB-2014-27753

LF-2007-28784

Tingrettsavgjørelser:

TSTRO-2013-197583

Jordskifteavgjørelser:

JKRI-2016-147046

JKRI-2017-5815

Lovforarbeider og rundskriv

NOU 2001:32 B Rett på sak. NOU 2001:32 B Rett på sak

Lov om tvisteløsning (tvisteloven): Justis- og politidepartementet

NUT 1954:1. Utkast til lov om ekspropriasjon av fast eiendom m.v. Innstilling fra Utvalget til å utrede spørsmålet for forenkling og rasjonalisering av ekspropriasjonslovgivningen:

Justisdepartementet.

NUT 1960:1 Rådsegn 5. Om særlege råderettar over framand eigedom: Justis- og politidepartementet.

NUT 1969:2. Innstilling om Skjønnsordningen og om erstatningsmåling ved ekspropriasjon: Justis- og politidepartementet.

Ot.prp.nr. 8 (1967-1968). Om lov om servituttar: Justis- og politidepartementet.

Ot.prp.nr. 75 (1993-1994). *Om lov om endringer i forvaltningsloven*: Justis- og politidepartementet.

Prop.101 L (2012–2013). Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (jordskiftelova). Oslo: Landbruks- og matdepartementet.

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

Høringsnotat:

Miljøverndepartementet (2008). *Forslag til endring av lov nr 71 av 27.juni 2008*

om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen). Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing---endring-i-lov-nr-71-plan--og-by/id537497/>

Stortingsmelding:

St.meld. nr. 18 (2016-2017). *Berekraftige byar og sterke distrikt*. Oslo: Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Fylkesmannens- og kommunal- og regionaldepartementets avgjørelser:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus. (2004). *Søknad av ekspropriasjon av servitutt på eiendommen gnbr. 33/228, Stasjonsveien 6 i Oslo kommune*. Tilgjengelig fra: <https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FSaksmappe--972417858--409--2018> (lest 02.02.19)

Fylkesmannen i Oslo og Akershus. (2010). *Fylkesmannens avgjørelse av søknad om ekspropriasjon av servitutt i Tråkka 24 i Oslo kommune - gnr. 27 bnr. 906*. Tilgjengelig fra:

<https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FSaksmappe--972417858--409--2018> (lest 04.02.19)

Fylkesmannen i Oslo og Akershus. (2011). *Fylkesmannens avgjørelse av søknad om ekspropriasjon av servitutt i Nordstrandveien 34 i Oslo kommune - Gnr. 182 bnr. 578.*

Tilgjengelig fra:

<https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FSaksmappe--972417858--409--2018> (lest 04.02.19)

Fylkesmannen i Oslo og Akershus. (2015). *Fylkesmannens avgjørelse av søknad om ekspropriasjon av servitutt - Oslo kommune - Binneveien 5 - gnr. 26 bnr. 917.* Tilgjengelig fra:

<https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FSaksmappe--972417858--409--2018> (lest 15.02.19)

Kommunal- og regionaldepartementet. (2002). *Klage på fylkesmannen i Oslo og Akershus sitt vedtak 15.03.2011 om samtykke til ekspropriasjon i Oslo kommune - oreigningsloven § 2 første ledd nr. 31 første alternativ.* Tilgjengelig fra:

<https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FSaksmappe--972417858--409--2018> (lest 18.02.19)

Kommunal- og regionaldepartementet. (2005). *Klage på fylkesmannens vedtak av 17. februar 2005 om avslag på søknad om ekspropriasjon av servitutt på eiendommen gbnr. 28/537 i Oslo kommune.* Tilgjengelig fra:

<https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FSaksmappe--972417858--409--2018> (lest 06.03.19)

Kommunal- og regionaldepartementet. (2010). *Klage på fylkesmannens vedtak av 171208 om samtykke til ekspropriasjon av negativ servitutt på Gnr. 2, Bnr. 734 i Oslo kommune - oreigningsloven § 2 første ledd nr. 31 første alternativ.* Tilgjengelig fra:

<https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FSaksmappe--972417858--409--2018> (lest 17.02.19)

Kommunal- og regionaldepartementet. (2011). *Klage på Fylkesmannen i Oslo og Akershus sitt vedtak 17.03.2010 om avslag på søknad om ekspropriasjon av servitutt på eiendommen gnr. 27, bnr. 905 i Oslo kommune.* Tilgjengelig fra:

<https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FSaksmappe--972417858--409--2018> (lest 14.02.19)

Kommunal- og regionaldepartementet. (2012). *Klage på fylkesmannen i Oslo og Akershus sitt vedtak 15.03.2011 om samtykke til ekspropriasjon av servitutt på eiendommen gnr. 182 bnr. 578, Nordstrandveien 34 i Oslo kommune - oreigningsloven § 2 første ledd nr. 31 første alternativ.* Tilgjengelig fra:

<https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FSaksmappe--972417858--409--2018> (lest 04.02.19)

Kommunal- og regionaldepartementet. (2015). *Klage på fylkesmannen i Oslo og Akershus sitt vedtak 30. april 2015 om avslag på søknad om ekspropriasjon av servitutt på eiendommen*

gbnr. 27/917, Binneveien 5, i Oslo kommune - orl. § 2 første ledd nr. 31. Tilgjengelig fra: <https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FSaksmappe--972417858--409--2018> (lest 25.02.19)

Internettsider

Miljøverndepartementet. (1998). *Fortetting med kvalitet: bebyggelse og grønnstruktur* Publikasjonskode T-1262. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/t-1267-fortetting-med-kvalitet/id87454/> (lest 15.04.19)

Statens vegvesen. (2018). *Nytt kollektivknutepunkt på Lysaker*. Lysaker kollektivknutepunkt. Vegvesen.no. Tilgjengelig fra: <https://www.vegvesen.no/Europaveg/e18lysakerasker/lysaker-kollektivknutepunkt> (lest 04.02.19).

Litteratur

Anne Ryen. (2002). *Det kvalitative intervjuet*. Fra vitenskapsteori til feltarbeid. Kristiansand: Fagbokforlaget.

Bergsholm, E. (2016). *Rettigheter i fast eiendom*. Norges miljø- og biovitenskapelige universitet: Fagbokforlaget.

Bjerva, Ø. J., Holth, F., Reiten, M., Sky, P. K. & Aasen, I. (2016). *Jordskifteloven kommentarutgave*. Oslo: Universitetsforlaget.

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

Elvestad, H. E. (2016). Servituttsystemets voktere. *Kart og Plan 2/2016*. 152-175 s.

Elvestad, H. E. (2017). Strøkservitutter i fortettingsprosjekter. *Tidsskrift for eiendomsrett*, 13 (02): 173-207.

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

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

Kvale, S. & Brinkmann, S. (2014). *Det kvalitative forskningsintervju*. 2. utg. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag

Lande, K., Hoddevik, L. C. & Sky, P. K. (2015). Avløsning av bruksretter. *Kart og plan*, 75 (2): 145-154.

Lilleholdt, K. (2014). *Knophs oversikt over Norges rett*. 14. utg. Oslo: Universitetsforlaget.

Sandene, E. (1962). *Oreigningsloven : lov om oreigning av fast eiendom av 23. oktober 1959*. Oslo: Aschehoug.

Silverman, D. (2014). *Interpreting qualitative data*. 5. utg. Los Angeles, California: SAGE.

Sky, P. K. & Bjerva, Ø. J. (2018). *Innføring i jordskifterett*. Ås: Universitetsforlaget.

Stang, E. (1943). *Norsk bygningsrett*. Oslo: Tanum.

Stavang, E. (2011). *Opphør av servitutter*. Oslo: Cappelen Damm akademisk.

Stordrange, B. & Lyngholt, O. C. (2000). *Ekspropriasjonserstatningsloven : kommentarutgave*. 3. utg. Kommentaarutgaveserien. Oslo: Universitetsforlaget.

Tuseth, B. S. & Winge, N. K. (2014). *Masteroppgaven i juss : kort forklart*. Oslo: Universitetsforlaget.

Vedlegg

Vedlegg 1: Intervjuguide Fylkesmannen i Oslo-Akershus

Introduksjon til informanten

1. Hva er ditt fulle navn?
2. Hva er ditt yrke/stilling?
3. Har du et anslag på hvor mange saker du har behandlet om ekspropriasjon av negative servitutter?

Om servitutter

4. Hvilke momenter ved servitutten (innhold, omfang) er mest utfordrende å vurdere?

Kartlegging, forundersøkelser av servitutter og ekspropriasjonssøknaden

5. Hvilke forundersøkelser gjør utbyggere ut ifra din erfaring?

De spesielle utredningsreglene i ekspropriasjonssaker finner vi i orl. §§ 12 og 28 og pbl. § 16-2 fjerde ledd første punktum. I disse bestemmelsene fremkommer det at vedtak først kan fattes når saken er tilstrekkelig utredet og klarlagt.

6. Hvor langt vil du si at fylkesmannens utredningsplikt strekker seg i behandlingen av ekspropriasjonssaker om strøksservitutter?
7. Hvordan vil du si at ekspropriasjonskravet i de fleste tilfeller er utredet i ekspropriasjonssøknader?
8. Hva ville du anbefalt en utbygger å gjøre før de sender inn ekspropriasjonssøknad for å redusere Fylkesmannens saksbehandlingstid?

Saksgangen

9. Hvordan forløper ekspropriasjonsprosessen seg, fra kravet er mottatt til saken er avsluttet?

Saksbehandlingstid

10. Er det forhold som gjør at en ekspropriasjonssak kan trekke ut i tid?
11. Hvor mange ekspropriasjonssøknader får dere i gjennomsnitt inn hvert år?
12. Hvor lang tid tar det gjennomsnittlig å få behandlet en ekspropriasjonssøknad, fra søknaden kommer inn til den er ferdigbehandlet?
13. Hvor mange av ekspropriasjonssøknadene blir innvilget? Hvorfor/hvorfor ikke blir disse (ikke) innvilget (på hvilket grunnlag)?
14. Hvilke momenter ved saksbehandlingen tar lengst tid når en strøksservitutt ønskes ekspropriert? Er det noen momenter som tar lenger tid enn andre?
15. Benytter søkere ofte advokater til å søke om ekspropriasjon etter din erfaring?
16. Vil du si dette påvirker saksbehandlingstiden? Bidrar advokatbistand fra søkeren sin side til at saksgangen går raskere, eller slakker den ned prosessen?

Praktiske utfordringer ved bruk av ekspropriasjon som virkemiddel for å fjerne strøksservitutter

I saker jeg har studert, tar Fylkesmannen ofte kontakt med Oslo kommune eller Plan- og byningsetaten da de i flere tilfeller ansees for å være best egnet til å uttale seg både om allmenne samfunnsinteresser, intensjoner bak reguleringsplaner og øvrige interesser av betydning.

17. Hvordan anser du kommunens vilje til å gi uttalelser om presedens (restriktive uttalelser)?
 - > Er dette problematisk for dere?
 - > I hvor stor grad vektlegger dere kommunens uttalelser?
 - > Hva gjør dette med tidsbruken?
18. Hvordan anser du Fylkesmannens samarbeid med kommune og de ulike planavdelingene ved ekspropriasjonssaker?
19. Kan dette samarbeidet forbedres?

Vurderingen om en ekspropriasjonssøknad skal innvilges eller ikke er i stor grad lagt opp til å være en skjønnbasert interesseavveining, der ulempene ved ekspropriasjon som påføres rettighetshavere etter servitutten må vurderes mot søkers og samfunnsmessige fordeler som oppnås ved at servitutten blir ekspropriert.

20. Hva vil du si er de største utfordringene for dere ved behandlingen av ekspropriasjonssaker?

I flere av ekspropriasjonssaker jeg har studert, er behandlingstiden for klagebehandlingen svært sprikende, og noen saker går over 5 måneder med kun klagebehandlingen.

21. Hva er årsaken til at klagebehandlingen spriker?

Tiltak for å redusere behandlingstid

22. Har dere en behandlingsfrist for ekspropriasjonssøknader?

23. I hvor stor grad overholdes forvaltningslovens frister?

24. Gjøres det i dag noen tiltak for å forenkle saksgangen sett i lys av saksbehandlingstiden?

25. Hva vil du si kan være tiltak for å redusere saksbehandlingstiden ved ekspropriasjonssøknader? Dette kan både være i forhold til utbyggers forundersøkelser eller valg av virkemiddel, vurderinger Fylkesmannen tar, samarbeid mellom Fylkesmannen og kommune eller lovendringer.

26. Hvordan anser du ordningen i dag ved behandling av ekspropriasjonssøknader?

Avsluttende spørsmål

27. Er det noe mer du vil legge til?

Vedlegg 2: Intervjuguide Oslo og Akershus jordskifterett

Introduksjon til informasjon

1. Hva er ditt yrke/stilling?
2. Har du behandlet saker om strøksservitutter før?

Etter lovendringen skal samtlige servituttskjønn nå behandles av en og samme aktør.

3. Hva tror du er positive/negative sider ved dette?

Om saksgangen som kan påvirke saksbehandlingstiden

4. Benytter jordskifteretter i saker vedrørende avskipping ofte sakkyndige?
Hvorfor/hvorfor ikke?
5. Blir det ofte benyttet juridisk bistand i saker om servituttskjønn? Hva tror du er årsaken til det?
6. Ut ifra din erfaring, påvirker advokatbruk saksbehandlingstiden i saker for jordskifteretten? På hvilken måte påvirker det skjønnsbehandlingen av avskippingssaker?

Når skjønnsbegjæringen er tatt til følge, skal den straks sendes til forkynning for den andre part med kort frist for å gi uttalelse. Og det står i skjl. § 21 at skjønnsstyreren, innen én måned etter utløpet av denne fristen, skal fastsette tid og sted for skjønnsforretningen eller et møte til saksforberedelse.

7. Vil du si at denne fristen blir overholdt?

Saksbehandlingstid for et servituttskjønn for jordskifteretten

Til tross for at det ikke er behandlet mange servituttskjønn for jordskifteretten til nå;

8. Hvor lang tid tar det gjennomsnittlig å få behandlet et servituttskjønn etter servl. § 7, fra kravet kommer inn til saken er ferdigbehandlet? Eller et annet skjønn
9. Hvor mange av disse sakene blir servitutten avskipet? Hvorfor/hvorfor ikke blir disse (ikke) innvilget (på hvilket grunnlag)?
10. Hvilke momenter ved saksbehandlingen er mest krevende og tar lengst tid ved behandlingen av avskippingssaker?

11. Ut ifra din erfaring, hva påvirker saksbehandlingstiden/kan trekke ut saksbehandlingstiden ved servituttskjønn som egen sak?
12. Hva anser du som mulige utfordringer for jordskifteretten i forhold til behandling av servituttskjønn som egen sak? (avskipingsaker)

Jordskifterettens utvidede kompetanse siden 2013

13. På hvilken måte tror du at kompetansen til å holde servituttskjønn ble overført fra tingretten til jordskifteretten kommer til å påvirke saksbehandlingen og saksbehandlingstiden av avskipingssaker?
14. Hvilke tiltak tror du jordskifteretten og parten kan gjøre for å minske saksbehandlingstiden i skjønnsaker av servitutter?
15. Ut ifra de sakene om servituttskjønn du har behandlet til nå, ser du noe forbedringspotensiale fra jordskifteretten sin side ved behandlingen av saken (sett i lys av saksbehandlingstiden)?

Avsluttende spørsmål

16. Er det noe mer du vil legge til?

Vedlegg 3: Intervjuguide utbygger

Introduksjon til informanten

28. Hva er ditt yrke/stilling?
29. Var du kjent med tidligere saker som dreide seg om strøksservitutter?
30. Hvilken tidligere erfaring har du med bruk av virkemidlene ekspropriasjon og avskipping for å fjerne en strøksservitutt?

Spørsmål om valgt virkemiddel

31. Hvilket virkemiddel brukte du for å fjerne servituten, avskipping eller ekspropriasjon?
32. Lyktes du med å fjerne strøksservituten?

Spørsmål om servituten

33. Hva var innholdet i servituttet?
34. Hva tenkte du når dere ble klar over servituten? Anså du servituten for å være en risiko?

Spørsmål om forundersøkelser/bruk av ressurser

35. Gjorde du noen forundersøkelser av servituten før dere sendte inn ekspropriasjonssøknad/krav om avskipping?
36. Benyttet du juridisk bistand for å vurdere/tolke strøksservituten? Hvis ja; på hvilken måte tror du advokatbruken påvirket behandlingen av saken?

Spørsmål om valg av virkemiddel for å få fjernet servituten

37. Vurderte du andre alternative virkemidler for å få fjernet servituten før dere benyttet dere av ekspropriasjon/avskipping?
38. Hvilke momenter ved saksgangen vektlegger du mest/er viktigst for dere når dere skal velge virkemiddel? Endrer disse seg etter hvert i prosjektet? (tid, kostnader, ressursbruk, forutsigbarhet m.m.)
39. Hvorfor valgte du avskipping/ekspropriasjon istedenfor andre virkemidler?

Spørsmål om saksbehandlingstid

40. Hvor lang saksbehandlingstid tok det i deres prosjekt fra ekspropriasjonsvedtak til ferdig skjønn eller fra krav om avskipping til ferdig opphevet strøksservitutt?
41. Ut ifra din erfaring, hva vil du si påvirker saksbehandlingstiden ved ekspropriasjon/avskipping?
42. På hvilken måte tror du advokatbistad påvirker saksbehandlingstiden?
43. Ut ifra din erfaring, hvilke forundersøkelser er viktig å ha gjennomført før man sender inn ekspropriasjonssøknad/krav om avskipping?
44. Ut ifra din erfaring, hva er viktige momenter å trekke med i ekspropriasjonssøknaden/krav om avskipping for å redusere saksbehandlingstiden?
45. Hva er dine meninger om saksbehandlingstiden i deres sak?

Spørsmål om utfordringer ved bruk av virkemidlene for å få fjernet servitutten

46. Hva anser du som usikkerhets-/risikomomenter ved bruk av virkemidlene avskipping/ekspropriasjon?
 - > Både juridiske og praktiske risikomomenter.
47. Hva anser du for å være de største utfordringene ved bruk av avskipping/ekspropriasjon for å oppheve strøksservitutter?
48. Hvilket virkemiddel anser du som mest tjenlig for å få fjernet strøksservitutter?
49. Dersom du hadde kommet over en lignende/samme sak på nytt, hvordan ville dere ha gått frem? Er det noe dere ønsker at skulle gjort annerledes?
50. Ville du ha nytt et annet virkemiddel for å få fjernet strøksservitutten? Hvorfor/hvorfor ikke?

Spørsmål om tiltak som kan gjøres for å forenkle saksgangen/saksbehandlingstiden

51. Hvordan anser du ordningen i dag ved behandling av ekspropriasjonssøknader/krav om avskipping?
52. Hvilke tiltak tror du jordskifteretten/Fylkesmannen og utbyggere kan gjøre for å redusere saksbehandlingstiden?

Avslutningsspørsmål

53. Er det noe mer du vil legge til?
54. Tips til andre utbyggere som jeg kan prate med som har erfaring med strøksservitutter?

Vedlegg 4: Vurdering fra NSD



NSD sin vurdering **Prosjekttittel**

Ekspropriasjon versus avskipping av strøksservitutter

Referansenummer

823748

Registrert

19.12.2018 av Anette Breivik Halvorsen - anette.breivik.halvorsen@nmbu.no

Behandlingsansvarlig institusjon

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet / Fakultet for landskap og samfunn /
Institutt for eiendom og juss

Prosjektansvarlig (vitenskapelig ansatt/veileder

eller stipendiat) Helen Elisabeth Elvestad,

helen.elvestad@nmbu.no, tlf: 4767231237 **Type**

prosjekt

Studentprosjekt, masterstudium

Kontaktinformasjon, student

Anette Breivik Halvorsen, anethalv@nmbu.no, tlf: 97655692

Prosjektperiode

01.01.2019 - 15.05.2019

Status

23.01.2019 - Vurdert

Vurdering (1)

23.01.2019 - Vurdert

Det er vår vurdering at behandlingen av personopplysninger i prosjektet vil være i samsvar med personvernlovgivningen så fremt den gjennomføres i tråd med det som er dokumentert i meldeskjemaet med vedlegg den 23.12.2018. Behandlingen kan starte.

MELD ENDRINGER

Dersom behandlingen av personopplysninger endrer seg, kan det være nødvendig å melde dette til NSD ved å oppdatere meldeskjemaet. På våre nettsider informerer vi om hvilke endringer som må meldes. Vent på svar før endringer gjennomføre TYPE

OPPLYSNINGER OG VARIGHET

Prosjektet vil behandle alminnelige kategorier av personopplysninger frem til 15.05.2019.

LOVLIG GRUNNLAG

Prosjektet vil innhente samtykke fra de registrerte til behandlingen av personopplysninger. Vår vurdering er at prosjektet legger opp til et samtykke i samsvar med kravene i art. 4 og 7, ved at det er en frivillig, spesifikk, informert og utvetydig bekreftelse som kan dokumenteres, og som den registrerte kan trekke tilbake. Lovlig grunnlag for behandlingen vil dermed være den registrertes samtykke, jf. personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav a.

PERSONVERNPRINSIPPER

NSD vurderer at den planlagte behandlingen av personopplysninger vil følge prinsippene i personvernforordningen om:

- lovlighet, rettferdighet og åpenhet (art. 5.1 a), ved at de registrerte får tilfredsstillende informasjon om og samtykker til behandlingen
- formålsbegrensning (art. 5.1 b), ved at personopplysninger samles inn for spesifikke, uttrykkelig angitte og berettigede formål, og ikke behandles til nye, uforenlige formål
- dataminimering (art. 5.1 c), ved at det kun behandles opplysninger som er adekvate, relevante og nødvendige for formålet med prosjektet
- lagringsbegrensning (art. 5.1 e), ved at personopplysningene ikke lagres lengre enn nødvendig for å oppfylle formålet

DE REGISTRERTES RETTIGHETER

Så lenge de registrerte kan identifiseres i datamaterialet vil de ha følgende rettigheter: åpenhet (art. 12), informasjon (art. 13), innsyn (art. 15), retting (art. 16), sletting (art. 17), begrensning (art. 18), underretning (art. 19), dataportabilitet (art. 20).

NSD vurderer at informasjonen om behandlingen som de registrerte vil motta oppfyller lovens krav til form og innhold, jf. art. 12.1 og art. 13.

Vi minner om at hvis en registrert tar kontakt om sine rettigheter, har behandlingsansvarlig institusjon plikt til å svare innen en måned.

FØLG DIN INSTITUSJONS RETNINGSLINJER

NSD legger til grunn at behandlingen oppfyller kravene i personvernforordningen om riktighet (art. 5.1 d), integritet og konfidensialitet (art. 5.1. f) og sikkerhet (art. 32).

For å forsikre dere om at kravene oppfylles, må dere følge interne retningslinjer og/eller rådføre dere med behandlingsansvarlig institusjon.

OPPFØLGING AV PROSJEKTET

NSD vil følge opp ved planlagt avslutning for å avklare om behandlingen av personopplysningene er avsluttet.

Lykke til med prosjektet!

Kontaktperson hos NSD:
Belinda Gloppen Helle Tlf.
Personverntjenester: 55 58 21
17 (tast 1)



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway