



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2022 30 stp**  
Fakultet for landskap og samfunn

## **Ekspropriasjon av byggehindrende servitutter: en studie av forvaltningens praksis**

Expropriation of building preventing easements: a  
study of the public authorities practice

**Andreas Fosså**  
Eiendom

## Forord

Denne oppgaven markerer slutten på studietiden min her på Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet. Masteroppgaven tilsvarer 30 studiepoeng, og er skrevet våren 2022.

Målet mitt med masteroppgaven er å bidra til ny kunnskap på fagfeltet, og jeg håper at mange finner den interessant og nyttig.

Det har vært lærerikt å sette seg inn i forvaltningens praksis ved ekspropriasjon av negative servitutter. Det har vært både oppturer og nedturer i arbeidet, og jeg har lært mye av å skrive en masteroppgave. Dette er kunnskap jeg vil få god nytte av senere i livet.

Når jeg startet på oppgaven i januar var samfunnet i stor grad stengt ned, men heldigvis ble det raskt åpnet opp igjen. Å treffe andre og diskutere stoffet med andre har bidratt til mange gode innspill, samt har vært viktig for motivasjonen.

Jeg vil takke veilederen min Helén Elisabeth Elvestad for god hjelp og veiledning.

*Andreas Fosså*

*Ås, 11 mai 2022*

## Sammendrag

Etter plan- og bygningsloven § 21-6 første ledd første punktum skal det i byggesaksbehandlingen ikke tas hensyn til privatrettslige forhold. Eiendomsutviklere kan da komme i en situasjon der de får godkjent en byggesøknad som er i strid med en negativ servitutt.

Ekspropriasjon er et virkemiddel for å fjerne negative servitutter. Denne oppgaven tar for seg to hjemler for ekspropriasjon av negative servitutter: plan og bygningsloven § 16-2 første ledd og oreigningslova § 2 nr. 31 første alternativ. Det er kommunen som kan fatte ekspropriasjon etter plan og bygningsloven, og det er da bare til gjennomføring av vedtatt reguleringsplan jf. pbl. § 16-2 første ledd første punktum. Etter orl. § 2 nr. 31 første alternativ er det grunneieren som sender en søknad om ekspropriasjon til statsforvalteren.

Hvordan forvaltningen håndterer disse sakene og hva de vektlegger er lite studert. På bakgrunn av dette har jeg utarbeidet følgende hovedproblemstilling: *Hva er forvaltningens praksis ved ekspropriasjon av negative servitutter?* For å besvare hovedproblemstillingen utarbeidet jeg fire underproblemstillinger:

- Delproblemstilling A: *Hvilke momenter blir vektlagt av forvaltningen i nødvendighetsvurderingen og interesseavveiningen ved ekspropriasjon av negative servitutter ved gjennomføring av reguleringsplan etter plan- og bygningsloven § 16-2 første ledd*
- Delproblemstilling B: *Hvilke fordeler blir vektlagt av forvaltningen i interesseavveiningen ved behandling av søknader om ekspropriasjon av negative servitutter etter oreigningslova § 2 nr. 31 første alternativ*
- Delproblemstilling C: *Hva er forvaltningens praksis knyttet til forhåndsvarsling ved ekspropriasjon av strøksservitutter?*
- Delproblemstilling D: *Hvilke momenter blir vektlagt av forvaltningen ved avgjørelse om forhåndstiltredelse, og hva er den gjennomsnittlige saksbehandlingstiden?*

Oppgaven viser at forvaltningen i nødvendighetsvurderingen ved ekspropriasjon etter pbl. § 16-2 legger vekt på at ekspropriasjon er nødvendig når negative servitutter er til hinder for gjennomføring av reguleringsplan. Oppgaven viser også at det er en rekke momenter som blir vektlagt i interesseavveiningen av forvaltningen i ekspropriasjonssaker etter pbl. § 16-2 første ledd og orl. § 2 nr. 31 første alternativ.

Oppgaven viser at forvaltningen i forhold til forhåndsvarsling, varslet direkte til rettighetshaverne i saker etter orl. § 2, og at det i hovedsak var søker som hadde ansvar for dette. I saker etter pbl. § 16-2 ga kommunen forhåndsvarsel direkte samt varslet ved offentlig kunngjøring. Ved forhåndstiltredelse er det mange ulike momenter som vektlegges, og at disse varierer etter sakstype. Den gjennomsnittlige saksbehandlingstiden var 146 dager hos statsforvalteren og 72 dager hos departementet.

## Abstract

According to The Planning and building Act § 21-6 first paragraph first sentence, in the processing of building applications private legal affairs shall not be taken into consideration. Real estate developers can then come in a situation where they get approved a construction application that is in direct conflict with a negative easement.

Expropriation is a tool to remove negative easements. In this thesis i look at two legal bases for expropriation of negative easements: The Planning and building Act § 16-2 first paragraph first sentence and The Expropriation of Real Property Act § 2 nr. 31 first alternative. It is only the municipality that can approve a decision of expropriation after The Planning and building Act § 16-2 first paragraph first sentence, and there can only be expropriated to implement an approved zoning plan. After The Expropriation of Real Property Act. § 2 nr. 31 first alternative it is the landowner that send the application of expropriation to the county governor.

How the public authorities handle these cases and what is emphasized is little studied. On this basis i have developed the following main research question: *what is the public authorities practice in regard to expropriation of negative easements?* To answer the main research question i have developed the following four research questions:

- Research question A: *Which moments is emphasized by the public authorities in the necessity assessment and the interest weighing by expropriation of negative easements by implementing of zoning plans after the Planning and building Act § 16-2 first paragraph first sentence?*
- Research question B: *Which advantages is emphasized by the public authorities in the interest weighing in the processing of applications of expropriation of negative easements after The Expropriation of Real Property Act. § 2 nr. 31 first alternative?*
- Research question C: *What is the public authorities practice in regard to advance notice by expropriation of negative covenants?*
- Research question D: *Which moments is emphasized by the public authorities in regard to the decision of advance notice, and what is the average processing time?*

The assignment shows that the public authorities in the necessity assessment, by expropriation after the planning and building act § 16-2, emphasizes that expropriation is necessary when negative easements is preventing implementing of a zoning plan. The assignment also shows that there is a wide range of moments that is emphasized by the public authorities in cases of

expropriation after The Planning and building Act. § 16-2 first paragraph first sentence and The Expropriation of Real Property Act. § 2 nr. 31 first alternative.

The assignment shows that the public authorities in regard to advance notice, gave advance notice directly to the rights holders in cases after the Expropriation of Real Property Act § 2, and that in most cases it was the applicant that was in charge of this

In cases after the planning and building act § 16-2, the municipality gave advance notice directly and by public announcement. By advance accession there it a wide variety of moments that is emphasized, and these vary after case type. The average procesing time was 146 days for the county governor and 72 days for the ministry.

## Innholdsfortegnelse

<b>Kapittel 1: Innledning</b> .....	10
<b>1.1 Bakgrunn og aktualitet</b> .....	10
<b>1.2 Problemstilling</b> .....	11
<b>1.3 Avgrensinger</b> .....	12
<b>1.4 Definisjoner</b> .....	13
<b>1.5 Oppgavens videre oppbygging</b> .....	14
<b>Kapittel 2: Fremgangsmåte og metode</b> .....	15
<b>2.1 Innledning</b> .....	15
<b>2.2 Samfunnsvitenskapelig metode</b> .....	15
<b>2.3 Juridisk metode</b> .....	16
<b>2.4 Om dokumentanalysen</b> .....	16
<b>2.5 Intervju</b> .....	17
<b>2.6 Fremgangsmåte</b> .....	18
<b>2.7 Reliabilitet</b> .....	20
<b>2.8 Validitet</b> .....	21
<b>2.9 Metodetriangulering</b> .....	22
<b>2.10 Etikk</b> .....	22
<b>Kapittel 3: Privatrettslige servitutter og offentligrettslige planer</b> .....	24
<b>3.1 Innledning</b> .....	24
<b>3.2 Om servitutter</b> .....	24
<b>3.3 Utfordringer knyttet til å få oversikt over påheftede negative servitutter</b> .....	25
<b>3.4 Statlige planretningslinjer</b> .....	26
<b>3.5 Kommuneplaner</b> .....	26
<b>3.6 Reguleringsplaner</b> .....	27
<b>3.7 Forholdet mellom privatrettslige servitutter og offentligrettslige planer</b> .....	28
<b>3.8 Bortfall av negative servitutter til fordel for reguleringsplan</b> .....	29
<b>Kapittel 4: Ekspropriasjon av negative servitutter</b> .....	31
<b>4.1 Innledning</b> .....	31
<b>4.2 Om ekspropriasjon</b> .....	31
<b>4.3 Ekspropriasjon etter oreigningslova § 2 nr. 31 første alternativ</b> .....	32
<b>4.4 Ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven § 16-2 første ledd</b> .....	36
<b>4.5 Forhåndsvarsel</b> .....	37

4.6 Saksbehandlingsregler ved klage .....	39
4.7 Forhåndstiltredelse .....	40
<b>Kapittel 5: Kort presentasjon av sakene .....</b>	<b>42</b>
5.1 Innledning.....	42
5.2 Saker etter plan- og bygningsloven § 16-2 første ledd .....	42
5.2.1 Gnr. 33, bnr. 177, 203, 1339, 1340, 1341 og 1342 .....	42
5.2.2 Gnr./bnr. 31/312, gnr./bnr. 31/313, gnr./bnr. 31/317 og gnr./bnr. 31/319 .....	43
5.2.3 Weidemanns vei 41 .....	44
5.3 Saker etter oreigningslova § 2 nr. 31 første alternativ .....	45
5.3.1 Gnr/bnr. 3/154 .....	45
5.3.2 Skogfaret 25 .....	47
5.3.3 Dalsvei 7 .....	47
5.3.4 Gnr. 40 bnr. 112 .....	48
5.3.5 Binneveien 5.....	49
5.3.6 Nordstrandveien 34.....	49
5.3.7 Tråkka 24.....	50
5.3.8 Konsul Schjelderupsvei 8 .....	51
5.3.9 Furulundsveien 6.....	52
5.3.10 Stasjonsveien 6 .....	52
5.3.11 Vækerøåsen 11 .....	53
5.3.12 Frognerseterveien 45A.....	53
5.3.13 Hammerstadveien 4B.....	54
<b>Kapittel 6: Empiri .....</b>	<b>55</b>
6.1 Innledning.....	55
6.2 Empiri til delproblemstilling A .....	55
6.2.1 Momenter som forvaltningen har vektlagt i nødvendighetsvurderingen .....	55
6.2.2 Momenter som forvaltningen har vektlagt i interesseavveiningen .....	56
6.3 Empiri til delproblemstilling B.....	59
6.3.1 Fordeler som statsforvalteren har vektlagt i interesseavveiningen.....	59
6.3.2 Fordeler som departementet har vektlagt i interesseavveiningen.....	61
6.3.3 Intervju statsforvalteren .....	64
6.3.4 Intervju Kommunal- og Distriktsdepartementet .....	64
6.4 Empiri til delproblemstilling C .....	64



6.4.1 Vedtak etter plan- og bygningsloven § 16-2 første ledd .....	65
6.4.2 Vedtak etter oreigningsloven § 2 nr. 31 første alternativ .....	65
6.4.3 Intervju statsforvalteren .....	66
<b>6.5 Empiri til delproblemstilling D .....</b>	<b>67</b>
6.5.1 Momenter som forvaltningen har vektlagt i saker der det var krevd skjønn..	67
6.5.2 Momenter som forvaltningen har vektlagt i saker der det ikke var krevd skjønn .....	70
6.5.3 Momenter som forvaltningen har vektlagt i saker der skjønn er avholdt, men ikke er rettskraftig .....	70
6.5.4 Gjennomsnittlig saksbehandlingstid .....	71
<b>Kapittel 7: Drøfting .....</b>	<b>73</b>
7.1 Innledning.....	73
7.2 Delproblemstilling A.....	73
7.2.1 Nødvendighetsvurderingen .....	73
7.2.2 Interesseavveiningen .....	74
7.3 Delproblemstilling B .....	75
7.4 Delproblemstilling C.....	78
7.5 Delproblemstilling D.....	80
7.5.1 Momenter som forvaltningen har vektlagt i saker der det var krevd skjønn..	80
7.5.2 Momenter som forvaltningen har vektlagt i saker der det ikke var krevd skjønn .....	81
7.5.3 Momenter som forvaltningen har vektlagt der skjønn er avholdt, men ikke er rettskraftig .....	82
7.5.4 Gjennomsnittlig saksbehandlingstid .....	82
<b>Kapittel 8: Konklusjoner og avsluttende refleksjoner .....</b>	<b>84</b>
8.1 Konklusjoner.....	84
8.1.1 Delproblemstilling A .....	84
8.1.2 Delproblemstilling B .....	84
8.1.3 Delproblemstilling C .....	85
8.1.4 Delproblemstilling D.....	85
8.2 Avsluttende refleksjoner .....	86
8.3 Forslag til videre forskning.....	87
<b>Kildeliste.....</b>	<b>88</b>
<b>Lover .....</b>	<b>88</b>

<b>Forarbeider og høringsnotater</b> .....	88
<b>Forskrifter</b> .....	89
<b>Rundskriv</b> .....	89
<b>Rettspraksis</b> .....	90
<b>Forvaltningspraksis</b> .....	91
<b>Litteratur</b> .....	100
<b>Vedlegg 1: Intervjuguide Statsforvalteren</b> .....	102
<b>Vedlegg 2: Intervjuguide Kommunal- og Distriktsdepartementet</b> .....	103
<b>Vedlegg 3: Informasjonsskriv og samtykkeerklæring</b> .....	104
<b>Vedlegg 4: Godkjenning fra NSD</b> .....	107

## Figurliste

Figur 1: Momenter som kommunen og statsforvalteren har vektlagt i nødvendighetsvurderingen i saker etter pbl. § 16-2 første ledd .....	56
Figur 2: Fordeler som kommunen og statsforvalteren har tillagt stor vekt i interesseavveiningen i saker etter pbl. 16-2 første ledd .....	58
Figur 3: Ulemper som kommunen og statsforvalteren har tillagt liten vekt i interesseavveiningen i saker etter pbl. § 16-2 første ledd .....	59
Figur 4: Fordeler som statsforvalteren og departementet har tillagt stor vekt i interesseavveiningen i saker etter orl. § 2 annet ledd.....	63
Figur 5: Fordeler som statsforvalteren og departementet har tillagt liten vekt i interesseavveiningen i saker etter orl § 2 annet ledd.....	63
Figur 6: Momenter statsforvalteren og departementet har vektlagt som taler for forhåndstiltredelse i vedtakene om forhåndstiltredelse etter orl. § 25 første ledd første punktum.....	68
Figur 7: Momenter statsforvalteren og departementet har vektlagt som taler mot forhåndstiltredelse i vektakene om forhåndstiltredelse etter orl. § 25 første ledd første punktum.....	70

## Tabelliste

Tabell 1: Saksbehandlingstid statsforvalteren og departementet ved avgjørelse av forhåndstiltredelse .....	71
--	----

# Kapittel 1: Innledning

## 1.1 Bakgrunn og aktualitet

Det kan oppstå motstrid mellom privatrettslige servitutter og offentlig vedtatte arealplaner. I plan- og bygningsloven § 21-6 første ledd første punktum er det klart uttrykt at forvaltningen ved byggesaksbehandling ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold, og i Ot.prp. nr. 45 (2007-2008, s. 322) står det eksplisitt at: «*en byggehindrende servitutt vil ikke være grunnlag for å avvise søknaden*» Det fremgår også av pbl. § 21-6 fjerde punktum at en tillatelse etter Plan- og bygningsloven ikke innebærer noen avgjørelse av privatrettslige forhold.

Dette betyr at en godkjent reguleringsplan, som i utgangspunktet etter pbl. § 12-4 første ledd første punktum skal fastsette «*fremtidig arealbruk*», samt en byggesøknad som er godkjent i medhold av planen, kan være i strid med andre privatrettslige rettigheter.

Negative servitutter er et eksempel på slike privatrettslige rettigheter som kan hindre gjennomføring av en godkjent og politisk ønskelig reguleringsplan. Negative servitutter blir i servituttloven § 1 første ledd første punktum definert som rettigheter over fast eiendom som går ut på å «*[...] forby enkelte slag verksemd, bruk eller tilstand*». En negativ servitutt kan for eksempel være en klausul som legger en begrensning på at det bare kan bygges villamessig bebyggelse på eiendommen.

Det er omfattende rettspraksis på i hvilke tilfeller negative servitutter bortfaller til fordel for vedtatt reguleringsplan. Høyesterett har i Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong) slått fast at i tilfeller der det er direkte motstrid mellom negative servitutter og reguleringsplanen, så faller servituttene bort. I tilfeller der det ikke er direkte motstrid mellom reguleringsplanens formål og servituttens formål, men den negative servitutt fastsetter en lavere utnyttelse enn reguleringsplanen, er det i juridisk teori antatt at den negative servitutt ikke faller bort (Holth & Winge, 2019, s. 186-187). Problemene knyttet til negative servitutter er dermed særlig aktuelle ved fortetting i allerede bebygde boligområder.

Negative servitutter skaper utfordringer for private utbyggere, rettighetshavere og samfunnet generelt. I doktoravhandlingen til Elvestad er det dokumentert at negative servitutter reduserer forutberegneligheten i utbyggingsprosjekter for utbyggere (Elvestad, 2018, s. 78-81). I en artikkel av Elvestad fremgår det også at det er usikkert om en søknad om ekspropriasjon av negative servitutter vil bli innvilget (Elvestad, 2016, s. 132-134). Ifølge Bjaaland & Nielsen kan uønskede negative servitutter forsinke og forhindre planlagte utbygginger (Bjaaland & Nielsen, 2020, s. 23). Maluku (2020, s. 72-76) dokumenterer i sin mastergrad at mange

rettighetshavere opplever det som negativt å være del av en strøksservitutt sak og at en utfordring for mange rettighetshavere var manglende kunnskap. Mange vil også si at det for samfunnet generelt er det problematisk at negative servitutter gjør det vanskelig å gjennomføre reguleringsplaner.

I tilfeller der de negative servituttene ikke bortfaller til fordel for reguleringsplanen er ekspropriasjon et virkemiddel for å få dem til å opphøre på, mot å betale erstatning til rettighetshaver. Ekspropriasjon blir definert i delkapittel 1.3.

## **1.2 Problemstilling**

Formålet med denne masteroppgave er å finne ny kunnskap som belyser forvaltningens praksis i forhold til ekspropriasjon av negative servitutter, og da særlig hvilke momenter som blir vektlagt, og gjøre dette tilgjengelig. Dette håper jeg vil bidra til å øke forutsigbarheten, bedre tilgangen på informasjon og heve kunnskapsnivået for private utbyggere, rettighetshaverne og samfunnet generelt. Temaet har vitenskapelig betydning fordi det utfyller et tomrom i eksisterende forskningslitteratur.

Med utgangspunkt i formålet for masteroppgaven har jeg utarbeidet følgende hovedproblemstilling:

*Hva er forvaltningens praksis ved ekspropriasjon av negative servitutter?*

For å svare på hovedproblemstillingen har jeg utarbeidet følgende delproblemstillinger:

Delproblemstilling A:

*Hvilke momenter blir vektlagt av forvaltningen i nødvendighetsvurderingen og interesseavveiningen ved ekspropriasjon av negative servitutter ved gjennomføring av reguleringsplan etter plan- og bygningsloven § 16-2 første ledd*

Delproblemstilling B:

*Hvilke fordeler blir vektlagt av forvaltningen i interesseavveiningen ved behandling av søknader om ekspropriasjon av negative servitutter etter oreigningslova § 2 nr. 31 første alternativ*

Delproblemstilling C:

*Hva er forvaltningens praksis knyttet til forhåndsvarsling ved ekspropriasjon av strøksservitutter?*

Delproblemstilling D:

*Hvilke momenter blir vektlagt av forvaltningen ved avgjørelse om forhåndstiltredelse, og hva er den gjennomsnittlige saksbehandlingstiden?*

### **1.3 Avgrensinger**

I dette delkapittelet skal jeg forklare hva denne oppgaven omhandler og hva oppgaven avgrenser seg mot.

Oppgaven omhandler forvaltningens praksis ved ekspropriasjon av byggehindrende negative servitutter, herunder strøksservitutter. Det er reelle servitutter som er i fokus, og jeg tar ikke for meg personlige servitutter. Oppgaven tar for seg ekspropriasjon av negative servitutter med hjemmel i orl. § 2 nr. 31 første alternativ og pbl. § 16-2 første ledd. Oppgaven omhandler også forvaltningens praksis ved forhåndstiltredelse.

Oppgaven omhandler ekspropriasjon av negative servitutter. Oppgaven behandler ikke ekspropriasjon av andre rettigheter der er hjemmel til i lovverket samt ekspropriasjon som ikke omhandler negative servitutter. Oppgaven behandler heller ikke andre opphørsgrunner for servitutter, slik som avskipping og bortfall på bakgrunn av reguleringsplan. Oppgaven avgrenser seg også mot omskiping av servitutter. Oppgaven studerer heller ikke generelle rådighetsinnskrenkninger som følge av vedtatte planer, og heller ikke utmålingen av erstatningsbeløp.

Oppgaven tar for seg vedtak om ekspropriasjon av negative servitutter, samt vedtak om forhåndstiltredelse, i saker som har startet i 2000 og frem til 2021. Oppgavens geografiske avgrensning er kommunene Oslo, Bærum, Horten, Bergen, Trondheim og Bodø.

Begrunnelsen for valg av geografisk avgrensning er at det er på disse stedene det har vært behandlet relevante saker. Jeg tar for meg både saker som har blitt vedtatt og som har blitt avslått. Jeg tar ikke for meg saker som er trukket underveis i prosessen eller saker der forvaltningens ekspropriasjonsvedtak er kjent ugyldig.

I delproblemstilling B tar jeg for meg fordeler som statsforvalteren har vektlagt i interesseavveiningen, men i saker som er påklagd fokuserer jeg på fordeler som departementet har vektlagt. Jeg tar her utelukkende for meg fordeler som blir vektlagt av forvaltningen i interesseavveiningen. For ulemper som er vektlagt i interesseavveiningen, samt nødvendighetsvurderingen etter orl. § 2 henviser jeg til Astrup (2019). Astrup ser også noe på fordeler som er vektlagt etter orl. § 2, men dette blir gjort i såpass liten grad, Astrup har ikke

utarbeidet en systematisert fremstilling av fordelene som blir vektlagt av forvaltningen, og det er fattet en del flere vedtak siden studien ble gjennomført. Etter min vurdering er det dermed nødvendig med en ny gjennomgang av fordelene forvaltningen vektlegger i interesseavveiningen i orl. § 2.

I delproblemstilling C tar jeg for meg hvem som tar på seg arbeidet med å forhåndsvarsle ved ekspropriasjon av strøksservitutter, og om det blir gitt varsel direkte til hver rettighetshaver eller om det blir benyttet offentlig kunngjøring.

I delproblemstilling D tar jeg for meg vedtak om forhåndstiltredelse i ekspropriasjonssaker som omhandler negative servitutter. Jeg tar følgelig ikke for meg vedtak om forhåndstiltredelse som ikke blir gjort i sammenheng med ekspropriasjon av negative servitutter.

#### **1.4 Definisjoner**

I dette delkapittelet skal jeg definere sentrale begreper som blir brukt i masteroppgaven.

- Ekspropriasjon blir i ekspropriasjonerstatningslova § 2 bokstav a definert som:  
*«Tvangsavståning av eighedsrett til eller annan rett i eller over særskilde faste eighedomar».*
- Den som gir fra seg eiendom eller rettigheter i eiendom ved ekspropriasjon kalles ekspropriat eller eier, jf. ekspropriasjonerstatningslova § 2 bokstav d.
- Den som gjennomfører ekspropriasjonstiltaket kalles ekspropriant, jf. ekspropriasjonerstatningslova § 2 bokstav e.
- Negative servitutter blir i servituttlova § 1 første ledd første punktum definert som  
*«særrettar over framand fast eighedom [...] til å forby einskilde slag verksemd, bruk eller tilstand».*
- En strøksservitutt er en negative servitutt som er påheftet et større område (Elvestad, 2018, s. 3).
- Med «forvaltningen» mener jeg i oppgavens sammenheng kommuner, statsforvalterembeter (tidligere fylkesmannsembeter) og Kommunal- og Distriktsdepartementet (herunder tidligere Kommunal og Moderniseringsdepartementet og Kommunal- og Regionaldepartementet).
- Uttrykkene «fordeler» og «ulemper» blir brukt i forbindelse med momentene som blir studert ved interesseavveiningen i delproblemstilling A og B. Uttrykket «momenter som taler for/imot» blir brukt i forbindelse med momentene som blir studert i

nødvendighetsvurderingen i delproblemstilling A og momentene som blir studert i delproblemstilling D.

### **1.5 Oppgavens videre oppbygging**

Oppgaven er strukturert på følgende måte:

I kapittel 1 redegjør jeg for oppgavens bakgrunn og aktualitet, problemstillingene og oppgavens avgrensinger.

I kapittel 2 redegjør jeg for fremgangsmåten og metoden jeg har benyttet for å besvare problemstillingen.

I kapittel 3 gjør jeg rede for teorigrunnlaget for servitutter og plansystemet

I kapittel 4 gjør jeg rede for vurderingene som gjøres ved ekspropriasjon etter orl § 2 nr. 31 første alternativ og pbl. § 16-2 første ledd, samt reglene for forhåndsvarsel og forhåndstiltredelse.

I kapittel 5 gir jeg en kort presentasjon av sakene som inngår i oppgavens datagrunnlag.

I kapittel 6 gjør jeg rede for oppgavens empirigrunnlag.

I kapittel 7 drøfter jeg den innsamlede empirien i lys av oppgavens problemstilling.

I kapittel 8 treffer jeg konklusjoner som gir svar på problemstillingene jeg stilte i kapittel 1, kommer med avsluttende refleksjoner samt forslår spørsmål til videre forskning.

## **Kapittel 2: Fremgangsmåte og metode**

### **2.1 Innledning**

I dette kapittelet skal jeg redegjøre for fremgangsmåten og metoden jeg har benyttet i oppgaven. Jeg har valgt å i hovedsak benytte meg av samfunnsvitenskapelig metode, med noe innslag av juridisk metode.

Kapittelet starter med en redegjørelse av samfunnsvitenskapelig og juridisk metode. Etterpå redegjør jeg for analysen av dokumenter og intervjuene og hvordan dette ble gjennomført. Deretter redegjør jeg for oppgavens reliabilitet og validitet. Til slutt skriver jeg om metodetriangulering og etikk.

### **2.2 Samfunnsvitenskapelig metode**

Samfunnsvitenskapelig metode er en metode for hvordan vi kan få frem informasjon om den sosiale virkeligheten, hvordan informasjonen skal analyseres og hva informasjonen forteller oss (Johannessen et al., 2011, s. 33).

Man kan dele samfunnsvitenskapelig metode i to: kvantitativ og kvalitativ metode.

Kvantitativ metode fokuserer på å telle fenomener (Johannessen et al., 2011, s. 35). Et eksempel på bruk av kvantitativ metode er at man teller et fenomen og utarbeider en statistisk analyse på bakgrunn av dette. Kvalitativ metode fokuserer på spesielle kjennetegn/egenskaper ved fenomenet som undersøkes (Johannessen et al., 2011, s. 36). Et eksempel på bruk av kvalitativ metode er hvis man skal undersøke hvilke momenter som blir vektlagt av forvaltningen ved forhåndstiltredelse, og foretar en dokumentundersøkelse for å undersøke dette.

Oppgavens problemstilling er avgjørende for valg av metode. I oppgaven min undersøker jeg forvaltningens praksis ved ekspropriasjon av negative servitutter. Etter min vurdering er den mest hensiktsmessige metoden kvalitativ metode. Grunnen til dette er at dette er et tema som er relativt lite utforsket tidligere, og som jeg har en utforskende holdning til. Fokuset til oppgaven vil være hvordan gjennomføringen av ekspropriasjonssaker faktisk gjennomføres. Ved å benytte meg av dokumentstudier og intervju vil jeg få tilgang til hvilke vurderinger som blir gjort og hva som ligger til grunn for vedtakene om ekspropriasjon. Valget om å benytte kvalitativ metode blir underbygget av metodelitteraturen da det blir understreket at kvalitativ metode er særlig hensiktsmessig for å undersøke fenomener vi ikke kjenner særlig godt og som det er forsket lite på, samt for å undersøke fenomener man vil forstå mer grundig (Johannessen et al., 2011, s. 36).



Selv om bruk av kvalitativ metode kan være mest hensiktsmessig i denne oppgaven, har den også flere svakheter. Det er for det første rettet kritikk mot at det er vanskelig å replisere kvalitative undersøkelser (Bell et al., 2019, s. 374). Dette er kritikk jeg er klar over og drøfter nærmere i delkapittel 2.7 Relabilitet. For det andre er det rettet kritikk mot at kvalitative undersøkelser er vanskelig å generalisere (Bell et al., 2019, s. 374-375). Dette er også noe jeg er klar over og som blir drøftet nærmere i delkapittel 2.8 Ytre validitet. Den tredje kritikken som er rettet mot kvalitativ metode er mangel på transparens (Bell et al., 2019, s. 375). For å imøtegå denne kritikken etterstreber jeg å være så åpen som mulig om valg jeg har gjort (for eksempel valg av intervjuobjekter) i dette kapittelet.

### **2.3 Juridisk metode**

I oppgaven benytter jeg meg også en del av juridisk metode, hovedsakelig i oppgavens teoridel. Grunnen til at jeg benytter meg av juridisk metode er for å danne et bilde av gjeldende rett i forhold til servitutter og reglene ved ekspropriasjon av negative servitutter samt forhåndstiltredelse.

Juridisk metode er læren om hvilke rettslige faktorer man kan bygge på, og hvordan man kan bruke disse til å resonnerer seg frem til hvilket innhold en rettsregel har (Falkanger et al., 2021). Vi har flere rettskilder vi kan vektlegge, blant annet grunnloven, lover, forskrifter og forvaltningspraksis. For å vurdere hvilken vekt de ulike rettskildene skal ha kan vi ta utgangspunkt i lex-superior prinsippet, som setter de ulike rettskildene i et hierarki. Norges høyeste domstol er Høyesterett, og deres rettspraksis er retningsgivende på den juridiske metoden.

Fokuset i oppgaven er forvaltningens praksis. Forvaltningspraksis vil i juridisk metode generelt sett ha liten rettskildemessig verdi. For temaet forvaltningens praksis ved ekspropriasjon av negative servitutter er dette imidlertid den sentrale rettskilden å undersøke, og det er svært få andre rettskilder å støtte seg på.

### **2.4 Om dokumentanalysen**

Store deler av datagrunnlaget til oppgaven er forvaltningsvedtak om ekspropriasjon og forhåndstiltredelse. Dette er offentlige dokumenter jeg har fått tilgang til via kommuner, statsforvalteren og det nåværende Kommunal og Distriktsdepartementet.

For å analysere dataene benyttet jeg meg av kategoribasert inndeling av data, som er å kategorisere setninger og momenter i ulike kategorier, og som gjør det mulig å finne spesielle temaer i datamaterialet (Johannessen et al., 2011, s. 188). Måten jeg gjorde dette på var å

kategorisere ulike momenter. For å gjøre dette brukte jeg markører med ulike farger, og markerte mønster i teksten med samme farge. Jeg benyttet meg hovedsakelig av en bokstavelig tilnærming, som er å se på teksten som et analyseobjekt i seg selv, og identifisere mulige mønstre (Johannessen et al., 2011, s. 189). Grunnen til dette er at ekspropriasjonsvedtakene er juridiske tekster, og en ordrett tolkning er mer hensiktsmessig til å identifisere mønster i teksten. Samtidig gir dette rom for noe tolkning, da jeg måtte tolke datagrunnlaget noe for å finne ut av forvaltningens vurderinger.

Jeg har forsøkt å klassifisere momentene i to kategorier: momenter som ble tillagt liten vekt og momenter som ble tillagt stor vekt. Dette gjelder både momentene i nødvendighetsavveilingen og interesseavveilingen etter pbl. § 16-2 og fordelene i interesseavveilingen etter orl. § 2. Grunnen til at jeg sorterte momentene etter vekt var at momentenes tyngde da kommer tydeligere frem. Grunnen til at jeg sorterte i to grove kategorier er at det etter mitt syn er umulig å sortere mer detaljert, da det er vanskelig å lese fra vedtakene nøyaktig hvor stor vekt momentet blir tillagt. Jeg sorterte ikke momentene i vedtakene for forhåndstiltredelse på samme måte, da det ikke fremgår like klart i vedtakene om momentene har liten eller stor vekt. Dette er fordi at det i vedtak om forhåndstiltredelse gjøres en annen type vurdering, da det er en annen hjemmel.

Det var stort sett klart om forvaltningen vektla momenter med stor eller liten vekt, men når det står at forvaltningen «ikke legger avgjørende vekt» på et moment tolket jeg dette som liten vekt. Da jeg så på momenter som ble vurdert av klageinstansen inkluderte jeg kun momentene som eksplisitt ble vurdert av klageorganet.

## **2.5 Intervju**

Intervju er en sentral del av oppgavens datagrunnlag. Forskningsintervju blir av Kvale og Brinkmann (2009, s. 19) beskrevet som en samtale, der forskeren stiller spørsmål og intervjuobjektet forteller om sin livsverden. Et intervju kan struktureres på flere måter. Et ustrukturert intervju har åpne spørsmål, og spørsmålene tilpasses den enkelte intervjusituasjon (Johannessen et al., 2011, s. 145). Et semistrukturert intervju har en overordnet intervjuguide, men det er rom for å tilpasse intervjuet til det enkelte intervjuobjekt (Johannessen et al., 2011, s. 145). Et strukturert intervju er har helt fastlagte tema og spørsmål og det er ikke rom for tilpasning (Johannessen et al., 2011, s. 145).

Etter min vurdering er semistrukturert intervju den mest hensiktsmessige intervjuformen i min oppgave, da man har en overordnet struktur, samtidig som jeg kan tilpasse spørsmålene i

intervjuet. Jeg har også mulighet å stille oppfølgingsspørsmål. Denne fleksibiliteten er verdifull og kan bidra til å gi oppgaven verdifull empiri. En annen fordel med semistrukturert intervju er at når intervjuet har en viss struktur er det hensiktsmessig å sammenligne svarene fra ulike informanter i ettertid. Intervju er en egnet metode for å undersøke holdninger og erfaringer hos forvaltningen, og selv om jeg ikke har tilgang til et stort antall informanter, er det etter min vurdering en velegnet metode.

Intervjuguiden er utarbeidet på bakgrunn av oppgavens delproblemstillinger. Jeg kategoriserte spørsmålene etter hver problemstilling slik at svarene jeg fikk var egnet til å svare på mine problemstillinger. Det er altså en direkte link mellom spørsmål i intervjuguiden og empiri jeg samlet inn, og ingen av spørsmålene i intervjuguiden handler om ting som var utenfor oppgavens problemstillinger.

Jeg utarbeidet to intervjuguider, en til saksbehandleren i Statsforvalteren (vedlegg 1) og en til saksbehandleren i Kommunal og Distriktsdepartementet (vedlegg 2). Forskjellen mellom de består i at intervjuguiden til Statsforvalteren inneholder spørsmål knyttet til delproblemstilling 3. Jeg anser Statsforvalteren som best egnet å svare på dette, da der er de som arbeider med dette temaet.

Det er både fordeler og ulemper å benytte seg av intervju. En fordel er at jeg får data direkte fra en saksbehandler i forvaltningen. Dette er en kilde som er relevant i forhold til problemstillingen. Ulemper er at jeg får mye data og må sortere ut det som er relevant. Det er også mange opplysninger som kan betraktes som støy. En annen kritikk som har blitt reist mot intervjuer er at de er for personavhengige og følsomme for relasjonen mellom informant og intervjuer (Kvale & Brinkmann, 2009, s. 180). Jeg forsøker å minimere denne effekten ved å være tydelig og profesjonell på min og informantens rolle.

## **2.6 Fremgangsmåte**

I dette delkapittelet gjør jeg rede for fremgangsmåten jeg har benyttet meg av ved dokumentstudiene og intervjuene.

### **Utvalg av dokumenter**

Vedtakene om ekspropriasjon og forhåndstiltredelse er offentlig tilgjengelige dokumenter som jeg fikk innsyn i av ulike kommuner, statsforvalterembeter og det nåværende Kommunal- og distriktsdepartementet. Jeg lette i innsynsløsningene til alle bykommunene i Norge og

einnsyn.no der vedtakene kan leses digitalt, samt ved kontakt med de ulike statsforvalterembetene og departementet.

Alle vedtakene er fra saker som har startet i 2000 og frem til 2021, og vedtakene er truffet i kommunene Oslo, Bærum, Horten, Bergen, Trondheim og Bodø. Dette er et bredt geografisk område. Begrunnelsen for valg av geografisk avgrensing er at det er disse stedene det har vært behandlet relevante saker.

Når det gjelder utvalget av saker jeg har med som datagrunnlag i oppgaven, regner jeg med at dette omfatter alle relevante saker i denne tidsperioden. Utvalget omfatter alle forvaltningsvedtak ekspropriasjon av negative servitutter samt vedtak om forhåndstiltredelse i saker med negative servitutter som er fattet. Muligheten for at det finnes flere vedtak kan likevel ikke utelukkes, da det er svært uoversiktlig hvor mange vedtak som egentlig er fattet. Ekspropriasjonsvedtakene har stor geografisk spredning, som øker graden man kan se på dem som generaliserbare for praksisen til hele forvaltningen.

### **Utvalg av intervjuobjekter**

Ved valg av intervjuobjekter til undersøkelsen tok jeg utgangspunkt i hva jeg skulle undersøke: forvaltningens praksis. Dette vil i forhold til oppgaven si kommuner, statsforvalterembeter og Kommunal- og Distriktsdepartementet.

Etter min vurdering er det svært få kommuner som har noe erfaring med ekspropriasjon av negative servitutter. For de kommunene som har hatt noe med dette å gjøre var dette stort sett gamle saker. Jeg har derfor ikke inkludert noen kommuner i mitt utvalg av intervjuobjekter.

Grunnen til at jeg valgte å intervju Statsforvalteren i Oslo og Viken at de uten tvil er det statsforvalterembetet som har mest erfaring med ekspropriasjon av negative servitutter. Grunnen til jeg valgte å intervju Kommunal- og Distriktsdepartementet er fordi disse behandler klagesakene om ekspropriasjon av byggehindrende servitutter og forhåndstiltredelse.

### **Gjennomføring av intervjuene**

Fremgangsmåten ved intervju var at jeg tok kontakt med statsforvalteren samt Kommunal og distriktsdepartementet og spurte om de hadde mulighet til å delta på intervju. I eposten la jeg vekt på at jeg var fleksibel på digitale løsninger. Jeg la ved informasjonsskrivet og samtykkeerklæring, se vedlegg 3. Svaret fra både statsforvalteren og departementet var at de ønsket å stille til intervju.

Begge intervjuene ble gjennomført på Teams. Det var den enkleste løsningen for begge parter. Dette var tidsbesparende, og intervjuet kunne da prioriteres i en travel hverdag.

Jeg startet intervjuene med å presentere hvem jeg var, og formålet med oppgaven. Jeg innhentet også informantenes samtykke til å delta på intervjuet, og opplyste om at jeg *ikke* tok opptak av intervjuene. Grunnen til jeg ikke tok opptak av intervjuene var av erfaring fra tidligere fag at informanter ga kortere og mindre utfyllende svar hvis det var opptak.

Under gjennomføringen av intervjuene var jeg bevisst på *intervjuer-informant relasjonen*, som er at relasjonen mellom meg som intervjuer og intervjuobjektet kan påvirke svarene (Johannessen et al., 2011, s. 150). Jeg var derfor blant annet bevisst på å sitte et sted der ingen kunne komme inn og forstyrre intervjuet.

Under intervjuet stilte jeg spørsmål og lot informanten svare utfyllende og uavbrutt. Jeg spurte oppfølgingsspørsmål for å få mer utfyllende svar. Jeg satte pris på muligheten til å stille oppfølgingsspørsmål, som er en av fordelene med et semistrukturert intervju. Lengen på intervjuene var ca. 30 minutter. Dette var et passelig tidsrom der informantene fikk tid til å svare utfyllende på spørsmålene, samtidig som de hadde tid til å prioritere intervjuet i en travel hverdag.

## **2.7 Reliabilitet**

Med reliabilitet menes hvor pålitelig datagrunnlaget er, og knytter seg til hvilke data som brukes, måten de er samlet inn på, og hvordan de er bearbeidet (Johannessen et al., 2011, s. 44). Datagrunnlaget i min oppgave er som sagt dokumenter og intervju, og jeg har etterstrebet at disse gjenspeiler virkeligheten på mest mulig pålitelig måte. Jeg undersøker forvaltningens praksis, og da vil etter min vurdering vedtak som er fattet av forvaltningen samt intervju med forvaltningen være et pålitelige datagrunnlag.

Kvale trekker frem ledende spørsmål som et moment som påvirker reliabiliteten (Kvale & Brinkmann, 2009, s. 250). Jeg har forsøkt etter beste evne å unngå dette. Det er klart at når man kan mye om et tema, vil det være lettere å stille presise spørsmål, men det kan være en ulempe at man er forutinntatt. Et annet moment som påvirker reliabiliteten er utvalget for intervjuene, da jeg har intervjuet ett statsforvalterembete og departementet. Jeg har ikke intervjuet noen kommuner, da det etter min vurdering ikke vil tilføre relevante data til oppgaven. Er det grunn til å mistenke at saksbehandlere som ikke er intervjuet, ville svart annerledes enn de som er med i utvalget? Etter min vurdering er ikke dette tilfellet. På den andre siden er det ingen hensikt å intervju saksbehandlere som ikke har behandlet denne

typen saker, eller kommuner der det er flere år siden de behandlet saker som dette, og vil derfor sannsynligvis ikke ha relevante opplysninger.

Johannessen et al. (2011, s. 246) peker også på at hukommelsesskjevhet er et problem, da informantene sannsynligvis ikke klarer å huske alt 100% riktig, samt kognitiv skjevhet, altså for eksempel at jeg kun fokuserer på informasjon som støtter mitt syn er også en utfordring. Dette er en svakhet jeg har prøvd å ta hensyn til ved å være bevisst på at dette kan påvirke datagrunnlaget.

## **2.8 Validitet**

Validitet handler om integriteten til konklusjonene i forskningen (Bell et al., 2019, s. 46). Validitet kan deles inn i indre og ytre validitet.

### **Indre validitet**

Indre validitet dreier seg om sammenhengen mellom observasjonene og de teoretiske ideene de utvikler (Bell et al., 2019, s. 363). Den indre validiteten til oppgaven henger sammen med min kontroll på mulige bias som kan påvirke resultatene. Bias er at resultatene blir påvirket av systematiske skjevheter eller feil ved gjennomføringen av forskningen (Grønmo, 2020). Eksempler på feil som kan påvirke resultatet er misforståelse av det teoretiske rammeverket eller ledende spørsmål i intervjuet.

For å styrke den indre validiteten til oppgaven har jeg gjennomført et litteratursøk i forkant og lest meg opp på teorien. Ved å gjøre dette har jeg bedre kontroll på det teoretiske rammeverket.

I dokumentanalysen var jeg svært bevisst på å ikke la egne forestillinger eller antagelser farge analysen. Jeg har også tatt hensyn til og bygget videre på to tidligere masteroppgaver: Halvorsen (2019) og Astrup (2019). Ved å forankre min forskning i annen relevante forskning økes validiteten. Ved utforming av intervjuguiden var jeg bevisst på å ikke utarbeide ledende spørsmål, og ved gjennomføring av intervjuet var jeg tydelig på hvem jeg var og min hensikt, samt hva dataene skulle brukes til. Dette er alle tiltak som styrker den indre validiteten til oppgaven.

### **Ytre validitet**

Ytre validitet handler om i hvilken grad studien kan generaliseres (Bell et al., 2019, s. 363). Dataene fra dokumentanalysen er sannsynligvis alle vedtakene som er fattet om ekspropriasjon og forhåndstiltredelse. Generaliserbarheten av studien er at det ikke kan generaliseres til å gjelde hele forvaltningens praksis, men store deler av den. Vi kan si at dette gjelder for de kommuner og statsforvalterembeter jeg har studert, og til en viss grad også for hele forvaltningen, da disse vedtakene omfatter alle sakene innenfor dette temaet.

Jeg har gjennomført to intervjuer og dette er følgelig ikke generaliserbart til hele forvaltningens praksis. Vi kan likevel si at de gjelder for de jeg har studert, og til en viss grad kan det generaliseres da jeg har studert embetene med mest erfaring.

## **2.9 Metodetriangulering**

Metodetriangulering er å se et fenomen fra flere perspektiver ved å bruke forskjellige metoder (Johannessen et al., 2011, s. 421). Jeg bruker metodetriangulering i min oppgave ved å kombinere dokumentanalyse og intervju, samt noe juridisk metode i oppgavens teoridel.

Fordelen med metodetriangulering er at problemstillingene blir belyst fra flere sider, og gir et mer mer helhetlig bilde av forvaltningens praksis. Intervjuene utfyller dokumentstudiene. Dette styrker oppgavens validitet og reliabilitet ved at repliserbarheten og generaliserbarheten øker.

## **2.10 Etikk**

I dette delkapittelet skal jeg gjøre rede for etikk i forbindelse med gjennomføring av oppgaven.

De nasjonale forskningsetiske komiteene har listet opp flere generelle forskningsetiske retningslinjer. Fire av disse er «*Frivillig informert samtykke*», «*Konfidensialitet*», «*Habilitet*» og «*Redelighet*» (De nasjonale forskningsetiske komiteene, 2019). I oppgaven blir informantene godt informert om forskningsprosjektet, og jeg henter inn samtykke. Prosjektet er også godkjent av NSD. Hvis det fremgikk personopplysninger, behandlet jeg disse konfidensielt, og jeg hadde et sterkt fokus på å ikke skade informantene på noen som helst måte. Jeg var også tydelig på hvem jeg er og at jeg ikke har noen egeninteresse i å påvirke funnene i oppgaven på en bestemt måte. Jeg følger også god henvisningsskikk og etterstreber i alt mitt arbeide å fremstå redelig.

NSD (Norsk Senter for Forskningsdata) gir vurderinger og råd til innsamling og behandling av personopplysninger. I november sendte jeg inn meldeskjemaet for personopplysninger

samt intervjuguidene, informasjonsskrivet og samtykkeerklæringen til NSD for godkjenning. Informasjonsskrivet og samtykkeerklæringen ble utarbeidet med utgangspunkt i NSD sin mal. NSD vurderte innsamlingen og behandlingen av personopplysninger til å være i tråd med gjeldende regelverk, se vedlegg 4, og jeg kunne så starte med datainnsamlingen.

Vedtakene det ble søkt innsyn i er som sagt offentlig tilgjengelige og jeg søkte innsyn fra ulike statsforvalterembeter og det nåværende Kommunal- og Distriktsdepartementet.

Før jeg avholdt intervju sendte jeg informasjonsskriv og samtykkeerklæring, som NSD også hadde godkjent, se vedlegg 3. Informantene syntes informasjonsskrivet var informativt, da de visste i detalj hvordan personopplysningene ville bli behandlet. Før intervjuet ble startet fikk jeg samtykke fra informanten til å delta. Jeg informerte informantene tydelig om deres rettigheter, og at de sto fritt til å trekke seg fra undersøkelsen hvis de ønsket det.



## Kapittel 3: Privatrettslige servitutter og offentligrettslige planer

### 3.1 Innledning

I dette kapittelet gir jeg en oversikt over det relevante teorigrunnlaget for privatrettslige servitutter og offentligrettslige planer. Dette rammeverket vil sette funnene til oppgaven inn i en faglig kontekst, samt at det bidrar til mer innsikt i temaet.

Kapittelet starter med å gi et overblikk over ulike typer servitutter. I oppgaven er det negative servitutter og strøksservitutter som står i fokus, men jeg har valgt å inkludere flere typer servitutter for å gi et overblikk.. Delkapittel 3.3 tar for seg utfordringer med å få oversikt over alle typer negative servitutter. Videre forklarer jeg i delkapittel 3.4 statlig planretningslinjer, 3.5 om kommuneplan og 3.6 om reguleringsplan. Oppgaven fokuserer på ekspropriasjon ved reguleringsplaner, men grunnen til jeg har inkludert kommuneplan i teorikapittelet er for å sette reguleringsplaner inn i en større kontekst. Jeg har valgt å ikke behandle nasjonale forventninger eller regionale planstrategier i teorikapittelet. Dette er fordi disse ikke er juridisk bindene i samme grad, og jeg velger derfor å fokusere på reguleringsplaner. Til stutt diskuterer jeg i delkapittel 3.7 forholdet mellom privatrettslige servitutter og offentligrettslige planer.

### 3.2 Om servitutter

Servituttloven § 1 første ledd første punktum definerer tre typer servitutter: rettigheter til *«einskilde slag bruk eller anna utnyttingsrådevelde eller til å forby einskilde slag verksemd, bruk eller tilstand.»*

Den første typen er rettigheter til enkelte typer bruk. Dette kan for eksempel være en veirett. Denne typen servitutter kalles positive servitutter. Den andre typen er retten til *«anna utnyttingsrådevelde»*. Dette er for eksempel rettighet til å påføre naboeiendommene støy over den naboettslige tålegrensen (Bergsholm, 2019, s. 219). Den tredje typen servitutter er retten *«til å forby einskilde slag verksemd, bruk eller tilstand.»* Dette kan for eksempel være en rettighet man har på naboeiendommen som begrenser byggehøyde og volum. Dette kalles negative servitutter, og det er denne typen servitutter oppgaven fokuserer på.

Strøksservitutter er en variant av negative servitutter, som er påheftet et større område (Elvestad, 2018, s. 3). Strøksservitutter er regulert av servituttloven § 4, der det fremgår at strøksservitutter gjelder for et helt område, samt at de *«gjeld i den mon det kan vera til noko nytte for egedomen»*. Dette betyr at strøksservitutter gjelder så langt som de utgjør en nytte for rettighetshaveren.

Bakgrunnen for denne typen servitutter var å forme et område i en tid der vi ikke hadde et plansystem for hele landet (Bergsholm, 2019, s. 227). Det er dermed lenge siden de fleste strøksservituttene ble stiftet. Elvestad (2021, s. 131) skriver at det også kan argumenteres for at servituttene ble påheftet eiendommer for å bevare eiendomsverdiene. Et eksempel på dette er hvis en selger ønsker å bevare strøkets karakter ved fradeling av tomter, og påhefter alle de fradelte tomtene en klausul om at fremtidig bebyggelse skal være villamessig eller høydebegrensinger for bebyggelsen. Noe av det som kjennetegner strøksservitutter er at eiendommene både er herskende og tjenende eiendom (NUT 1960:1 Rådsegn 5, s. 42-43).

Servitutter kan stiftes på flere ulike måter, men det er antatt at de vanligste stiftelsesgrunnlagene for negative servitutter er og har vært ved avtale eller ved utparsellering av nye tomter. Som hovedregel følger servitutter eiendommen når den skifter eier, og hvis eiendommen blir delt følger servitutt den fradelte eiendommen (NUT 1960:1 Rådsegn 5, s. 25).

Negative servitutter er som oftest realservitutter, det vil si at rettighetshaveren er en eiendom (Taraldrud, 2019, s. 155). Det har derfor ingen betydning om hjemmelshaveren selger eiendommen. Dette skiller seg fra en personlig servitutt der rettighetshaveren er en fysisk eller juridisk person (Taraldrud, 2019, s. 156). Servitutter er som hovedregel tingelige, og har derfor rettsvern mot godtroerverv og konkurs etter tinglysingsloven §§ 20 og 23 (Bergsholm, 2019, s. 213). Servitutter vil i all hovedsak heller ikke foreldes, da de ikke er en fordring etter foreldelsesloven § 1. Dermed vil det faktisk at mange av servituttene er gamle, ikke nødvendigvis ha noe betydning for deres gyldighet.

### **3.3 utfordringer knyttet til å få oversikt over påheftede negative servitutter**

Av Ness og Øyasæter (2018, s. 39) blir det påpekt at uavklarte privatrettslige rettigheter kan forsinke og fordyre byggeprosjekter. Det er derfor viktig for en utbygger å få oversikt over hvilke rettigheter som er påheftet eiendommen. Det er imidlertid knyttet flere utfordringer til dette, som jeg videre i delkapittelet vil redegjøre for.

Negative servitutter kan tinglyses etter tinglysingsloven § 12. Det er ingen plikt til å tinglyse negative servitutter, men dette gjøres for å oppnå rettsvern. Med rettsvern menes prioritet fremfor andre rettigheter (Bergsholm, 2019, s. 65). Det fremgår av tinglysingsloven § 20 at ved kollisjonstilfelle så går tinglyste rettigheter foran rettigheter som ikke er tinglyste. Tinglyste rettigheter står etter tinglysingsloven § 23 seg mot konkurs. Det er viktig å understreke at tinglysing ikke påvirker gyldigheten av servituttene.

Jeg tar videre for meg utfordringer med å få oversikt over tinglyste påheftede servitutter, siden det er dette som er mest aktuelt.

Elvestad gjør i sin doktoravhandling rede for flere grunner til at det er vanskelig å få en oversikt over tinglyste strøksservitutter. For det første blir rettigheter tinglyst på den tjenende eiendom, som betyr at det man må lete etter heftelser på andre eiendommer (Elvestad, 2018, s. 72-74). For det andre ble det frem til den 18.04.2017 bare vist servitutter på en eiendom hvis servitutten var opprettet etter at eiendommen var opprettet, og hvis servitutten var eldre fulgte de ikke med visuelt på grunnbokbladet (Elvestad, 2018, s. 74). For det tredje blir ikke innholdet i servitutten presist skrevet inn på grunnbokbladet, men det blir brukt samlebetegnelser, og dokumentene må finnes separat i panteboken (Elvestad, 2018, s. 74-75). For det fjerde er dokumentene ofte lange og skrevet med utydelig håndskrift (Elvestad, 2018, s. 76)

### **3.4 Statlige planretningslinjer**

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 6-2 andre ledd bokstav a at statlige planretningslinjer skal legges til grunn ved planlegging, som for eksempel ved utarbeiding av kommuneplaner og reguleringsplaner.

Planretningslinjen som er relevant teorigrunnlag i forhold til oppgavens problemstilling, er den statlige planretningslinjen som omhandler bolig og arealutvikling. Denne planretningslinjen er et uttrykk for hvordan man overordnet ønsker at arealbruken skal være ved utbygging. Det følger av denne, i punkt 4.3 første punktum at *«I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon»* (Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 2014). Det fremgår videre i punkt 4.3 annet ledd første punktum at *«Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk»* (Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 2014).

### **3.5 Kommuneplaner**

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 11-1 første ledd at kommuner skal ha en kommuneplan som består av en samfunnsdel og en arealdel. I det følgende delkapitlet er det kommuneplanens arealdel som er i fokus, da denne klart er mest relevant i forhold til godkjenning av reguleringsplaner, da denne er rettslig bindende.

Etter pbl. § 11-5 første ledd første punktum skal kommuneplanens arealdel omfatte hele kommunen, og det er kommunestyret som vedtar planen etter pbl. § 11-5 første ledd første

punktum. Kommuneplanen skal bestå av formålene som er angitt i pbl. § 11-7 eller hensynssonene angitt i § 11-8. Kommuneplanen kan også inneholde planbestemmelser som bestemt i pbl. §§ 11-9 til 11-11.

Det fremgår av pbl. § 11-6 første ledd første punktum at rettsvirkningene av kommuneplanens arealdel er at den fastsetter fremtidig arealbruk og er bindende for nye tiltak. Dette betyr at kommuneplanens arealdel er bindende ved utarbeiding av reguleringsplaner.

Kommuneplanens arealdel danner dermed «rammeverket» for reguleringsplaner.

### **3.6 Reguleringsplaner**

En reguleringsplan er etter pbl. § 21-1 et kart med bestemmelser som angir bruk av et område. Det er to typer reguleringsplaner: områderegulering som reguleres i pbl. § 12-2 og som oftest omfatter større områder, og detaljregulering som reguleres i pbl. § 12-3 og ofte omfatter et mindre og detaljert område. Kommunestyret skal utarbeide reguleringsplaner der dette er nødvendig, for eksempel der det er krav om det i kommuneplanens arealdel, jf. pbl. § 12-1 andre ledd. En reguleringsplan skal omfatte arealformålene i pbl. § 12-4 og kan omfatte hensynssonene i § 12-6 og bestemmelsene i § 12-7. Statistisk sentralbyrå (2022a) viser at sortert på hele landet, så mottok kommunene i 2021 samlet 1698 privat initierte reguleringsplaner.

Etter pbl. § 5-1 første ledd første punktum skal det tilrettelegges for medvirkning ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Reguleringsplaner skal også etter § 5-2 første og andre ledd legges ut på høring og offentlig ettersyn. Servitutthavere har dermed mulighet til å medvirke i planprosessen, og synliggjøre sine rettigheter gjennom medvirkning. Stavang (2011, s. 107) er noe kritisk til hvor reell denne medvirkningen er, og viser til en studie av planprosesser, der bare 5% hadde medvirkning utover lovens krav. Stavang (2011, s. 107) viser også til at 53 prosent av politikerne i en undersøkelse følte seg i stor eller nokså stor grad bundet av forhåndskonferanser og møter med utbyggere.

Etter pbl. § 21-4 første ledd første punktum fastsetter en vedtatt reguleringsplan fremtidig arealbruk og er bindende for nye tiltak. En reguleringsplan påvirker ikke lovlig etablert virksomhet (Holt, 2014, s. 186). Hva som er et tiltak reguleres av pbl. § 1-6, og et eksempel på et tiltak er oppføring av bygg. Når en reguleringsplan er rettslig bindende har tiltakshaver som utgangspunkt krav på å få godkjent tiltak i tråd med reguleringsplan etter pbl. § 21-4 første ledd første punktum. Et eksempel på en reguleringsplan som har vært gjeldende i

områder der problematikken rundt negative servitutter nok har vært mest aktuell, er småhusplanen i Oslo.

En reguleringsplan er etter pbl. § 12-4 fjerde ledd grunnlag for ekspropriasjon og kan derfor gjennomføres ved tvang. Ekspropriasjon med grunnlag i reguleringsplan blir grundig gjennomgått i delkapittel 4.4.

### **3.7 Forholdet mellom privatrettslige servitutter og offentligrettslige planer**

Som vist ovenfor har tiltakshaver etter pbl. § 21-4 første ledd første punktum krav på å få godkjent tiltak som er i tråd med vedtatt reguleringsplan. Problemet er at hvis det hefter en negativ servitutt på det berørte området, så skal kommunen som hovedregel etter pbl. § 21-6 første ledd første punktum ikke ta hensyn til dette i byggesaksbehandlingen i enkeltsaker. Det fremgår også av forarbeidene at «*En byggehindrende servitutt vil ikke være grunnlag for å avvise søknaden*» (Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 322). Denne systematikken fremgår også av plan- og bygningslovens formålsbestemmelse § 1-1 tredje ledd der det fremgår at formålet med byggesaksbehandlingen er å «*sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak*» og altså ikke privatrettslige servitutter.

Det er etter pbl. § 21-6 andre punktum bare når tiltakshaver åpenbart ikke har nødvendige privatrettslige tillatelser at en søknad skal avvises. Dette kan for eksempel være at søker ikke er hjemmelshaver til eiendommen. Det fremgår også av bestemmelsens fjerde punktum at tillatelse til tiltak ikke avgjør privatrettslige forhold. Dette betyr i praksis at en kan få godkjent et tiltak av kommunen i tråd med reguleringsplan som er i strid med en privatrettslig servitutt.

I forarbeidene til pbl. § 21-6 blir det uttalt fra departementet at det er utenfor kommunens ansvar å vurdere om det foreligger private servitutter samt at det er domstolene sin oppgave å avgjøre tvister knyttet til dette (Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) s. 99). Departementet skriver videre at: «*En må ikke komme i den situasjon at bygningsmyndighetene må bruke betydelige ressurser på å undersøke og avgjøre om et tiltak lar seg gjennomføre fordi det fra en tredjemann hevdes at privatrettslige forhold er et hinder*» (Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 99).

Negative servitutter blir også drøftet i NOU til plan og bygningsloven, og det blir uttalt at spørsmål knyttet til negative servitutter er utpregede privatrettslige problemstillinger som ikke egner seg for bygningsmyndighetene å behandle (NOU 2005:12, s 135)

Vi har altså to konkurrerende systemer som bestemmer utnyttelsen av et område: privatrettslige servitutter og offentligrettslige planer. I noen tilfeller faller negative servitutter

bort til fordel for reguleringsplan. Dette blir drøftet nærmere i delkapittel 3.8. I de tilfellene de ikke faller bort, er dette et privatrettslig forhold mellom tiltakshaver og rettighetshaver, og tiltakshaver må selv sørge for at servitutten blir fjernet.

### **3.8 Bortfall av negative servitutter til fordel for reguleringsplan**

Det er mye rettspraksis på i hvilke tilfeller negative servitutter bortfaller til fordel for reguleringsplan. I dette delkapittelet skal jeg redegjøre for gjeldende rett når negative servitutter bortfaller til fordel for reguleringsplan, samt gjennomgå sentral rettspraksis på området.

Av rettspraksis som avgjør spørsmålet i hvilke tilfeller negative servitutter faller bort til fordel for reguleringsplan, er Rt. 1953 s. 1360 (Kongsøre) sentral. Det som var sentralt i denne dommen, var at en eiendom påheftet en servitutt som blant annet bestemte at eiendommen skulle ha villamessig bebyggelse, samtidig som eiendommen var samtidig regulert til industriformål. Høyesterett uttalte på side 1363 at *«I den kollisjon som således er til stede mellom den offentlige regulering og den private servitutt antar jeg at servitutten må vike»*.

Spørsmålet var igjen oppe for høyesterett i Rt.1995 s. 904 (Gjensidige). Her var et forretningsbygg reist i tråd med en godkjent reguleringsplan, men i strid med negative servitutter. Høyesterett uttalte på side 907 at: *«Negative servitutter som hindrer utbygging i samsvar med slik plan, faller bort, uten at det gir grunnlag for noe erstatningskrav fra rettighetshavere i en tilsvarende stilling som ankemotpartene i denne saken.»* Høyesterett kom altså til at negative servitutter faller bort generelt til fordel for en vedtatt reguleringsplan.

I Rt. 2002 s. 145 (Bortelid) kom også spørsmålet opp for Høyesterett. Her var en rekke festetomter påheftet negative servitutter, og spørsmålet var om servituttene falt bort til fordel for godkjent reguleringsplan. Høyesterett kom til på side 149 at uttalelsen fra Rt. 1995 s. 904 (Gjensidige) passet best til servitutter som tiden har løpt fra. Retten kom til på side 150 at *«Opprettholdelse av servitutten innebærer ikke en meningsløs «ikke-bebyggelse» av området, eller et utilsiktet hinder [...]»* og at de negative servituttene ikke var bortfalt. Dommen førte dermed til en ny rettsutvikling der negative servitutter ikke automatisk bortfalt til fordel for reguleringsplan, men at dette må avgjøres konkret i hvert enkelt tilfelle.

Høyesterett kom i Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong) frem til at en negativ servitutt sto seg mot godkjent reguleringsplan, og gikk enda lenger i sitt syn enn i Borteliddommen. Retten uttalte i avsnitt 83 at servitutter faller bort til fordel for reguleringsplan der *«det er direkte strid*

*mellom formålene i servitutt og reguleringsbestemmelse, og hvor etterlevelse av servituten på annen måte vil føre til meningsløs ikke-bruk eller utilsiktede følger».*

### **Oppsummering av gjeldende rett**

Gjeldende rett er dermed at i tilfeller der den negative servituten og reguleringsplanen har samme formål, men servituten begrenser utnyttelsen, så består servituten (Holth & Winge, 2019, s. 186). Men hvis arealbruksformålet til reguleringsplanen og formålet til servituten er i konflikt, skal det mye til å opprettholde servituten (Holth & Winge, 2019, s. 186).

Det er forsøkt fra politisk hold å endre regelverket, slik at negative servitutter faller bort til fordel for reguleringsplan. Miljøverndepartementet foreslo i 2008 å endre plan- og bygningsloven slik at kommunen får kompetanse til å sette til side negative servitutter i reguleringsplan (Miljøverndepartementet, 2008, s. 5). Forslaget møtte kritikk, og endringsforslaget ble ikke vedtatt. Plan- og bygningsloven ble dermed ikke endret, og gjeldende rett er dermed fortsatt rettspraksis som vist ovenfor.

I tilfeller der negativ servitutt ikke bortfaller er ekspropriasjon et virkemiddel for å fjerne servituten. Dette blir nærmere forklart i kapittel 4.

## Kapittel 4: Ekspropriasjon av negative servitutter

### 4.1 Innledning

I dette kapittelet skal jeg gjøre rede for det teoretiske rammeverket rundt ekspropriasjon av servitutter. Dette vil sette funnene i oppgaven i sammenheng med det juridiske rammeverket.

Kapittelet er bygget opp med flere delkapittel. Delkapittel 4.2 gjør rede for hva ekspropriasjon er. Jeg vil også presentere flere opphørsgrunner, for å sette det inn i en kontekst. Det er to hjemmelsgrunnlag for ekspropriasjon av negative servitutter, og disse blir gjennomgått i kapittel 4.3 og 4.4. I kapittel 4.3 går jeg gjennom ekspropriasjon etter orl. § 2 nr. 31 første alternativ. I kapittel 4.4 redegjør jeg for ekspropriasjon etter pbl. § 16-2 første ledd. I kapittel 4.5 går jeg gjennom forhåndsvarsel, som er en viktig saksbehandlingsregel. I kapittel 4.6 går jeg gjennom saksbehandlingsreglene ved klage. I kapittel 4.7 går jeg gjennom reglene for forhåndstiltredelse.

Det er som kjent mange veier til Rom, og ekspropriasjon er en av flere opphørsmåter for negative servitutter. Andre eksempler på opphørsformer som faller utenfor denne oppgaven er avskipping etter servituttlova § 7, at partene inngår avtale om bortfall av en negativ servitutt, eller at en negativ servitutt faller bort til fordel for reguleringsplan. Servitutten kan da slettes fra grunnboken med hjemmel i tinglysingsloven § 31. En servitutt kan også omskipes etter servituttloven §§ 5 og 6, men da blir innholdet i servitutten endret eller flyttet, og den faller ikke bort. Til slutt kan en servitutt falle bort i forhold til områdets utvikling. Som sagt, ovenfornevnte bortfallsmåtene faller utenfor oppgaven, og det er ekspropriasjon som bortfallsgrunn som er fokus videre.

### 4.2 Om ekspropriasjon

Ekspropriasjon blir i oreigningslova § 1 definert som: *«når eighedsretten til fast eighedom eller til bygning eller anna som har fast tilknytning til slik eighedom, vert teken med tvang, eller når bruksrett, servitutt eller annan rett til, i eller over fast eighedom vert teken, bridga, overført eller avløyst med tvang, såleis og forbud mot å nytta eighedomen på ein viss måte»*. I ekspropriasjonserstatningslova § 2 bokstav a er definisjonen slik: *«tvangsavståing av eighedsrett til eller annan rett i eller over særskilde faste eighedomar»*.

Ekspropriaten er gjennom grunnloven § 105 sikret full erstatning. Ekspropriasjon er også regulert gjennom Protokoll til Konvensjonen om beskyttelse av menneskerettighetene og de grunnleggende friheter av 4. november 1950 første ledd annet punktum i norsk oversettelse, som er gjort til norsk rett gjennom menneskerettsloven, at: *«ingen skal bli fratatt sin eiendom*



*unntatt i det offentlige interesse og på de betingelser som er hjemlet ved lov og ved folkerettens alminnelige prinsipper».*

Ekspropriasjon skiller seg fra rådighetsinnskrenkning. En rådighetsinnskrenkning er å legge begrensinger på fremtidig utnyttelse av en eiendom. Et eksempel er en reguleringsplan som legger opp til en annen utnyttelse enn den som er i dag. Ved rådighetsinnskrenkning er det ingen overføring av eiendomsrett eller rettigheter. Høyesterett slo i Rt. 1970 s. 67 fast at rådighetsinnskrenkninger må tåles av grunneier, og at dette ikke er erstatningspliktig. Gjeldende rett om forholdet mellom rådighetsinnskrenkninger og ekspropriasjon har grunnlag i rettspraksis og Høyesterett slo senest fast i HR-2018-2388-A (Sandnes-dommen) at rådighetsinnskrenkninger som hovedregel ikke medfører økonomisk erstatning. Når en reguleringsplan på den andre siden tvangsgjennomføres, er det tale om ekspropriasjon. Dette redegjør jeg nærmere for i delkapittel 4.4.

Ved ekspropriasjon blir erstatningen fastsatt ved skjønn. Erstatningsutmålingen er utenfor oppgavens problemstilling, og blir følgelig ikke fokusert på.

I følge Steinsholt (2017, s. 374-375) har vi hatt ekspropriasjon som et virkemiddel i Norge siden 1750, men Steinsholt skriver at det ble etablert store offentlige prosjekt før dette, og at erverv av eiendomsrett til dette trolig har gått for seg på måter i sin tid var sosialt akseptable. Det er flere hjemler for ekspropriasjon i regelverket vårt i dag, for eksempel i oreigningsloven og plan- og bygningsloven. Noen ganger kan ekspropriasjonshjemlene fra ulike regelverk være overlappende, jf. Rt. 1976 s. 111.

Hensynet bak forvaltningens saksbehandlingsregler er hensynet til effektivitet og en god utnyttelse av ressurser, mot at prosessen skal være grundig og rettferdig for borgerne (Tvedt, 2012, s. 256). Saksbehandlingsreglene knyttet til ekspropriasjoner omfattende, og dette må sees i sammenheng med å ivareta borgernes rettsvern.

### **4.3 Ekspropriasjon etter oreigningslova § 2 nr. 31 første alternativ**

Oreigningslova § 2 lister opp 55 formål det kan eksproprieres til, og nr. 31 første alternativ omfatter «*Bustadbygging [...]»*. Dette er en sentral hjemmel for ekspropriasjon av negative servitutter. Bestemmelsen blir i rundskriv H-14/02 fra departementet beskrevet som en ofte brukt hjemmel til å avløse byggehindrende servitutter (Det kongelige Kommunal- og Regionaldepartement, 2002a, s. 20)

Keiserud og Bjella (2015, s. 68) legger til grunn at hjemmelen gjelder for bygging av nye boligområder og nye boliger i eksisterende bygning. I RG-1991-1315 på side 1320 legger retten til grunn at hjemmelen gir grunnlag for ekspropriasjon frem til boligen er ferdig bygget.

Etter orl § 2 kreves det samtykke fra Kongen for å gjennomføre ekspropriasjon etter § 2, men i § 5 kan denne kompetansen delegeres. Kompetansen til å samtykke til ekspropriasjon etter orl. § 2 nr. 31. er i Forskrift i medhold av oreigningslovens § 5 (1960) og Delegasjon til statsforvalteren i oreigningssaker m.m. (1977) delegert til statsforvalteren. Statsforvalteren er etter Instruks for statsforvaltere (1981) § 1 første ledd Regjeringens representanter i fylkene. Dette betyr at det må søkes om ekspropriasjon til ulike statsforvalterembeter, avhengig av hvilket fylke man geografisk befinner seg i.

Etter orl. § 3 er utgangspunktet at det bare er staten og kommuner som kan gjennomføre ekspropriasjon hvis ikke annet er bestemt. I Forskrift i medhold av oreigningsloven § 3 (1960) fremgår det at denne kompetansen for § 2 nr. 31 er delegert til: *«[...] boligbyggelag, borettslag og aksjeselskaper, som har til formål å fremme boligbygging når en kommune eller flere kommuner til sammen eier mer enn 50 prosent av aksjekapitalen, samt også til andre for så vidt gjelder stiftelse, endring, overføring eller avløyning av servitutt eller erverv av eiendomsrett eller bruksrett til grunn som eksproprianten har huset sitt stående på [...].»*

Private utbyggere kan altså søke til statsforvalteren om ekspropriasjon av negative servitutter på egen eiendom.

Et vedtak om ekspropriasjon er et enkeltvedtak, jf. forvaltningslovens § 2 bokstav b. Dette kan etter forvaltningslovens § 28 første ledd påklages til nærmeste overordnede instans, som for orl. § 2 nr 31 er departementet (Forskrift i medhold av oreigningslovens § 5, 1960). Etter fvl § 28 første ledd første punktum er det parter og andre med rettslig klageinteresse som kan påklage vedtaket. Etter fvl. § 34 annet ledd kan alle sider av saken prøves og vedtaket kan derfor bli omgjort etter behandlingen av klagen.

Det er to vilkår som må være oppfylt for å få tillatelse til ekspropriasjon etter orl. § 2 nr. 31. Det første vilkåret er at et ekspropriasjonsinngrep kan settes i verk *«så langt det trengst»*, jf. orl. § 2 første ledd. Dette blir ofte omtalt som nødvendighetsvilkåret. Det andre vilkåret er at vedtak om ekspropriasjon ikke må bli gitt hvis ikke inngrepet *«tvillaust er meir til gagn enn skade»*, jf. orl. § 2 andre ledd. Dette blir ofte omtalt som vilkåret om interesseovervekt. Jeg vil i det følgende redegjøre for de to vilkårene.

## Nødvendighetsvilkåret

Nødvendighetsvilkåret er vilkåret om at ekspropriasjonen må være nødvendig, jf. orl. § 2 første ledd. Ekspropriasjon er et inngripende tiltak, og noe av bakgrunnen til bestemmelsen er at ekspropriasjon ikke skal gjennomføres der det ikke er nødvendig.

Rt. 1998 s. 416 gir også en god anvisning på hva som vektlegges i vilkåret. Saken gjaldt gyldigheten til et vedtak om å ekspropriere et areal som en kommune hadde en tidsbegrenset festerett til. Kommunens begrunnelse for å ekspropriere var at kommunen ønsket å eie blant annet ubebygde områder og gater uten festeavgift. Høyesterett kom til at dette ikke var tilstrekkelig grunnlag for å ekspropriere, da reguleringsformålet kunne gjennomføres gjennom festekontrakten og kommunen uomtvistet hadde full råderett over arealet.

I saker om ekspropriasjon av negativ servitutt har ofte tiltakshaver fått godkjent reguleringsplan eller byggesøknad, og det sentrale i nødvendighetsvurderingen vil være om ekspropriasjon av servitutt er nødvendig for å gjennomføre reguleringsplanen eller den godkjente byggesøknaden. Det kan oppstå situasjoner der servitutt er delvis byggehindrende, og i RG-2013-1090 legger lagmannsretten til grunn at orl. § 2 nr. 31 gir hjemmel til å ekspropriere slike servitutter. Hvis det etter forvaltningens vurdering ikke er nødvendig å gjennomføre ekspropriasjonen skal søknaden avslås, fordi vilkåret ikke er oppfylt.

Det har vært diskutert om nødvendighetsvilkåret er et selvstendig vilkår, eller om det må sees i lys av interesseavveiningen i annet ledd. Fleischer (1978, s. 55) sier at vilkåret om nødvendighet egentlig ikke er et selvstendig vilkår, men at *«det må foreligge et behov for ekspropriasjon som ikke like godt kan tilfredsstilles med andre fremgangsmåter i det konkrete tilfelle [...]»*.

## Vilkåret om interesseovervekt

Vilkåret om interesseovervekt er vilkåret om at ekspropriasjonsinngrepet *«tvillaust er meir til gagn enn skade»*, jf. orl. § 2 andre ledd.

Hva som menes med *«tvillaust»* er utdypet av Høyesterett i Rt. 2009 s. 1142. Her la Høyesterett til grunn at det med ordet *«tvillaust»* menes at avveiningen skal være uten tvil, og at dette er et beviskrav. Med andre ord skal man i vurderingen ikke være i tvil om at fordelene for å gjennomføre ekspropriasjonen er større enn ulempene, og at dette tydelig må fremgå av

vedtaket. I Rt. 1964 s. 1025 kom Høyesterett til at det er uten betydning om ordet «*tvillaust*» mangler i vedtaket, så lenge det ikke er tvil om at fordelene er større enn ulempene.

Når forvaltningen skal vurdere om tiltaket er mer «*til gagn enn skade*» etter orl. § 2 annet ledd, må de samle inn alle relevante fordeler og ulemper og ta en konkret skjønsmessig vurdering.

Hvilke fordeler og ulemper er relevante i vurderingen?

Relevante fordeler det kan legges vekt på er blant annet fordeler for samfunnet (Det kongelige Kommunal- og Regionaldepartement, 2002a, s. 10) I forarbeidene står det at det følger av grunnlovens § 105 at et ekspropriasjonsvedtak skal ha samfunnsmessig betydning (Ot.prp. nr. 43 (1957) s. 28). Dette synet blir også støttet av Keiserud og Bjella (2015, s. 93). Det er rimelig at fordeler for samfunnet er relevante fordeler i interesseavveiningen, da det ved ekspropriasjon vil ofte handle om gjennomføring av et politisk ønskelig tiltak. I LH-2014-122719 uttaler lagmannsretten at orl. § 2 forutsetter at det foreligger en samfunnsmessig interesse.

Ifølge rundskriv H-14/02 kan det i interesseavveiningen legges vekt på subjektive interesser så lenge de er i tråd med de generelle fordelene for samfunnet (Det kongelige Kommunal- og Regionaldepartement, 2002a, s. 10). Fleischer (1978, s. 61) argumenterer for at det fra et samfunnsmessig ståsted er grunnlag til å legge vekt på subjektive interesser som for eksempel økonomisk fortjeneste, men samtidig at er grunn å vektlegge disse svakt. Hvilken vekt forvaltningen i praksis tillegger subjektive interesser i saker etter orl. § 2 blir gjennomgått i oppgavens kapittel 6.3.1.

Når det gjelder ulemper argumenterer både Keiserud og Bjella (2015, s. 93) og Det kongelige Kommunal- og Regionaldepartement (2002a, s. 11) at dette må tolkes vidt. Man må dermed ta i betraktning ulemper i bred betydning, både for samfunnet og for grunneier eller rettighetshaver. Fleischer (1978, s. 63-64) argumenterer for at ulemper som ikke har en direkte årsakssammenheng med tiltaket også må vektlegges, da dette er den beste løsningen fra et samfunnsmessig ståsted.

Det er viktig å understreke at det er forvaltningen som bestemmer hvilken vekt de ulike momentene skal ha. Tvedt (2012, s. 161) skriver at momentene leder til vedtaket og at vedtaket skal reflektere vurderingene forvaltningen har gjort.

#### **4.4 Ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven § 16-2 første ledd**

Etter plan og bygningsloven § 16-2 første og andre ledd kan kommunestyret og staten foreta ekspropriasjon for å gjennomføre en reguleringsplan. Dette innebærer at negative servitutter som hindrer gjennomføring av reguleringsplan kan eksproprieres i henhold til bestemmelsen. Det fremgår av forarbeidene at bestemmelsen er en videreføring av § 35 i plan og bygningsloven fra 1985 (Ot. prp. nr. 45 (2007-2008) s. 305). Lagmannsretten i LG-2014-184100 har uttalt at selv om kommunen ikke selv skal gjennomføre tiltaket, men for eksempel selge arealet til private aktører, så utgjør ikke dette noe begrensning på kommunens adgang til å foreta ekspropriasjon.

I følge § 16-2 andre ledd må ekspropriasjon, vedtatt av kommunestyret, skje innen 10 år etter at planen er kunngjort. I § 16-2 sjette ledd er det presisert at reguleringsplaner som er avsatt til landbruk ikke kan tvangsgjennomføres. Det er også et poeng at grunnlaget for ekspropriasjon etter pbl. § 16-2 må være en reguleringsplan, og at det ikke kan eksproprieres til gjennomføring av for eksempel kommuneplanens arealdel. Noe av bakgrunnen for dette er at reguleringsplaner har en større detaljeringsgrad enn kommuneplanen, og at man i større grad har gjennomført en detaljert arealplanlegging.

Kommunestyrets vedtak om ekspropriasjon kan etter rundskriv T-8/86 påklages til statsforvalteren (Det kongelige Kommunal- og Arbeidsdepartementet & Miljøverndepartementet, 1986). Statsforvalterens vedtak i klagesaken kan ikke påklages, jf. fvl. § 28 tredje ledd første punktum.

#### **Forholdet til nødvendighetsvilkåret og vilkåret om interesseovervekt i oreigningslova § 2**

Plan og bygningsloven har ingen bestemmelser om hvilke vurderinger som må gjøres til nødvendighet og interesseovervekt når det eksproprieres til gjennomføring av reguleringsplan. Det fremgår av orl. § 30 nr. 24 at vurderingene etter oreigningslova § 2 også gjelder for plan- og bygningsloven.

I Rt. 1998 s. 416 slo Høyesterett fast at det normalt ikke er behov for en ny selvstendig vurdering av vilkårene i orl. § 2 fordi disse som regel er blitt gjort ved behandling av reguleringsplanen. Men høyesterett uttalte også på side 421 at det kunne foreligge «*særlige forhold*» som krever at man må ta en ny og selvstendig vurdering av vilkårene i orl. § 2. Høyesterett har samme synspunkt i Rt. 1999 s. 513. Vi må se til rettspraksis for hva som kan være slike særlige forhold.

I LB-2015-8388 sier lagmannsretten i et overskjønn etter pbl. § 16-5, at når det eksproprieres på bakgrunn av en 24 år gammel plan så kommer regelen om en ny og selvstendig vurdering av vilkårene i orl. § 2 til anvendelse. På bakgrunn av dette kan vi argumentere for at ekspropriasjon på bakgrunn av en gammel plan er et særlig forhold. Jeg vil presisere at et vilkår for ekspropriasjon i medhold av pbl. § 16-2, er at ekspropriasjonen må gjøres senest ti år etter at planen er kunngjort, jf. pbl. § 16-2 første ledd andre punktum.

I LG-2014-184100 var en reguleringsplan til et motorsportanlegg basert på at tre kommuner i fellesskap skulle drifte et anlegg, og at motorsportanlegget skulle være et sentralt anlegg i Rogaland. Vedtak om ekspropriasjon ble fattet fem år etter planen var vedtatt, og lagmannsretten sa at endrede forutsetninger for motorsportanlegget og lang tid mellom vedtak av reguleringsplan og ekspropriasjon gjorde at det måtte gjøres en ny vurdering av vilkårene i orl. § 2. Endrede forutsetninger er derfor også en særlig grunn som krever en ny vurdering.

I Rg. 2008 s. 267 var en det fattet en reguleringsplan og ekspropriasjonsvedtak i medhold av denne uten en selvstendig vurdering av vilkårene i orl. § 2 annet ledd. Lagmannsretten vurderte faktum til at det eksproprieres arealer fra en privat næringsvirksomhet til en annen privat næringsvirksomhet, det er liten samfunnsmessig nytte i inngrepet samt at det er stor lokal motstand mot inngrepet. Lagmannsretten konkluderte med at dette kvalifiserer som særlige forhold, og at kommunen var forpliktet til å foreta en ny selvstendig vurdering av orl. § 2 annet ledd.

Departementet skriver også i rundskriv H-14/02, at det ved ekspropriasjon til gjennomføring av en reguleringsplan med tvilsom saksbehandling, så må vilkårene i orl. § 2 vurderes grundig (Det kongelige Kommunal- og Regionaldepartement, 2002a, s.11). Departementet trekker frem en dom, LH-2000-00838, som et eksempel der lagmannsretten opphevet en reguleringsplan på bakgrunn av saksbehandlingsfeil (Det kongelige Kommunal- og Regionaldepartement, 2002a, s.11).

#### **4.5 Forhåndsvarsel**

I dette delkapittelet gjør jeg rede for hva et forhåndsvarsel er, hvem som skal varsles og konsekvenser ved unntatt varsling.

Forvaltningsloven § 2 bokstav e definerer part som «*person som en avgjørelse retter seg mot eller som saken ellers direkte gjelder*». Det fremgår av forvaltningsloven § 16 første ledd første punktum at parter skal varsles før vedtak treffes og de skal gis anledning til å uttale seg. Forvaltningsloven § 16 tredje ledd inneholder bestemmelser om at forhåndsvarsel kan

unnlates hvis visse vilkår er oppfylt, for eksempel at varsling ikke er praktisk mulig jf. bokstav a.

Oreigningsloven § 12 andre ledd inneholder også bestemmelser om forhåndsvarsel ved ekspropriasjon, og etter første punktum skal den som blir berørt av inngrepet få anledning til å si sin mening. Hvis det påfører forvaltningen urimelige vanskeligheter, er det etter § 12 andre ledd andre punktum tilstrekkelig at dokumentene blir lagt ut til gjennomsyn, og at berørte parter minst skal ha seks uker til å uttale seg. Det daværende Kommunal- og Regionaldepartement har uttalt i et rundskriv at dette er aktuelt når forvaltningen ikke nøyaktig kjenner til hvem som blir rammet av ekspropriasjonen (Det kongelige Kommunal- og Regionaldepartement, 2002a, s. 8). Bestemmelsen gjelder foran forvaltningslovens unntaksbestemmelse, på grunn av prinsippet *lex specialis*. Etter bestemmelsens tredje punktum skal det kunngjøres i Norsk Lysningsblad og minst to aviser. Norsk Lysningsblad er en offentlig publikasjon som utgis av staten v/Digitaliseringsdirektoratet (Norsk Lysningsblad, u.å.). En rettslig konsekvens av at forhåndsvarsel er sendt, og ekspropriasjon har fått anledning til å uttale seg, er at ekspropriasjon etter orl. § 28 ikke råder rettslig over eiendommen uten samtykke fra ekspropriasjon.

Hvilket innhold varselet må inneholde reguleres av forvaltningslovens § 16 andre ledd, da oreigningsloven ikke inneholder bestemmelser om dette. Det fremgår av fvl. § 16 andre ledd første punktum at et forhåndsvarsel må inneholde hva saken dreier seg om og elles opplysninger som anses påkrevd for at partene skal kunne ivareta sine interesser. Ifølge Tvedt (2012, s. 257) er et av formålene med bestemmelsen å belyse saken gjennom kontradiksjon.

Høyesterett uttalte i Rt. 2011 s. 1393 avsnitt 44 om hva som kreves av innholdet i et forhåndsvarsel: *«Hva som kreves må vurderes konkret, og kan variere fra saksområde til saksområde. Det sentrale er at varselet må ha et innhold som gir parten en oppfordring og en mulighet til å ivareta sine interesser, blant annet ved å kunne fremsette innsigelser som er relevante i forhold til vurderingstemaet i saken, jf. for eksempel betraktningene i Rt-2002-683 på side 690. Jeg kan ikke se at det kan utledes noe ytterligere om varselets innhold av oreigningsloven eller vassdragsreguleringsloven»*.

Ved ekspropriasjon av strøksservitutter kan man stille seg spørsmålet: hvem skal varsles? Ved ekspropriasjon av negative servitutter som *ikke* er strøksservitutter kan vi tenke oss at det ofte er klart hvem som er rettighetshavere, da det ikke er så mange av dem. Men ved ekspropriasjon av strøksservitutter kan det være svært mange rettighetshavere, og det kan

være svært utfordrende å få oversikt over disse. Utgangspunktet til orl. § 2 andre ledd første punktum er *«kvar ein som inngrepet råkar»*.

Departementet skriver i et rundskriv om gjennomføring av ekspropriasjon at varslingsplikten gjelder for dem som skal stevnes ved skjønn (Det kongelige Kommunal- og Regionaldepartement, 2002a, s. 8). Falkanger og Falkanger (2013, s. 242) skriver at ved utparsellering at *«Dersom parsellkjøperen ikke har overlatt påtalespørsmålet til sin selger, er det naturlig å hevde at han i forhold til selgeren har en slik rett: deretter må man tolke stiftelsesgrunnlaget for servituten for å bringe på det rene hvorvidt parselleieren har påtalerett overfor eieren av den tjenende eiendom – se f. eks. avgjørelsen Rt. 1910 s. 1»*. Falkanger og Falkanger (2013, s. 242) skriver også videre at kjøperne av utskilte tomter vil ha kjøpt tomtene i tillit til servituten og at den som har påheftet servituten ikke fritt kan endre den, og henviser til servituttloven § 4.

Konsekvensene hvis forhåndsvarsling ikke blir gjennomført er i juridisk teori blitt diskutert (Lie, 2015, s. 51). Den sentrale vurderingen er at vedtaket etter forvaltningsloven § 41 likevel er gyldig hvis feilen ikke har vært bestemmende for innholdet i vedtaket. Det må altså vurderes konkret. Bestemmelsen er en gyldighetsregel, og for å vurdere om vedtaket er ugyldig, må dette vurderes i lys av den ulovfestede ugyldighetslæren (Tvedt, 2012, s. 277).

Et eksempel på en vurdering av konsekvensen av manglende forhåndsvarsling fra rettspraksis er Rg 2007 s. 1465. I denne saken var det ikke foretatt varsling, og dette ble av lagmannsretten vurdert til å være en saksbehandlingsfeil slik at ekspropriasjonsvedtaket ble kjent ugyldig. Et annet eksempel er Rg. 2006 s. 1155, der lagmannsretten etter en konkret vurdering kom frem til at unnlattelse av forhåndsvarsel ikke hadde betydning for vedtakets gyldighet, blant annet på grunn av at parten hadde skrevet under på en liste der de satte seg mot ekspropriasjonen.

#### **4.6 Saksbehandlingsregler ved klage**

Ved klage kan organet som behandler klagen etter fvl. § 34 annet ledd første punktum *«behandle alle sider av saken»* og *«ta hensyn til nye omstendigheter»*. Dette betyr at et vedtak kan bli helt omgjort ved klage. Det er på grunn av dette at jeg fokuserer på departementets avgjørelser i vedtak som er påklaget, jf. oppgavens problemstilling.

Etter forvaltningsloven § 28 første ledd kan *«part eller annen med rettslig klageinteresse»* klage på enkeltvedtak. I ekspropriasjonssaker av negative servitutter er dette for eksempel en rettighetshaver.



## 4.7 Forhåndstiltredelse

Hovedregelen om ekspropriantens rett til tiltredelse fremgår i skjønnsprosesslovens § 53 første ledd der tiltredelse skal skje mot utbetaling av erstatningsbeløpet. Erstatningsbeløpet fastsettes av et rettslig skjønn, jf. skjl. § 46 første ledd. Vedtak om forhåndstiltredelse er et unntak fra hovedregelen om tiltredelsestidspunktet, der det kan gis samtykke til at eksproprianten kan sette i verk ekspropriasjonstiltaket før det foreligger rettskraftig skjønn, jf. orl. § 25 første ledd første punktum. Et vedtak om forhåndstiltredelse er et særlig tvangsgrunnlag etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13 jf. skjl. § 55. Oreigningslovens regler om forhåndstiltredelse gjelder for ekspropriasjonssaker etter oreigningsloven, samt etter orl. § 30 nr. 24 ekspropriasjonssaker etter plan- og bygningsloven. I Rt. 1975 s, 965 går det frem at selv om det er reist tvist om ekspropriasjonsvedtaket så utelukker ikke dette adgang til å gi forhåndstiltredelse.

Grunnen til at eksproprianten ønsker å få innvilget et vedtak om forhåndstiltredelse er at man ønsker å komme i gang med tiltaket så fort som mulig, og at det kan ta lang tid før et rettskraftig skjønn foreligger. Ulemper vedtak om forhåndstiltredelse medfører for grunneier/rettighetshaver er at eksproprianten kan tiltre arealet før saken er helt ferdig. Ifølge forarbeidene til ekspropriasjonserstatningslova (Ot.prp. nr. 56 (1970-1971) s. 28) skal det vektlegges om lovligheten av ekspropriasjonsvedtaket er bestridt, og dette er trolig på grunn av at ekspropriasjonssaken egentlig ikke er helt avsluttet.

Oreigningsloven skiller mellom tre alternativer der vedtak om forhåndstiltredelse kan gis, og det er knyttet ulike vilkår til de ulike alternativene.

1. Hvis skjønn er krevd kan forvaltningen etter orl. § 25 første ledd første punktum vurdere å gi tillatelse til forhåndstiltredelse. Det er ikke oppstilt noen konkrete vilkår for vurderingstemaer i lovverket, men ifølge (Det kongelige Kommunal- og Regionaldepartement (2002a, s. 27) kan det gis tillatelse hvis «*eksproprianten har en alminnelig interesse å komme i gang med tiltaket*». Ifølge Keiserud og Bjella (2015, s. 218) er andre relevante vurderingstemaer: «*ekspropriasjonens art og omfang, den samfunnsmessige betydning av tiltaket og de ulemper en forhåndstiltredelse vil kunne medføre i det enkelte tilfellet*». I følge Stordrange og Lyngholt (2019, s. 260) står forvaltningen relativt fritt i denne vurderingen. Vurderingen forvaltningen skal gjøre er dermed en vurdering av momentene som taler for og imot forhåndstiltredelse.

2. Hvis det ikke er krevd skjønn, kan det etter orl. § 25 første ledd annet punktum bare gis tillatelse hvis «*det kom til å valda urimeleg tidhefte å bia til skjønnskrevet er framsett*». Det er utarbeidelse av skjønnsbegjæringen som er det sentrale i vurderingen (Keiserud & Bjella, 2015, s. 220). Etter bestemmelsens tredje punktum skal da forvaltningen sette en frist på maksimalt 3 måneder til å kreve skjønn.
3. Hvis skjønn er avholdt, men det ikke er rettskraftig, skal det etter orl. § 25 første ledd fjerde punktum gis samtykke til forhåndstiltredelse hvis ikke «*særlege grunnar*» taler mot at tillatelse blir gitt. Keiserud og Bjella (2015, s. 221-222) nevner to eksempler på særlige grunner: tilfeller der det er stor sannsynlighet at det blir begjært overskjønn og overskjønnet følgelig bør få et inntrykk av eiendommen før ekspropriasjonstiltaket er igangsatt, og tilfeller der underskjønnet fremmer skjønnet men det er sterk tvil om ekspropriasjonstillatelsens gyldighet.

Det er statsforvalteren som har kompetanse til å fatte vedtak om forhåndstiltredelse ved ekspropriasjon etter orl § 2 (Det kongelige Kommunal- og Arbeidsdepartementet, 1977, s. 2). Statsforvalteren har også kompetanse til å fatte vedtak om forhåndstiltredelse ved ekspropriasjon etter plan og bygningsloven (Det kongelige Kommunal- og Arbeidsdepartementet, 1987, s. 1). Det fremgår av Forskrift i medhold av oreigningslovens § 5 (1960) og Delegasjon til statsforvalteren i oreigningssaker m.m. (1977) at ved klage på vedtak om forhåndstiltredelse er det Kommunal og Distriktsdepartementet som er overordnet organ i ekspropriasjonssaker etter oreigningsloven. Det fremgår av forskriften Delegering etter oreigningsloven (2012) at departementet også er klageinstans i ekspropriasjonssaker etter plan- og bygningsloven.

## **Kapittel 5: Kort presentasjon av sakene**

### **5.1 Innledning**

I dette kapittelet skal jeg gi en kort beskrivelse av sakene som inngår i datagrunnlaget for dokumentanalysen. Jeg går først gjennom ekspropriasjonssakene etter plan- og bygningsloven § 16-2 første ledd fra de nyeste til de eldste, og deretter oreigningslova § 2 fra de nyeste til de eldste. Vedtakene er nummerert slik at jeg lettere kan vise til dem senere i oppgaven. Jeg navngir sakene slik de er navngitt i vedtakene.

### **5.2 Saker etter plan- og bygningsloven § 16-2 første ledd**

#### **5.2.1 Gnr. 33, bnr. 177, 203, 1339, 1340, 1341 og 1342**

Oslo kommune v/bystyret fattet i 2013 en reguleringsplan med skole som formål, og tomta som reguleringsplanen omfattet, var påheftet eldre strøksservitutter som regulerte at bebyggelsen skulle være villamessig, det kunne bare bygges en bygning per tomt, selger måtte gi tillatelse for oppføring av uthus samt at det var krav til fasade, etasjer og boenheter (Oslo kommune, 2016a, s. 2). Kommunen la til grunn at servituttene umuliggjorde bygging av skolen i henhold til reguleringsplanen (Oslo kommune, 2016a, s. 3-4).

Kommunen klarte ikke å fastslå eksakt hvem som var rettighetshavere da dette var svært uoversiktlig, og sendte på grunn av dette forhåndsvarsel til et utvalg langt ut over de som kunne tenkes å være rettighetshavere (Oslo kommune, 2016a, s. 3). Oslo kommune ved byrådet fattet i 2016 vedtak om ekspropriasjon av de negative servituttene og søkte Fylkesmannen i Oslo og Akershus om tillatelse om forhåndstiltredelse etter orl. § 25 første ledd første punktum (Oslo kommune, 2016b, s. 2).

I vurderingen som ble gjort ble det først henvist til reguleringsplanen, der det ble bestemt av kommunen at tomten skulle benyttes til skolebygg (Oslo kommune, 2016a, s. 5). Det ble i tillegg foretatt en selvstendig vurdering av fordeler og ulemper ved ekspropriasjon. Ulemper som ble vektlagt var at skolebygningen ville skille seg ut fra den eksisterende villabebyggelsen, som servituttene skulle ivareta, samt økt trafikk for de nærmeste naboene (Oslo kommune, 2016a, s. 5) En fordel kommunen la vekt på var at servituttene hadde utspilt sin rolle, og at selv om området hadde en villamessig karakter var det bygget rekkehus og eneboliger de siste årene (Oslo kommune, 2016a, s. 5). En annen fordel som ble vektlagt var at tiltaket det ble ekspropriert til fordel for var en skole, eiendommen egnet seg godt til formålet og at det ikke fantes alternative tomter (Oslo kommune, 2016a, s. 5-6).

Byutviklingsbyrådets vurdering var at «*Tunge samfunnsmessige hensyn som etablering av*

*offentlige formål som skole i tråd med bystyrets vedtatte reguleringsplan vurderes i dette tilfellet å veie tyngre enn hensynet til en utidsmessig servitutt om villabebyggelse» (Oslo kommune, 2016a, s. 6).*

I Fylkesmannens vurdering av forhåndstiltredelse ble det henvist til kommunens begrunnelse for å gi forhåndstiltredelse, som var at det hastet å gjennomføre prosjektet (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2017a, s. 2). Fylkesmannen i Oslo og Akershus (2017a, s. 2) vurderte søkers interesse i å komme i gang snarest mulig til å veie tyngre enn rettighetshavernes interesse med at iverksettelse blir utsatt til etter rettskraftig skjønn, samt at vedtak om forhåndstiltredelse ikke vesentlig ville vanskeliggjøre en eventuell fastsettelse av erstatning. Fylkesmannen samtykket på bakgrunn av dette til forhåndstiltredelse.

### **5.2.2 Gnr./bnr. 31/312, gnr./bnr. 31/313, gnr./bnr. 31/317 og gnr./bnr. 31/319**

Bodø kommune fattet i 2014 et vedtak om detaljregulering som åpnet for fortetting og ny blokkbebyggelse på 3 og 4 etasjer, og i 2016 solgte kommunen området til en privat utbygger (Bodø kommune, 2017, s. 2). På eiendommen som reguleringsplanen omfattet var det påheftet en negativ servitutt fra 1914 som forbød bebyggelse 50 meter fra eiendomsgrensen mot naboeiendommen, samt forbød alt som kunne være ubehagelig for naboskapet (Bodø kommune, 2017, s. 2). Det var klart hvem som var rettighetshaverne av servitutten, og kommunen sendte følgelig ut forhåndsvarsel (Bodø kommune, 2017, s. 2). Kommunen fattet deretter vedtak om ekspropriasjon.

En fordel som ble vektlagt var at hensynet til rettighetshaveren av servitutten var blitt ivaretatt i prosessen ved utarbeidelse av reguleringsplanen (Bodø kommune, 2017, s. 3). Det ble også lagt vekt på at fortetting av sentrumsnære områder var et overordnet mål i kommunen, og at det var stort behov for leiligheter (Bodø kommune, 2017, s. 3). Kommunen vurderte det som samfunnsmessig å gjennomføre utbygging i tråd med godkjent plan (Bodø kommune, 2017, s. 3). Ulemper for rettighetshaver ved ekspropriasjon ble vurdert til at de mistet sin rettighet til å forby og begrense fremtidig bebyggelse, men kommunen vurderte det likevel som at rettighetshaver hadde blitt godt ivaretatt gjennom planprosessen (Bodø kommune, 2017, s. 3).

Ekspropriasjonsvedtaket ble påklaget. Fylkesmannen i Nordland (2018a, s. 11) vurderte ulempen rettighetshaver fikk ved ekspropriasjon, at den mistet retten til åpen bebyggelse, var en ulempe som hadde liten vekt i lys av samfunnsutviklingen. Fylkesmannen la avgjørende vekt på at kommunen vurderte det som samfunnsmessig å gjennomføre utbyggingen i tråd

med reguleringsplanen, og stadfestet kommunens vedtak (Fylkesmannen i Nordland, 2018a, s. 11).

Videre ble det søkt om forhåndstiltredelse til Fylkesmannen i Nordland, jf. orl. § 25 første ledd første punktum. Fylkesmannen viste i sin vurdering til at både kommunen og Fylkesmannen hadde vurdert det som samfunnsmessig å gjennomføre reguleringsplanen, og at de samme momentene burde tilsi at arbeidet kom i gang (Fylkesmannen i Nordland, 2018b, s. 3). Fylkesmannen vurderte også at utbygger hadde en interesse i å komme i gang så raskt som viktig, og at dette måtte veie tyngre enn grunneiers interesse i å la eiendommen være uberørt inntil rettskraftig skjønn (Fylkesmannen i Nordland, 2018b, s. 3). Fylkesmannen fattet på bakgrunn av dette vedtak om samtykke til forhåndstiltredelse.

### **5.2.3 Weidemanns vei 41**

Trondheim kommune vedtok en reguleringsplan, som åpnet for høy utnyttelse til studentboliger. Eiendommen ble overdratt til en privat aktør. På den aktuelle tomten var det påheftet en negativ servitutt fra et rettsforlik fra 1960 som begrenset fremtidig utbyggingsvolum på tomten (Trondheim kommune, 2012a, s. 1).

Det var klart at rettsetterfølgerne fra rettsforliket var ekspropriater, og kommunen sendte ut forhåndsvarsel til disse, samt fattet vedtak om ekspropriasjon i 2012 (Trondheim kommune, 2012a, s. 1-2). Kommunen viste i ekspropriasjonsvedtaket til vurderingen som ble gjort i saksfremlegget til reguleringsplanen. Her ble servitutten vurdert til å ikke være *«i tråd med kommunens overordnede planer og mål for byutvikling»* (Trondheim kommune, 2012b, s. 12). Kommunen viste til at *«etablering av studentboliger er en viktig samfunnsoppgave, og planlagt lokalisering er i tråd med Trondheim kommunes fortettingsstrategi»* (Trondheim kommune, 2012b, s. 12). Saksfremlegget konkluderte med at tilrettelegging til studentboliger var en viktig samfunnsoppgave og at dette veide tyngre enn ulempene fortetting ville medføre som sol, aktivitets og utsiktsforhold (Trondheim kommune, 2012b, s. 9). I ekspropriasjonsvedtaket vurderte også kommunen tiltaket som innenfor tålegrensen for hva som kan aksepteres i forhold til fortetting i en by, og på bakgrunn av overnevnte vurderinger fattet kommunen vedtak om ekspropriasjon (Trondheim kommune, 2012a, s. 4).

Vedtaket ble påklagd til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag. I nødvendighetsvurderingen bekreftet Fylkesmannen at planformålet kunne gjennomføres uten ekspropriasjon, men at servitutten ville legge begrensninger på denne (Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, 2012, s. 9).

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag hadde ingen kommentarer til kommunens interesseavveining, og stadfestet vedtaket (Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, 2012, s. 7-9).

Kommunen søkte om forhåndstiltredelse etter orl. § 25 første ledd første punktum. Søknaden om forhåndstiltredelse ble innvilget med bakgrunn i at skjønn ble begjært, det var hastverk i saken og det var etter Fylkesmannens syn en samfunnsmessig interesse i å starte med tiltaket (Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, 2012, s. 10). Etter fylkesmannens syn ville et vedtak om forhåndstiltredelse ikke påføre ekspropriaten ulemper, bare fremskynde inngrepet (Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, 2012, s. 10).

Vedtaket om forhåndstiltredelse ble påklaget til departementet, som delte Fylkesmannens syn på at den samfunnsmessige betydningen av å komme i gang veide tyngre enn hensynet til at rettighetshaverne skulle få beholde sin rett inntil det forelå et skjønn (Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement, 2013, s. 3). Departementet la også «*til grunn at det har avgjørende betydning for Trondheim kommune å få tiltre arealene så snart som mulig*» (Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement, 2013, s. 3). Departementet kunne ikke se at rettighetshaverne hadde noen spesielle interesser i å holde området urørt inntil skjønn forelå, og ville heller ikke vanskeliggjøre et eventuelt skjønn (Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement, 2013, s. 3-4). Klagen ble på bakgrunn av dette ikke tatt til følge, og vedtaket om forhåndstiltredelse ble dermed oppretthold.

### **5.3 Saker etter oereigningslova § 2 nr. 31 første alternativ**

#### **5.3.1 Gnr/bnr. 3/154**

En utbygger søkte fylkesmannen om tillatelse til ekspropriasjon av en strøksservitutt, for å kunne bygge i samsvar med vedtatt reguleringsplan. Forholdet mellom servitutten og reguleringsplanen ble i 2019 vurdert i tingretten, sak 18-124998TVI-OTIR/07, der retten konkluderte med at reguleringsplanen var i strid med servitutten. Den aktuelle servitutten var fra 1922 og la en rekke begrensinger for bruk av eiendommen, blant annet at eiendommen kun skulle bebygges villabygninger med tilhørende uthus (Fylkesmannen i Oslo og Viken, 2020a, s. 1).

Det var klart hvem som var rettighetshaverne av servitutten, og disse ble varslet ved forhåndsvarsel (Fylkesmannen i Oslo og Viken, 2020a, s. 2). Fylkesmannen spurte kommunen om å uttale seg, og kommunen uttalte at lokale interesser fikk muligheten til å komme med innspill til reguleringsplanen, at samfunnsmessige forhold som talte for å ekspropriere servitutten var behov for fortetting og planområdets sentrale plassering og at

tiltaket vil gi få ulemper som skyggevirksomheter og trafikk (Oslo kommune 2020, s. 1-2). Fylkesmannen la til grunn at servitutten ikke var byggehindrende i tradisjonell forstand, men at den likevel var til hindre for å realisere reguleringsplanen (Fylkesmannen i Oslo og Viken, 2020a, s. 4). Fordeler Fylkesmannen la vekt på var kommunens ønske om fortetting, både gjennom sin uttalelse og gjennom reguleringsplan (Fylkesmannen i Oslo og Viken, 2020a, s. 5-6). Ulempene Fylkesmannen legger vekt på er økt trafikkbelastning, men i likhet med kommunen vurderte fylkesmannen at kravet om fortau ville redusere denne ulempen (Fylkesmannen i Oslo og Viken, 2020a, s. 7). Fylkesmannen samtykket på bakgrunn av dette til ekspropriasjon av servitutten.

Tiltakshaver søkte også om forhåndstiltredelse i medhold av orl. § 25 første ledd annet punktum. Denne ble avslått da det ble vurdert at tiltakshavers ønske om å bruke tiden til å avklare om naboene var interessert i å inngå avtaler, ikke er et «*særlig tilfelle*» etter orl. § 25 første ledd annet punktum (Fylkesmannen i Oslo og Viken, 2020b, s. 3).

Fylkesmannens vedtak om ekspropriasjon ble påklaget av flere av rettighetshaverne. Departementet la i nødvendighetsvurderingen vekt på at retten begrenset en utnytting av eiendommen i tråd med vedtatt reguleringsplan (Det Kongelige Kommunal- og Moderniseringsdepartement, 2020, s. 4). Fordeler departementet la vekt på var at fortetting og utbygging i tråd med reguleringsplanen var fordeler for tiltakshaver, men at dette også var samfunnsmessige fordeler (Det Kongelige Kommunal- og Moderniseringsdepartement, 2020, s. 6-7). Av ulemper delte departementet fylkesmannens syn, der partene var uenige om skyggevirksomheter, trafikk reduksjon og reduksjon i verdi, men at disse skulle tillegges liten vekt (Det Kongelige Kommunal- og Moderniseringsdepartement, 2020, s. 8).

Tiltakshaver søkte statsforvalteren om forhåndstiltredelse på ny etter orl. § 25 første ledd første punktum, etter at de hadde begjært skjønn. Statsforvalteren vurderte ulempene ved forhåndstiltredelse som små, da ingen av rettighetshaverne måtte gi fra seg areal og det ikke ville vanskeliggjøre en erstatningsfastsettelse (Statsforvalteren i Oslo og Viken, 2021, s. 5). Fordelene Statsforvalteren vektla var at «*søkers interesse i å få gjennomført ekspropriasjonen så raskt som mulig må gå foran rettighetshavernes interesse i at iverksettelse utettes til skjønn er avholdt og endelig*» (Statsforvalteren i Oslo og Viken, 2021, s. 6). Statsforvalteren innvilget på bakgrunn av dette forhåndstiltredelse.

Vedtaket om forhåndstiltredelse ble påklagd til departementet. Departementet opprettholdt vedtaket, og la vekt på at tiltakshaver hadde en alminnelig interesse i å komme i gang (Det Kongelige Kommunal- og Moderniseringsdepartement, 2021, s. 4).

### **5.3.2 Skogfaret 25**

En utbygger søkte fylkesmannen om ekspropriasjon av strøksservitutt for å bygge i henhold til vedtatt reguleringsplan. Servituttet var fra 1955 og la begrensinger på muligheten for deling av tomten, samt en høydebegrensing på 1,5 etasje (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2017b, s. 1). Lagmannsretten kom i sak LB-2009-11361 frem til at servituttet ikke var bortfalt.

Forhåndsvarsel ble sendt til de eiendommene som kunne tenkes å være påtaleberettigede (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2017b, s. 2) Fordeler Fylkesmannen vektla var at Bærum kommune uttalte seg positive til ekspropriasjon da det var ønskelig med fortetting, samt at departementet i sak 10/1572 la til grunn at kommunens uttalelser ville ha stor vekt (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2017b, s. 7). Fylkesmannen uttalte at det var få ulemper for rettighetshaverne, og uenigheter rundt eventuell ny bebyggelse måtte tas opp i byggesaken (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2017b, s. 7-8).

Vedtaket ble påklaget til departementet. Fordeler departementet vektla var at Bærum kommune uttalte seg positivt til ekspropriasjon, samt at ekspropriasjon ville være positivt for grunneieren da han kunne utnytte eiendommen etter egne ønsker (Det Kongelige Kommunal- og Moderniseringsdepartement, 2018, s. 5). Ulemper departementet vektla var at ekspropriasjon i liten grad påvirket strøkets karakter i forhold til den eksisterende villamessige bebyggelsen (Det Kongelige Kommunal- og Moderniseringsdepartement, 2018, s. 5-6). Departementet stadfestet på bakgrunn av dette Fylkesmannens vedtak.

### **5.3.3 Dalsvei 7**

En utbygger søkte fylkesmannen om tillatelse til ekspropriasjon av negativ servitutt for å bygge i henhold til vedtatt reguleringsplan. Servituttet var fra 1933 og begrenset hvor på eiendommen det kunne bygges, og en begrensing på 6,5 meter gesimshøyde (Fylkesmannen i Vestfold, 2015, s. 8).

Fylkesmannen spurte kommunen om å uttale seg, men kommunen uttalte seg bare om hvilke planer som var gjeldende for eiendommen og hadde ellers ingen merknader til saken (Horten kommune, 2014, s. 1). Fylkesmannen vurderte at det ikke var noen samfunnsmessige forhold som talte til fordel for at servituttet skulle eksproprieres, da servituttet ikke var fullstendig byggehindrende og vurderte at kommunens ønske om fortetting ikke handlet om størrelsen på



byggene som skulle oppføres, men å utnytte ledige arealer (Fylkesmannen i Vestfold, 2015, s. 10). Av ulemper ble det vurdert at rettighetshaverne hadde kjøpt eiendommene sine i tillitt til servitutten, og at det ville være negativt at den eksproprieres da dens hensikt var å sikre utsikt, hindre innsyn og sørge for et åpent område (Fylkesmannen i Vestfold, 2015, s. 10-11). Fylkesmannen kom til at ulempene var større enn fordelene, og innvilget derfor ikke ekspropriasjon (Fylkesmannen i Vestfold, 2015, s. 12).

#### **5.3.4 Gnr. 40 bnr. 112**

En utbygger søkte fylkesmannen om tillatelse til å ekspropriere en negativ servitutt, for å kunne bygge en eiendom i henhold til vedtatt reguleringsplan. Den negative servitutten var fra 1929 og regulerte at fremtidig bebyggelse på eiendommen skulle være villamessig (Fylkesmannen i Hordaland, 2014, s. 1).

Det var klart hvem som var rettighetshaver, og eksproprianten sendte forhåndsvarsel til denne (Fylkesmannen i Hordaland, 2014, s. 1). Kommunen uttalte seg ikke til ekspropriasjonen. Fordeler Fylkesmannen la vekt på i interesseavveiningen etter orl. § 2 var at reguleringsplanen kunne gjennomføres, og fylkesmannen uttalte at denne er «å anse som et uttrykk for kommunens ønskede arealbruk for området» (Fylkesmannen i Hordaland, 2014, s. 3). Av ulemper ville ikke Fylkesmannen utelukke at servitutten hadde en verdi da dens formål var å ivareta villamessig bebyggelse, men at dette kunne tillegges lite vekt da strøket ikke lenger hadde et villamessig preg (Fylkesmannen i Hordaland, 2014, s. 4). Fylkesmannen la også lite vekt på endret utsikt for rettighetshaverne, da utsikten uavhengig av ekspropriasjonen ville endre karakter på grunn av den vedtatte reguleringsplanen (Fylkesmannen i Hordaland, 2014, s. 4-5). Fylkesmannen samtykket på bakgrunn av dette til ekspropriasjon.

Eksproprianten søkte også om forhåndstiltredelse etter orl. § 25 første ledd fjerde punktum, da skjønn hadde vært avholdt og det var begjært overskjønn. Et av spørsmålene i skjønnssaken var om ekspropriasjonsvedtaket var gyldig. Fylkesmannen pekte i sin vurdering på at tingretten ikke var i tvil da de fremmet skjønnet, og at dette talte mot at forholdet om ekspropriasjonsvedtakets gyldighet var en særlig grunn (Fylkesmannen i Hordaland, 2017, s. 3). Fylkesmannen vurderte også at når det ble stilt som vilkår at beviser skulle sikres for overskjønnet ved for eksempel bilder, ville ikke det forhold at overskjønnet ikke fikk sett eiendommen før inngrepet var satt i gang være en «særlig grunn» som talte mot forhåndstiltredelse etter orl. § 25 første ledd fjerde punktum (Fylkesmannen i Hordaland, 2017, s. 3). Søknaden om forhåndstiltredelse ble på bakgrunn av dette innvilget.

### **5.3.5 Binneveien 5**

Tiltakshaver søkte fylkesmannen om ekspropriasjon av strøksservitutt for å kunne utnytte eiendommen i tråd med reguleringsplan. Servituttene var fra 1950 og forbød deling samt at det bare kunne bygges enebolig/tomannsbolig i villamessig stil (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2014, s. 1).

Det ble etter hvert klart hvem som var rettighetshaverne, og disse ble varslet ved forhåndsvarsel (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2014, s. 1). Fylkesmannen vurderte servituttene til å begrense utbyggingen på eiendommen (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2014, s. 8). Ulempene Fylkesmannen vektla var at servituttene opprettholdt et villamessig preg, og begrenset antall bygninger og beboere (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2014, s. 9). Fylkesmannen spurte kommunen ved plan- og bygningsetaten (PBE) om å uttale seg to ganger, men etter fylkesmannens syn tok de ikke stilling til servituttene (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2014, s. 14). Fylkesmannen henvendte seg derfor til kommunen v/byrådsavdelingen for byutvikling, men fylkesmannen fant heller ikke denne uttalelsen tilstrekkelig (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2014, s. 15). Fylkesmannen la derfor til grunn at det ikke forelå samfunnsmessige forhold, og avslo søknaden (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2014, s. 15).

Vedtaket ble påklaget til departementet. Departementet var enig i Fylkesmannen sin vurdering i at når det ikke foreligger uttalelser fra kommunen som taler for ekspropriasjon, så foreligger det ikke samfunnsmessige interesser som taler for ekspropriasjon (Det Kongelige Kommunal- og Moderniseringsdepartement, 2015, s. 6). Departementet stadfestet på bakgrunn av dette fylkesmannens vedtak.

### **5.3.6 Nordstrandveien 34**

Tiltakshaver søkte fylkesmannen om ekspropriasjon av en strøksservitutt for å kunne utvikle tomten i tråd med rammetillatelse. Servituttene var fra 1898 og regulerte at fremtidig bebyggelse skulle være villamessig (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2011, s. 1). Fylkesmannen vurderte servituttene til en strøksservitutt, og søker fikk ansvar for forhåndsvarsling av sakens parter med forbehold om at det kunne være flere rettighetshavere (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2011, s. 2-4). Fylkesmannen la til grunn at avgjørelsen om ekspropriasjon derfor kunne gjøres gjeldene for de som var forhåndsvarslet (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2011, s. 5).

Fylkesmannen vektla at kommunen uttalte at det var samfunnsmessig interesse i å gjennomføre reguleringsplanen, samt det faktum at søker ikke hadde søkt om dispensasjon for å utnytte tomten ut over reguleringsplanen (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2011, s. 11-12). Ulemper Fylkesmannen vektla var økt trafikkbelastning, innsyn og setningsskader, men Fylkesmannen la til grunn at dette måtte tas hensyn til ved utbyggingen (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2011, s. 11). Fylkesmannen godkjente på bakgrunn av dette søknaden.

Vedtaket ble påklaget. Departementer vurderte at det forelå en samfunnsmessig interesse ved å gjennomføre gjeldende reguleringsplan samt gjennom uttalelsen til kommunen som uttrykte at det var samfunnsmessig å ekspropriere servitutten (Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement, 2012a, s. 5). Departementet vurderte at ulemper vil være økt innsyn, trafikk og mulige setningsskader, men departementet vurderte disse til å ha lav vekt (Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement, 2012a, s. 5). Klagen ble dermed ikke tatt til følge.

Ekspropriant søkte fylkesmannen om forhåndstiltredelse etter orl. § 25 første ledd første punktum. Eksproprianten hadde begjært skjønnsaken avvist samt stevnet departementet, og Fylkesmannen vurderte at spørsmålet om ekspropriasjonsvedtakets gyldighet måtte ha lav vekt i vurderingen, da det i hovedsak var de samme anførselene som ble fremlagt under behandlingen av vedtaket om ekspropriasjon (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2012, s. 4-5). Fylkesmannen vurderte også at bevissituasjonen ble ivaretatt ved å stille vilkår om nødvendige registreringer (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2012, s. 5). Det ble på bakgrunn av dette gitt tillatelse til forhåndstiltredelse.

Vedtaket om forhåndstiltredelse ble påklagd til departementet. Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement (2012b, s. 4) fattet vedtak om at forhåndstiltredelse skulle gis, da det ikke ville *«vanskeliggjøre et forsvarlig skjønn, og påfører ikke eksproprianten spesielle ulemper, kun en forskyvning i tid»*.

### **5.3.7 Tråkka 24**

En utbygger søkte fylkesmannen om tillatelse til ekspropriasjon av strøksservitut for å bygge eiendommen i tråd med gjeldende reguleringsplan. Servitutten var fra 1950 og innebar et delingsforbud samt at det kun kunne oppføres enebolig eller tomannsbolig i villamessig stil (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2010, s. 1).

Fylkesmannen la til grunn at det bare er dem som er varslet om søknaden som vedtaket gjelder for (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2010, s. 4). Fylkesmannen ba kommunen

komme med en uttalelse, og kommunen uttalte på generelt grunnlag at det var samfunnsmessig ønskelig at reguleringsplanen ble gjennomført (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2010, s. 9). Fylkesmannen vurderte at servitutten åpnet for en viss grad av fortetting, og at reguleringsplanen og servitutten ikke var uforenelige (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2010, s. 9). Fylkesmannen vurderte at det hadde en verdi for naboene at strøket ble bebygget i tråd med servitutten, og at påbegynte prosjekteringskostnader ikke kunne tillegges vekt i vurderingen (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2010, s. 10). Fylkesmannen avsto dermed søknaden om ekspropriasjon.

Vedtaket ble påklaget. Departementet vektla at samfunnets interesser uttrykkes gjennom reguleringsplanen, og at kommunen i en supplerende uttalelse anbefaler ekspropriasjon (Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement, 2011, s. 5-6). Departementet vurderte at det ikke kunne utelukkes ulemper ved ekspropriasjon, som økt støy og støv, og at antall boenheter i området begrenses, men at disse ulempene tillegges liten vekt (Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement, 2011, s. 6-7). Klagen ble dermed tatt til følge.

### **5.3.8 Konsul Schjelderupsvei 8**

Tiltakshaver søkte fylkesmannen om ekspropriasjon av negativ servitut for å kunne utnytte eiendommen i tråd med gjeldende reguleringsplan. Fylkesmannen la til grunn at servitutten ikke var en strøksservitut, men en negativ servitut (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2008, 2). Servitutten var påheftet eiendommen i 1959 og begrenset utnyttelsen på eiendommen til en enebolig med en etasje og garasje for en bil (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2008, 1). Fylkesmannen varslet rettighetshaverne, og tok forbehold om at ekspropriasjonssøknaden kun gjaldt de som var omfattet av forhåndsvarselet (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2008, 2).

Fordeler Fylkesmannen vektla var en uttalelse fra kommunen, der kommunen ønsker at eiendommen skulle utnyttes i tråd med reguleringsplan, og at søkers interesse var i tråd med denne (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2008, 11). Ulemper Fylkesmannen vektla var mer innsyn, trafikk, redusert utsikt, en redusert eiendomsverdi og det faktum at søker kjente til servitutten da vedkommende kjøpte eiendommen (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2008, 11). Fylkesmannen innvilget på bakgrunn av dette ekspropriasjon.

Vedtaket ble påklagd til departementet. Departementet vurderte at søknaden gjaldt utvidelse av eksisterende bolig uten oppføring av nye boenheter, og at hjemmelen for ekspropriasjon etter orl. § 2 nr. 31 ikke gjaldt slike tilfeller (Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement, 2010, s. 4). Departementet avsto på bakgrunn av dette søknaden.

### **5.3.9 Furulundsveien 6**

Tiltakshaver søkte fylkesmannen om ekspropriasjon av strøksservitutt for å utnytte en eiendom i tråd med godkjent bebyggelsesplan. Servituttene var fra 1916 og begrenset byggehøyden til to etasjer samt at avstanden til nabohus skulle være minst 15 meter (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2005, s. 1). Fylkesmannen la til grunn at servituttene var en strøksservitutt, naboer ble varslet og fylkesmannen kunne ikke utelukke at det fantes flere påtaleberettigede enn de som var varslet (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2005, s. 4-5).

Fylkesmannen la vekt på at kommunens uttalelse ikke tilsa at bebyggelsesplanen burde gjennomføres (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2005, s. 10). Fylkesmannen kunne heller ikke se at utbygger påbegynte prosjekteringsutgifter kunne tillegges vekt (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2005, s. 10). Fylkesmannen avslø på bakgrunn av dette søknaden.

Vedtaket ble påklaget til departementet. Departementet vurderte den vedtatte bebyggelsesplanen som et uttrykk fra kommunen om boligbygging (Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement, 2005a, 6). Departementet vurderte at servituttene begrenset antall boenheter og trafikk, og en ekspropriasjon ville følgelig påføre de påtaleberettigede noe ulempe (Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement, 2005a, 7). Departementet godkjente på bakgrunn av dette søknaden om ekspropriasjon.

### **5.3.10 Stasjonsveien 6**

Tiltakshaver søkte fylkesmannen om ekspropriasjon av strøksservitutt for å utnytte eiendommen i tråd med godkjent rammetillatelse. Servituttene var fra 1911 og begrenset utnyttelsen av eiendommen til en villamessig bolig (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2004, s. 1). Berørte parter ble varslet, men Fylkesmannen utelukket ikke at det kunne være flere parter som var påtaleberettigede, og at søknaden om ekspropriasjon følgelig bare ville gjelde ovenfor partene som var forhåndsvarslet (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2004, s. 2-4).

Fylkesmannen vurderte at det ikke nødvendigvis var motstrid mellom servituttene og reguleringsplanens utnyttelsesgrad, at det ikke kunne «*utelukkes at det for naboene har en verdi i seg selv at eiendommene bebygges med mer tradisjonell villamessig bebyggelse*» og at tiltakshavers påløpte prosjekteringskostnader måtte tillegges liten vekt (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2004, s. 7). Fylkesmannen avslø søknaden.

Avslaget blir påklaget til departementet. Departementet vurderte at det hadde en verdi at eksisterende bebyggelse var villamessig, at kommunen hadde ikke konkret vurdert at det var

samfunnsmessig at servitutten ble ekspropriert og det etter departementets syn var mulig å utnytte eiendommen i tråd med reguleringsplan uten ekspropriasjon (Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement, 2005b, s. 6). Klagen ble derfor ikke tatt til følge.

#### **5.3.11 Vækerøåsen 11**

Tiltakshaver søkte fylkesmannen om ekspropriasjon av strøksservitutt for å utnytte tomten i tråd med vedtatt reguleringsplan. Servitutten la begrensinger på at bebyggelsen skulle være villamessig, og Fylkesmannen la til grunn at servitutten var en strøksservitutt (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2002, s. 2-3).

Fylkesmannen la lav vekt på både at det var behov for flere boliger i Oslo, og at tiltakshaver hadde brukt mye penger i prosjekteringskostnader (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2002, s. 6). Fylkesmannen stilte likevel spørsmål ved om fordelene uten tvil var større enn ulempene og avslo søknaden (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2002, s. 7).

#### **5.3.12 Frognerseterveien 45A**

Tiltakshaver søkte om ekspropriasjon av negativ servitutt for å bygge i tråd med reguleringsplan og rammetillatelse. Fylkesmannen vurderte i sitt vedtak fra 2001 at utbygger og samfunnet hadde en interesse i at tomten skulle bygges ut, da det var politisk ønskelig med fortetting samt at ulempene var små (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2001, s. 5-6).

Fylkesmannen samtykket på bakgrunn av dette til ekspropriasjon.

Vedtaket ble klaget til departementet. Departementet vektla i sitt vedtak fra 2002 at det var fattet en reguleringsplan som la opp til fortetting, at kommunen ønsket fortetting samt at det var en samfunnsmessig interesse å bygge flere boliger i Oslo (Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement, 2002b, s. 3-4). Ulemper departementet vektla var endret utsyn, endrende strømlinjer, vannrør og piper (Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement, 2002b, s. 4). Departementet samtykket på bakgrunn av dette til ekspropriasjon.

En ny part påberopte i etterkant status som rettighetshaver av servitutten, og i overskjønnet for ekspropriasjonssaken vurderte lagmannsretten at unnlåtelsen av forhåndsvarsel ikke førte til at ekspropriasjonsvedtaket ble ugyldig, jf. Rg. 2006 s. 1155. Tiltakshaver søkte derfor på ny fylkesmannen om ekspropriasjon. Fylkesmannen vektla i sitt vedtak fra 2006 at ekspropriant hadde en interesse i å utvikle eiendommen, samt at det var politisk ønskelig å frigjøre flere eiendommer til bolig i Oslo, og at disse fordelene veide tyngre enn ulempene for eksproprianten som var å beholde tomten ubebygget (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2006, s. 3-4). Fylkesmannen innvilget på bakgrunn av dette til ekspropriasjon.

Vedtaket ble påklaget til departementet. Departementet vektla i sitt vedtak fra 2007 at de samfunnsmessige interessene ble uttrykt gjennom vedtatte planer, at det var politisk ønskelig å benytte eiendommen til boligbygging og at det var av samfunnsmessig interesse å bygge flere boliger i Oslo (Det kongelige Kommunal- og Regionaldepartement, 2007, s. 4-5). Departementet vurderte at fordelene ved ekspropriasjon var større enn ulempene, og samtykket til ekspropriasjon (Det kongelige Kommunal- og Regionaldepartement, 2007, s. 5-6).

### **5.3.13 Hammerstadveien 4B**

Tiltakshaver søkte Fylkesmannen i Oslo og Akershus om ekspropriasjon av negativ servitutt for å utvide eksisterende bolig. Fylkesmannen vurderte at orl. § 2 nr. 31 ga hjemmel til ekspropriasjon til boligbygging, og at ekspropriasjon i medhold av oreigningsloven var avskåret i dette tilfellet (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2000, s. 2).

Vedtaket ble påklaget til departementet. Departementet la til grunn at orl. «§ 2 nr. 31 første alternativ ikke gir hjemmel til ekspropriasjon for utvidelse av eksisterende bolig når utvidelsen ikke innebærer etablering av boenheter» og avslo følgelig søknaden (Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement, 2000, s. 2).

## Kapittel 6: Empiri

### 6.1 Innledning

I dette kapitlet skal jeg gjøre rede for oppgavens empiri, som er datagrunnlaget for å besvare oppgavens hovedproblemstilling: *Hva er forvaltningens praksis ved ekspropriasjon av negative servitutter?* Empirien består av vedtak om ekspropriasjon og forhåndstiltredelse, samt intervju. Empirien blir organisert under hver enkelt delproblemstilling. Jeg har utelatt saker som ikke er relevante i forhold til delproblemstillingene.

### 6.2 Empiri til delproblemstilling A

I dette delkapitlet skal jeg redegjøre for empirien som ligger til grunn for å besvare delproblemstilling A: *Hvilke momenter blir vektlagt av forvaltningen i nødvendighetsvurderingen og interesseavveiningen ved ekspropriasjon av negative servitutter ved gjennomføring av reguleringsplan etter plan- og bygningsloven § 16-2 første ledd?*

#### 6.2.1 Momenter som forvaltningen har vektlagt i nødvendighetsvurderingen

Forvaltningen er kortfattet i nødvendighetsvurderingen, så jeg kan gjengi vurderingene i sin helhet. I intervjuet med saksbehandleren hos statsforvalteren kom det frem at saksbehandleren ikke hadde erfaring med klagesaker av ekspropriasjonsvedtak av negative servitutter. Vedkommende kunne derfor ikke kaste mer lys over hva som blir vurdert i nødvendighetsvurderingen ved ekspropriasjon etter pbl. § 16-2.

#### Momenter som kommunen har vektlagt i nødvendighetsvurderingen

Alle momentene nedenfor ble tillagt stor vekt.

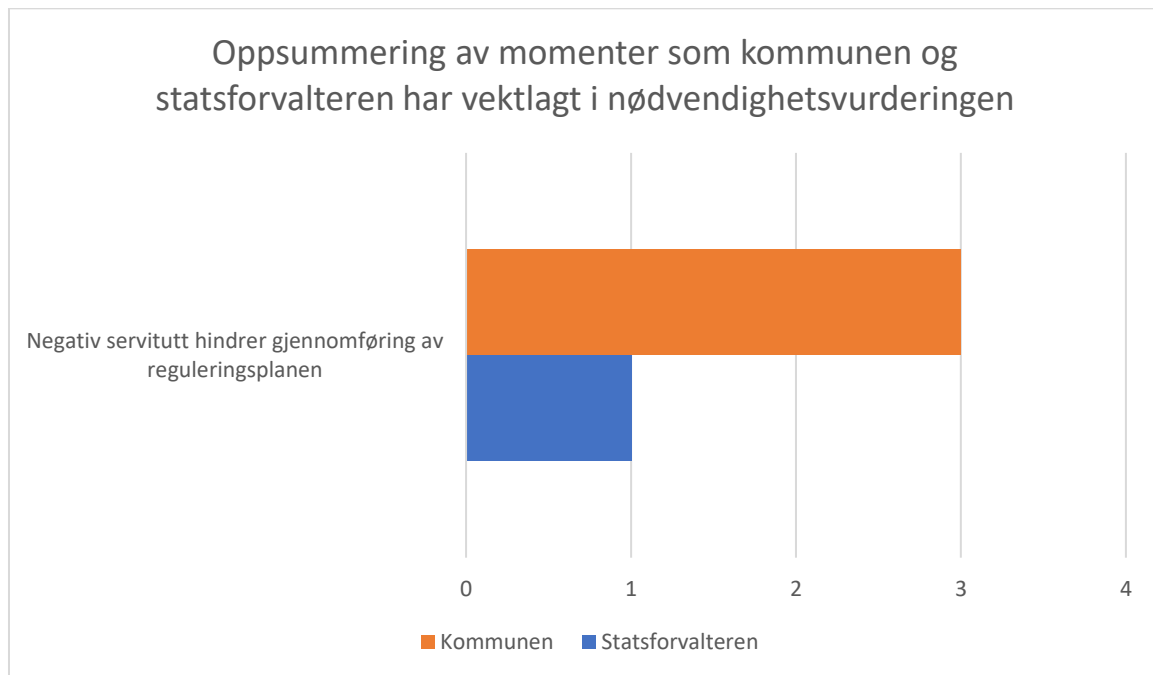
I sak 5.2.1 var vurderingen til kommunen at «*Ovennevnte klausuler er til hinder for skolebygging iht. vedtatt detaljregulering, og må følgelig slettes*» (Oslo kommune, 2016a, s. 3). I vedtak 5.2.2. var vurderingen at «*For at eiendommene Ragnar Schølbergs vei 1, 3 og 5 skal kunne bebygges i samsvar med vedtatt reguleringsplan vurderes det dermed som nødvendig å ekspropriere de negative servituttene som hviler på eiendommen*» (Bodø kommune, 2017, s. 2-3). I vedtak 5.2.3 var vurderingen «*Slik kommunen tolker rettsforliket er det stiftelsesgrunnlag for en negativ servitutt som legger privatrettslige føringer for eiendomsmassens plassering, utforming og volum i Weidemanns vei 41. Dette innebærer at servituttene er en privatrettslig skranke i relasjon til de fem partene i rettsforliket for gjennomføring av den nylig vedtatte reguleringsplanen*» (Trondheim kommune, 2012a, s. 1-2).



## Momenter som statsforvalteren har vektlagt i nødvendighetsvurderingen

Alle momentene nedenfor ble tillagt stor vekt.

Fylkesmannens vurdering i klagesaken til vedtak 5.2.2 var «*De eksproprierte servitutter er til hinder for en full utbygging av boliger i samsvar med vedtatt regulering*» (Fylkesmannen i Nordland, 2018a, s. 11). Fylkesmannen hadde i klagesaken til vedtak 5.2.3 etter min tolkning ingen bemerkninger til kommunens vurdering.



Figur 1: Momenter som kommunen og statsforvalteren har vektlagt i nødvendighetsvurderingen i saker etter pbl. § 16-2 første ledd

Gjennomgående er det sentrale momentet i nødvendighetsvurderingen at ekspropriasjon av den negative servitutt er nødvendig for å gjennomføre reguleringsplanen. Det ser ut som det er tilstrekkelig at servituttene er delvis byggehindrende, og at vilkåret er oppfylt hvis ekspropriasjon er nødvendig for å muliggjøre en full utnyttelse av reguleringsplanen.

### 6.2.2 Momenter som forvaltningen har vektlagt i interesseavveiningen

I interesseavveiningen vurderer forvaltningen fordeler og ulemper med ekspropriasjon, og i datagrunnlaget får vi et godt innblikk i denne vurderingen. Momentene blir tillagt ulik vekt av forvaltningen, og for å gjengi et mest mulig korrekt bilde av vurderingen har jeg forsøkt å sortere de ulike momentene ut ifra om de er tillagt liten eller stor vekt. Det ble gjort en selvstendig vurdering i alle tre vedtakene.

I intervjuet med saksbehandleren hos statsforvalteren kom det frem at saksbehandleren ikke hadde erfaring med klagesaker av ekspropriasjonsvedtak av negative servitutter og kunne derfor ikke kaste mer lys over hva som vurderes i interesseavveiningen ved ekspropriasjon etter pbl. § 16-2.

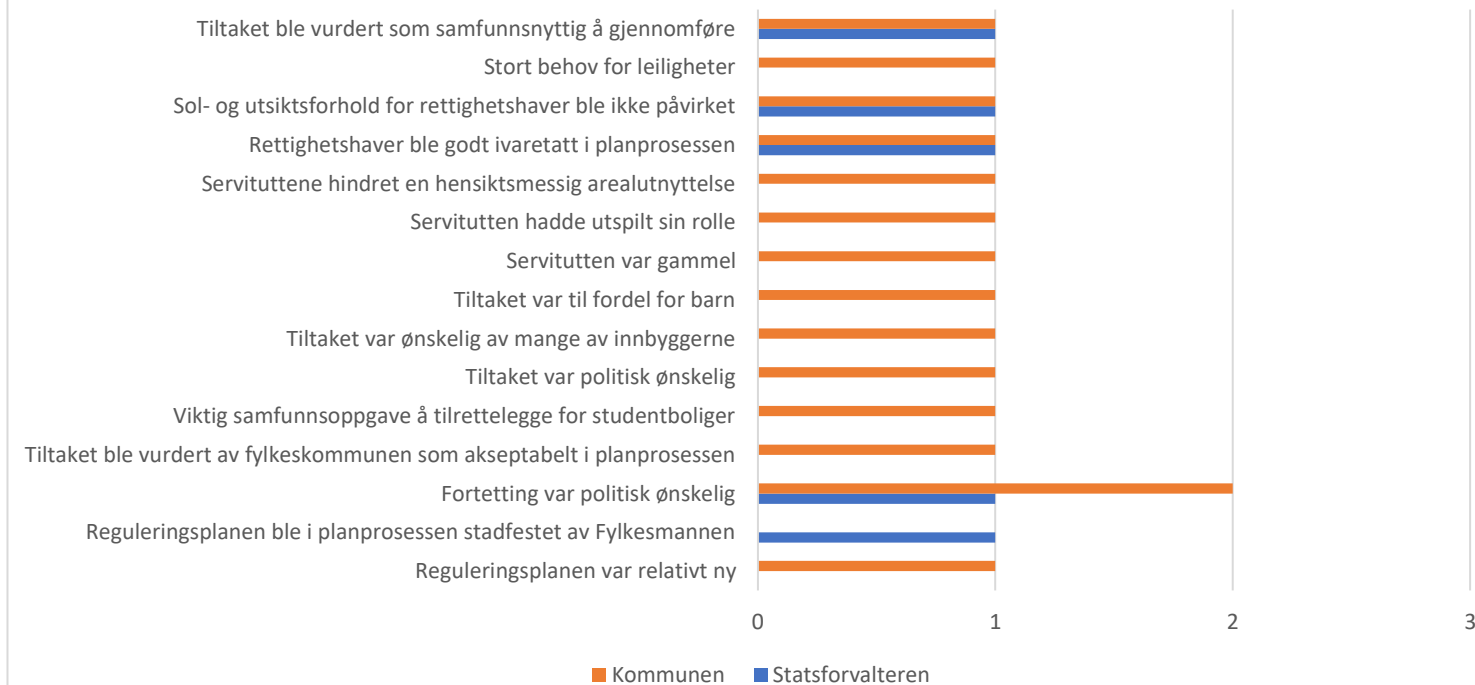
### **Fordeler som kommunen har vektlagt i interesseavveiningen**

Fordeler som ble tillagt stor vekt i sak 5.2.1 var at det eksproprieres til gjennomføring av en relativt ny reguleringsplan, der kommunen *«har tatt stilling til at eiendommen skal benyttes til skolebygg»*, samt at tiltaket ble sett på som positivt for mange, det er til fordel for barn i området og det var ikke andre tilgjengelige tomter (Oslo kommune, 2016a, s. 5-6). Det ble også lagt stor vekt på at servituttene ble stiftet for 100 år siden og kommunen vurderer at: *«Sett i sammenheng med områdets utvikling, har klausulene og hensynene bak utspilt sin rolle»* (Oslo kommune, 2016a, s. 5). Fordeler som ble tillagt stor vekt i sak 5.2.2 var at hensynet til rettighetshaver var godt ivaretatt i planprosessen, at Fylkeskommunen i planprosessen vurderte at planforslaget var akseptabelt, samt at tiltaket ikke påvirket sol og utsiktsforhold for rettighetshaver (Bodø kommune, 2017, s. 3). Det ble også lagt stor vekt på at det i kommunen var et stort behov for leiligheter, at det var politisk ønskelig å fortette, samt at det generelt ble vurdert *«som samfunnsmessig nyttig å få gjennomført denne utbyggingen i samsvar med vedtatt reguleringsplan»* (Bodø kommune, 2017, s. 3). Fordeler som ble tillagt stor vekt i sak 5.2.3 var at kommunen ønsket å fortette området og at kommunen vurderte at *«etablering av sentralt plasserte studentboliger er en viktig samfunnsoppgave»* (Trondheim kommune, 2012a, s. 4). Kommunen la også stor vekt på at *«de allmenne samfunnsinteresser klart taler for at servituttene må eksproprieres da den videre eksistens av dem vil hindre en hensiktsmessig arealutnyttelse i tråd med kommunens byutviklingsstrategi»* (Trondheim kommune, 2012a, s. 4).

### **Fordeler som statsforvalteren har vektlagt i interesseavveiningen**

Statsforvalteren la i sak 5.2.2 stor vekt på at hensynet til rettighetshaver var godt ivaretatt i planprosessen, at sol og utsiktsforhold for rettighetshaver ikke ble påvirket av tiltaket, at fylkeskommunen vurderte i planprosessen at planforslaget var akseptabelt, samt at *«Fylkesmannen stadfestet reguleringsplanen»* (Fylkesmannen i Nordland, 2018a, s. 11). Fylkesmannen la også stor vekt på at det var et ønske om fortetting i kommunen og at tiltaket av kommunen ble vurdert som samfunnsmessig å gjennomføre (Fylkesmannen i Nordland, 2018a, s. 11). I sak 5.2.3 tiltrådte bare statsforvalteren kommunens vurdering.

## Oppsummering av fordeler som kommunen og statsforvalteren har tillagt stor vekt



Figur 2: Fordeler som kommunen og statsforvalteren har tillagt stor vekt i interesseavveiningen i saker etter pbl. 16-2 første ledd

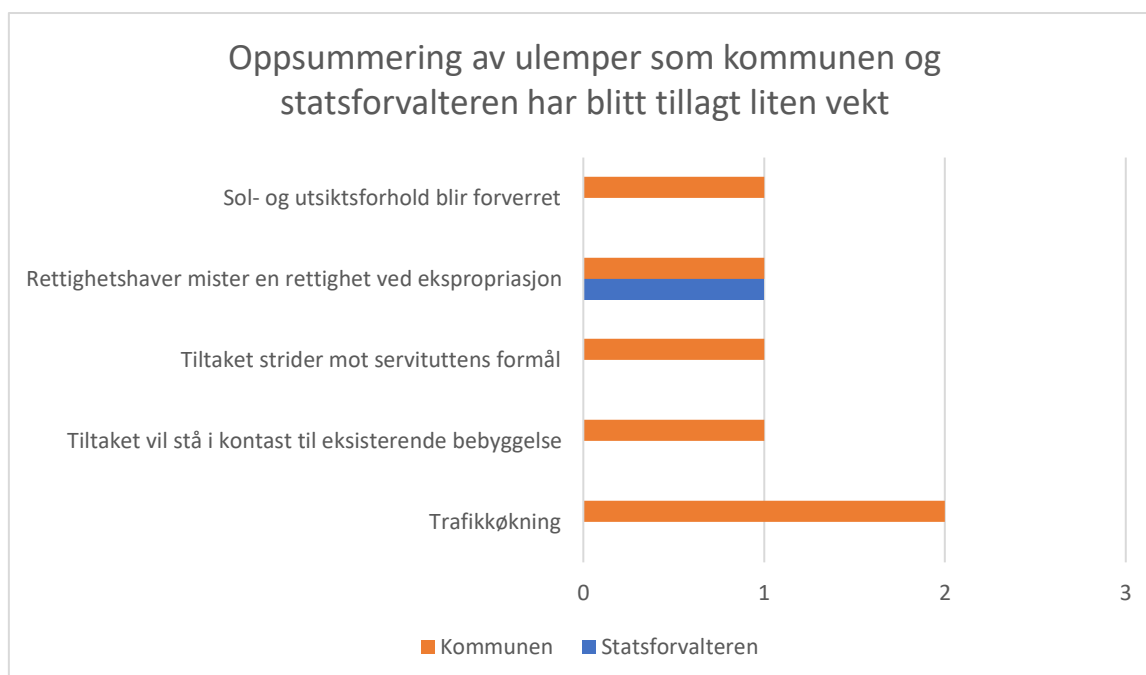
### Ulemper som kommunen har vektlagt i interesseavveiningen

Ulemper som ble tillagt liten vekt i sak 5.2.1 var trafikkøkning i området, at tiltaket ville stå i kontrast til den eksisterende villabebyggelsen, samt at formålet til servitutten var «å hindre fortetting, og opprettholde områdets opprinnelige karakter» (Oslo kommune, 2016a, s. 5).

Ulemper som ble tillagt liten vekt i sak 5.2.2 var at rettighetshaver ved ekspropriasjon av servitutten mistet «muligheten til å delvis å diktere hvilke tiltak som kan utføres på naboeiendommene» (Bodø kommune, 2017, s. 3). Ulemper som ble tillagt liten vekt i sak 5.2.3 var at tiltaket medførte en økning i aktivitetsnivå, og at utsikt og solforhold for nabobebyggelsen ble påvirket negativt (Trondheim kommune, 2012a, s. 4).

### Ulemper som statsforvalteren har vektlagt i interesseavveiningen

Statsforvalteren la i sak 5.2.2 liten vekt på at rettighetshaver ved ekspropriasjon mister sin rett til å «omgis med en åpen bebyggelse» (Fylkesmannen i Nordland, 2018a, s. 11). I sak 5.2.3 tiltrådte bare Statsforvalteren kommunens vurdering.



Figur 3: Ulemper som kommunen og statsforvalteren har tillagt liten vekt i interesseavveiningen i saker etter pbl. § 16-2 første ledd

### 6.3 Empiri til delproblemstilling B

I dette delkapittelet skal jeg redegjøre for empirien som ligger til grunn for å besvare delproblemstilling B: *Hvilke fordeler blir vektlagt av forvaltningen i interesseavveiningen ved behandling av søknader om ekspropriasjon av negative servitutter etter oreigningslova § 2?*

I likhet med interesseavveiningen i delproblemstilling A har jeg forsøkt å sortere de ulike momentene som blir tillagt liten vekt og stor vekt.

#### 6.3.1 Fordeler som statsforvalteren har vektlagt i interesseavveiningen

Fordeler som ble tillagt stor vekt i sak 5.3.1 var at kommunen hadde vedtatt en reguleringsplan som la opp til fortetting, som etter statsforvalterens syn uttrykte kommunens vilje, samt at kommunen uttalte seg positivt til ekspropriasjon (Fylkesmannen i Oslo og Viken, 2020a, s. 6). Fordeler som ble tillagt stor vekt i sak 5.3.2 var at eiendommen ble utbygd i samsvar med vedtatt reguleringsplan og at kommunen uttalte seg positivt til ekspropriasjon, og her ble det vist til at departementet i sak 5.3.7 Tråkka 24 vurderte at en særskilt uttalelse fra kommunen i favør av ekspropriasjon ville ha stor vekt i interesseavveiningen (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2017b, s. 6-7). Fordeler som ble tillagt liten vekt i sak 5.3.3 var at eksproprianten burde ha mulighet til å utnytte eiendommen fullt ut i tråd med reguleringsplanen, samt økonomiske fordeler for eksproprianten ved ekspropriasjon (Fylkesmannen i Vestfold, 2015, s. 11).

Fordeler som ble tillagt stor vekt i sak 5.3.4 var at de samfunnsmessige interessene kom til uttrykk gjennom kommunens vedtakelse av den privatinitierte reguleringsplanen (Fylkesmannen i Hordaland, 2014, s. 3-4). I sak 5.3.5 vurderte Fylkesmannen at det ikke forelå noen fordeler ved ekspropriasjon da hverken PBE eller byrådsavdelingen for byutvikling svarte på spørsmålet om det forelå samfunnsmessige fordeler ved ekspropriasjon (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2014, s. 14-15). Fylkesmannen vurderte også at den gjeldende reguleringsplanen ikke hadde et klart mål om fortetting, og at reguleringsplanen dermed ikke kunne legges til grunn for å representere de samfunnsmessige interessene ved fortetting (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2014, s. 14-11). I sak 5.3.6 la statsforvalteren stor vekt på at kommunen uttalte at det var ønskelig at eiendommen ble utnyttet fullt ut i samsvar med vedtatt reguleringsplan, samt at ekspropriant ikke hadde søkt om dispensasjon om å utnytte eiendommen utover reguleringsplanen (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2011, s. 11-12). I sak 5.3.7 la statsforvalteren liten vekt på økonomisk tap for ekspropriant hvis søknaden ble avslått, «*ved at prosjekteringskostnader vil være bortkastet. Videre vil nok realiseringsgevinsten for utbygger kunne bli mindre*» (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2010, s. 10). Fylkesmannen la også liten vekt på at det var boligmangel i Oslo (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2010, s. 10).

I sak 5.3.8 la statsforvalteren stor vekt på at de samfunnsmessige interessene ble uttrykt gjennom den vedtatte reguleringsplanen, og at kommune uttalte seg positivt til å utnytte eiendommen fullt ut i tråd med reguleringsplanen (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2008, 11). I sak 5.3.9 la statsforvalteren liten vekt på det økonomiske tapet eksproprianten hadde hatt ved forspilte prosjekteringsutgifter og økonomiske tap ved tapt fortjeneste ved ikke å kunne utnytte eiendommen fullt ut i tråd med reguleringsplanen (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2005, s. 10). I sak 5.3.10 la statsforvalteren liten vekt på økonomisk tap for ekspropriant på grunn av bortkastede prosjekteringskostnader, og at servitutten medførte en uavklart rettslig situasjon for ekspropriant (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2004, s. 7-8). I sak 5.3.11 la statsforvalteren liten vekt på at ekspropriant risikerte å lide et økonomisk tap på grunn av brukte prosjekteringskostnader samt at det var boligmangel i Oslo (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2002, s. 6). I fylkesmannens vedtak fra 2001 i sak 5.3.12 tok ikke kommunen i sin uttalelse stilling til sitt syn på ekspropriasjon av servitutten, og fylkesmannen la heller ikke etter min tolkning noe vekt på gjeldende reguleringsplan som uttrykk for de samfunnsmessige interessene (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2001, s. 5-6).

Fylkesmannen la istedenfor «*for sin egen del til grunn at det i Oslo er et bredt politisk ønske*

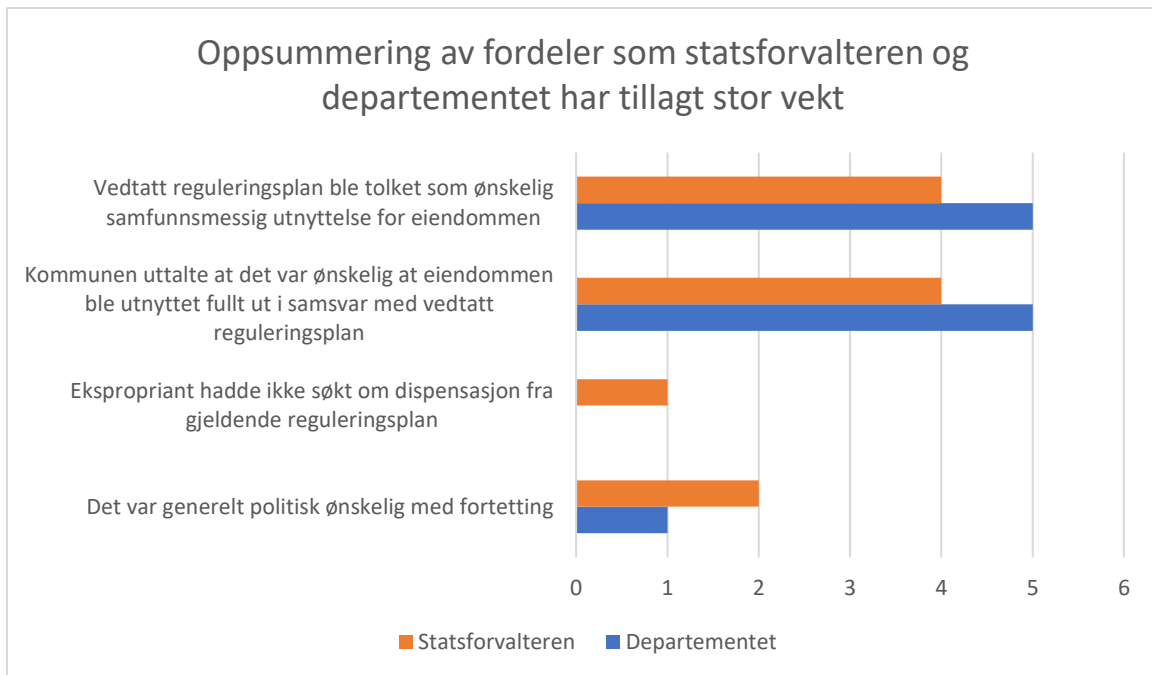
*om økt boligbygging ved fortetting»* og legger videre stor vekt på at det er «*samfunnsmessig gunstig at ledige tomter med god infrastruktur omkring som her, bygges ut*» (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2001, s. 6). I fylkesmannens vedtak fra 2006 i sak 5.3.12 tok ikke fylkesmannen stilling til om reguleringsplanen var et uttrykk for de samfunnsmessige interessene, men de la til grunn at «*Fylkesmannen anser at det på bakgrunn av politiske signaler må sies å være en samfunnsmessig interesse i å frigjøre eiendommer for boligbygging i Oslo*» (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2006, s. 4). Fylkesmannen la liten vekt på ekspropriantens interesse i å bygge ut eiendommen (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2006, s. 3). I sak 5.3.13 kom statsforvalteren til at det ikke forelå hjemmel til å ekspropriere, og saken er dermed ikke relevant for å besvare delproblemstilling B (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2000, s. 2).

### **6.3.2 Fordeler som departementet har vektlagt i interesseavveiningen**

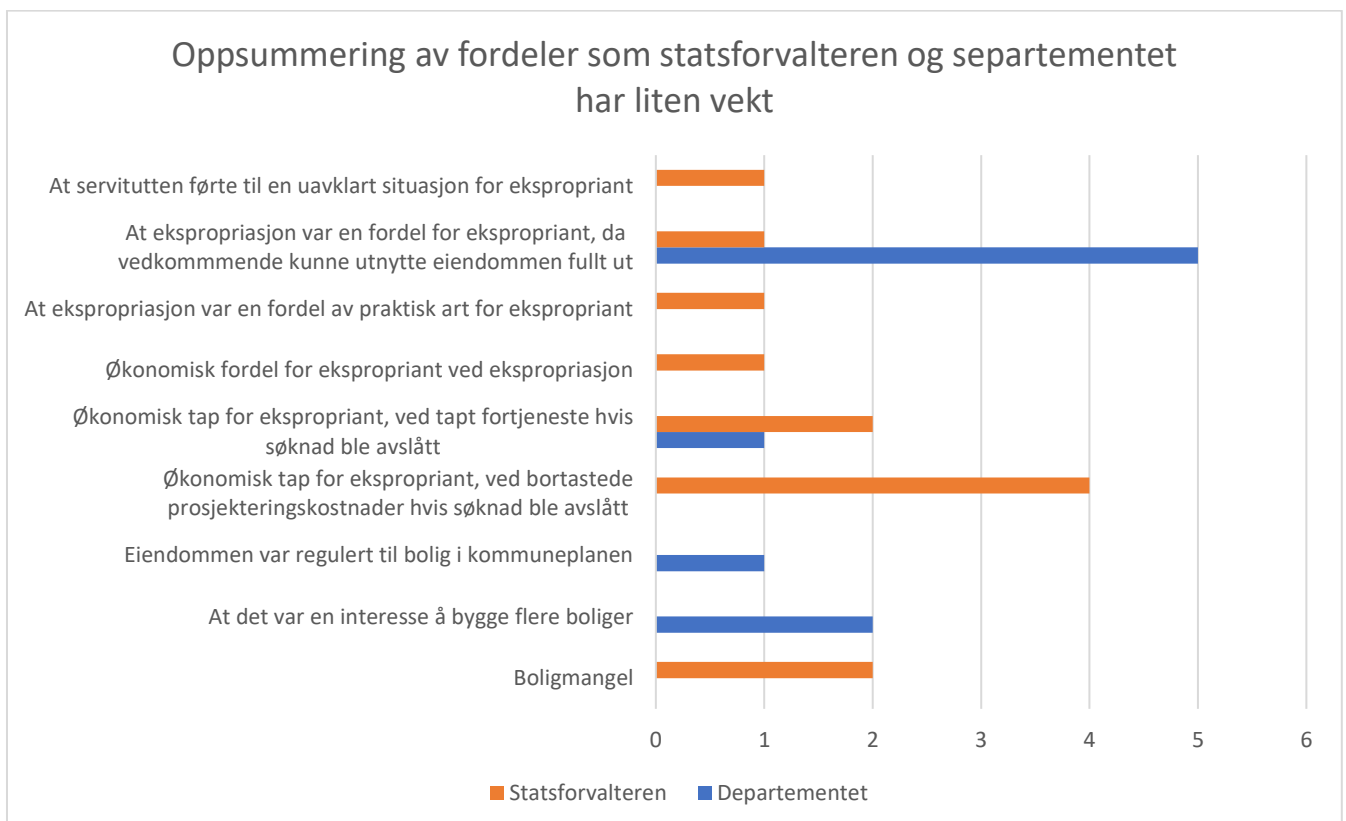
Fordeler departementet la stor vekt på i sak 5.3.1 var at de tolket vedtatt reguleringsplan som et uttrykk for ønsket arealbruk fra kommunen og kommunens etterfølgende uttalelse til fordel for ekspropriasjon (Det Kongelige Kommunal- og Moderniseringsdepartement, 2020, s. 6). I sak 5.3.2 la departementet stor vekt på at kommunen uttalte seg i favør av ekspropriasjon av servitutten, og lav vekt på at ekspropriasjon var en fordel for grunneier, da vedkommende kunne utnytte eiendommen fullt ut (Det Kongelige Kommunal- og Moderniseringsdepartement, 2018, s. 5). I sak 5.3.5 vurderte departementet at det ikke forelå fordeler som tilsa ekspropriasjon, da kommunen hverken gjennom reguleringsplanen eller ved uttalelse uttrykte et ønske om fortetting (Det Kongelige Kommunal- og Moderniseringsdepartement, 2015, s. 6). I sak 5.3.6 la departementet stor vekt på at kommunen uttalte seg i favør av ekspropriasjon, og lav vekt på at ekspropriasjon ville være en fordel for grunneier, da vedkommende kunne utnytte eiendommen fullt ut (Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement, 2012a, s. 5).

I sak 5.3.7 la departementet stor vekt på de samfunnsmessige interessene kom til uttrykk gjennom vedtatt reguleringsplan, samt at «*når kommunen har tatt særskilt stilling til om en bestemt servitutt skal eksproprieres, vil dette ha forholdsvis stor betydning for vekten av de samfunnsmessige interesser i interesseavveiningen etter orl. § 2 annet ledd*» (Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement, 2011, s. 5-6). I sak 5.3.8 kom departementet til at det ikke forelå hjemmel til ekspropriasjon, og det ble følgelig ikke vurdert noen fordeler ved ekspropriasjon av servitutten (Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement, 2010, s. 4). I sak 5.3.9 la departementet stor vekt på at de samfunnsmessige interessene ble uttrykt

gjennom vedtatte arealplaner (Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement, 2005a, 6). I sak 5.3.10 la departementet lav vekt på at ekspropriasjon ville være en fordel for søker da vedkommende kunne utnytte eiendommen fullt ut, samt at servituttens eksistens påvirket økonomien i byggeprosjektet negativt for tiltakshaver (Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement, 2005b, s. 6). I departementets vedtak fra 2002 i 5.3.12 la departementet stor vekt på at de samfunnsmessige interessene for ekspropriasjon ble uttrykt gjennom vedtatt reguleringsplan og kommunens uttalelse, og liten vekt på at eiendommen var regulert til bolig i kommuneplanen (Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement, 2002b, s. 3). Departementet la også liten vekt på at det var av interesse i å bygge flere boliger i Oslo, samt at ekspropriasjon var til fordel for eksproprianten da vedkommende kunne utnytte eiendommen fullt ut (Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement, 2002b, s. 4). I departementets vedtak fra 2007 i sak 5.3.12 la departementet stor vekt på at de samfunnsmessige interessene ble uttrykt gjennom vedtatte planer og at det var politisk ønskelig å «frigjøre eiendommen for boligbygging» (Det kongelige Kommunal- og Regionaldepartement, 2007, s. 4-5). Departementet la også liten vekt på at det forelå en interesse å bygge flere boliger i områder som er omfattet av småhusplanen, og at ekspropriasjon var en fordel for ekspropriant, da vedkommende kunne disponere eiendommen fullt ut (Det kongelige Kommunal- og Regionaldepartement, 2007, s. 5). I sak 5.3.13 vurderte departementet at det ikke forelå hjemmel for ekspropriasjon, og departementet foretok følgelig ingen vurdering av fordeler ved ekspropriasjonen (Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement, 2000, s. 2).



Figur 4: Fordeler som statsforvalteren og departementet har tillagt stor vekt i interesseavveiningen i saker etter orl. § 2 annet ledd



Figur 5: Fordeler som statsforvalteren og departementet har tillagt liten vekt i interesseavveiningen i saker etter orl § 2 annet ledd



### **6.3.3 Intervju statsforvalteren**

På spørsmål om hvorfor statsforvalteren ber kommunen om å uttale seg ved ekspropriasjon av servitutter svarte saksbehandleren at kommunen er de som står nærmest i å belyse de samfunnsmessige interessene. På spørsmål om i hvilken grad kommunens uttalelser og vurderinger blir vektlagt svarte saksbehandleren at departementet har lagt opp til en praksis der det særlig legges vekt på kommunens uttalelser, spesielt etter sak 5.3.7 Tråkka 24. Saksbehandleren sa at kommunen ofte var tilbakeholdene med å gi uttalelser ved ekspropriasjon av servitutter, og hadde en mistanke om at dette kunne være politisk motivert. På spørsmål om hvordan statsforvalteren vurderer søknader om ekspropriasjon av negative servitutter når kommunen *ikke* gir en uttalelse sa saksbehandleren at det var avhengig av plansituasjonen. Saksbehandleren sa at hvis den en vedtatt reguleringsplan gir uttrykk for en bestemt utnyttelse, er det nærliggende å se på dette på kommunens uttrykk for fremtidig utnyttelse av eiendommen. På spørsmål om det var andre momenter en de som går frem av vedtakene som tillegges vekt ved ekspropriasjon sa saksbehandleren at det var det ikke, og at vurderingene gikk frem av vedtakene.

### **6.3.4 Intervju Kommunal- og Distriktsdepartementet**

På spørsmål om i hvilken grad uttalelser fra kommunen blir vektlagt, svarte saksbehandleren at uttalelser fra kommunen ble vektlagt tungt. Saksbehandleren svarte også at i noe saker uttalte kommunen seg, og i andre saker ikke. Saksbehandleren uttalte at hvis gjeldende reguleringsplan er generell og dekker et stort område, vil en uttalelse fra kommunen være viktigere enn hvis planen kun gjelder en eller noen få eiendommer og eksplisitt legger opp til fortetting. På spørsmål om hvordan departementet vurderer søknader når kommunen ikke gir en uttalelse svarte de at aktuelle momenter da er hvor generell planen er og om det er mulig for tiltakshaver å gjennomføre tiltaket uten å bryte med servitutten. Saksbehandleren uttalte også at hvis gjeldende reguleringsplan er veldig generell, og kommunen ikke vil uttale seg, vil dette bli vektlagt i negativ retning.

## **6.4 Empiri til delproblemstilling C**

I dette delkapittelet skal jeg redegjøre for empirien som ligger til grunn for å besvare delproblemstilling C: *Hva er forvaltningens praksis knyttet til forhåndsvarsling ved ekspropriasjon av strøksservitutter?*

Jeg går først gjennom sakene etter pbl. § 16-2 og deretter etter orl. § 2. Jeg utelater ekspropriasjonssakene av negative servitutter, da disse ikke er relevante for å besvare

delproblemstilling C. Grunnen til dette er at delproblemstilling C bare gjelder strøksservitutter. Sakene jeg utelater er sak 5.3.3, 5.3.4, 5.3.8, 5.3.12 og 5.3.13. I påklagede vedtak ble ikke spørsmålet om forhåndsvarsel tatt opp. Jeg inkluderer derfor ikke påklagede vedtak i datagrunnlaget for problemstilling C.

#### **6.4.1 Vedtak etter plan- og bygningsloven § 16-2 første ledd**

I sak 5.2.1 skriver kommunen angående spørsmålet om hvem som var rettighetshavere:

*«Til tross for grundig vurdering, har det ikke lyktes Eiendoms- og byfornyelsesetaten å fastslå eksakt antall mulige rettighetshavere. For enkelthets skyld har derfor EBY i sin saksforberedelse varslet ekspropriasjon overfor 389 mulige rettighetshavere. Dette utvalget anses godt utover de eiendommer som kan tenkes å ha rettigheter i henhold til servituttene»* (Oslo kommune, 2016a, s. 3). Her blir det med andre ord varslet flere enn de som er rettighetshavere.

Måten kommunen varslet rettighetshaverne på var både direkte med brev, samt ved offentlig kunngjøring i medhold av orl. § 12 andre ledd andre punktum og pbl. § 16-2 fjerde ledd (Oslo kommune, 2016a, s. 3).

#### **6.4.2 Vedtak etter oreigningsloven § 2 nr. 31 første alternativ**

I sak 5.3.1 konstaterte fylkesmannen at rettighetshaverne som ble varslet var de *«i henhold til adresseliste vedlagt søknad om samtykke til ekspropriasjon»* (Fylkesmannen i Oslo og Viken, 2020a, s. 2). Det var altså søker som fikk ansvaret for å finne ut hvem som er rettighetshavere. I sak 5.3.2 var det Fylkesmannen som sendte forhåndsvarselet, men hvilke eiendommer som ble varslet ble vurdert i samråd med søker (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2017b, s. 2). Her var det med andre ord både fylkesmannen og søker som utarbeidet listen med rettighetshavere.

I sak 5.3.5 skrev fylkesmannen at søker har varslet rettighetshaverne om ekspropriasjonen (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2014, s. 1). Fylkesmannen bemerket videre at *«I varselet ble det tatt forbehold om at det kan finnes ytterligere rettighetshavere som ikke er varslet om søknaden. Følgelig kan det ikke utelukkes at andre enn de varslede eiendommer i området kan være påtaleberettiget. Fylkesmannen bemerker derfor at denne avgjørelsen i utgangspunktet bare gjøres gjeldende overfor de som er varslet om søknaden»* (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2014, s. 1).

I sak 5.3.6. ble rettighetshavere forhåndsvarslet etter en liste utarbeidet av søker (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2011, s. 2). Fylkesmannen la til grunn at det ikke kunne utelukkes at det var flere rettighetshavere som ikke var varslet, og at avgjørelsen bare gjaldt for de som har mottatt forhåndsvarsel (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2011, s 4-5). I sak 5.3.7 var det søker som foretok forhåndsvarsel (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2010, s. 1). Fylkesmannen bemerket at vedtaket bare gjaldt for de rettighetshaverne som var forhåndsvarslet (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2010, s. 4). I sak 5.3.9 var det fylkesmannen som foretok forhåndsvarselet, men det er ikke opplyst om det var fylkesmannen eller søker som undersøkte hvem som var rettighetshavere av servitutten (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2005, s. 4). Fylkesmannen vurderte at det ikke kunne utelukkes at det var flere eiendommer enn de som hadde mottatt varsel som var påtaleberettigede (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2005, s. 4). I sak 5.3.10 var det søker som foretok forhåndsvarselet (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2004, s. 2). Fylkesmannen skrev at det ikke kunne utelukkes at det var flere eiendommer som var påtaleberettigede (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2004, s. 3). Fylkesmannen vurderte også at vedtaket bare gjaldt for de som var forhåndsvarslet (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2004, s. 4). I sak 5.3.11 fremgår det at fylkesmannen sendte forhåndsvarsel (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2002, s. 1). I spørsmålet hvem som var rettighetshavere konkluderte fylkesmannen med at «*Fylkesmannen er etter en samlet vurdering av saken, av den oppfatning at en her står overfor en strøksservitutt med påtalerett for de øvrige eiendommer i Vækerøåsen*». (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2002, s. 1).

### **6.4.3 Intervju statsforvalteren**

På spørsmål om hvordan statsforvalteren sikrer at alle rettighetshaverne mottar forhåndsvarsel ved ekspropriasjon av strøksservitutter svarte saksbehandleren med at det er vanlig praksis å si til søker at det er søker som har risikoen ved å varsle alle de som de tenker blir berørt av ekspropriasjonen. Saksbehandleren sa også at de ofte anbefaler søker å utvide kretsen som blir varslet. Til slutt sa saksbehandleren at det er vanlig å ta forbehold i vedtaket at vedtaket bare gjelder for dem som har mottatt forhåndsvarsel.

På spørsmål om det er mulig å benytte seg av offentlig kunngjøring etter orl. § 12 annet ledd i saker det er vanskelig å nå alle rettighetshaverne, svarte saksbehandleren at dette er en mulighet. Grunnen til at dette ikke ble brukt var av praktiske årsaker, og at så lenge søker varsler et stort antall rettighetshavere, så er det antatt at det ikke er flere påtaleberettigede. Saksbehandleren understreket også at risikoen for at varselet er utilstrekkelig er mindre når

det er varslet direkte. Det ble også pekt på at det er enklere for å en rettighetshaver å forholde seg til et brev sammenlignet med en offentlig kunngjøring i en avis.

## **6.5 Empiri til delproblemstilling D**

I dette delkapittelet skal jeg redegjøre for empirien som ligger til grunn for å besvare delproblemstilling D: *Hvilke momenter blir vektlagt av forvaltningen ved avgjørelse om forhåndstiltredelse, og hva er den gjennomsnittlige saksbehandlingstiden?*

Jeg har sortert momentene etter saker det var krevd skjønn (alternativ nummer 1 i oppgavens teoridel), saker det ikke var krevd skjønn (alternativ nummer 2 i oppgavens teoridel) og i saker der skjønn var avholdt, men ikke rettskraftige (alternativ nummer 3 i oppgavens teoridel). Grunnen til dette er at det er tre ulike hjemler for forhåndstiltredelse og der er ulike vurderinger og momenter som vektlegges.

Jeg har valgt å behandle sakene etter pbl. § 16-2 og orl. § 2 samlet fordi at reglene for forhåndstiltredelse er identiske. Både vedtak der forhåndstiltredelse godkjennes og vedtak der det avslås er inkludert.

### **6.5.1 Momenter som forvaltningen har vektlagt i saker der det var krevd skjønn**

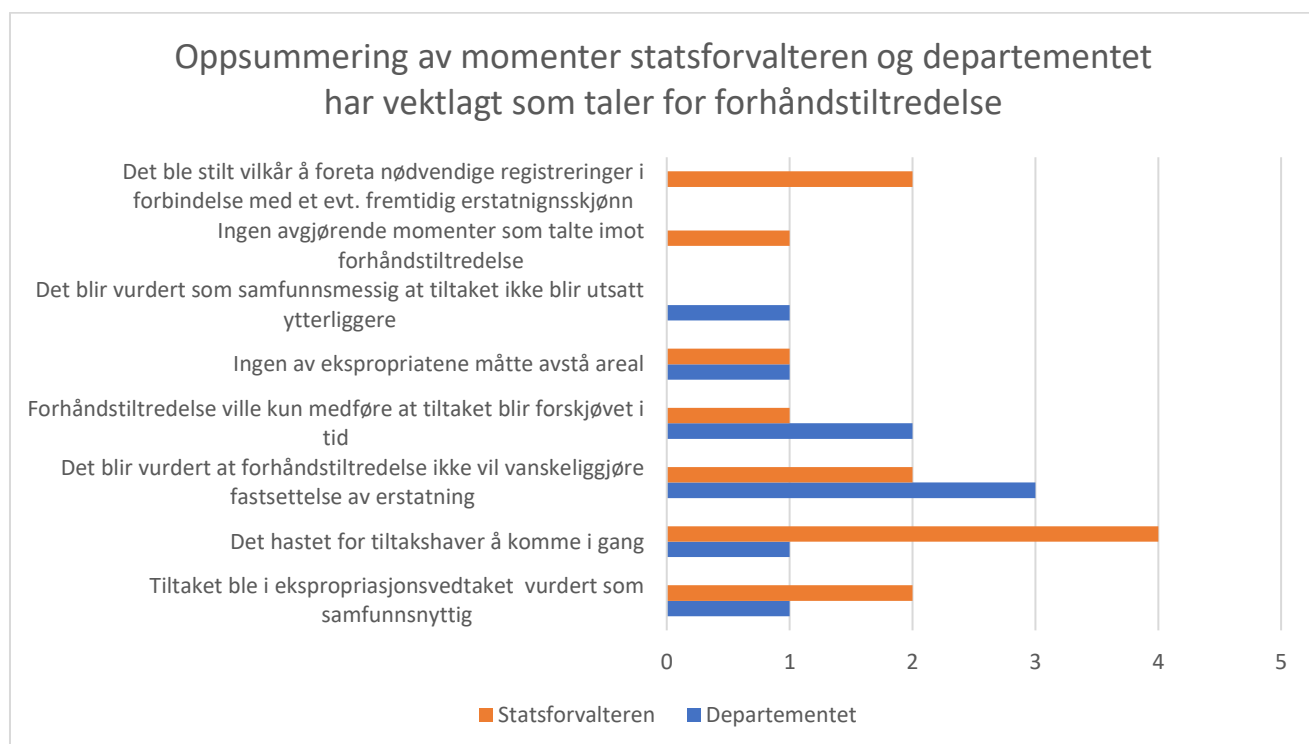
#### **Momenter statsforvalteren har vektlagt som taler for forhåndstiltredelse**

Momenter fylkesmannen la vekt på i sak 5.2.1 som talte for forhåndstiltredelse var at det hastet å komme i gang, forhåndstiltredelse ikke ville vanskeliggjøre en erstatningsfastsettelse og det var heller ingen andre avgjørende momenter som talte imot (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2017a, s. 2). Momenter fylkesmannen la vekt på i sak 5.2.2 var at utbyggeren hadde en alminnelig interesse i å komme i gang, samt at når tiltaket ble vurdert som samfunnsnyttig vurderte fylkesmannen at dette forholdet også burde tilsi at tiltaket burde komme i gang (Fylkesmannen i Nordland, 2018b, s. 3). Momenter fylkesmannen la vekt på i sak 5.2.3 var at det hastet å komme i gang, det var en «*allmenn og samfunnsmessig interesse i å komme i gang med tiltaket*» samt at forhåndstiltredelsen i seg selv ikke påførte ekspropriatene ulemper, men kun en forskyvning i tid av tiltaket (Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, 2012, s. 10). I sak 5.3.1 la statsforvalteren vekt på at ingen av rettighetshaverne måtte avstå areal, at et vedtak om forhåndstiltredelse ikke ville vanskeliggjøre en erstatningsfastsettelse og at når vilkårene for ekspropriasjon var oppfylt ble det vurdert som positivt å sette i gang (Statsforvalteren i Oslo og Viken, 2021, s. 5-6). Det ble også stilt som vilkår å foreta nødvendige registreringer av eiendommen (Statsforvalteren i Oslo og Viken, 2021, s. 9). I sak 5.3.6 var momentene fylkesmannen vektla at eksproprianten hadde en

interesse i å komme fort i gang og at bevisituasjonen ikke tilsa at forhåndstiltredelse ikke skulle gis, da nødvendige beviser for skjønnsretten kunne sikres gjennom registreringer (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2012, s. 5).

### Momenter departementet har vektlagt som taler for forhåndstiltredelse

Momenter departementet vektla i sak 5.2.3 som talte for forhåndstiltredelse var at det var samfunnsmessig å tilrettelegge for areal til studentboliger og at det hadde avgjørende betydning for tiltakshaver å komme raskt i gang (Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement, 2013, s. 3). Departementet la vekt på at forhåndstiltredelsen ikke ville vanskeliggjøre et skjønn og forhåndstiltredelsen kun ville innebære at byggingen ble fremskjøvet i tid (Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement, 2013, s. 4). I sak 5.3.1 var departementet enig med statsforvalterens vurdering og viste til at ingen av ekspropriatene måtte avstå areal, at et vedtak om forhåndstiltredelse ikke ville vanskeliggjøre en erstatningsfastsettelse ved skjønn og at det var av samfunnsmessig interesse at tiltaket ikke ble utsatt ytterligere (Det Kongelige Kommunal- og Moderniseringsdepartement, 2021, s. 4). Momenter departementet vektla i sak 5.3.6 var at en forhåndstiltredelse ikke vanskeliggjøre et skjønn, men bare forskyver tidspunktet tiltaket ble iverksatt (Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement, 2012b, s. 4).



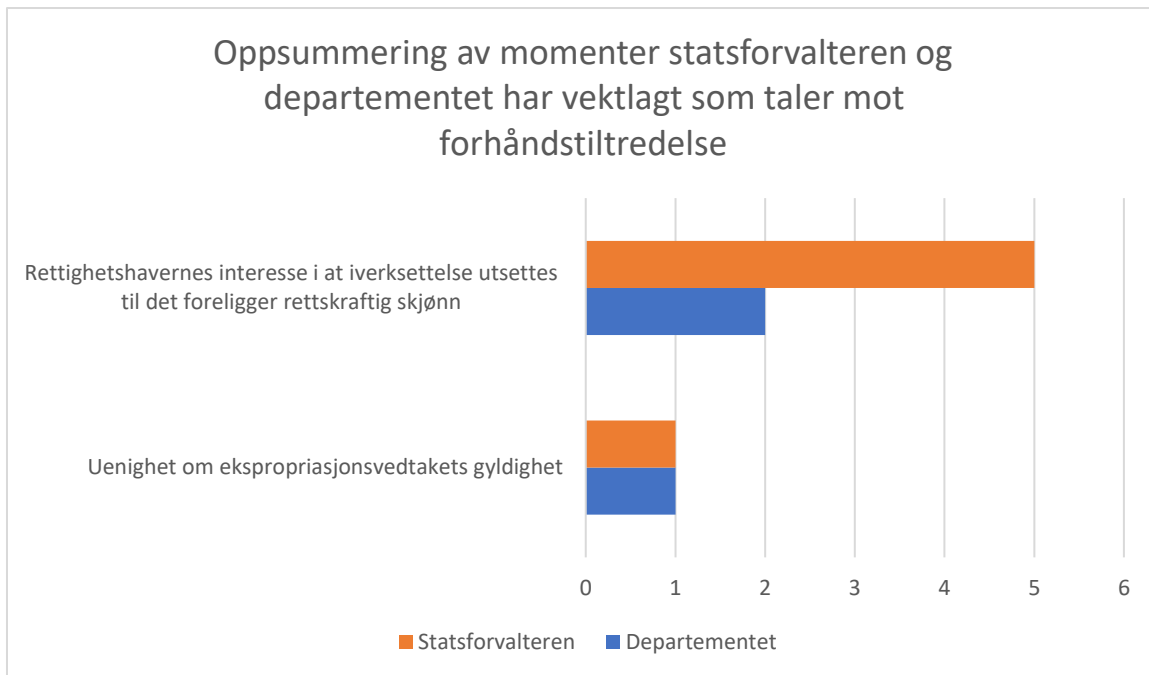
Figur 6: Momenter statsforvalteren og departementet har vektlagt som taler for forhåndstiltredelse i vedtakene om forhåndstiltredelse etter orl. § 25 første ledd første punktum

### **Momenter statsforvalteren har vektlagt som taler mot forhåndstiltredelse**

Momenter fylkesmannen la vekt på i sak 5.2.1 som talte mot forhåndstiltredelse var «*rettighetshavernes interesse i at iverksettelse utsettes til skjønn er avholdt og endelig*» (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2017a, s. 2). Momenter fylkesmannen la vekt på i sak 5.2.2 var «*grunneiers interesse i å få beholde naboeiendommen urørt inntil det foreligger rettskraftig skjønn*» (Fylkesmannen i Nordland, 2018b, s. 3). Momenter fylkesmannen vektla i sak 5.2.3 var at det var viktig for rettighetshaver at tiltaket ikke ble satt i gang inntil rettskraftig skjønn forelå (Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, 2012, s. 10). Momenter statsforvalteren la vekt på i sak 5.3.1 var at «*iverksettelse utsettes til skjønn er avholdt og endelig*» (Statsforvalteren i Oslo og Viken, 2021, s. 6). Momenter fylkesmannen i sak 5.3.6 vektla var at det var strid om ekspropriasjonsvedtakets gyldighet og at ekspropriatene hadde en interesse i at «*iverksettelse utsettes til skjønn er endelig avholdt og endelig*» (Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2012, s. 5).

### **Momenter departementet har vektlagt som taler mot forhåndstiltredelse**

Momenter departementet la vekt på i sak 5.2.3 som talte mot forhåndstiltredelse var at «*rettighetshaverne skal få beholde tomtene urørt inntil det forelegger et rettskraftig skjønn*» (Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement, 2013, s. 3). Departementet tar i sak 5.3.1. ikke direkte stilling til noen momenter som taler mot at forhåndstiltredelse skal gis. Momenter departementet vektla i sak 5.3.6 var ekspropriatenes interesse i at tiltaket ikke ble iverksatt før rettskraftig skjønn forelå samt at det er uenighet om ekspropriasjonsvedtakets gyldighet (Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement, 2012b, s. 3-4).



Figur 7: Momenter statsforvalteren og departementet har vektlagt som taler mot forhåndstiltredelse i vedtakene om forhåndstiltredelse etter orl. § 25 første ledd første punktum

### **6.5.2 Momenter som forvaltningen har vektlagt i saker der det ikke var krevd skjønn**

#### **Statsforvalterens vurdering**

I sak 5.3.1 ble det søkt forhåndstiltredelse før skjønn var krevd, fordi eksproprianten ville bruke tiden etter ekspropriasjonsvedtaket til å forsøke å inngå frivillige avtaler fremfor å utarbeide skjønnsbegjæring (Fylkesmannen i Oslo og Viken, 2020b, s. 2). Vilåret for å innvilge forhåndstiltredelse før skjønn var krevd var om det forelå et særtilfelle der forhåndstiltredelse burde innvilges fordi det «kom til å valda urimeleg tidhefte å bia til skjønnskravet er framsett» jf orl. § 25 første ledd annet punktum. Fylkesmannen vurderte at ønsket fra ekspropriant om å bruke tiden etter vedtaket om ekspropriasjon til å inngå frivillige avtaler med rettighetshavere, ikke var et særtilfelle eller vil medføre «urimelig tidhefte» å vente til begjæring om skjønn ble fremsatt (Fylkesmannen i Oslo og Viken, 2020b, s. 3). Forhåndstiltredelse ble derfor ikke innvilget.

### **6.5.3 Momenter som forvaltningen har vektlagt i saker der skjønn er avholdt, men ikke er rettskraftig**

#### **Statsforvalterens vurdering**

I sak 5.3.4 ble det søkt om forhåndstiltredelse før rettskraftig skjønn forelå (Fylkesmannen i Hordaland, 2017, s. 3). Vilåret for å innvilge forhåndstiltredelse der skjønn er krevd men

ikke rettskraftig var om det forelå «særlege grunnar» som talte mot at forhåndstiltredelse skulle jf. orl. § 25 første ledd fjerde punktum.

Fylkesmannen vurderte først spørsmålet om ekspropriasjonsvedtakets gyldighet.

Fylkesmannen vurderte at tingretten ikke var i tvil da de ikke nektet skjønnet fremmet, og at dette momentet talte mot at spørsmålet om ekspropriasjonsvedtakets gyldighet var en særlig grunn til å nekte forhåndstiltredelse (Fylkesmannen i Hordaland, 2017, s. 3). Fylkesmannen vurderte deretter spørsmålet om bevisstilgangen til overskjønnet. Fylkesmannen vurderte at bevisstilgangen ville bli sikret med vilkår om at det blir gjort kartlegginger av området ved bilde eller video, slik at dette ikke var en særlig grunn (Fylkesmannen i Hordaland, 2017, s. 3). Fylkesmannen vurderte derfor vurdert at det ikke forelå «særlige grunner», og forhåndstiltredelse ble innvilget.

#### 6.5.4 Gjennomsnittlig saksbehandlingstid

I dette delkapittelet gjør jeg rede for empirien knyttet til hva den gjennomsnittlige saksbehandlingstiden er ved avgjørelse av forhåndstiltredelse. Jeg har organisert avgjørelsene av forhåndstiltredelse i tabellen under med nummeret brukt i oppgavens kapittel 5, da hele navnet er for langt til å passe i tabellen. Jeg har både inkludert saker der forhåndstiltredelse blir innvilget og avslått. I utregningen har jeg regnet totalt antall dager fra søknad om forhåndstiltredelse er mottatt til vedtaket er fattet. I klagesaker har jeg regnet fra klagen er oversendt fra statsforvalteren til departementet har fattet vedtaket.

Sak	Dato søknad	Dato vedtak	Tid saksbehandling Statsforvalteren (antall dager)	Dato klage	Dato vedtak klage	Tid saksbehandling Departementet (antall dager)
5.2.1	10.02.2017	13.11.2017	276 dager	-	-	-
5.2.2	29.06.2018	18.09.2018	81 dager	-	-	-
5.2.3	23.10.2012	20.11.2012	28 dager	13.03.2013	03.05.2013	51 dager
5.3.1	02.12.2019	01.07.2020	219 dager			
5.3.1	27.11.2020	18.02.2021	52 dager	23.03.2021	06.05.2021	44 dager
5.3.4	20.05.2016	07.04.2017	322 dager	-	-	-
5.3.6	29.03.2012	14.05.2012	46 dager	25.06.2012	25.10.2012	122 dager

Tabell 1: Saksbehandlingstid statsforvalteren og departementet ved avgjørelse av forhåndstiltredelse



Gjennomsnittlig saksbehandlingstid for avgjørelse av forhåndstiltredelse hos statsforvalteren er 146 dager. Her bidrar spesielt sak 5.2.1, det første vedtaket i sak 5.3.1 og sak 5.3.4 til å trekke opp gjennomsnittet.

Gjennomsnittlig saksbehandlingstid for avgjørelse av forhåndstiltredelse av Kommunal og Distriktsdepartementet er 72 dager.

## Kapittel 7: Drøfting

### 7.1 Innledning

I dette kapittelet skal jeg drøfte den innsamlede empirien opp mot oppgavens teoridel, sett i lys av oppgavens hovedproblemstilling: *Hva er forvaltningens praksis ved ekspropriasjon av negative servitutter?* Jeg har organisert drøftelsen under delproblemstillingene.

### 7.2 Delproblemstilling A

I dette delkapittelet skal jeg drøfte den innsamlede empirien i forhold til oppgavens teoridel, i lys av delproblemstilling A: *Hvilke momenter blir vektlagt av forvaltningen i nødvendighetsvurderingen og interesseavveiningen ved ekspropriasjon av negative servitutter ved gjennomføring av reguleringsplan etter plan- og bygningsloven § 16-2 første ledd?*

#### 7.2.1 Nødvendighetsvurderingen

Vilkåret i nødvendighetsvurderingen som må oppfylles, er vilkåret i oreigningslova § 2 første ledd om at ekspropriasjon kan gjøres «*så langt det trengst*» for å gjennomføre ekspropriasjonsformålet.

Hovedfunnet på bakgrunn av den innsamlede empirien er at kommunene vurderer nødvendighetsvilkåret som oppfylt hvis negative servitutter er til hinder for å gjennomføre reguleringsplanen.

Hvis kommunene står ovenfor en fullstendig byggehindrende servitutt, så viser empirien at dette veier tungt i favør av at nødvendighetsvilkåret er oppfylt. Eksempler på dette er sakene 5.2.1 og 5.2.2.

I sak 5.2.1 ble det ekspropriert servitutter som i hovedsak innebar at fremtidig bebyggelse skulle være villamessig, at det bare kunne bygges en bygning per tomt, at selger måtte gi tillatelse for oppføring av uthus og at det var krav til fasade, etasjer og antall boenheter (Oslo kommune, 2016a, s. 2). Etter dette la kommunen til grunn at servituttene «*er til hinder for skolebygging iht. vedtatt detaljregulering, og må følgelig slettes*» (Oslo kommune, 2016a, s. 3-4). Det kan stilles spørsmål ved om servituttene i dette tilfellet egentlig var bortfalt, som følge av at kommunen hadde vedtatt en reguleringsplan med et annet formål enn formålet servituttene søkte å ivareta. Jeg viser her til teorikapittel 3.7 om bortfall av servitutter til fordel for reguleringsplan. Hvis servituttene i realiteten var bortfalt, kan det tenkes at det ikke var nødvendig med ekspropriasjon. En mulig forklaring på hvorfor det ble gjennomført ekspropriasjon kan være at kommunen vurderte at det tok kortere tid å ekspropriere servitutter

som var bortfalt etter pbl. § 16-2 og søke om forhåndstiltredelse, sammenlignet med å gå til rettsak mot rettighetshaverne med påstand om at servituttene var bortfalt til fordel for reguleringsplan. Det er jo en kjent sak at saksbehandlingstiden i domstolene er lang.

Kommunen vil imidlertid ofte stå ovenfor tilfeller der det er mulig å bygge i tråd med servitutten, dvs. at servitutten bare er delvis byggehindrende. Et eksempel på dette er sak 5.2.3. Dette viser at kommunen vurderte nødvendighetsvilkåret som oppfylt ved ekspropriasjon av delvis byggehindrende servitutter. Dette gir mening, da hele hensikten med ekspropriasjon til reguleringsplan er å gjennomføre reguleringsplanen, så da er det jo hensiktsmessig å ekspropriere vekk servitutter som hindrer full gjennomføring.

For påklagde saker er det bare en sak i empirigrunnet der Statsforvalteren som klageinstans direkte vurderer nødvendighetsvilkåret, sak 5.2.2. Det fremgår her at Statsforvalteren har samme syn som kommunene, og at vilkåret er oppfylt hvis servituttene hindrer en «*full utbygging av boliger i samsvar med vedtatt regulering*» (Fylkesmannen i Nordland, 2018a, s. 11).

En annen observasjon basert oppgavens empirigrunnlag er hvorfor kommunen er tilbakeholden på å gjennomføre ekspropriasjon selv etter pbl. § 16-2. Empirien viser klart at det er flere ekspropriasjonssaker etter orl. § 2 enn etter pbl. § 16-2. Et mulig svar på dette kan være at det er lite politisk vilje fra kommuner til å selv gjennomføre ekspropriasjon av strøksservitutter, men dette er bare spekulasjoner fra min side.

### **7.2.2 Interesseavveiningen**

Det fremgår av empirien at det er mange ulike momenter som forvaltningen vektlegger i interesseavveiningen. Det er et bredt spekter av momenter som er vektlagt, og jeg har i figur 2 sortert momenter som er tematisk like men har forskjellig ordlyd, som forskjellige momenter.

Hovedfunnet for hvilke fordeler som vektlegges i interesseavveiningen er at forvaltningen vurderer det faktum at det er en politisk ønskelig plan som gjennomføres, som tungtveiende i interesseavveiningen. Det fremstår som gjennomgående at reguleringsplanen blir sett på som et uttrykk for samfunnsmessige interesser, og at dette blir tillagt stor vekt. Mange av momentene som fremgår av figur 2, som oppsummerer momentene som blir vektlagt, fremstår som underkategorier av dette. Eksempler på dette er «fortetting var politisk ønskelig», «tiltaket var politisk ønskelig», «servitutten hindret en hensiktsmessig arealutnyttelse» og at «tiltaket ble vurdert som samfunnsmessig å gjennomføre».

Et annet funn er at det legges stor vekt på om servituttene er gamle og hadde utspilt sin rolle. Eksempler på dette fra figur 2 er: «servituttene var gamle», «servituttene hadde utspilt sin rolle» og «servituttene hindret en hensiktsmessig arealutnyttelse».

Hovedfunnet når det gjelder ulemper som blir vektlagt i interesseavveiningen, momentet trafikkøkning som er vektlagt i flest saker, da det blir vektlagt i to saker. Dette er et moment der er naturlig å legge vekt på, da negative servitutter ofte har som formål å bevare et område, og en ekspropriasjon av slike servitutter ofte da følgelig vil føre til økt støy.

Et annet funn er at det ikke i noen saker ble tillagt stor vekt på en ulempe. En mulig forklaring på dette er at alle sakene i empirigrunnet fikk gjennomslag. Dette kan peke på at det skal mye til for at kommunestyret ikke vedtar ekspropriasjon på bakgrunn av en politisk ønskelig reguleringsplan de selv har vedtatt.

Av de resterende ulempene er det ingen som direkte går igjen på tvers av sakene. Noe som kan fremstå litt rart, er at momentet «tiltaket vil stride mot servituttens formål», jf. figur 3, bare er vurdert en gang. Dette er etter min mening et meget sentralt moment som kanskje er aktuelt i de fleste ekspropriasjonssaker. Det kan stilles spørsmålsteget om dette er et moment som burde vurderes i flere saker.

### **7.3 Delproblemstilling B**

I dette delkapittelet skal jeg drøfte den innsamlede empirien i forhold til oppgavens teoridel, i lys av delproblemstilling B: *Hvilke fordeler blir vektlagt av forvaltningen i interesseavveiningen ved behandling av søknader om ekspropriasjon av negative servitutter etter oreigningslova § 2 nr. 31 første alternativ.*

Et hovedfunn er at forvaltningen gjentatte ganger vurderer vedtatt reguleringsplan som en ønskelig samfunnsmessig utnyttelse av eiendommen, og legger stor vekt på dette. Figur 4 viser at Statsforvalteren har vektlagt dette i fire saker, og departementet i fem saker. Et eksempel på at dette blir vektlagt er i sak 5.3.1 der «*Departementet minner om at de samfunnsmessige interessene ved ekspropriasjon hovedsakelig kommer til uttrykk gjennom kommunens ønske om utbygging, slik de fremkommer gjennom aktuelle planer og vedtak*» (Det Kongelige Kommunal- og Moderniseringsdepartement, 2020, s. 6).

Det er interessant at empirien viser at det i en så stor andel av avgjørelsene vektlegges at det foreligger en vedtatt reguleringsplan. Det kan med andre ord tyde på at en vedtatt reguleringsplan i seg selv taler for ekspropriasjon.

I plan- og bygningslovens formålsbestemmelse § 1-1 første ledd går det frem at «*Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner*». En reguleringsplan blir til gjennom en planprosess som innbyggerne kan medvirke til, og at planen er vedtatt av et kommunestyre som er demokratisk valgt. En reguleringsplan skal derfor ikke bare være til fordel for den enkelte (for eksempel), men også samfunnet. Hvis vi tar utgangspunkt i at reguleringsplanen er blitt opplyst «*så godt som mulig før vedtak treffes*», jf. fvl. § 17 første ledd første punktum, og latt alle parter komme til orde, er det et sterkt argument for at reguleringsplaner kan vektlegges som argument for ekspropriasjon. Dette kan også være med på å forklare hvorfor forvaltningen ofte ser hen til hva vedtatt reguleringsplan uttrykker og begrunner ekspropriasjon ved å vise til denne.

Et annet hovedfunn er at forvaltningen legger stor vekt på at kommunen uttaler seg positive til ekspropriasjon, jf. figur 4. Departments vurdering i sak 5.3.7 Tråkka 24 er et eksempel på at departementet la vekt på kommunens uttalelse: «*I denne saken legger departementet vekt på supplerende uttalelse fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune av 20. 05. 10 i anledning ekspropriasjonssaken* (Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement, 2011, s. 6). Synet om at de samfunnsmessige interessene uttrykkes gjennom en uttalelse er også etter mitt syn rimelig, da kommunen gjennom en eksplisitt uttalelse får en god mulighet til å uttrykke de samfunnsmessige interessene ved ekspropriasjonen.

Både statsforvalteren og departementet uttalte i intervju at kommunens uttalelser blir vektlagt tungt. Når kommunens uttalelse blir tillagt stor vekt av forvaltningen i interesseavveiningen, som vist ovenfor, er det problematisk når kommunen enkelte ganger ikke gir en tilstrekkelig uttalelse. Et eksempel på dette er sak 5.3.5 Binneveien. Her henvendte statsforvalteren seg til kommunen ved PBE to ganger og en gang til kommunen ved byrådsavdelingen for byutvikling, uten å få en tilstrekkelig uttalelse fra kommunen. Statsforvalteren og departementet svarte også bekreftende på at kommunen noen ganger ikke uttalte seg. Dette viser at hvis kommunens uttalelse skal tillegges stor vekt, er det viktig at kommunene har gode rutiner for å gi en tilstrekkelig uttalelse.

Det kan stilles spørsmålstegn ved om det er hensiktsmessig at kommunen kan uttale seg ved ekspropriasjonssøknader etter orl. § 2, men at de ikke skal ta stilling til rettighetene i byggesaksbehandlingen. Kommunen skriver ofte sitt syn på servitutten i uttalelsen ved ekspropriasjon. Hvis kommunen hadde tatt stilling til servitutter i byggesaksbehandlingen hadde dette sikret at alle servitutter hadde en vurdering fra kommunen, hvis det blir ekspropriasjon.

Et hovedfunn er at forvaltningen i flere saker, legger vekt på subjektive interesser i interesseavveiningen, selv om dette er tillagt liten vekt. Av økonomiske momenter gjelder det den økonomiske fordel for eksproprianten ved ekspropriasjon, samt det økonomiske tapet eksproprianten lider. Det gjelder også den økonomiske fortjenesten eksproprianten går glipp av hvis søknaden om ekspropriasjon blir avslått. Vektleggingen av subjektive økonomiske interesser er i tråd med synet til Fleischer (1978, s. 61), da han argumenterer for at det fra et samfunnsmessig ståsted kan legges vekt på økonomiske fordeler, men at disse bør tillegges liten vekt.

Det er etter mitt syn flere argumenter for at subjektive fordeler er i tråd med de generelle samfunnsmessige interessene, og derfor er relevante i interesseavveiningen. Eksempler på dette er at en subjektiv økonomisk fordel fører til økte skatteinntekter til det offentlige, samt at det bidrar til en generell økonomisk utvikling i området. Når denne tilnæringsmåten legges til grunn, er også vektleggingen i tråd med rundskriv H-14/02, der det argumenteres for at hvis subjektive interesser skal vektlegges, så skal disse være i tråd med samfunnsmessige interesser (Det kongelige Kommunal- og Regionaldepartementet, 2002a, s. 10). Samtidig er det grunn til å være varsom med å vektlegge subjektive fordeler ved ekspropriasjon, da ekspropriasjon først og fremst skal være i samfunnets interesse. Det er derfor hensiktsmessig at forvaltningen har tillagt subjektive fordeler for ekspropriant liten vekt.

Et annet funn er at fordelen eksproprianten får ved å kunne utnytte eiendommen fullt ut, er et moment som er blitt tillagt liten vekt av statsforvalteren i en sak og i fem saker av departementet, jf. figur 5. Det er gode grunner for å også se på dette som en subjektiv interesse som samsvarer med de samfunnsmessige interessene, jf. diskusjonen i avsnittet ovenfor. Eksempler på grunner er at det er positivt at eiendom blir utnyttet fullt ut, jf. det statlige målet om fortetting og diskusjonen om dette nedenfor. Samtidig er det grunn til å være varsom, da rettighetshaverne av servitutten som begrenser utnyttelsen av eiendommen ønsker at servitutten opprettholdes.

Empirien viser at i en av sakene ble det lagt vekt på at det ekspropriant ikke hadde søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen. Det kan stilles spørsmålsteget ved om dette er et hensiktsmessig moment å vektlegge. Det er ikke noe som hindrer eksproprianten fra å søke om dispensasjon dagen etter vedkommende har fått ekspropriasjonstillatelse, da det er statsforvalteren som behandler ekspropriasjonssøknader, og kommunen som behandler byggesøknader, inkludert søknader om dispensasjon. Statsforvalteren vil derfor ikke ha noe kontroll om det blir gitt dispensasjon til en utnyttelsesgrad utover det som er fastsatt i

reguleringsplanen etter det blir gitt ekspropriasjonstillatelse. På den annen side er det unødvendig med ekspropriasjon hvis dispensasjon ikke innvilges.

En annen interessant observasjon er at både fylkesmannen og departementet i sak 5.3.13 kom til at orl. § 2 nr. 31 første alternativ ikke ga hjemmel til ekspropriasjon til utvidelse av eksisterende bolig. Dette er interessant sett opp mot at statsforvalteren i sak 5.3.8 noen år senere ga tillatelse til ekspropriasjon av servitutt til utvidelse av eksisterende bolig. Ekspropriat måtte klage på saken for å få den endret i tråd med tidligere praksis, og departementet omgjorde vedtaket med begrunnelsen at orl. § 2 nr. 31 i dette tilfellet ikke ga hjemmel til ekspropriasjon.

Det kan og stilles spørsmål ved hvorfor det i vurderingen om den generelle utviklingen med tanke på fortetting, ikke blir lagt vekt på den statlige planretningslinjen, som gjennomgått i kapittel 3.4. I planretningslinjen punkt 4.3 første ledd første punktum går det klart frem at: «*I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon*» (Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 2014). Den statlige planretningslinjen kan nok ikke brukes som en erstatning for en uttalelse fra kommunen om hva som er ønskelig utvikling i et konkret område, men kanskje gi en pekepinn på ønsket nasjonal arealpolitikk.

#### **7.4 Delproblemstilling C**

I dette delkapittelet skal jeg drøfte den innsamlede empirien i forhold til oppgavens teoridel, i lys av oppgavens delproblemstilling C: *Hva er forvaltningens praksis knyttet til forhåndsvarsling ved ekspropriasjon av strøksservitutter?*

I sak 5.3.12 var det noen som påberopte seg status som rettighetshaver etter at ekspropriasjonsvedtaket var truffet. Lagmannsretten kom etter konkret vurdering til at unnlåtelsen ikke påvirket vedtakets gyldighet, jf. Rg. 2006 s. 1155. Saken gjaldt også ekspropriasjon av negativ servitutt og ikke strøksservitutt, og saken er dermed ikke relevant i forhold til delproblemstilling C og vil følgelig ikke bli tatt med videre i drøftelsen.

Et hovedfunn er at ut fra oppgavens empiridel i ekspropriasjonssak 5.2.1, som er den eneste saken i empirigrunnlaget der det ble ekspropriert strøksservitutter etter pbl. § 16-2, ble alle kjente rettighetshavere varslet direkte, og det ble i tillegg varslet ved offentlig kunngjøring.

Et annet hovedfunn er i saker etter orl. § 2 nr. 31 første alternativ, ble det i alle tilfellene varslet direkte til berørte rettighetshavere, og varsel ved offentlig kunngjøring ble ikke benyttet.

I oppgavens teorikapittel går det frem at berørte rettighetshavere skal varsles. Det skal først og fremst varsles direkte til hver rettighetshaver, men der vilkårene er oppfylt kan det varsles gjennom offentlig kunngjøring.

Ut fra orl. § 12 annet ledd tredje punktum kreves det i hovedsak at annonsen publiseres i *«Norsk Lysningsblad og minst to blad som er mykje lesne i krinsen»*. Det er klart at det krever noe mer arbeid fra forvaltningens side, men det kan stilles spørsmål ved om hva som er mest tyngende for forvaltningen og samfunnet som helhet: gjøre en offentlig kunngjøring der alle potensielle rettighetshavere blir varslet, sammenlignet med risikoen ved at vedtaket kan bli ugyldig på grunn av manglende varsel.

Et annet interessant funn, er at det fremstår i empirigrunnlaget som at det er søker som har ansvaret med å identifisere og varsle rettighetshaverne. På grunn av at det er søker som har ansvaret for å identifisere og varsle berørte rettighetshavere, er det dermed også søker som bærer risikoen for at en rettighetshaver som ikke ble varslet, kan kreve ekspropriasjonsvedtaket ugyldig. Dette er en svakhet ved dagens system, både i forhold til om eksproprianten kan stole på ekspropriasjonsvedtaket, og i forhold til forvaltningens tidsbruk på et evt. vedtak som kan bli ugyldig. Statsforvalteren uttalte i intervju at de anbefalte søker å utvide kretsen som blir varslet. Dette er et tiltak som øker rettsikkerheten ved direkte varsling. Etter orl. § 12 annet ledd andre punktum er det sentrale vilkåret ved offentlig kunngjøring at *«vansken med å nå kvar einskild vert urimeleg stor»*. Empirigrunnlaget viser at det i flere av sakene ikke kan utelukkes at det er flere relevante rettighetshavere, og dette gir etter min mening gir god grunn til å anse vilkåret for å kunne benytte offentlig kunngjøring som oppfylt.

Et interessant spørsmål er hvorfor ikke offentlig kunngjøring blir benyttet i større grad. Den sentrale fordelen ved offentlig kunngjøring er at man varsler generelt, f. eks. i lokalaviser, slik at eventuelle rettighetshavere ekspropriant ikke er klar over, kan bli en del av ekspropriasjonssaken. Eksproprianten slipper dermed å komme i den situasjonen at rettighetshavere ikke blir varslet, og kommer etterpå og krever vedtaket ugyldig.



Det fremgår imidlertid ikke eksempler på at vedtak er kjent ugyldig på grunn av dette, hverken i empirigrunnlaget eller de to dommene som omhandler dette i oppgavens teoridel, Rg. 2007 s. 1465 og Rg. 2006 s. 1155.

Offentlig kunngjøring ble benyttet en gang i mitt empirigrunnlag, sak 5.2.1. Det kan være tilfeldig at bare er kommunen som har benyttet offentlig kunngjøring ved ekspropriasjon av servitutter, men det en annen mulig forklaring kan også være at kommunen er mer bevisste på fordelene det innebærer.

Det er gjennomgående at det i flere av sakene er spesifisert at vedtaket bare gjelder ovenfor de partene som er omfattet av forhåndsvarselet. Man kan stille spørsmål ved hvorfor ikke dette forbeholdet er tatt i alle vedtakene. Forhåndsvarsel ved offentlig kunngjøring ville gjort slike forbehold unødvendige etter min mening.

Det fremgår av intervjuet med saksbehandleren hos statsforvalteren, på spørsmål om hvorfor det offentlig varsel ikke blir brukt, at dette etter deres vurdering ikke er nødvendig når det ble varslet et bredere utvalg enn dem man antar er rettighetshavere. De vurderte også risikoen for at varselet var utilstrekkelig ved direkte varsling.. Dette er etter min mening rimelige argumenter for å foreta direkte varsling, men samtidig så forsvarer ikke forklaringen helt hvorfor ikke begge deler blir gjennomført, slik som i sak 5.2.1.

## **7.5 Delproblemstilling D**

I dette delkapittelet skal jeg drøfte den innsamlede empirien i forhold til oppgavens teoridel, i lys av oppgavens delproblemstilling D: *Hvilke momenter blir vektlagt av forvaltningen ved avgjørelse om forhåndstiltredelse, og hva er den gjennomsnittlige saksbehandlingstiden?* Jeg har organisert drøftingen under de tre forskjellige hjemlene for forhåndstiltredelse, samt en egen drøfting av den gjennomsnittlige saksbehandlingstiden.

### **7.5.1 Momenter som forvaltningen har vektlagt i saker der det var krevd skjønn**

Den innsamlede empirien viser at det er et bredt spekter av momenter forvaltningen vektlegger ved avgjørelse av om forhåndstiltredelse skal gis i saker der det er krevd skjønn.

Et hovedfunn er at momentet som taler for forhåndstiltredelse som er vektlagt flest ganger er at det hastet for eksproprianten å komme i gang.

Et annet moment det er lagt stor vekt på er at forhåndstiltredelse ikke ville vanskeliggjøre en erstatning. Det faktum at forhåndstiltredelsen i seg selv ikke vil vanskeliggjøre en erstatning er derfor etter min vurdering et viktig argument i avgjørelsen om forhåndstiltredelse skal gis.

Et annet funn er at i to av sakene ble det lagt vekt på at det ble stilt vilkår om registrering av situasjonen før ekspropriasjonstiltaket ble satt i gang. Dette er et hensiktsmessig vilkår da skjønnsretten får et bedre beslutningsgrunnlag for å foreta erstatningsutmålingen. Et sentralt spørsmål her er hvorfor ikke dette vilkåret blir satt i flere saker. Byrden vilkåret om å registrere situasjonen før tiltaket iverksettes er liten, og styrker rettsikkerheten til ekspropriat.

I to av sakene fra statsforvalteren, og i en av sakene fra departementet, ble det lagt vekt på at tiltaket i seg selv var samfunnsnyttig. Dette er etter min vurdering et hensiktsmessig moment å vektlegge, da forhåndstiltredelsen tross alt skal gjennomføres i sammenheng med at det skal eksproprieres til et samfunnsnyttig formål

Et hovedfunn i forhold til momenter som er vektlagt som taler mot forhåndstiltredelse er at momentet rettighetshavernes interesse i at iverksettelse av tiltaket utsettes til det foreligger rettskraftig skjønn, blir vektlagt i flest saker. Dette er et sentralt moment, da forhåndstiltredelse i realiteten innebærer at tiltaket iverksettes før det foreligger rettskraftig skjønn, på bekostning av interessen rettighetshaver har til å råde over rettigheten frem til skjønnet.

Et annet funn er at forvaltningen i momenter som taler mot forhåndstiltredelse har lagt vekt på at det er uenighet om ekspropriasjonsvedtakets gyldighet. Dette gjaldt sak 5.3.6, der ekspropriat hadde stevnet departementet da de ville prøve vedtakets gyldighet. Dette er relevant moment å inkludere i vurderingen av forhåndstiltredelse skal gis, da tiltaket ved forhåndstiltredelse iverksettes før det foreligger rettskraftig skjønn. Forvaltningen bør følgelig være varsomme med å gi tillatelse til forhåndstiltredelse hvis ekspropriat er uenig i gyldigheten til selve ekspropriasjonsvedtaket.

### **7.5.2 Momenter som forvaltningen har vektlagt i saker der det ikke var krevd skjønn**

Empirien på saker der det ikke er krevd skjønn består bare av en sak, og dette er et svakere empirigrunnlag sammenlignet med sakene om forhåndstiltredelse der skjønn er krevd.

Hovedfunnet er at momentet ekspropriantens ønske om å bruke tiden etter ekspropriasjonsvedtaket er fattet til å forsøke å inngå frivillige avtaler med rettighetshavere, ikke blir vurdert av forvaltningen til å oppfylle vilkåret i orl. § 25 første ledd annet punktum.

Etter mitt syn er dette en rimelig vurdering. Dette kan understøttes av at regelverket legger opp til at eksproprianten skal prøve å få til «*ei minneleg semje*» jf. orl. § 12 annet ledd første punktum, i tiden før ekspropriasjonsvedtaket fattes. Hvis eksproprianten virkelig har forsøkt å

få til minnelige avtaler på forhånd, er det dermed liten grunn til å bruke tid på dette sammenlignet med å bruke tid på å utarbeide en skjønnsbegjæring.

### **7.5.3 Momenter som forvaltningen har vektlagt der skjønn er avholdt, men ikke er rettskraftig**

Empirigrunnlaget for denne sakstypen omfatter også bare en sak. Empirigrunnlaget er dermed svakere enn i saker om forhåndstiltredelse der skjønn ikke er avholdt.

Det ene funnet er at forvaltningen vektla at momentet skjønnsretten ikke var i tvil da de ikke nektet skjønnet fremmet, og at dette ikke var en særlig grunn etter orl. § 25 første ledd fjerde punktum som talte mot å gi forhåndstiltredelse.

Det andre funnet er at forvaltningen vurderte at momentet bevistilgangen ville bli sikret gjennom dokumentasjon av området ved bilde eller video, og at bevistilgangen for overskjønnet heller ikke er en særlig grunn som talte mot å gi forhåndstiltredelse. Keiserud og Bjella (2015, s, 221-222) nevner at et eksempel på et relevant moment i denne vurdering av forhåndstiltredelse i saker der skjønn er avholdt er at overskjønnet bør få et inntrykk av eiendommen før ekspropriasjonsinngrepet iverksettes. Empirien viser at dette hensynet blir ivaretatt ved å stille som vilkår for tillatelsen til forhåndstiltredelse at det foretas nødvendige registreringer. Dette er etter min vurdering en svært praktisk løsning, da den både ivaretar interessen til ekspropriant ved å ikke la dette være til hinder til forhåndstiltredelse, og ivaretar interessen til ekspropriat ved at overskjønnet sikres et godt grunnlag for å utmåle erstatning.

### **7.5.4 Gjennomsnittlig saksbehandlingstid**

Hovedfunnet er at den innsamlede empirien viser at gjennomsnittlig saksbehandlingstid hos statsforvalteren var 146 dager og saksbehandlingstiden på klagesaker hos departementet var 72 dager.

Uavhengig av ekspropriantens og ekspropriatens motstridende interesser til forhåndstiltredelse, er det viktig at saksbehandlingstiden ved avgjørelser av forhåndstiltredelse er rimelig. Man kan anta at både ekspropriant og ekspropriat er interessert i å få en rask avklaring, da forhåndstiltredelse for eksproprianten er et virkemiddel som brukes for å raskt og effektivt sette i gang et ekspropriasjonsinngrep, og man kan anta at det for ekspropriaten er belastende at avgjørelsen om forhåndstiltredelse trekker ut i tid.

Fra et ståsted med fokus på partenes rettsikkerhet kan imidlertid noe saksbehandlingstid forsvares, da forvaltningen må ha tid til å vurdere de ulike sakene nøye. Det kan likevel

innvendes at den gjennomsnittlige saksbehandlingstiden er for lang og statsforvalteren og departementet bør etter mitt syn gjennomføre tiltak for å korte ned saksbehandlingstiden.

For å få et referansepunkt kan man se på den gjennomsnittlige administrative saksbehandlingstiden i hele landet for saksbehandling av private forslag til detaljreguleringer. Statistisk sentralbyrå (2022b) har beregnet dette (statistikkvariabel B1) til 97 dager i 2017, 96 dager i 2018, 103 dager i 2019, 106 dager i 2020 og 108 dager i 2021. SSB har regnet i antall dager, altså ikke bare virkedager, og dette er samme måte gjennomsnittlig saksbehandlingstid er utregnet i oppgaven. Det må understrekes at denne saksbehandlingstiden gjelder kommuner, og gjelder en annen sakstype enn avgjørelse av forhåndstiltredelse. Disse tallene er dermed ikke direkte sammenlignbart med funnene i oppgaven. Men man kan likevel etter min vurdering bruke disse tallene som et referansepunkt til å se funnet i oppgaven i sammenheng med disse. Saksbehandlingstiden til statsforvalteren virker i sammenheng med kommunenes saksbehandlingstid noe lang, mens saksbehandlingstiden til departementet virker mer rimelig.

## Kapittel 8: Konklusjoner og avsluttende refleksjoner

### 8.1 Konklusjoner

I dette kapittelet skal jeg sammenfatte oppgavens funn, og komme med avsluttende refleksjoner. Oppgavens funn er organisert etter oppgavens delproblemstillinger, og avsluttende refleksjoner er et eget delkapittel.

#### 8.1.1 Delproblemstilling A

I dette kapittelet presenterer jeg hovedfunnene for delproblemstilling A: *Hvilke momenter blir vektlagt av forvaltningen i nødvendighetsvurderingen og interesseavveiningen ved ekspropriasjon av negative servitutter ved gjennomføring av reguleringsplan etter plan- og bygningsloven § 16-2 første ledd?».*

Hovedfunnet knyttet til nødvendighetsvurderingen var at momentet kommunene la vekt på var at ekspropriasjon var nødvendig når negative servitutter var til hinder for gjennomføring av reguleringsplanen.

Hovedfunnet knyttet til fordeler som ble vektlagt i interesseavveiningen, var at momentet som ble vektlagt i flest saker var at forvaltningen la stor vekt på at det var en politisk ønskelig plan som ble gjennomført. Et annet funn er at det ble lagt stor vekt på at servituttene var gamle og hadde utspilt sin rolle. For en oversikt over resten av momentene som ble vektlagt, se figur 2.

Hovedfunnet knyttet til ulemper som ble vektlagt i interesseavveiningen, var at trafikkøkning var den ulempen som ble vektlagt i flest saker. Ellers er det ingen av momentene som går igjen i flere saker. For en oversikt over resten av momentene som ble vektlagt, se figur 3. Et annet funn er at forvaltningen ikke la stor vekt på noen av ulempene.

#### 8.1.2 Delproblemstilling B

I dette kapittelet presenterer jeg hovedfunnene for delproblemstilling B: *Hvilke fordeler blir vektlagt av forvaltningen i interesseavveiningen ved behandling av søknader om ekspropriasjon av negative servitutter etter oreigningslova § 2 nr. 31 første alternativ.*

Hovedfunnet knyttet til fordeler som det er lagt stor vekt på, er at fordelen som går igjen i flest saker, er at vedtatt reguleringsplan blir vurdert som samfunnsnyttig utnyttelse for eiendommen og at kommunen uttalte at det var samfunnsmessig å utnytte eiendommen i tråd med vedtatt reguleringsplan. Et annet funn er at det er to andre fordeler som forvaltningen har lagt stor vekt på: at ekspropriant ikke hadde søkt om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan og at det generelt var politisk ønskelig med fortetting.

Hovedfunnet knyttet til fordeler det er lagt liten vekt på, er at forvaltningen legger vekt på subjektive økonomiske interesser. Et annet hovedfunn er at fordelen eksproprianter får ved å utnytte eiendommen fullt ut, blir vektlagt i hele 5 saker av departementet. Utenom dette var det et bredt spekter av fordeler det blir lagt liten vekt på, og jeg viser her til figur 5.

### **8.1.3 Delproblemstilling C**

I dette kapitlet presenterer jeg hovedfunnene delproblemstilling C: *Hva er forvaltningens praksis knyttet til forhåndsvarsling ved ekspropriasjon av strøksservitutter?*

Hovedfunnet var at det i saken etter pbl. § 16-2 både ble varslet ved offentlig kunngjøring og direkte til alle rettighetshaverne. I sakene etter orl. § 2 ble det varslet direkte til alle rettighetshaverne. En mulig forklaring på dette er at saksbehandleren hos statsforvalteren uttalte i intervju at risikoen for at varselet er utilstrekkelig er mindre når varslingen er gjort direkte. Et annet interessant funn er at var søker som i de fleste sakene gjorde utførte forhåndsvarslingen.

### **8.1.4 Delproblemstilling D**

I dette kapitlet presenterer jeg hovedfunnene for delproblemstilling D: *Hvilke momenter blir vektlagt av forvaltningen ved avgjørelse om forhåndstiltredelse, og hva er den gjennomsnittlige saksbehandlingstiden?*

#### **Momenter som forvaltningen har vektlagt i saker der det var krevd skjønn**

Hovedfunnet i forhold til momenter som talte for forhåndstiltredelse, var at momentet som ble vektlagt flest ganger, var at det hastet for eksproprianter å komme i gang. Et annet sentralt moment som ble vektlagt er at forhåndstiltredelse ikke ville vanskeliggjøre erstatning. Et tredje funn er at ble lagt vekt på at det ble stilt vilkår om at situasjonen før tiltaket ble igangsatt skulle dokumenteres. Utenom dette var det et bredt spekter av momenter, og jeg viser her til figur 6.

Hovedfunnet i forhold til momenter som taler mot forhåndstiltredelse var at momentet som ble vektlagt i flest saker var rettighetshavernes interesse i at tiltaket utsettes til det foreligger et rettskraftig skjønn. Et annet funn i momenter som taler mot forhåndstiltredelse. er at forvaltningen legger vekt på at det er uenighet om ekspropriasjonsvedtakets gyldighet.

#### **Momenter som forvaltningen har vektlagt i saker der det ikke var krevd skjønn**

Hovedfunnet i saker der det ikke er krevd skjønn er at momenter som er vektlagt er søkers ønske om å bruke tiden etter ekspropriasjonsvedtaket var fattet til å forsøke å inngå frivillige avtaler

med rettighetshaverne, ikke ble vurdert til å oppfylle kravet i orl. § 25 første ledd annet punktum (Fylkesmannen i Oslo og Viken, 2020b, s. 3).

### **Momenter som forvaltningen har vektlagt i saker der skjønn er avholdt, men ikke er rettskraftig**

Hovedfunnet her var at det av forvaltningen ble lagt vekt på at når skjønnsretten ikke var i tvil når de fremmet skjønnet, og når bevis kunne bli sikret gjennom en dokumentering av området, forelå ikke «*særlige grunner*» mot å gi forhåndstiltredelse etter orl. § 25 første ledd fjerde punktum (Fylkesmannen i Hordaland, 2017, s. 3).

### **Gjennomsnittlig saksbehandlingstid**

Hovedfunnet i forhold til det gjennomsnittlige saksbehandlingstiden for avgjørelse av forhåndstiltredelse, var at denne hos statsforvalteren var 146 dager, og hos departementet var 72 dager.

## **8.2 Avsluttende refleksjoner**

For å ivareta borgernes tillit til forvaltningen, er det viktig å ha en enhetlig behandling i ekspropriasjonssaker av negative servitutter. Det er også viktig, for å nå det statlige målet om fortetting som fremgår av planretningslinjen i oppgavens kapittel 3.4, at forvaltningen har dette i bakhodet når de behandler saker om ekspropriasjon av byggehindrende servitutter. Tiden på forhåndstiltredelse må også ned, da forhåndstiltredelse er ment som en ordning for å komme fort i gang, og funnene i oppgaven viser at dette er ikke tilfellet i dag.

En implikasjon av oppgaven er at kommunene bør etablere en praksis der de gjennomgående gir en tilstrekkelig uttalelse når statsforvalteren ber om en uttalelse om kommunens syn ved ekspropriasjon, slik at statsforvalteren har et mest mulig fullstendig grunnlag å bygge sin avgjørelse på.

En annen implikasjon er at Kommunal- og Distriktsdepartementet bør oppdatere gjeldende rundskriv H-14/02, slik at det klart går frem hvordan forvaltningen skal vurdere de samfunnsmessige effektene når kommunen ikke gir en uttalelse.

Det bør også vurderes at kommunene bør få en plikt til å uttale seg i ekspropriasjonssaker etter orl. § 2 nr. 31, hvis oreigningslova en gang i fremtiden skal revideres.

### **8.3 Forslag til videre forskning**

Et forslag til videre forskning er å undersøke hvordan skjønsrettene verdsetter den økonomiske verdien av negative servitutter ved ekspropriasjon. Man kan da studere erstatningsnivået som blir fastsatt ved skjønn, og vurderingene som ligger til grunn for erstatningen.



## Kildeliste

### Lover

Kongeriket Norges Grunnlov av 17.05.1814 (Grunnloven)

Lov om skjønn i ekspropriasjonssaker av 01.06.1917 nr. 1 (Skjønnsprosessloven)

Lov om tinglysing av 07.06.1935 nr. 2. (Tinglysingsloven)

Lov om oreigning av fast eigedom av 23.10.1959 nr. 3 (Oreigningslova)

Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker av 10.02.1967 (Forvaltningsloven)

Lov um særlige råderettar over framand eigedom av 29.11.1968 (Servituttloven)

Lov om foreldelse av fordringer av 18.05.1979 nr. 18 (Foreldelsesloven)

Lov om vederlag ved oreigning av fast eigedom av 06.04.1984 nr. 17  
(Ekspropriasjonerstatningslova)

Lov om tvangsfullbyrdelse av 16.06.1992 nr. 86 (Tvangsfullbyrdelsesloven)

Protokoll til Konvensjonen om beskyttelse av menneskerettighetene og de grunnleggende friheter av 4. november 1950. I: Lov om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett av 21.05. 1999 nr. 30 (menneskerettsloven):

Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27.06.2008 nr. 71 (Plan- og bygningsloven)

### Forarbeider og høringsnotater

NUT 1960:1 Rådsegn 5 – *Om særlige råderettar over framand eigedom*: Justis- og politidepartementet, Sivillovbokutvalget. Tilgjengelig fra: Lovdata PRO

NOU 2005:12 *Mer effektiv bygningslovgivning II Bygningslovutvalgets andre delutredning med lovforslag*: Kommunal og Regionaldepartementet, Bygningslovutvalget. Tilgjengelig fra: Lovdata PRO

Ot.prp. nr. 43 (1957) *Om lov om ekspropriasjon av fast eiendom*. Justis- og politidepartementet. Tilgjengelig fra: Lovdata PRO

Ot.prp. nr. 56 (1970-1971) *Om lov om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom*. Justis- og politidepartementet. Tilgjengelig fra: Lovdata PRO

Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) *Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (byggesaksdelen)*. Kommunal- og Regionaldepartementet. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/ce5f1be372ad4586a53b314bfc4dc2c8/no/pdfs/otp200720080045000dddpdfs.pdf> (lest 04.02.2022).

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/globalassets/upload/md/vedlegg/horinger/endring\\_pbl/horingnsnotat\\_pbl\\_261108.pdf](https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/md/vedlegg/horinger/endring_pbl/horingnsnotat_pbl_261108.pdf) (lest 04.02.2022).

## **Forskrifter**

Forskrift i medhold av oreigningslovens § 5. (1960). *Forskrift i medhold av oreigningslovens § 5 om rett til å gjøre vedtak om eller gi samtykke til eiendomsinngrep av 02.06.1960 nr. 1*. Tilgjengelig fra: Lovdata PRO.

Forskrift i medhold av oreigningsloven § 3. (1960). *Forskrift i medhold av oreigningslovens § 3 om rett til å foreta eideomsinngrep av 02.06.1960 nr. 2*. Tilgjengelig fra: Lovdata PRO.

Delegasjon til statsforvalteren i oreigningssaker m.m. (1977). *Delegasjon til statsforvalteren i oreigningssaker m.m. av 15.04.1977 nr. 3*. Tilgjengelig fra: Lovdata PRO.

Instruks for statsforvaltere. (1981). *Instruks for statsforvaltere av 07.08.1981 nr. 3642*. Tilgjengelig fra: Lovdata PRO.

Delegering etter oreigningsloven. (2012). *Delegering av Kongens myndighet til å samtykke til forhåndstiltredelse etter § 25 i oreigningsloven ved ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven av 15.06.2012 nr. 524*. Tilgjengelig fra: Lovdata PRO.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. (2014). *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging av 26. 09. 2014 nr. 1222*. Tilgjengelig fra: Lovdata PRO.

## **Rundskriv**

Det kongelige Kommunal- og Arbeidsdepartementet. (1977). *Delegasjon av Kommunal- og Arbeidsdepartementets myndighet til å samtykke i eiendomsinngrep m. v. etter visse bestemmelser i oreigningsloven og bygningsloven*. (Rundskriv H-36/77). Tilgjengelig fra: [https://www.regjeringen.no/contentassets/c6add8258bdd4500a3a95ebbbbd4a4f2/h-36\\_77\\_jnr\\_2127\\_77d\\_040777.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/c6add8258bdd4500a3a95ebbbbd4a4f2/h-36_77_jnr_2127_77d_040777.pdf) (lest 04.02.2022)

Det kongelige Kommunal- og Arbeidsdepartementet & Miljøverndepartementet. (1986). *T-8/86 Overføring av myndighet*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/t-886-overforing-av-myndighet/id107805/> (lest: 04.02.2022)

Det kongelige Kommunal- og Arbeidsdepartementet. (1987). Rundskriv H-51/87 Tilgjengelig fra: [https://www.regjeringen.no/contentassets/c6add8258bdd4500a3a95ebbbbd4a4f2/rundskriv\\_h\\_51\\_87.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/c6add8258bdd4500a3a95ebbbbd4a4f2/rundskriv_h_51_87.pdf) (lest 04.02.2022)

Det kongelige Kommunal- og Regionaldepartement. (2002a). Rundskriv *H-14/02*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kilde/krd/rus/2002/0001/ddd/pdfv/167604-rundskrivh14-02.pdf> (lest 04.02.2022)

## **Rettspraksis**

### **Høyesterettsavgjørelser**

Rt. 1953 s. 1360

Rt. 1964 s. 1025

Rt. 1970 s. 67

Rt. 1975 s, 965

Rt. 1976 s. 111

Rt. 1995 s. 904

Rt. 1998 s. 416

Rt. 1999 s. 513

Rt. 2009 s. 1142.

Rt. 2011 s. 1393

Rt. 2002 s. 145

Rt. 2008 s. 362

HR-2018-2388-A

### **Lagmannsrettsavgjørelser**

Rg. 2006 s. 1155

Rg. 2007 s. 1465

Rg. 2008 s. 267

LB-2009-11361

Rg-2013-1090

LH-2014-122719

LG-2014-184100

LB-2015-8388

### **Tingrettsavgjørelser**

RG-1991-1315

18-124998TVI-OTIR/07

### **Forvaltningspraksis**

#### **Kommunen**

Trondheim kommune. (2012a). Vedlegg 2: Weidemanns vei 41 – gnr. 410 bnr. 321 – vedtak om ekspropriasjon av negativ servitutt for gjennomføring av reguleringsplan. I: *Klage – Weidemanns vei 41 – gnr. 410 bnr. 321 – ekspropriasjon av negativ servitutt for gjennomføring av reguleringsplan. Søknad om forhåndstiltredelse*. Tilgjengelig fra:

<https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FSaksmappe--974764350--8858--2012&jid=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--974764350--2012--8858--1--2012> (lest 09.02.2022).

Trondheim kommune. (2012b). *Saksfremlegg. Detaljregulering av Weidemanns vei 41, sluttbehandling*. Tilgjengelig fra:

<https://innsyn.trondheim.kommune.no/application/getMoteDokument?dokid=10012103572-1-15187980> (lest 09.02.2022).

Horten kommune. (2014). *Dahls vei 7/112/59 – bolig – oreigning av servitutt – kommunens uttalelse i saken*. Tilgjengelig fra:

<https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FSaksmappe--974764350--8858--2012&jid=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--974764350--2012--8858--1--2012>

[pe--974762501--5003--](#)

[2014&jid=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--974762501--2014--5003--3--2014](#) (lest 14.02.2022).

Oslo kommune. (2016a). *Byrådssak 1004/16.Ekspropriasjon av rettigheter for gjennomføring av reguleringsplan for bygging av skole- Bjørneveien 109 og Holmenkollveien 57.*

Tilgjengelig fra: <https://tjenester.oslo.kommune.no/ekstern/einnsyn-fillager/filtjeneste/fil?virksomhet=976819837&filnavn=byr%2F2016%2Fbr%2F2015036956-1500609.pdf> (lest 09.02.2022).

Oslo kommune. (2016b). *Protokoll fra byrådets møte torsdag 21. januar 2016.* Tilgjengelig

fra: <https://tjenester.oslo.kommune.no/ekstern/einnsyn-fillager/filtjeneste/fil?virksomhet=976819837&filnavn=byr%2F2016%2Fbr%2F2016002209-1500608.pdf> (lest 09.02.2022).

Bodø kommune. (2017). *Saksframlegg. Ekspropriasjon av negative servitutter på*

*eiendommene gnr. 31/312, gnr. 31/313, gnr. 31/317 og gnr. 31.319.* Tilgjengelig fra:

<https://einnsyn.bodo.kommune.no/application/getMoteDokument?dokid=10054498-79132>

(Lest 09.02.2022).

Oslo kommune. (2020). *Kommunens kommentarer til søknad om ekspropriasjon av servitutt – Jonsrudveien 6.* Tilgjengelig fra:

<https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FSaksmappe--974761319--57389-->

[2019&jid=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--974761319--2019--57389--26--2020](#) (lest 14.02.2022).

### **Statsforvalteren (tidligere Fylkesmannen)**

Fylkesmannen i Oslo og Akershus. (2000). *Søknad om ekspropriasjon av en servitutt som*

*hindrer bygging på eiendommen gnr 39 bnr 138 i Bærum kommune – Hammerstadveien 4 B.*

Tilgjengelig fra: Fylkesmannen i Oslo og Akershus, deres referanse: 00/005236-6 om. Arkiv: 424.11

Fylkesmannen i Oslo og Akershus. (2001). *Søknad om fylkesmannens samtykke til*

*ekspropriasjon av byggehindrende servitutt på gnr 35, bnr 1232 Frognersterveien 45A.*

Tilgjengelig fra: Fylkesmannen i Oslo og Akershus, deres referanse: 00/10517-cbu

Fylkesmannen i Oslo og Akershus. (2002). *Søknad om ekspropriasjon av byggehindre servitutt på gbnr. 9/131, Vækerøåsen 11*. Tilgjengelig fra: Fylkesmannen i Oslo og Akershus, deres referanse: 02/00030-MAV. Arkiv: 424.11-39

Fylkesmannen i Oslo og Akershus. (2004). *Søknad om ekspropriasjon av servitutt på eiendommen gbnr. 33/228, Stasjonsveien 6 i Oslo kommune*. Tilgjengelig fra: Fylkesmannen i Oslo og Akershus, deres referanse: 2004/17141 FM-J

Fylkesmannen i Oslo og Akershus. (2005). *Søknad om ekspropriasjon av servitutt på gbnr. 28/537, Furulundsveien 6*. Tilgjengelig fra: Fylkesmannen i Oslo og Akershus, deres referanse: 2004/12862 FM-J

Fylkesmannen i Oslo og Akershus. (2006). *Søknad om ekspropriasjon av negativ servitutt. Oslo kommune, Frognerseterveien 45A, gbnr. 35/1232*. Tilgjengelig fra: Fylkesmannen i Oslo og Akershus, deres referanse: 2006/9427 FM-J

Fylkesmannen i Oslo og Akershus. (2008). *Fylkesmannen samtykker til ekspropriasjon av negativ servitutt – Oslo kommune – Konsul Schjelderupsvei 8 – gnr. 2 bnr. 734*. Tilgjengelig fra: Fylkesmannen i Oslo og Akershus deres referanse: 2007/32433 FM-J

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: Fylkesmannen i Oslo og Akershus deres referanse: 2009/1984 FM-J

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--974761319--23892--2009&jid=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--974761319--2009--23892--44--2010> (Lest 21.02.2022).

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag. (2012). *Klage – ekspropriasjon av negativ servitutt for gjennomføring av reguleringsplan – Weidemanns vei 41 – Trondheim 410/321 – Fylkesmannen stadfester kommunens vedtak – Fylkesmannen samtykker til forhåndstiltredelse*. Tilgjengelig fra:

<https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FSaksmappe--974764350--8858-->

<https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--974764350--2012--8858--2--2012> (Lest 09.02.2022).

Fylkesmannen i Oslo og Akershus. (2012). *Avgjørelse av søknad om forhåndstiltredelse – Oslo kommune – Nordstrandveien 34 – Gnr. 182 bnr. 578*. Tilgjengelig fra:

<https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FSaksmappe--974761319--23892--2009&jid=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--974761319--2009--23892--60--2012> (Lest 21.02.2022).

Fylkesmannen i Hordaland. (2014). *Søknad om samtykke til ekspropriasjon av negativ byggeservitutt – Gnr. 40 bnr. 112 i Bergen kommune*. Tilgjengelig fra:

<https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FSaksmappe--974760665--110--2014&jid=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--974760665--2014--110--22--2014> (Lest 10.02.2022).

Fylkesmannen i Oslo og Akershus. (2014). *Fylkesmannens avgjørelse av søknad om ekspropriasjon av servitutt – Oslo kommune – Binnevein 5 – gnr. 27 bnr. 917*. Tilgjengelig fra:

<https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FSaksmappe--974761319--6212--2014&jid=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--974761319--2014--6212--30--2014> (Lest 17.02.2022).

Fylkesmannen i Vestfold. (2015). *Søknad – gbnr 112/59 Dalsvei 7 – Horten – oreigning av servitutt*. Tilgjengelig fra:

<https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FSaksmappe--974762501--5003--2014&jid=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--974762501--2014--5003--10--2015> (Lest 11.02.2022).

Fylkesmannen i Hordaland. (2017). *Samtykke til forhåndstiltredelse – Negativ byggeservitutt – Gnr. 40 bnr. 112 i Bergen kommune*. Tilgjengelig fra:

<https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FSaksmappe--974760665--6870-->

[2016&jid=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--974760665--2016--6870--9--2017](http://data.einnsyn.no/noark4/Journalpost--974760665--2016--6870--9--2017) (Lest 11.02.2022).

Fylkesmannen i Oslo og Akershus. (2017a). *Vedtak i sak om søknad om samtykke til forhåndstiltredelse – Oslo kommune – Bjørneveien 109 – gnr. 33 bnr. 177 m.fl.* Tilgjengelig fra:

<https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FSaksmappe--974761319--9783--2017&jid=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--974761319--2017--9783--8--2017> (lest 09.02.2022).

[2017&jid=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--974761319--2017--9783--8--2017](https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FSaksmappe--974761319--11367--2017&jid=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--974761319--2017--11367--21--2017) (lest 09.02.2022).

Fylkesmannen i Oslo og Akershus. (2017b). *Fylkesmannens vedtak i sak om søknad om ekspropriasjon – Bærum kommune – Skogfaret 25 – gnr 8 bnr 660 – Ekspropriasjon av servitutt.* Tilgjengelig fra:

<https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FSaksmappe--974761319--11367--2017&jid=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--974761319--2017--11367--21--2017> (Lest 16.02.2022).

[2017&jid=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--974761319--2017--11367--21--2017](https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FSaksmappe--974764687--4425--2017&jid=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--974764687--2017--4425--7--2018) (Lest 16.02.2022).

Fylkesmannen i Nordland. (2018a). *Klagebehandling – Ekspropriasjon av negative servitutter- 31/312 – 31/313 – 31/315 – 31/317 – Bodø – Stadfesting av kommunens vedtak.* Tilgjengelig fra:

<https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FSaksmappe--974764687--4425--2017&jid=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--974764687--2017--4425--7--2018> (Lest 09.02.2022).

[2017&jid=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--974764687--2017--4425--7--2018](https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FSaksmappe--974764687--4425--2017&jid=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--974764687--2017--4425--13--2018) (Lest 09.02.2022).

Fylkesmannen i Nordland. (2018b). *Søknad om samtykke til forhåndstiltredelse – 31/312 – 31/ 31/313 – 31/315 – 31/317 – Bodø.* Tilgjengelig fra:

<https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FSaksmappe--974764687--4425--2017&jid=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--974764687--2017--4425--13--2018> (lest 29.03.2022).

[2017&jid=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--974764687--2017--4425--13--2018](https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FSaksmappe--974764687--4425--2017&jid=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--974764687--2017--4425--13--2018) (lest 29.03.2022).

Fylkesmannen i Oslo og Viken. (2020a). *Fylkesmannen samtykker til ekspropriasjon av negativ servitutt – Oslo – gbnr 3/154 – Maserud – Oslo Tennisklubb.* Tilgjengelig fra:

<https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FSaksmappe--974764687--4425--2017&jid=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--974764687--2017--4425--13--2018>



[pe--974761319--57389--](https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--974761319--2019--57389--19--2020)

[2019&jid=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--974761319--2019--57389--19--2020](https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--974761319--2019--57389--19--2020) (lest 14.02.2022).

Fylkesmann i Oslo og Viken. (2020b). *Fylkesmannen avslår søknad om samtykke til forhåndstiltredelse – Oslo – gbnr 3/154 – Oslo Tennisklubb*. Tilgjengelig fra:

<https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FSaksmappe--974761319--57389-->

[2019&jid=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--974761319--2019--57389--31--2020](https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--974761319--2019--57389--31--2020) (lest 14.02.2022).

Statsforvalteren i Oslo og Viken. (2021). *Statsforvalterens vedtak – søknad om forhåndstiltredelse – Oslo – 3/154 – Oslo Tennisklubb*. Tilgjengelig fra:

<https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FSaksmappe--974761319--57389-->

[2019&jid=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--974761319--2019--57389--59--2021](https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--974761319--2019--57389--59--2021) (lest 15.02.2022).

## **Departementet**

Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement. (2000). *Klage over fylkesmannens vedtak av 26.04.2000 om avslag på søknad om ekspropriasjon av negativ servitutt – eiendommen gnr. 39. bnr. 138 i Bærum kommune*. Tilgjengelig fra: Det kongelige kommunal- og regionaldepartement, deres referanse: 00/2755.

Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement. (2002b). *Klage på fylkesmannens vedtak om samtykke til ekspropriasjon av byggehindrende servitutt på gnr. 35, bnr. 1232, Frognersesterveien 45A*. Tilgjengelig fra: Det kongelige kommunal og regionaldepartement, deres referanse: 02/1080-3.

Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement. (2005a). *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: Det kongelige kommunal- og regionaldepartement, deres referanse: 05/1961-2 NIS

Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement. (2005b). *Klage på fylkesmannens vedtak av 15.12.2004 om avslag på søknad om ekspropriasjon av villaklausul/strøksservitutt på*

*eiendommen gnr. 33, bnr. 228 i Oslo kommune. Tilgjengelig fra: Det kongelige kommunal- og regionaldepartement, deres referanse: 05/425-2 NIS.*

Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement. (2007). *Klage på fylkesmannen i Oslo og Akershus sitt vedtak av 15. september 2006 om samtykke til ekspropriasjon av byggehindrende servitutt – Frognersterveien 45A, gbnr. 35/1232.* Tilgjengelig fra: Det kongelige kommunal og regionaldepartement, deres referanse: 06/2846-3 NIS

Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement. (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--000000005--404--2009&jid=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--000000005--2009--404--7--2009> (Lest 22.02.2022).

Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement. (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. 906 i Oslo kommune.* Tilgjengelig fra: <https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FSaksmappe--000000005--1572--2010&jid=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--000000005--2010--1572--4--2010> (Lest 21.02.2022).

Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement. (2012a). *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--000000005--1526--2011&jid=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--000000005--2011--1526--2--2011> (Lest 21.02.2022).

Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement. (2012b). *Klage på Fylkesmannens vedtak av 14. mai 2012 om samtykke til forhåndstiltredelse etter oreigningsloven § 25 – gbnr. 182/578, Nordstrandveien 34, i Oslo kommune.* Tilgjengelig fra: <https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FSaksmappe>

[pe--000000005--2013--](https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--000000005--2012--2013--3--2012)

[2012&jid=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--000000005--2012--2013--3--2012](https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--000000005--2012--2013--3--2012) (Lest 21.02.2022).

Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement. (2013). *Klage over Fylkesmannen i Sør-Trøndelag sitt vedtak om samtykke til forhåndstiltredelse – Wiedermanns vei 4- gnr.410, bnr. 321*. Tilgjengelig fra:

<https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FSaksmappe--000000005--861--2013&jid=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--000000005--2013--861--2--2013> (Lest 09.02.2022).

Det Kongelige Kommunal- og Moderniseringsdepartement. (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--3081--2015&jid=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--972417858--2015--3081--3--2015> (Lest 17.02.2022).

Det Kongelige Kommunal- og Regionaldepartement. (2018). *Departementets vedtak i klagesak – Ekspropriasjon av servitutt, Bærum kommune*. Tilgjengelig fra:

<https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FSaksmappe--972417858--409--2018&jid=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--972417858--2018--409--2--2018> (Lest 17.02.2022).

Det Kongelige Kommunal- og Moderniseringsdepartement. (2020). *Departementets vedtak – klage på Fylkesmannen i Oslo og Viken sitt vedtak om samtykke til ekspropriasjon av negativ servitutt på eiendommen gnr. 3, bnr. 154 – Oslo Tennisklubb – Oslo kommune*. Tilgjengelig fra:

<https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FSaksmappe--972417858--5048--2020&jid=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--972417858--2020--5048--5--2020> (Lest 16.02.2022).

Det Kongelige Kommunal- og Moderniseringsdepartement. (2021). *Departementets vedtak – Klage på Statsforvalteren i Oslo og Viken sitt vedtak om samtykke til forhåndstiltredelse etter oreigningslova § 25 – gbnr. 3/154 – Oslo Tennisklubb – Oslo kommune*. Tilgjengelig fra: <https://einnsyn.no/saksmappe?id=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FSaksmappe--972417858--5048--2020&jid=http%3A%2F%2Fdata.einnsyn.no%2Fnoark4%2FJournalpost--972417858--2020--5048--10--2021> (Lest 16.02.2022).

## Litteratur

- Astrup, K. M. (2019). *Negative servitutter til besvær - ekspropriasjon eller avskipping?* Masteroppgave. Ås: Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet. Tilgjengelig fra: <http://hdl.handle.net/11250/2608931> (lest 11.01.2022).
- Bell, E., Bryman, A. & Harley, B. (2019). *Business research methods*. Oxford: Oxford University Press.
- Bergsholm, E. (2019). *Rettigheter i fast eiendom*. 2. utg. Bergen: Fagbokforlaget.
- Bjaaland, M. R. & Nielsen, J. E. (2020). *Eiendomsprosjekter*. 2. utg. Oslo: Cappelen Damm Akademisk.
- De nasjonale forskningsetiske komiteene. (2019). *Generelle forskningsetiske retningslinjer*. Tilgjengelig fra: <https://www.forskningsetikk.no/retningslinjer/generelle/> (lest 14.01.2022).
- Elvestad, E. H. (2016). Servituttsystemets voktere. *Kart og Plan*, 76 (2): 121-143.
- Elvestad, E. H. (2018). *Strøksservitutter i fortettingsprosjekter*. Doktoravhandling. Ås: Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet.
- Elvestad, E. H. (2021). Fra villastrøksbestemmelser (strøksservitutter) til småhusplan - om betydningen av servitutter før og nå. I: Elvestad, E. H., Sky, P. K. & Taubøll, S. (red.) *Eiendom og Juss vol. 1*, s. 113-135. Oslo: Universitetsforlaget.
- Falkanger, T. & Falkanger, A. T. (2013). *Tingsrett*. 7. utg. Oslo: Universitetsforlaget.
- Falkanger, T., Gisle, J. & Boe, E. M. (2021). *rettskilder*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/rettskilder> (lest 12.01.2022).
- Fleischer, C. A. (1978). *Norsk ekspropriasjonsrett*. 1. utg. Oslo: Universitetsforlaget.
- Grønmo, S. (2020). *bias i forskning*. Tilgjengelig fra: [https://snl.no/bias\\_i\\_forskning](https://snl.no/bias_i_forskning) (lest 12.01.2022).
- Halvorsen, A. B. (2019). *Eiendomsutviklers valg mellom ekspropriasjon og avskipping for å fjerne strøksservitutter*. Masteroppgave. Ås: Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet. Tilgjengelig fra: <http://hdl.handle.net/11250/2608430> (lest 08.02.2022).
- Holt, F. (2014). Hvordan kan arealplaner påvirke fysisk utforming av eiendom. I: Røsnes, A. E. (red.) *Arealadministrasjon*, s. 182-194. Oslo: Universitetsforlaget.
- Holth, F. & Winge, N. K. (2019). *Plan- og bygningsrett*. 2. utg. Oslo: Universitetsforlaget.
- Johannessen, A., Christoffersen, L. & Tufte, P. A. (2011). *Forskningsmetode for økonomisk-administrative fag*. 3. utg. Oslo: Abstrakt forlag.
- Keiserud, E. & Bjella, K. (2015). *Oreigningsloven*. 3. utg. Oslo: Universitetsforlaget.

- Kvale, S. & Brinkmann, S. (2009). *Det kvalitative forskningsintervju*. 2. utg. Oslo: Gyldendal Akademisk.
- Lie, N. E. (2015). Ekspropriasjonsprosessen. I: Stavang, E. (red.) *Ekspropriasjon*, s. 43-120. Oslo: Cappelen Damm Akademisk.
- Maloku, E. R. (2020). *Rettighetshavers utfordringer i strøksservituttaker*. Masteroppgave. Ås: Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet. Tilgjengelig fra: <https://hdl.handle.net/11250/2678651> (lest 10.01.2022).
- Ness, S. & Øyasæter, A. S. (2018). *Eiendomsutvikling*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Norsk Lysningsblad. (u.å.). *Norsk Lysningsblad*. Tilgjengelig fra: <https://norsk.lysingsblad.no/nb> (lest 27.01.2022).
- Statistisk sentralbyrå. (2022a). *12987: Omfang av reguleringsplaner og hovedtall for klager på reguleringer, etter region, statistikkvariabel og år*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/statbank/table/12987/> (lest 29.04.2022).
- Statistisk sentralbyrå. (2022b). *12671: Gebyr, omfang av og saksbehandlingstid i alt og for ulike etapper, for private forslag til detaljreguleringer, etter region, statistikkvariabel og år*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/statbank/table/12671/> (lest 29.04.2022).
- Stavang, E. (2011). *Opphør av servitutter*. 1. utg. Oslo: Cappelen Damm Akademisk.
- Steinsholt, H. (2017). Oreigning. I: Sky, P. K. & Berge, E. (red.) *Eigedomshistorie*, s. 374-382. Oslo: Universitetsforlaget.
- Stordrange, B. & Lyngholt, O. C. (2019). *Ekspropriasjonerstatningsloven*. 4. utg. Oslo: Universitetsforlaget.
- Taraldrud, K. E. (2019). *Oversikt over rettigheter til fast eiendom*. 1. utg. Oslo: Cappelen Damm Akademisk.
- Tvedt, M. W. (2012). *Lærebok i forvaltningsrett*. 1. utg. Oslo: Gyldendal Juridisk.

# Vedlegg 1: Intervjuguide Statsforvalteren

## Innledning

Introduksjon av meg selv

Formålet med intervjuet er å belyse problemstillingen i min masteroppgave om forvaltningens praksis ved ekspropriasjon av negative servitutter.

Negative servitutter er en utfordring for utbyggere, rettighetshavere og kommunen som planmyndighet. Ekspropriasjon er et virkemiddel for å fjerne negative servitutter. I masteroppgaven min ønsker jeg å bidra til kunnskap om ekspropriasjon av servitutter.

Utbyggere, rettighetshavere og forvaltningen vil ha nytte av å få økt innsikt i forvaltningens praksis ved at det kan øke forutberegneligheten ved ekspropriasjon samt at det kan bidra til økt kunnskap.

## **Introduksjon av informant**

1. Hva er ditt yrke/tittel?
2. Kan du anslå hvor mange saker om ekspropriasjon av negative servitutter du har behandlet?

## Hoveddel

### **Momenter som blir vektlagt ved behandling av søknader om ekspropriasjon negative servitutter etter oreigningslova § 2 nr. 31**

3. Hvorfor ber dere kommunen uttale seg om ekspropriasjon av den negative servitutter?
4. I hvilken grad blir kommunens uttalelser og vurderinger vektlagt?
5. Hvordan vurderer dere søknader når kommunen ikke gir en uttalelse?

### **Momenter som blir vektlagt ved klagebehandling av ekspropriasjonssaker etter plan- og bygningsloven 16-2**

6. I hvilken grad blir kommunens uttalelser og vurderinger vektlagt?

## **Delproblemstilling 3 (Forhåndsvarsel)**

7. Hvordan sikrer dere at alle rettighetshavere mottar forhåndsvarsel ved ekspropriasjon av strøksservitutter, når det ofte er uklart hvor mange som er rettighetshavere?
8. Er det en mulighet å benytte seg av offentlig kunngjøring etter orl. § 12 annet ledd der det er vanskelig å varsle alle rettighetshaverne? -> Hvorfor blir ikke dette benyttet oftere?

## Avslutning

9. Er det noe jeg ikke har spurt om som jeg burde spurt om?

## **Vedlegg 2: Intervjuguide Kommunal- og Distriktsdepartementet**

### **Innledning**

Introduksjon av meg selv

Formålet med intervjuet er å belyse problemstillingen i min masteroppgave om forvaltningens praksis ved ekspropriasjon av negative servitutter.

Negative servitutter er en utfordring for utbyggere, rettighetshavere og kommunen som planmyndighet. Ekspropriasjon er et virkemiddel for å fjerne negative servitutter. I masteroppgaven min ønsker jeg å bidra til kunnskap om ekspropriasjon av servitutter.

Utbyggere, rettighetshavere og forvaltningen vil ha nytte av å få økt innsikt i forvaltningens praksis ved at det kan øke forutberegneligheten ved ekspropriasjon samt at det kan bidra til økt kunnskap.

### **Introduksjon av informant**

1. Hva er ditt yrke/tittel?
2. Kan du anslå omtrent hvor mange saker om ekspropriasjon av negative servitutter du har behandlet?

### **Hoveddel**

#### **Momenter som blir vektlagt ved klagebehandling av søknader om ekspropriasjon negative servitutter etter oreigningslova § 2 nr. 31**

3. I hvilken grad blir kommunens uttalelser og vurderinger vektlagt?
4. Hvordan vurderer dere søknader når kommunen ikke gir en uttalelse?

### **Avslutning**

5. Er det noe jeg ikke har spurt om som jeg burde spurt om?

Takk for at du tok deg tid til intervjuet!



## Vedlegg 3: Informasjonsskriv og samtykkeerklæring

### Vil du delta i forskningsprosjektet

Ekspropriasjon av negative servitutter som hindrer utbygging: en studie av forvaltningens praksis?

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å belyse forvaltningens praksis ved ekspropriasjon av negative servitutter. I dette skrivet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

#### Formål

Formålet med prosjektet er å belyse forvaltningens praksis ved ekspropriasjon av negative servitutter. For å gjøre dette tenker jeg å utarbeide ulike problemstillinger der jeg skal se på hvilke momenter som blir vektlagt, saksbehandlingstid og hvordan lovens krav til forhåndsvarsel blir oppfylt. Utbyggere, rettighetshavere og forvaltningen vil ha nytte av å få økt innsikt i forvaltningens praksis ved at det øker forutberegneligheten ved ekspropriasjon og samt at det kan bidra til økt kunnskap.

Forskningsprosjektet blir gjennomført i forbindelse med min masteroppgave ved Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet, studieretning Eiendomsfag. Masteroppgavens omfang er på 30 studiepoeng, og blir gjennomført fra januar til juni 2022.

#### Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet er ansvarlig institusjon.  
Helen Elisabeth Elvestad er prosjektansvarlig.

#### Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Du får spørsmål om å delta som følge av din stilling i forvaltningen, som saksbehandler ved ekspropriasjonssaker av negative servitutter. Utvalget er saksbehandlere hos Statsforvalterembeter og Kommunal- og distriktsdepartementet.

#### Hva innebærer det for deg å delta?

Hvis du samtykker å delta, innebærer det å delta på et intervju på ca. 15-30 minutter. Intervjuet kan enten gjennomføres fysisk eller per telefon/digitale løsninger. Opplysninger du vil bli spurt om vil være hvilke momenter som vektlegges i ekspropriasjonssaker, hvordan uttalelser fra kommunen blir vurdert og hvordan praksis er ved forhåndsvarsel til rettighetshavere. Opplysningene vil bli registrert ved notater, og disse vil bli slettet senest ved prosjektslutt i juni 2022.

#### Det er frivillig å delta

Det er frivillig å delta i prosjektet. Hvis du velger å delta, kan du når som helst trekke samtykket tilbake uten å oppgi noen grunn. Alle dine personopplysninger vil da bli slettet. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

#### Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger

Vi vil bare bruke opplysningene om deg til formålene vi har fortalt om i dette skrivet. Vi behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket.

- Jeg og min veileder Helen Elisabeth Elvestad ved Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet vil ha tilgang til dataene.
- For å ivareta dine persondata best mulig vil ditt navn og dine kontaktopplysninger bli erstattet med en kode som lagres på en egen navneliste adskilt fra øvrige data.
- Dine opplysninger vil bli anonymisert og du vil ikke kunne gjenkjennes i publikasjonen.

**Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?**

Opplysningene anonymiseres når prosjektet avsluttes, noe som etter planen er juni 2022.

Personopplysninger vil bli slettet ved prosjektslutt.

**Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?**

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

På oppdrag fra Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet har NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

**Dine rettigheter**

Så lenge du kan identifiseres i datamaterialet, har du rett til:

- innsyn i hvilke opplysninger vi behandler om deg, og å få utlevert en kopi av opplysningene
- å få rettet opplysninger om deg som er feil eller misvisende
- å få slettet personopplysninger om deg
- å sende klage til Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger

Hvis du har spørsmål til studien, eller ønsker å vite mer om eller benytte deg av dine rettigheter, ta kontakt med:

- Andreas Fosså, tlf: + 47 97 01 37 36 / [andreas.fossa@nmbu.no](mailto:andreas.fossa@nmbu.no)
- Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet ved Helen Elisabeth Elvestad, tlf: + 47 40 84 21 42 / [helen.elvestad@nmbu.no](mailto:helen.elvestad@nmbu.no) (Prosjektansvarlig)
- Vårt personvernombud: Hanne Pernille Gulbrandsen, tlf. + 47 40 28 15 58 / [personvernombud@nmbu.no](mailto:personvernombud@nmbu.no)

Hvis du har spørsmål knyttet til NSD sin vurdering av prosjektet, kan du ta kontakt med:

- NSD – Norsk senter for forskningsdata AS på epost ([personvertjenester@nsd.no](mailto:personvertjenester@nsd.no)) eller på telefon: 53 21 15 00.

Med vennlig hilsen

*Helen Elisabeth Elvestad*

Prosjektansvarlig  
(Veileder)

*Andreas Fosså*

Student

---

## Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet [*sett inn tittel*], og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

- å delta i intervjuet

Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet

---

(Signert av prosjektdeltaker, dato)

## Vedlegg 4: Godkjenning fra NSD

20.12.2021, 16:10

Meldeskjema for behandling av personopplysninger

# NSD NORSK SENTER FOR FORSKNINGSDATA

## Vurdering

### Referansenummer

814392

### Prosjekttittel

Ekspropriasjon av negative servitutter som hindrer utbygging: en studie av forvaltningens praksis (Masteroppgave: 30 studiepoeng)

### Behandlingsansvarlig institusjon

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

### Prosjektansvarlig (vitenskapelig ansatt/veileder eller stipendiat)

Helen Elisabeth Elvestad, helen.elvestad@nmbu.no, tlf: 40842142

### Type prosjekt

Studentprosjekt, masterstudium

### Kontaktinformasjon, student

Andreas Fosså, afossa@hotmail.no, tlf: 97013736

### Prosjektperiode

03.01.2022 - 15.06.2022

### Vurdering (1)

#### 20.12.2021 - 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 20.12.2021, samt i meldingsdialogen mellom innmelder og NSD. Behandlingen kan starte.

#### DEL PROSJEKTET MED PROSJEKTANSVARLIG

For studenter er det obligatorisk å dele prosjektet med prosjektansvarlig (veileder). Del ved å trykke på knappen «Del prosjekt» i menylinjen øverst i meldeskjemaet. Prosjektansvarlig bes akseptere invitasjonen innen en uke. Om invitasjonen utløper, må han/hun inviteres på nytt.

#### TYPE OPPLYSNINGER OG VARIGHET

Prosjektet vil behandle alminnelige kategorier av personopplysninger frem til 15.06.2022.

#### 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

<https://meldeskjema.nsd.no/vurdering/6193999c-0255-4d26-83f4-55ba0d0c5015>

1/2

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: innsyn (art. 15), retting (art. 16), sletting (art. 17), begrensning (art. 18), og 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).

OneDrive vil være databehandler i prosjektet. NSD legger til grunn at behandlingen oppfyller kravene til bruk av databehandler, jf. art 28 og 29.

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

#### MELD VESENTLIGE ENDRINGER

Dersom det skjer vesentlige endringer i behandlingen av personopplysninger, kan det være nødvendig å melde dette til NSD ved å oppdatere meldeskjemaet. Før du melder inn en endring, oppfordrer vi deg til å lese om hvilke type endringer det er nødvendig å melde: <https://www.nsd.no/personverntjenester/fylle-ut-meldeskjema-for-personopplysninger/melde-endringer-i-meldeskjema>

Du må vente på svar fra NSD før endringen gjennomføres.

#### OPPFØLGING AV PROSJEKTET

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

Lykke til med prosjektet!



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

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway