



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2022 30 stp
Fakultetet for landskap og samfunn

Rettighetshavers vern ved ekspropriasjon av tidsbestemte servitutter og leieretter, og deres vern i tid

The right holder's protection during
expropriation of temporary rights and their
preservation in time

Dalia Salih
Master i Eiendom

Forord

Denne masteroppgaven markerer avslutningen på studiet master i Eiendom ved Norges miljø – og biovitenskapelige universitet (NMBU), i tidsrommet 2017 – 2022. Oppgaven ble skrevet våren 2022, og har ett omfang på 30 studiepoeng. Disse årene har vært flotte og lærerike takker være flinke forelesere og gode medstudenter.

Valg av tema baserer seg i stor grad på min interesse for jusfagene, men også på ekspropriasjon som er et av de viktigste temaene i studiet Eiendom og som en del av hverdagens samfunnsutvikling. Derfor har det vært spennende og utfordrende å behandle et tema som er så viktig. Endelig har jeg fått tilegnet meg forståelse av rettighetshavers rettsposisjon ved ekspropriasjon, og hvordan slike juridiske problemstillinger håndteres.

Jeg ønsker å rette en stor takk til veileder Gunnhild Storbekkrønning Solli for konstruktive tilbakemeldinger, tett oppfølging og motivasjon. Jeg vil også takke Håvard Steinsholt som har medvirket til valg av tema. Til slutt vil jeg takke mamma og pappa for god støtte og motivasjon gjennom hele semesteret.

Ås, 16. mai 2022

Dalia Salih

Sammendrag

Oppgaven tar for seg rettighetshavers ekspropriasjonsrettslige vern ved ekspropriasjon av tidsbestemte servitutter og leieretter etter norsk ekspropriasjonsrett. Masterprosjektet behandler i tillegg tidsbestemte servitutters og leieretters vern i utstrekning i tid.

Enhver bruksrettslshaver har i utgangspunktet rett til å nyte sin rettsposisjon i fred.¹ Imidlertid er det tillat å gjennomføre ekspropriasjon, når dette skjer i grunnlag av «*offentlighets interesse og på de betingelser som er hjemlet i lov og ved folkerettens alminnelige prinsipper*».²

Særskilt etter Grunnlovens §105³ har ekspropriasjon krav på «*fullt vederlag*» som følge av ekspropriasjon. Et erstatningskrav forutsetter at bruksretten som eksproprieres nyter ekspropriasjonsrettslig vern.

I lys av dette tar masterprosjektet for seg undersøkelsen av om tidsbestemte servitutter og leieretter består som ekspropriasjonsrettslig vernet, da ekspropriasjon er et praktisk rettsmiddel for gjennomføring av reguleringsplaner og som ledd av samfunnsutviklingen.

¹ Den europeiske menneskerettskonvensjonen, tilleggsprotokoll 1 artikkel 1 fra Roma 4. november 1950

² EMK P1 – 1

³ Kongeriket Noregs grunnlov fra 17 mai 1814

Abstract

This master thesis discusses the protection of right holder's against expropriation of temporary rights, and their preservation in time, according to Norwegian expropriation law.

Any legal person has the right to enjoy a peaceful enjoyment for his possessions,⁴ however is it legal to expropriate. But «*no one shall be deprived of his possessions except in public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law*». ⁵ After Grunnloven § 105⁶ of the constitution, the expropriate is entitled to «full remuneration» as a repercussion of expropriation. The claim of compensation assumes that the user right which is expropriated is benefitting from the protection of expropriation laws. This Master's thesis will, in light of this, show the examination of whether fixed – term easements and tenancy rights exist under the protection of expropriation law, as expropriation is a remedy for the implementing zoning plans and as a step-in development of society.

⁴ Den europeiske menneskerettskonvensjonen, tilleggsprotokoll 1 artikkel 1 fra Roma 4. november 1950

⁵ EMK P1 – 1

⁶ Kongeriket Noregs grunnlov fra 17 mai 1814

Innholdsfortegnelse

Kapittel 1: Introduksjonskapittel	6
1.1 Innledning	6
1.2 Oppgavens tema.....	7
1.3 Presentasjon av bruksrettene	9
1.3.1 Servitutter.....	9
1.3.2 Leieavtaler.....	10
1.4 Avgrensning og presentasjon av problemstillingen	10
1.5 Oppbygning og struktur av oppgaven	11
1.6 Metode.....	12
1.7 Juridisk metode	12
Kapittel 2: Bruksretters stilling ved ekspropriasjon	14
2.1 Innledning	14
2.2 Tinglige og obligatoriske rettigheter.....	14
2.3 Grunnloven og EMK TP 1- 1 som ramme for ekspropriasjon.....	15
2.4 Det ekspropriasjonsrettslige vern for tinglige – og obligatoriske rettigheter.....	18
2.4.1 Innledning	18
2.4.2 Tinglige rettigheter.....	18
2.4.3 Rettspraksis om sontringen mellom tinglige - og obligatoriske rettigheter	19
2.5 Oppsummering.....	22
Kapittel 3: Ekspropriasjon av tidsbestemte servitutter og leieavtaler	23
3.1 Innledning	23
3.2 Servitutter.....	24
3.2.1 Innledning	24
3.2.2 Sontringen mellom personlige – og reelle servitutter	24
3.2.3 Tidsbestemte servitutter	25
3.2.4 Tolkning av servituttens innhold.....	26
3.2.5 Tolkning av uklare servitutter	29
3.3 Tidsbestemte servitutters ekspropriasjonsrettslige vern og deres vern i tid.....	34
3.4 Leieretter.....	36
3.4.1 Innledning	36
3.4.2 Sontringen mellom tidsbestemte - og tidsubestemte leieavtaler	36

3.4.3	Tolkning av leieavtalen	37
3.4.4	Tinglysning av leieavtaler	37
3.5	Leieretters ekspropriasjonsrettslige vern	39
3.5.1	Hovedregelen for leietakers vern ved ekspropriasjon av tidsbestemte leieavtaler	39
3.5.2	Oppsigelsesklausul eller opphørsklausul	40
3.5.3	Berettiget forventning til fortsatt leie	43
3.5.4	Unntak ut fra forventinger om fortsatt leie	46
3.5.5	Når anses tidsbestemte leiekontrakter som ekspropriasjonsrettslig vernet?	49
3.5.6.1	Leietakers bruk	50
3.5.6.2	Partenes forutsetninger	51
3.5.6.3	Hvorvidt leiekontrakten er i ledd med andre langsiktige avtaler	52
3.6	Tidsbestemte leieavtalers ekspropriasjonsrettslige vern og deres vern i tid	54
4	Oppsummering	56
4.1	Innledning	56
4.2	Rettighetshavers vern ved ekspropriasjon av tidsbestemte servitutter og leieretter og deres vern i tid	56
5.	Avsluttende refleksjoner	60
6.	Kilder	61

Kapittel 1: Introduksjonskapittel

1.1 Innledning

Tema for dette masterprosjektet er ekspropriasjon som skal svare på følgende problemstilling: «rettighetshavers vern ved ekspropriasjon av tidsbestemte servitutter og leieretter, og deres vern i tid». For at rettighetshaver skal få tilkjent ekspropriasjonsrettslig vern er det en forutsetning på at bruksretten som eksproprieres er gjenstand for vern. For allemannsretter og faktiske fordeler nyter berørte svak erstatningsrettslig vern.⁷ Blant annet i Rt – 1962 – 163 gjaldt saken krav om erstatningsvern for tapt fiske etterfulgt av ekspropriasjon av Altevann i Troms. Saksøkte som bestod av 27 grunneiere og 3 festere påstod at fiske var et vesentlig næringsgrunnlag for deres gårdsdrift. Rettsspørsmålet som ble reist var om saksøkte hadde krav på erstatning for tapt fiske. Ved behandlingen av rettsspørsmålet uttalte Høyesterett følgende:

*«Den bevisførsel som har funnet sted for Høyesterett, gir etter min mening ikke grunnlag for å vurdere de faktiske forhold i saken annerledes enn herredsretten og lagmannsretten har gjort, når de begge har funnet at «gårdsdriften hverken er basert på fiske i Altevann eller at dette er av noen avgjørende eller vesentlig betydning i gårdenes næringsgrunnlag». Jeg er videre enig med lagmannsretten i at «det avgjørende --- må være stillingen på ekspropriasjonstiden, og ikke om saksøkte i eldre tid har basert sitt økonomiske foretagende på visse forutsetninger som på grunn av utviklingen har tapt sin betydning».*⁸

For det første la Høyesterett vekt på skjønnsrettens og lagmannsrettens uttalelse på at «gårdsdriften hverken er basert på fiske i Altevann eller at dette er av noen avgjørende eller vesentlig betydning i gårdenes næringsgrunnlag».⁹ For det andre var «stillingen på

⁷ Lyngholt & Stordrange (2019) s. 45

⁸ Dommens s. 165

⁹ Dommens s. 165

ekspropriasjonstiden»¹⁰ avgjørende og «ikke om saksøkte i eldre tid har basert sitt økonomiske foretagende på visse forutsetninger som på grunn av utviklingen har tapt sin betydning»¹¹.

Utgangspunktet for behandlingen av saksøktes ekspropriasjonsrettslige vern var ifølge Høyesterett å påse om ekspropriasjonsobjektet (fiske) hadde en vesentlig tilknytning til gårdens næringsgrunnlag. Samt la Høyesterett vekt på tidspunktet ekspropriasjonstiltredelsen ble foretatt, og dermed ikke eldre økonomiske foretagender. Poenget var at fiske i Altevann i Troms var fritt for alle. Det forelå heller ingen særrett som i Rt – 1953 – 1166¹². Derfor er det interessant å undersøke om *servitutter* og *leieretter* er gjenstand for vern, da disse er svært praktiske bruksretter som grunnerververe møter på ved ekspropriasjon. Spesielt er det interessant å påse rettighetshavers ekspropriasjonsrettslige vern ved ekspropriasjon av *tidsbestemte* servitutter og leieretter.

I lys av dette tar introduksjonskapitlet for seg bakgrunnen for masteroppgaven, hvilken problemstilling som er valgt og hvilke avgrensinger som er gjort. Deretter presenteres valg av metode, og oppgavens oppbygning og struktur.

1.2 Oppgavens tema

Det er aller først hensiktsmessig å definere begrepet “ekspropriasjon” etter juridisk terminologi, i forbindelse med å kunne avklare om begrepet omfatter bruksretter på samme måte som eiendomsrett, og gjelder som en del av eiendomsvernet.

Ekspropriasjon som terminologi

Ekspropriasjon er et rettsmiddel som innebærer at en ved tvang erverver eierskap til eiendom eller rettigheter til eiendom.¹³ Et slikt rettsmiddel krever hjemmel i lov etter (legalitetsprinsippet)¹⁴. I praksis vedtas et ekspropriasjonsvedtak etter oreigningslova¹⁵ §§ 2 og

¹⁰ Dommens s. 165

¹¹ Dommens s. 165

¹² Gjaldt saken en isveg som skolebarn benyttet. Som følge av regulering av vassdraget, fikk ikke skolebarna lenger brukt vegen og kommunen måtte stå for transportutgifter. Kommunen fikk erstatning for økning av transportutgifter i forbindelse med at isvegen var en særpreget og fast ordning.

¹³ Lyngholt & Stordrange (2019) s. 25

¹⁴ Grunnloven fra 17 mai 1814 § 113

¹⁵ Lov om oreigning av fast eiendom (oreigningslova) fra 23 okt 1959 nr. 3

30 eller plan – og bygningsloven¹⁶ kapittel 16.¹⁷ Ekspropriasjon kan skyldes flere årsaker, men er i dag aktuelt ved gjennomføring av reguleringsplaner.¹⁸ Oreigningslova § 1 definerer ekspropriasjon som:

«Oreigningsinngrep er det etter denne lova når eigedsretten til fast eigedom eller til bygning eller anna som har fast tilknytning til slik eigedom, vert teken med tvang, eller når bruksrett, servitutt eller annan rett til, i eller over fast eigedom vert teken, brigda, overført eller avløyst med tvang, såleis og forbod mot å nytte eigedomen på en viss måte».

Uttrykket «såleis og forbod mot å nytta eigedomen på en viss måte», kan tolkes som at bestemmelsen også gjelder rådighetsinnskrenkning.¹⁹ Derimot følger det av forarbeidene til oreigningsloven at «oreigningsinngrep», kun gjelder ekspropriasjon.²⁰ Bestemmelsen omfatter flere typer bruksretter og tidsbestemte rettigheter i fast eiendom.²¹ Forarbeidene til oreigningslova tydeliggjør at ekspropriasjonslov «*bør omfatte tvungne rettsstiftelser i fast eiendom*».²² En bruksrett er en type rettsstiftelse, og omfattes av bestemmelsen.²³ I tillegg finner vi en annen betegnelse på ekspropriasjon etter ekspropriasjonserstatningslova²⁴ § 2 bokstav a som definerer ekspropriasjon som:

«Tvangsavståing av eigedsrett til eller annan rett i eller over særskilde faste eigedomar».

¹⁶ Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan – og bygningsloven) fra 27 juni 2008 nr. 71

¹⁷ For ekspropriasjon etter andre særlover se Ekomloven (2003) § 12 – 3 og Veglova (1963) §§ 50 og 53

¹⁸ Unntak gjelder for etablering av anlegg for produksjon til energi, jf e -kompl § 12 – 3, og for anleggelse av offentlig vei med mindre karakter, jf. FOR – 1981 – 09 – 11 – 8603 § 4

¹⁹ Rådighetsinnskrenkning innebærer en regulering på den faste eiendommen etterfulgt av et planvedtak, enkeltvedtak, og i forbindelse naturmangfoldloven fra 19 juni 2009 nr 100, kulturminneloven fra 9 juni 1978 nr 50. Reguleringen tillater igangværende virksomhet, men forutsetter dispensasjon etter pbl § 19 – 2 ved utføring av tiltak. Til forskjell fra ekspropriasjon foretas det ingen direkte eiendomsoverdragelse med motytelse til erstatning. Reguleringen utgjør kun en begrensning på bruk av den faste eiendommen, og er alminnelig antatt at grunneier bør tåle begrensningen uten erstatning, jf. Rt – 1970 – 67 og HR – 2018 – 2388 – A. Unntak gjelder jamfør Rt – 1980 – 94, Rt – 2987 – 311, Rt – 1993 – 321, Rt – 1989 – 1339

²⁰ Lyngholt & Stordrange (2019) s. 34

²¹ Lie, et al., (2019) s. 50 & Backer, et al., (2019) s. 587

²² Ot.prp.nr.43 (1957) § 1

²³ Selmer, et al., (2019) s.34 – 37

²⁴ Lov om vederlag ved oreigning av fast eigedom (ekspropriasjonserstatningsloven) fra 6 april 1984 nr. 17

Både oreigningslova og ekspropriasjonerstatningsloven definerer ekspropriasjon som tvangsavståelse av eiendomsrett og bruksrett. Praktisk benyttes oreigningslova som hjemmelsgrunnlag til gjennomføring av ekspropriasjon og ekspropriasjonerstatningslova som bakgrunn for erstatningsfastsettelse ved tvangsserverv. Begge lovene supplerer hverandre, og gjennomføres det ekspropriasjon er det entydig at ekspropriet har krav på erstatning som følge av ekspropriasjonerstatningslova § 1, oreigningslova § 24²⁵ og Grunnlova § 105²⁶. Et slikt vern forutsetter at ekspropriasjonsobjektet²⁷ er gjenstand for vern. Imidlertid er det vesentlig å bemerke seg at verken oreigningslova eller ekspropriasjonerstatningslova regulerer hvilke bruksretter som er gjenstand for vern, denne avgjørelsen er overlatt til domstolene.²⁸ I forbindelse med dette dukker det opp et interessant spørsmål om rettighetshavers vern ved ekspropriasjon av bruksretter. Etterfulgt av dette tar masteroppgaven i sikte å undersøke rettighetshavers rettsposisjon ved ekspropriasjon av tidsbestemte bruksretter.

1.3 Presentasjon av bruksrettene

1.3.1 Servitutter

En servitutt kan stiftes på flere ulike måter, ved avtale, testament, hevd, alders tids bruk²⁹, samt gjennom ekspropriasjon³⁰, jordskifte³¹ og reguleringsplaner³².

En servitutt betraktes som en tinglig bruksrett,³³ og defineres som en særrett over fremmed eiendom til «*einskilde slag bruk eller anna utnyttingsrådvelde*» eller til å «*forby einskilde slag verksemd, bruk eller tilstand*».³⁴ «Einskilde bruk» omfatter en bruksrett over annenmanns eiendom,³⁵ som blant annet gjelder positive servitutter som beite, vei, fiske, vann – og avløpsrett fra naboeiendommen. «Anna utnyttingsrådvelde» innebærer en utvidet råderett på egen grunn

²⁵ Orl § 24 gir bruksretter ekspropriasjonsrettslig vern, men angir ikke hvilke rettigheter som er vernet

²⁶ Kongerikets Noregs grunnlov fra 17 mai 1814. Grl § 105 gir et særskilt vern med krav til full erstatning

²⁷ Eiendommen eller bruksretten som eksproprieres

²⁸ Ot.prp.nr 43 (1957) s. 95

²⁹ Bull & Winge (2015) s.101

³⁰ Stiftelse av servitutter etter ekspropriasjon, jf. Rt-1975 -1041

³¹ Falkanger & Falkanger (2016) s. 208

³² Bull & Winge (2015) s. 110

³³ Lyngholt (2019) s.807

³⁴ Lov um særlege råderettar over framand eigedom (servituttlova) fra 29 nov 1968 § 1

³⁵ Bull & Winge (2015) s.98

som ellers ville være ulovlig, f.eks. drive en sjenerende virksomhet.³⁶ Tilslutt kan en servitutt innebære en bruksrett som «forbyr einskilte slag verksemd, bruk eller tilstand» som omfatter en negativ bruksrett som f.eks. at et boligområde forbyr oppføring av tette boliger og næringslokaler som kan bryte områdets villapreg.³⁷ Herunder er en tidsbestemt servitutt en bruksrett som gjelder innenfor en avgrenset tidsperiode. F.eks kan dette gjelde en jakterett på 5 år.

1.3.2 Leieavtaler

En leieavtale er en avtale som gjelder leie av husrom mot vederlag. Vi finner uoppsigelige (kalt tidsubestemte) og oppsigelige (kalt tidsbestemte) leieavtaler. En uoppsigelig avtale varer helt til den blir sagt opp eller er evigvarende.³⁸ Motsatt er en oppsigelig leieavtale en avtale om leie av husrom til en bestemt periode, og opphører uten oppsigelse ved utløp av leieavtalen.³⁹

Tradisjonelt har oppsigelige leieavtaler blitt betraktet som obligatoriske rettigheter,⁴⁰ og uoppsigelige som tinglige rettigheter.⁴¹ Alle rettssubjekter kan inngå leieavtaler, dette inkluderer både private - og offentlige aktører. Om leieavtalen er oppsigelig, uoppsigelig eller består av opphørsklausuler, har en betydning overfor leietakers ekspropriasjonsrettslige vern.⁴²

Opphørsklausulers og tidsbestemte leieavtalers betydning ved ekspropriasjon kommer vi tilbake til under kapittel 3.5.

1.4 Avgrensing og presentasjon av problemstillingen

Masteroppgaven behandler spørsmålet om rettighetshavers rettsbeskyttelse ved ekspropriasjon av tidsbestemte servitutter og leieretter i norsk ekspropriasjonsrett. Hovedproblemstillingen som skal behandles er *rettighetshavers vern ved ekspropriasjon av tidsbestemte servitutter og leieretter, og deres vern i tid.*

Masterprosjektet skal besvare på to hovedspørsmål:

1. Rettighetshavers ekspropriasjonsrettslige vern ved ekspropriasjon av tidsbestemte servitutter og leieretter

³⁶ Falkanger & Falkanger (2016) s. 201

³⁷ Bull & Winge (2015) s. 98

³⁸ Lov om husleieavtaler (Husleieloven) fra 26 mars 1999 nr. 17 § 9 – 1

³⁹ Husleieloven (1999) §§ 9 – 1, 9 – 2

⁴⁰ Hauge, et al., (2020) s. 53

⁴¹ Hauge, et al., (2020) s. 54

⁴² Hauge et al., (2020) s. 54

2. Varigheten på vernet

Bakgrunnen for at oppgaven kun behandler servitutter og leieretter som utvalgte bruksretter, er at disse bruksrettene i prinsippet er de mest praktiske grunnerververe møter på ved ekspropriasjon. Tidsbestemte servitutter og leieretter er gjenstand for vern,⁴³ det som derimot er mer rettslig uavklart er om tidsbestemte servitutter og leieretter nyter slikt ekspropriasjonsrettslig vern. Derfor er det interessant å undersøke rettighetshavers rettsbeskyttelse ved ekspropriasjon av slike retter. I henholdt til problemstillingen reiser spørsmålet om tidsbestemte servitutter og leieretter, tar masterprosjektet for seg personlige servitutter i motsetning til reelle servitutter, og oppsigelige leieavtaler i motsetning til uoppsigelige leieavtaler.

1.5 Oppbygning og struktur av oppgaven

Masterprosjektet består av 4 deler, hvor kapittel 1 presenterer tema, problemstilling, metode og avgrensing. Hensikten med dette kapitlet er å gi leseren bedre forståelse på hovedproblemstillingen og de avgrensinger som er gjort, samt fremgangsmetoden ved behandlingen av hovedproblemstillingen.

Kapittel 2 er et innledningskapittel som belyser rammene for bruksretters stilling i ekspropriasjonsprosessen. «Ekspropriasjon» som juridisk terminologi drøftes, og dens stilling til eiendomsvernet etter EMK P1-1. Deretter behandles sondringen mellom tinglige – og obligatoriske rettigheter, som ledd for rettighetshavers ekspropriasjonsrettslige vern.

Kapittel 3 består av to delkapitler. Det første underkapitlet tar for seg er drøftelsen av tidsbestemte servitutters posisjon ved ekspropriasjon. Deretter foretas den samme behandlingen for tidsbestemte leieretter. På slutten av hvert delkapittel vurderes dette opp mot rettighetshavers ekspropriasjonsrettslige vern, og dets vern i tid.

Kapittel 4 tar for seg en helhetlig drøftelse og svarer direkte på selve hovedproblemstillingen etterfulgt av en fremstilling av kapittel 2 og 3.

Kapittel 5 består avslutningsvis av en avsluttende refleksjon av selve masterprosjektet som helhet. Her kommenterer jeg for mine egne erfaringer, utfordringer og bemerkninger.

⁴³ Kolrud (1988) s. 57, Austenå (1976) s. 206

1.6 Metode

Eiendomsstudiet ved NMBU er et tverrfaglig studieløp der studentene tilegner seg for både juridisk – og samfunnsvitenskapelig metode. Den juridiske kompetansen masterstudenter fra rettsvitenskap tilegner seg, skiller seg fra den juridiske kompetansen NMBU studenter blir tillært gjennom femårig studieløp. NMBU underviser juridiske fag på et begrenset innføringsnivå, og i forbindelse med dette er masterprosjektet lagt opp etter de ferdigheter som er innlært.

For å kunne besvare på hovedproblemstillingen er valg av metode på fremgangsmåte den alminnelige juridiske metoden, som er lagt opp til det nivå NMBU studenter har innlært seg i løpet av femårig studieløp. Hensikten med valg av juridisk metode er grunnet at hovedproblemstillingen stiller et juridisk spørsmål som krever juridiske rettskilder ved besvarelsen av problemstillingen.⁴⁴

1.7 Juridisk metode

Ved behandlingen av hovedproblemstillingen tar prosjektet for seg flere rettskilder, der hver enkel rettskilde utgir ulik vekt. Den viktigste rettskildefaktoren starter i lovtekstene.⁴⁵ Derfor blir ulike lover som har betydning ovenfor rettighetshavers vern ved ekspropriasjon av tidsbestemte servitutter og leieretter behandlet.

- Husleieloven fra 1999⁴⁶
- Menneskerettsloven fra 1999⁴⁷
- Jordlova fra 1995⁴⁸
- Lakse – og innlandsfiskloven fra 1992⁴⁹
- Ekspropriasjonserstatningslova⁵⁰ fra 1984

⁴⁴ Tuseh & Winge (2018) s. 59

⁴⁵ Boe (2012) s. 135

⁴⁶ Forkortet til husll

⁴⁷ Lov om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett (menneskerettsloven) fra 21 mai 1999 nr. 30. Forkortet til mrl

⁴⁸ Lov om jord (jordloven) fra 12 mai 1995 nr. 23 Forkortet til jl

⁴⁹ Lov om laksefisk og innlandsfisk (lakse – innlandsfiskloven) fra 15 mai 1992 nr. 47. Forkortet til laksfl

⁵⁰ Forkortet til orvl

- Viltloven fra 1981⁵¹
- Servituttlova fra 1968⁵²
- Oreigningslova fra 1959⁵³

Til støtte for lovene følger det forarbeider og forskrifter. Forarbeider skal bidra til tolkningen av juridiske begreper og den enkelte lovteksten. I forbindelse med at problemstillingen reiser spørsmål om tidsbestemte servitutter og leieavtaler, er forarbeider og NOU til servituttloven og husleieloven blitt anvendt.

Til servituttloven er følgende forarbeider og NOU omtalt: Ot.prp.nr 8 (1967 – 1968), rådsegn 5 fra sivillovbokutvalget NUT (1960), samt har Ot.prp.nr 71 (1993 – 1994), Ot.prp. nr 53 (2002 – 2003) og NOU (1994:10) har blitt anvendt i forbindelse med å forstå servituttloven ytterligere. Til husleieloven har følgende forarbeider og NOU omtalt: NOU (1993:4), Ot.prp.nr 82 (1997 – 1998) og Ot.prp.nr 74 (2007 – 2008). I tillegg har Den europeiske menneskerettskonvensjonen EMK P1 – 1 (1950) blitt benyttet for nærmere forståelse av bruksrettsvernet.

For ekspropriasjon av bruksretter gjelder oreigningslovas § 24 som en særskilt bestemmelse. Forarbeidene til oreigningslova Ot.prp.43 (1957) s.95 har overlatt domstolene å avgjøre hvilke bruksretter som nyter ekspropriasjonsrettslig vern. Derfor legges det betydelig vekt på rettskilder fra Høyesterettspraksis ved behandlingen av hovedproblemstillingen. Det prinsipielle er de reelle hensyn Høyesterett har tillagt vekt.

Det er i prinsippet dommer avsagt av Høyesterett som har en betydelig rettskildemessig verdi.⁵⁴ Høyesterettspraksis kan bestå av ulike verdier i henholdt til om avgjørelsen er enstemmig eller dissens, samt om nyere rettsavgjørelser bygger på eldre premisser. Dommer avsagt av lavere instanser refereres under fotnoter for å unngå å trekke slutninger av underrettsdom.⁵⁵

⁵¹ Lov om jakt og fangst av vilt (viltloven) fra 29 mai 1981 nr. 38. Forkortet til viltl

⁵² Forkortet til servl

⁵³ Forkortet til orl

⁵⁴ Tuseh & Winge (2018) s. 59

⁵⁵ Tuseh & Winge (2018) s. 59

Kapittel 2: Bruksretters stilling ved ekspropriasjon

2.1 Innledning

Dette kapitlet skal behandle bruksretters stilling ved ekspropriasjon. Det første kapitlet tar for seg er en kort introduksjon av tinglige – og obligatoriske rettigheter. Deretter behandles eiendomsvernet etter Den europeiske menneskerettskonvensjonen TP 1 – 1, og sontringen mellom obligatoriske – og tinglige rettigheter som ledd for det ekspropriasjonsrettslige vernet.

2.2 Tinglige og obligatoriske rettigheter

Ved ekspropriasjon av rettigheter fastslår oreigningslova § 24 følgende:

Fører oreigningsinngrepet til at ein bruksrett eller annan rett ikkje kan stå ved lag som før, skal det fastsetjast serskilt vederlag til rettshavaren. Eigaren skal gjera greie for alle rettar som han veit hefter på eiendomen, og som inngrepet kan få verknad for, om det vert kravd.

Bestemmelsen angir at det skal ytes særskilt vederlag ved ekspropriasjon av enn bruksrett når eiendomsinngrep fører til at en rettighet på fast eiendom ikke kan nyttiggjøres som før.⁵⁶ At en rettighet er gjenstand for erstatningsvern er entydig, som både kan gjelde obligatoriske – og tinglige rettigheter.⁵⁷ Hvilke rettigheter bestemmelsen konkret gjelder er overlatt til domstolene.⁵⁸

Tinglige rettigheter er alminnelig betraktet som rettigheter med ekspropriasjonsrettslig vern.⁵⁹ En tinglig rettighet innebærer en råderett over en materiell ting som til enhver tid følger eiendommen den har tilknytning til.⁶⁰ For eksempel ved kjøp av fast eiendom får rettighetshaver tilført rettighetene som hviler på den faste eiendommen, og slik nyter vern til enhver tid. Dette forutsetter at kjøper tinglyser skjøtet med mindre rettighetene er tidsbegrenset og tidsforløpet har gått.⁶¹

⁵⁶ Lyngholt & Stordrange, (2019) s. 44

⁵⁷ Falkanger & Falkanger (2016) kap I

⁵⁸ Ot.prp.nr.43 (1957) s. 95

⁵⁹ Lyngholt & Stordrange (2019) s. 44

⁶⁰ Bergsholm (2019) s. 44 - 46

⁶¹ Bergsholm (2019) s. 46

Derimot betraktes en obligatorisk rettighet som et forpliktelsesforhold mellom en eller flere personer,⁶² og er alminnelig antatt som ikke ekspropriasjonsrettslig vernet.⁶³ På en annen side kan obligatoriske rettigheter tinglyses og oppnå rettsvern, som for eksempel ved tinglysning av kjøperetter og løsningsretter. For at obligatoriske rettigheter skal kunne nyte vern er det krav om at vilkårene etter tinglysingsloven⁶⁴ § 12 er oppfylt. Sondringen mellom tinglige og obligatoriske rettigheter har vært et interessant tema i ekspropriasjonsteorien når en skal forklare hvilke rettigheter som nyter vern overfor ekspropriasjon. Denne såkalte sondringen skal vi se nærmere på under kapitlet 2.4.

2.3 Grunnloven og EMK TP 1- 1 som ramme for ekspropriasjon

I lys av at EMK etter menneskerettsloven⁶⁵ gjelder som i norsk rett og går foran ved motstrid, er det hensiktsmessig å avklare bruksretters stilling i forhold til EMK TP 1 – 1. I det norske rettssystemet er det entydig at det rettslige grunnlaget for ekspropriasjon skal være klart og tydelig før vedtak treffes.⁶⁶ Dette innebærer at tvangsavståelse av fast eiendom og rettigheter krever ”*grunnlag i lov*”,⁶⁷ det såkalte legalitetsprinsippet.⁶⁸

Borgerne sikres full erstatning ved ekspropriasjon etter Grunnlovens § 105. Bestemmelsen gir ingen rettslig hjemmel for ekspropriasjon, imidlertid er grunnlag for erstatningskrav ved ekspropriasjon av rettigheter.⁶⁹ Slik domstolsbehandling forutsetter at rettigheten nyter vern. Hvilke bruksretter som er ekspropriasjonsrettslig vernet etter EMK er et interessant spørsmål. Tilleggsprotokoll artikkel 1-1 lyder som følger:

⁶² Selmer, et al., (2019) s. 30

⁶³ Lyngholt & Stordrange (2019) s. 44

⁶⁴ Lov om tinglysning (tinglysingsloven) fra 7 juni 1935 nr. 2

⁶⁵ Menneskerettsloven § 3 fastslår at konvensjoner og protokoller som er nevnt i lovens § 2, skal ved motstrid gå foran bestemmelsen i annen lovgivning.

⁶⁶ Hauge et al., (2020) s. 22

⁶⁷ Grunnloven (1814) § 113

⁶⁸ Hjemmel til gjennomføring av ekspropriasjon se Falkanger & Falkanger (2016) s. 534 – 540

⁶⁹ Taraldrud (2019) s. 25

“Art 1.

Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law.

The preceding provisions shall not, however, in any way impair the right of a State to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest or to secure the payment of taxes or other contributions or penalties.

Tradisjonelt består protokollen av tre regler⁷⁰; prinsippregelen,⁷¹ avståelsesregelen⁷² og kontrollregelen.⁷³ Ved spørsmålet om rettighetshavers vern ved ekspropriasjon, skal disse prinsippene behandles i sammenheng, og dersom EMD presiserer at det foreligger et ekspropriasjonsinngrep i henholdt til protokollen, skal EMD ved sin vurdering av rettighetshavers vern i tillegg ta stilling til andre momenter ved avgjørelsen av dette.⁷⁴

Utgangspunktet for prinsippregelen er at enhver rettighetshaver skal ha retten til å nyte sin «*possessions*» i fred. Ifølge EMDs rettspraksis innebærer «*possessions*» også rettigheter som ligger fjernt fra den alminnelige bruken.⁷⁵ I hvilken grad tilleggsprotokollen 1 – 1 forsikrer bruksretter vern ved ekspropriasjon ble avklart i Rt – 2008 – 1747:

“EMK P1-1 beskytter ikke bare eiendomsrett, men også andre rettslige posisjoner som gir grunnlag for en rimelig forventning om økonomisk utbytte. Det er på det rene at “possessions” er tolket meget vidt; en rekke posisjoner som ikke ville har vern etter norsk rett ellers, er sikret vern. Det er ikke tvilsomt at rettighetene etter de registrerte utmål, må anses etter sin art å være vernet etter EMK P1-1”⁷⁶

⁷⁰ Ankerud et al., (2019) s. 334

⁷¹ Prinsippregelen legger til rette for at bruksrettshaver eller eier skal ha rett til å nyte sin eiendom i fred

⁷² Avståelsesregelen tillater ekspropriasjon i den utstrekning dette skjer etter offentliges interesse og på de betingelser som er hjemlet ved lov og ved folkerettens alminnelige prinsipper.

⁷³ Kontrollregelen gir adgang med å kunne kontrollere bruk av andres faste eiendom

⁷⁴ EMD behandler spørsmålet om inngrepet er proporsjonalt, om det foreligger en «fair balance» mellom inngrepet og berørtes rett til å nyte sin eiendom i fred. Se mer om momentene i EMD sak *Matczynski v. Poland* Application no. 32794/07

⁷⁵ Lyngholt & Stordrange (2019) s. 18 se Rt – 2008 – 1747 avsnitt 41

⁷⁶ Dommens avsnitt 20

Høyesterett avklarte her at enhver rettslig posisjon som har en rimelig forventning om økonomisk bytte, er beskyttet etter EMK P1-1. Dette forutsetter at bruksretten det eksproprieres består av et økonomisk tap som skal erstattes. Videre ble det presisert at en rekke rettslige posisjoner som ikke er vernet etter norsk rett, er sikret vern etter EMK P1 – 1.⁷⁷ Som også innebærer servitutter og leieretter.

En annen Høyesterettssak fra Rt – 2013 – 1345 gjaldt spørsmålet om en tidsbegrenset strukturvoteordning for havfiskeflåten var i strid med EMK P1 – 1 artikkel. Ved behandling av rettsspørsmålet uttalte Høyesterett følgende:

«I EMDs dom 28. september 2004 [EMD – 1998 – 44912] Kopecký mot Slovakia avsnitt 47 viste EMD til tilfeller hvor kravet til «legitimate expectation» ble funnet å være oppfylt da forventningen var «based on a reasonably justified reliance in a legal act which has a sound legal basis and which bears on property rights» I Rt – 2008 – 1747 Hopen er EMDs praksis sammenfattet slik at «bestemmelsen i tillegg til rettigheter som faller innunder det tradisjonelle eiendomsrettsbegrep, også omfatter rettsposisjoner der innehaveren må sies å ha hatt en rimelig forventning om at rettsposisjonen vil kunne utnyttes som forutsatt».⁷⁸

Ved behandlingen av om bruksretter nyter vern har Høyesterett tatt stilling til EMDs praksis om kravet til «berettiget forventning», jf. EMD – 1998 – 44912. Høyesterett legger til grunn at dette kriteriet i EMD – 1998 – 44912 var oppfylt da bruksretten måtte «ha hatt en rimelig forventning om at rettsposisjonen vil kunne utnyttes som forutsatt». Dette innebærer at et vern forutsetter en forventning på at bruksretten kan utnyttes som forutsatt. Dette betyr at dersom en konkret servitutt eller leierett skal nyte ekspropriasjonsrettslig vern forventes det at bruksretten ikke er forhindret med å kunne benyttes.

I helhet kan vi si at Grunnlovens § 113 legger til rette for at inngrep kun kan gjennomføres med hjemmel i lov.⁷⁹ Deretter setter Grunnlovens § 105 rammer for at ekspropriasjon forutsetter krav om full erstatning. Utgangspunktet for erstatning etter Grunnlovens § 105 er at bruksretten som eksproprieres er gjenstand for vern, og at rettsposisjonen gir «en rimelig forventning om

⁷⁷ Dommens s. 20

⁷⁸ Dommens avsnitt 144

⁷⁹ Hjemmel til gjennomføring av ekspropriasjon se Falkanger & Falkanger (2016) s. 534 – 540

økonomisk utbytte», jf. Rt – 2008 – 1747. Ikke minst må det ha vært mulig å benytte bruksretten før den ble ekspropriert, jf. Rt – 2013 – 1345, f.eks. må ikke bruksretten være hindret ved rådhetsinnskrenkning. Ved slike tilfeller består ikke bruksretten vernet, og rettighetshaver nyter ingen ekspropriasjonsrettslig vern.

2.4 Det ekspropriasjonsrettslige vern for tinglige – og obligatoriske rettigheter

2.4.1 Innledning

Dette kapitlet behandler tinglige – og obligatoriske rettigheter som ledd for det ekspropriasjonsrettslige vernet, samt de alminnelige kriterier for rettsvernsbeskyttelse ved ekspropriasjon.

2.4.2 Tinglige rettigheter

Historisk er tinglige rettigheter kjent for å være rettigheter med rettsvern og beskyttelse overfor andre stiftelser og kolliderte rettigheter.⁸⁰ En rettighetshaver oppnår rettsvern ved tinglysning av en bruksrett. Ved tinglysning av bruksretter som blant annet tidsbestemte servitutter, vil tinglyser ved kollisjonstilfelle få prioritet overfor andre rettsstiftelser, og ekstingvere utinglyst bruksrett. Dette gjelder bare dersom tinglyser var i god tro, samtidig at eldre bruksrettshaver har unngått tinglysning, og at unntakene etter tingl § 21 andre ledd ikke gjør seg gjeldene. Å tinglyse kan bidra med å sikre at en rettighet ikke går tapt. For andre typer rettigheter som faller under unntaksbestemmelsene etter tinglysingsloven §§ 21 og 22, er disse rettsvernsbeskyttet uten tinglysning. Som tidligere nevnt kan også obligatoriske rettigheter som kjøperetter og løsningsrettigheter tinglyses og oppnå rettsvern etter tinglysingsloven § 12. Det er uttrykkelig anført i forarbeidene til tinglysingsloven § 20⁸¹ at rettigheter kan oppnå vern med tinglig virkning tross for at rettigheten er av obligatorisk art, jamfør følgende utdrag av forskriften:

«De rettsstiftelser som således får rettsvern ved tinglysning, er ikke bare aktuelle rettigheter, men også fremtidige eller betingende rettigheter, f.eks. forkjøpsrett,

⁸⁰ Bergsholm (2019) kapittel III

⁸¹ Ot.prp.nr.9 (1935) § 20

rettigheter etter en kjøpekontrakt o.s.v uansett om en vil regne rettigheten for å være tinglig eller obligatorisk art.”⁸²

Selv om det klart og tydelig følger av forarbeidene til tinglysingsloven at obligatoriske rettigheter kan oppnå rettsvern ved tinglysning, har sontringen mellom tinglige – og obligatoriske rettigheter vært gjenstand for behandling i domstolene ved avgjørelsen av dets ekspropriasjonsrettslige vern. Dette skyldes også blant annet fordi denne avgjørelsen er overlatt til domstolene, jf. orl § 24, jf. Ot.prp.43 (1957) s. 95.

2.4.3 Rettspraksis om sontringen mellom tinglige - og obligatoriske rettigheter

Historisk har sontringen mellom obligatoriske – og tinglige rettigheter vært et tema forfattere har støttet seg til ved forklaringen av om rettigheten har ekspropriasjonsrettslig vern.⁸³ Som nevnt har tinglige rettigheter gjennom historien blitt betraktet som rettighet med rettsvern.⁸⁴ Ifølge forarbeidene til orl § 24,⁸⁵ er følgende uttalt:

«Departementet mener at lovteksten bør inneholde det uttrykk som er foreslått av utvalget («bruksrett eller annen rettighet»). Det bør som hittil være overlatt til domstolene å avgjøre om «retten» er av en slik karakter eller om det er en så nær forbindelse mellom «retten» og det som eksproprianten tilegner seg, at erstatning bør ytes. Å angi loven at «tinglig» eller «obligatorisk» rett eller allemansrett og særrett er gjenstand for beskyttelse, kan bryte eller forstyrre den utvikling som finner sted på dette området gjennom domstolpraksis».

Ifølge forarbeidene vil en konkret avgjørelse på hvilke rettigheter som nyter vern i forbindelse med at den er tinglig - eller obligatorisk rett medføre konsekvenser overfor domstolspraksis, I lys av dette presiseres det i forarbeidene at det er domstolene som avgjør om den konkrete rettigheten har en «så nær forbindelse» med det «eksproprianten tilegnes seg» at «erstatning bør ytes». Domstolene må ved avgjørelsen av om en rettighet nyter ekspropriasjonsrettslig vern,

⁸² Ot.prp.nr.9 (1935) § 20

⁸³ Hauge et al., (2019) s. 51

⁸⁴ Falkanger & Falkanger, (2016) s. 30

⁸⁵ Ot.prp.43 (1957) s.95

foreta en helhetsvurdering av den konkrete rettigheten og dens forbindelse til ekspropriasjonsobjektet.

Igjennom rettspraksis er det i dag enighet om at tinglysning ikke lenger er et vilkår for vern ved ekspropriasjon.⁸⁶ I Rt – 1955 – 872 anfører Høyesterett at en konkret rettighet bør nyte vern så lenge den har en «*nærliggende interesse*» til selve ekspropriasjonsobjektet selv om den er tinglig eller obligatorisk. Slik uttalte Høyesterett:

*“Denne konkrete og nærliggende interesse knyttet til kabelen bør da erstattes. Det at verkstedets krav etter strømkontrakten er en obligatorisk fordring får etter min mening her ingen selvstendig betydning”.*⁸⁷

Videre tilføyde Høyesterett følgende:

*“Under disse omstendigheter finner retten at “juridiske konstruksjoner utledet av en teoretisk forskjell mellom tinglige og obligatoriske rettigheter ikke bør kunne hindre at et så rimelig og naturlig krav blir anerkjent,” jfr. Dommer Klæstads votum i høyesterettsdom i Rt-1940-25”.*⁸⁸

Høyesterett anfører under rettsavgjørelsen at sontringen mellom tinglige - og obligatoriske rettigheter ikke er avgjørende for hvilke rettigheter som har erstatningsrettslig vern.⁸⁹ Ved spørsmålet om rettighetshaver nyter vern, har vi gått fra en mer generell vurdering mellom tinglige - og obligatoriske rettigheter til en konkret vurdering av behovet for erstatningsvern.⁹⁰ Sontringen er altså ikke avgjørende lenger, men kommenteres der det er naturlig.⁹¹ Lyngholt og Stordrange er enig i at teoriens sontring mellom obligatoriske - og tinglige rettigheter ikke kan løse spørsmålet om rettigheten nyter vern eller ikke. Det avgjørende er om rettigheten har tilstrekkelig og nær tilknytning til den eiendom som eksproprieres.⁹²

⁸⁶ Kolrud (1988) s. 57, Austenå (1976) s. 206

⁸⁷ Dommens s. 874

⁸⁸ Dommens s.876

⁸⁹ Hauge et al., (2020) s. 51 & Lyngholt (2019) s.790

⁹⁰ Lyngholt, (2019) s. 790

⁹¹ Austenå (1976) s.204

⁹² Lyngholt & Stordrange, (2019) s. 44 & Rt - 1967 - 78

Ellers er det lagt til grunn i Rt - 1999 - 399 (Ulveseth) at vilkåret for at en rettighetshaver skal kunne kreve erstatning på grunnlag av ekspropriasjon er at han har en ”*aktuell rettighet i eller til*” eiendommen på skjønnsstidspunktet.⁹³

For å kunne avgjøre om en rettighet er ekspropriasjonsrettslig vernet eller ikke har det igjennom rettspraksis blitt utviklet ulike momenter som det tas stilling til ved vurderingen om dette;

- *“tilstrekkelig og nær tilknytning til den eiendom som eksproprieres”*⁹⁴
- *“det som eksproprianten tilegner seg er en så nær forbindelse at erstatning bør ytes”*⁹⁵
- *«Det avgjørende må være at det er en sterk tilknytning mellom rettighet og den eksproprierte eiendom»*⁹⁶
- Ekspropriat har en *“aktuell rettighet i eller til”* eiendommen⁹⁷

For at en bruksrett skal være gjenstand for vern er det en forutsetning på at ekspropriasjonsobjektet har en nær forbindelse med bruksretten som går tapt, jf. Rt – 1967 – 78 og Rt – 1969 – 787. Eller at bruksrettshaver har en *«aktuell rettighet i eller til»* eiendommen, jf. Rt – 1999 – 399. En sterk forbindelse mellom ekspropriasjonsobjektet og rettigheten som går tapt, gir sterke argumentasjoner på at bruksretten har mistet sitt formål på grunnlag av ekspropriasjon. Hvor denne grensen går er vanskelig å si, men i Rt – 1973 – 1268⁹⁸ ble denne grensen under dissens avklart. Høyesterett uttalte følgende:

«På bakgrunn av den endring i oppfatningen som har gjort seg gjeldene med hensyn til den erstatningsrettslige betydning av skillet mellom tinglige og obligatoriske rettigheter, senest og klarest i den såkalte KABELDOM (Rt – 1955 – 872), kan jeg ikke tillegge det avgjørende vekt at det i den foreliggende sak er spørsmål om erstatningsrettslig vern for en obligatorisk fordring, - krav om strømleveranse. Men som den ankende part ser jeg det slik at den skadelidende interesse art kommer inn som et viktig moment ved vurderingen

⁹³ Lyngholt & Stordrange, (2019) s. 44

⁹⁴ Lyngholt & Stordrange, (2019) s. 44

⁹⁵ Rt - 1967 - 78

⁹⁶ Rt - 1969 - 787

⁹⁷ Rt - 1999 - 399

⁹⁸ Saken gjaldt et fly som under militærmanøver brøt en kraftledning, og som medførte et strømbrydd for flere abonnenter. Saksøker fikk skade på anlegg for oppdrett av regnbueørret ved at en elektrisk pumpe sluttet å virke. Høyesterett kom frem til at det ikke forelå nødvendig nærhet.

av om det under omstendigheter som de foreliggende er rimelig og forsvarlig å utstrekke erstatningsvernet til også å omfatte tredjemann som står i kontraktsforhold til innehaveren av den skadede ting. Det synes åpenbart at det under nåtidens tekniske og samfunnsmessige forhold må settes en grense for erstatningspliktes mulige ringvirkninger. Ellers vil en måtte regne med at erstatningsplikten ofte kan komme til å gi seg urimelige, urettferdige og for den enkelte skadevolder helt ruinerende utslag.»⁹⁹

Høyesterett gjør det klart at det må «settes en grense for erstatningspliktes mulige ringvirkninger»,¹⁰⁰ ellers vil skadevolder få pådratt seg urimelige kostnader. Dette betyr at ekspropriat kun bør forvente at det som ønskes erstattet har en direkte forbindelse med rettigheten som går tapt, og ikke skade som påføres som «mulig ringvirkning».

2.5 Oppsummering

Utgangspunktet for ekspropriasjon er at dette kun kan gjennomføres med hjemmel i lov, jf. Grl 113.¹⁰¹ Et inngrep forutsetter krav om full erstatning etter Grl 105, hvor utgangspunktet for erstatning er at bruksretten er gjenstand for vern. En bruksrett kan betraktes som vernet når rettsposisjonen gir «en rimelig forventning om økonomisk utbytte», jf. Rt – 2008 – 1747, og at rettighetshaver ikke blir hindret med å benytte seg av bruksretten, jf. Rt – 2013 – 1345.¹⁰²

Heller ikke er sontringen mellom tinglige – og obligatoriske retter lenger avgjørende, jf. Rt – 1955 – 872. Det avgjørende er å foreta en konkret vurdering av ekspropriasjonsobjektet og dens forbindelse med rettigheten som går tapt, jf. Rt – 1967 – 78 og Rt – 1969 – 787. Denne forbindelsen kan også være aktuell dersom bruksrettshaver har en «rettighet i eller til eiendommen», jf. Rt – 1999 – 399. Denne forbindelsen omfatter ikke skader som påføres som følge ringvirkninger, jf. Rt – 1973 – 1268.

⁹⁹ Dommens s. 1271 – 1272

¹⁰⁰ Dommens s. 1272

¹⁰¹ Hjemmel til gjennomføring av ekspropriasjon se Falkanger & Falkanger (2016) s. 534 – 540

¹⁰² Dommens s. 144

Kapittel 3: Ekspropriasjon av tidsbestemte servitutter og leieavtaler

3.1 Innledning

Dette kapitlet tar for seg diskusjonen om tidsbestemte servitutter og leieavtalers ekspropriasjonsrettslige vern, og varigheten på vernet. Kapitlet er delt i to deler, og det første som skal behandles er tidsbestemte servitutter og dets rettsposisjon. Deretter tar kapitlet for seg tidsbestemte leieavtalers rettsposisjon. På slutten av hvert delkapittel behandles de enkelte rettighetshavers ekspropriasjonsrettslige vern, og dets vern i tid.

3.2 Servitutter

3.2.1 Innledning

Kapittel 1.3.1 presenterte ulike typer servitutter og hvordan disse stiftes¹⁰³. Utgangspunktet ved stiftelse av servitutter, er at partene er underlagt avtalefrihet i lys av at servituttloven er fravikelig.¹⁰⁴ Dette kan oppfattes som at ethvert rettssubjekt uten hinder kan inngå en hvilken som helst type avtale om bruksrett med tid – eller tidsubestemt varighet. Her gjør servituttloven unntak.¹⁰⁵ Det er ikke mulig å avtale seg bort fra de ufravelige regler om varigheten av visse råderetter¹⁰⁶ etter servituttlova (servl) §§ 11 – 15,¹⁰⁷ viltloven (vitl) § 28, lakse – og innlandsfiskloven (laksfl)§ 19 og jordlova (jl) §§ 8 og 12.

3.2.2 Sondringen mellom personlige – og reelle servitutter

I tillegg til at vi har negative – og positive servitutter, kan en servitutt enten være personlig eller reell. Sondringen mellom personlige – og reelle servitutter er vesentlig å bemerke ved avgjørelsen om servituttens varighet. Typisk er personlige servitutter tidsbestemte bruksretter i lys av at disse er rettet til bestemt person eller organisasjon. For eksempel kan dette gjelde en personlig bruksrett til særskilt adkomst på grunn av særlige behov på bakgrunn av helsemessige nødvendigheter.¹⁰⁸ I motsetning til tidsbestemte bruksretter har vi også reelle servitutter som er evigvarende¹⁰⁹. Det som typisk kjennetegner reelle servitutter er bruksretter som skal avhjelpe mangler på den herskende eiendom. Blant annet kan dette gjelde tilknytning til vann, vei og avløp. Slike servitutter følger eiendommen til enhver tid med tinglig virkning.¹¹⁰

På bakgrunn av at reelle servitutter eksisterer til enhver tid er spørsmålet om dens ekspropriasjonsrettslige vern lite problematisk, vernet består så lenge bruksretten eksisterer. For personlige servitutter derimot er rettighetshavers ekspropriasjonsrettslige vern avhengig av servituttens varighet,¹¹¹ f.eks. dersom det er avtalt jaktrett etter vitl § 28 på 10 år, og det gjenstår

¹⁰³ Mer om typer servitutter se Falkanger & Falkanger (2016) s. 203

¹⁰⁴ Servituttlova (1968) § 1 annet ledd

¹⁰⁵ Servituttlova (1968) § 16

¹⁰⁶ Taraldrud (2019) s. 157 & Falkanger & Falkanger (2016) s.206

¹⁰⁷ Nærmere om avgrensning til varighet for ulike typer servitutter se servituttlova §§ 11 – 15

¹⁰⁸ Bull & Winge (2015) s.108

¹⁰⁹ Med mindre det er avtalt at den reelle servituttten skal være tidsbestemt, men er lite praktisk.

¹¹⁰ Bergsholm (2019) s. 51

¹¹¹ Servl §§ 11 – 15, vitl § 28, laksfl § 19, jl § 8 og 12

3 år igjen av bruksretten, er rettighetshaver vernet for inntil 3 år. Det er i prinsippet den gjenstående varigheten av bruksretten som er ekspropriasjonsrettslig vernet. Dersom rettighetshavers bruksrett på 10 år har gått ut før ekspropriasjonstiltredelsen foretas, består retten som ikke ekspropriasjonsrettslig vernet. For andre type servitutter hvor det er avtalt at bruksretten skal vare frem til rettighetshaver er i livet, består vernet ut rettighetshavers levetid.¹¹²

3.2.3 Tidsbestemte servitutter

Etter servl §§ 11 – 15, viltl § 28, laksfl § 19 og jl §§ 8 og 12, kan det ikke stiftes servitutter med annen varighet til bruksrett enn det som er angitt i bestemmelsene. For andre typer servitutter som ikke omfattes av §§ 11 – 15 f.eks. ferdselsrettigheter avtaler rettssubjektene selv varigheten til servitutten.¹¹³ Både positive og negative servitutter kan være tidsbestemte – og evigvarende servitutter.¹¹⁴ Som regel består negative servitutter som evigvarende.¹¹⁵

Blant annet for skogbestandet er servituttlovens § 12 essensiell med tanke på servituttens varighet. Bestemmelsen lyder slik: «*Rett til å taka trevyrke til hushald eller gardsbruk må ikkje heftast på skog for lengre tid enn 25 år eller manns og konens levetid*». Dette betyr at en slik rett enten kan bestå som en rett til manns og ektefelles levetid, eller en rett som kun kan heftes for opptil 25 år. En lik bestemmelse finner vi også i servl § 14 som gjelder rett til beite og mosetak. Disse bestemmelsene gir lovpålagte skranker til varighet, og bestemmer varigheten på rettighetshavers vern. Et annet eksempel kan være for jaktrett, jf. viltl § 28 og fiskerett, jf. laksfl § 19 som sier at bruksretten kan ikke skille seg fra fast eiendom for mer enn 10 år om gangen, dette gjelder med mindre bruksretten overføres til samme person.¹¹⁶ Som betyr at en rettighetshaver har begrenset bruksrett inntil 10 år om gangen. I HR – 2018 – 1782 – A ble det reist spørsmål om en avtalt jaktrett kunne skilles fra en jordeiendom for lenger enn 10 år som følge av fradeling. Høyesterett presiserte at slik avtale var i strid med det «*lovgiver ønsker å verne mot*».¹¹⁷

¹¹² Falkanger & Falkanger (2016) s. 204

¹¹³ Servituttlova (1969) § 1 annet ledd

¹¹⁴ Lilleholt (2019) s. 188 & Lyngholt (2019) s.808

¹¹⁵ Rt – 1967 – 1407, Lyngholt, (2019) s. 808

¹¹⁶ Falkanger & Falkanger (2016) s.207

¹¹⁷ Dommens avsnitt 35 og 36

Slike lovpålagte skranker etter servl §§ 11 – 15, viltl § 28 laksfl § 19, jl §§ 8 og 12 setter rammer for varigheten av servitutt. Avtales det derimot en varighet i strid med bestemmelsene, anses servituttavtalen som ugyldig.¹¹⁸ Derfor er rettighetshavers ekspropriasjonsrettslige vern avhengig av selve varigheten bestemmelsen fastslår, med mindre det skal avtales om andre type bruksretter som ikke består av lovpålagte skranker som f.eks. ferdselsrett.

3.2.4 Tolkning av servituttens innhold

Det er i utgangspunktet tolkningen av servituttens innhold som avgjør om en servitutt er tidsbestemt eller evigvarende,¹¹⁹ det er selve stiftelsesgrunnlaget som er avgjørende. Er servitutt stiftet ved jordskifte¹²⁰, ekspropriasjon¹²¹, hevd¹²² eller et skjønn¹²³ er det selve formålet for vedtaket som er grunnlaget.¹²⁴ Dersom servitutt er stiftet ved avtale, anvendes de alminnelige avtalerettslige prinsipper for avtaletolkning.¹²⁵ Servitutt skal tolkes i lys av partenes oppfatning av avtaleinngåelsen,¹²⁶ og hvor utgangspunktet er servituttens formål som er avgjørende, og den faktiske utøvende bruken av servitutt.¹²⁷ Den faktiske utøvende bruken, forteller noe om selve formålet med servitutt.

Et eksempel som gjelder tolkning av servitutter, er Rt – 1967 – 1407. Saken gjaldt fortolkning av en negativ servitutt som forbydde retten til å drive handel på en angitt jordeiendom. Spørsmålet som ble reist var om servitutt var å betrakte som tidsbestemt eller evigvarende servitutt. Ettersom selve rettighetshaveren Edvard Liljedahl døde ble dette en problemstilling på om servitutt var falt bort som følge av rettighetshavers dødsfall, eller om servitutt bestod som en reell rett på eiendommen. Ved avgjørelsen av dette tok Høyesterett stilling til forholdene før og etter servituttens stiftelse, samt formålet med servitutt,¹²⁸ og uttalte følgende:

¹¹⁸ Rt – 1993 – 312, HR – 2018 – 1782

¹¹⁹ Falkanger & Falkanger (2016) s. 216

¹²⁰ Se stiftelse av servitutt ved jordskifte Rt – 1997 – 1815

¹²¹ Se stiftelse av servitutt ved ekspropriasjon Rt – 1989 – 1178

¹²² Se rådsegn 5 side 13

¹²³ Se tolkning av skjønn se Rt – 1988 – 146

¹²⁴ Rt – 2015 – 120 avsnitt 18

¹²⁵ Falkanger & Falkanger (2016) s.210. Er avtalen uklar skal ordlyden tolkes mot den som har formulert den se LB – 2000 – 3553, jf. de alminnelige avtalerettslige prinsipper.

¹²⁶ Taraldrud (2019) s. 159

¹²⁷ Falkanger & Falkanger (2016) s.210

¹²⁸ Se dommens side 1409 – 1411

*«Både klausulens ordlyd og det man må tro var formålet med den, taler etter min mening imot at den var ment begrenset til kjøperens levetid. Jeg nevner her at kjøperen, Edvard Liljedahl, var klokker og kirkesanger i en annen bygd, Hornindal i Nordfjord, og bosatt der til han døde. Selgeren kan ikke ha hatt noen nærliggende grunn til å frykte handelskonkurransen nettopp fra Liljedahl. Av hensyn til den gamle handelsvirksomhet på den gjenværende eiendom, bnr. 1, kunne han derimot ha god grunn til å hefte klausulen som en reell servitutt på det nyutskilte bruk.»*¹²⁹

Her konkretiserer Høyesterett at kjøper drev sitt arbeid i en annen bygd, og er av den grunn er utvilsomt at selger var bekymret for handelskonkurransen fra Edvard Liljedahl. Med hensyn til gamle handelsvirksomhet på gjenværende eiendom, hadde han derimot god grunn til å stifte evigvarende servitutt på tomten. Ved fortolkning av servitutten har Høyesterett tatt stilling til formålet med stiftelsen av servitutten, og avgjorde at hensikten med servitutten var å forby handel på eiendommen som en evigvarende klausul.

I tilfeller hvor avtalen er uklar har departementet i forarbeidene uttalt følgende:¹³⁰

*«For dei fleste spørsmål om innhaldet i retten er det skipingsgrunnlaget (t.d. avtale, rettsdekret) som i prinsippet er avgjerande. Men rettsgrunnlaget kan vere knapt eller uklårt forma. Stundom er det ikkje stor meir å halde seg til enn det som er opplyst om korleis retten har vore paktisert. I varige rettshøve er det vanskeleg å vite på førehand korleis tilhøva kan komme til å snu seg. Retten lyt gjerne tolkast så at bae partar i rimeleg mon får lempe seg etter kvarandre og finne seg i omskifte som tida og tilhøva fører med seg.»*¹³¹

Slik departementet uttaler ved tilfeller hvor kan det være utfordrende å tolke rettsgrunnlaget, bør partene forholde seg til hverandre og finne seg i omskifte «tida og tilhøva»¹³² fører med seg. Denne uttalelsen ble tolket av Høyesterett i Rt – 2015 – 120 hvor Høyesterett la til grunn følgende:

¹²⁹ Dommens s 1409

¹³⁰ Ot.prp.nr.8 (1967 – 1968)

¹³¹ Ot.prp.nr.8 (1967 – 1968) s. 7 – 8

¹³² Servituttlova (1968) § 2 andre ledd

"Disse uttalelsene viser at bruksrettens innhold uavhengig av stiftelsesgrunnlag – vil måtte fastlegges både på grunnlag av tidligere bruksutøvelse og på grunnlag av behovet for en tidsmessig tilpasning. Dommen inntatt i Rt – 1937 – 355 er illustrerende for en slik dynamisk tilnærming for en veirett ervervet ved alders tids bruk. Bruken ble tillatt utvidet til kjøring med lastebil som nødvendig bierverv for å fylle et reelt og påtrengende behov som må ansees hjemlet i utviklingens medfør.»¹³³

Jamfør uttalelsene skal en servitutt som er uklar tolkes i lys av hvilket behov den skal dekke. I den konkrete saken fra Rt – 2015 – 120, var formålet med servitutten at den skulle «fylle et reelt og påtrengende behov som må ansees hjemlet i utviklingens medfør.»¹³⁴ Hvilket behov som skal dekkes skal tolkes i henholdt til servl § 2¹³⁵ samt i tilfeller hvor bruksretten avhendes skal servitutten også tolkes i lys av servl § 9.¹³⁶ For tidsbestemte bruksretter vil servituttens varighet eksistere som et annet tolkningsmoment. For visse tidsbestemte bruksretter som er lovpålagte etter servl §§ 11 – 15, viltl § 28, laksfl § 19, jl § 8 og 12 er det tydeligere å kunne tolke varigheten av bruksretten i motsetning til personlige servitutter. Forskjellen er at lovpålagte bruksretter har en bestemt varighet som følger av lov, i motsetning til personlige servitutter hvor partene selv bestemmer varigheten på bruksretten gjennom stiftelsesgrunnlaget. Enten avtales det en bruksrett som skal være tidsbestemt eller fram til rettighetshavers levetid. Fortolkningen og behandlingen av servituttens innhold og varighet har betydning overfor rettighetshavers ekspropriasjonsrettslige vern, og dets vern i tid som behandles i kapittel 3.2.5 – 3.3.

¹³³ Rt – 2015 – 120 avsnitt 27

¹³⁴ Rt – 2015 – 120 avsnitt 27

¹³⁵ «kva som er i samsvar med tida og tilhøva», se også LG – 2019 – 24884

¹³⁶ Bruksrettshaveren kan «avhenda heile eller noko av retten sin til kven han vil, når det ikkje fører til annan auke i tyngsla enn det elles var høve til. Se også LF – 2014 – 110492

3.2.5 Tolkning av uklare servitutter

Er det ikke oppgitt konkret varighet på bruksretten kan dette skape tvil om dets varighet. Utgangspunktet for tolkning av servitutter er at disse skal tolkes slik partene oppfattet den ved avtaletidspunktet.¹³⁷ Slik tolkning er mulig å gjennomføre dersom begge partene er tilstede, men dette kan være problematisk å gjennomføre dersom bruksrettshaveren som først fikk denne retten, har gått bort. Bruksrettshavers etterfølgere sitter da med et spørsmålstegn på om bruksretten som gjenstår på den herskende eiendom enten er en personlig bruksrett som i utgangspunktet måtte falt bort som følge av den opprinnelige bruksrettshavers dødsfall, eller om bruksretten i utgangspunktet er en reell evigvarende servitutt.

Ved stiftelse av reelle servitutter er utgangspunktet at eiendommen i seg selv identifiseres, f.eks. med gårds – og bruksnummer. Det er naturlig å tolke at slik servituttavtale er en bruksrett som skal ha en evigvarende tilknytning til den herskende eiendom. På en annen side er det ved stiftelser av personlige servitutter typisk at servituttavtalen identifiserer den konkrete rettighetshaver, f.eks med personlig navn. Ved slike servituttavtaler er det i prinsippet vanlig å tolke bruksretten personlig, og bruksretten følger dermed ikke eiendommen.

Typisk er reelle servitutter som nevnt typer bruksretter som skal avhjelpe mangler og svakheter til en eiendom.¹³⁸ Personlige servitutter derimot kjennetegnes som rettigheter som gir et *behov mer enn det som trengs* på servituttthaverens eiendom, slike bruksretter gir grunnlag på å tolke servitutten som personlig.¹³⁹ På samme måte fra gammelt av ble fiskerett og jaktrett anset tradisjonelt som et «tilbehør» til eiendommen og slik ble betraktet som personlige servitutter. I dag kan slike rettigheter betraktes som reelle servitutter,¹⁴⁰ selv om jaktrett og fiskerett er tidsbestemte bruksretter, jf. viltl § 28, laksfl § 19.

Et eksempel på tvist om forståelse av om en bruksrett på skog er ment som personlig eller reell er en dom fra Rt – 1922 – 484. Problematikken oppstod da avtalen inneholdt daværende eiers navn, som ikke lenger var i livet. Ved behandling av dette rettsspørsmålet la Høyesterett til grunn følgende:

¹³⁷ Taraldrud (2019) s. 159

¹³⁸ Rt – 1922 - 484 & Falkanger & Falkanger (2016) s. 218

¹³⁹ Falkanger & Falkanger (2016) s.218

¹⁴⁰ Falkanger & Falkanger (2016) s.218

«Saavidt jeg vet, var det særlig i ældre tider ikke ualmindelig, at man i dokumenter vedkommende faste eiendomme nævnte den daværende eiers navn, skjønt meningen var, at dokumentet forsaavidt skulde gjælde den, som til enhver tid var eier av eiendommen»¹⁴¹

Høyesterett presiserer i uttalelsen at det var svært vanlig i gamle dager at slike ord og uttrykk ble benyttet ved avtaleinngåelsen, selv om formålet med servitutten var å stifte en evigvarende bruksrett. Videre anfører Høyesterett følgende:

*«I sidste punktum av skjøtet benyttes der nemlig atter en personlig uttrykksmaate. Efter min opfatning har det i og for sig formodningen for sig, at en ret, der som den omhandlede maa ansees stiftet for at tilfredsstillen en bestemt eiendoms behov, er av en reel og ikke av en personlig karakter».*¹⁴²

Her legger Høyesterett til grunn at en servitut som skal avhjelpe en bestemt eiendoms behov, uten tvil karakteriseres som en reell evigvarende bruksrett, og er ikke av en personlig karakter. Endelig fastslår Høyesterett:

*«Efter proceduren anser jeg det ogsaa paa det rene, at der her ikke er tale om en ret, som Lukas Haversgaard har forbeholdt Bendik Bringerødningen gjennem skjøtet av personlig velvilje overfor ham, men at forbeholdet gjælder en ret, som var stiftet uavhengig av skjøtet uanset om stiftelsen ligger længere eller kortere tilbake i tiden».*¹⁴³

Her presiserer Høyesterett at hensikten med skjøtet var allerede fra gamle dager ment som en reell bruksrett. Hensikten var å etablere en stedsvarende bruksrett som til enhver tid skal følge eiendommen. Høyesterett lå vekt på formålet med selve servitutten ved avgjørelsen på om bruksretten skulle karakteriseres som personlig eller reell. Høyesterett avklarer tydelig på at det i gamle dager ikke var uvanlig at bruksrettshavere og eiere benyttet egne navn ved avtaleinngåelser, selv om formålet med retten var å stifte en evigvarende bruksrett. I dette tilfelle var det snakk om en bruksrett på skog som ble etterfulgt av en fortolkning av servituttavtalen avklart at bruksretten var en reell rett. I og med at servituttavtalen bestod som en reell rett består

¹⁴¹ Dommens s.485

¹⁴² Dommens s. 485

¹⁴³ Dommens s. 486

rettighetshaver ved ekspropriasjon som ekspropriasjonsrettslig vernet, det samme vil gjelde for hver enkelt fremtidig bruksrettshaver. Derimot dersom Høyesterett etterfulgt av en fortolkning av servitutten hadde kommet frem til at bruksretten allerede ved stiftelsen var ment personlig, ville bruksretten falt bort som følge av den opprinnelige bruksrettshavers dødsfall, og bruksrettshaveres etterfølgere er dermed ikke ekspropriasjonsrettslig vernet. Derfor kan vi si at slike tolkninger har betydning ovenfor rettighetshavers ekspropriasjonsrettslige vern.

I tillegg finner vi også eldre servituttavtaler som inneholder andre type identifikasjoner som «kjøper» og «selger» istedenfor navn på bruksrettshaver eller eiendomsidentifisering som gårds – og bruksnummer. Slike formuleringer kan skape tvil om bruksretten er ment som en personlig rett eller som en evigvarende bruksrett. Som igjen medfører en problematikk rundt spørsmålet om rettighetshavers vern. Et eksempel på dette er Rt – 1967 – 1407 som vi tidligere har sett på. Det som er vesentlig å bemerke i denne sammenheng var at saken i prinsippet gjaldt fortolkning av en negativ servitutt som inneholdt følgende klausul: «I øverigt bemerkes efter kjøbekontrakten at kjøberen ikke har ret til på det kjøbte brug at drive handel, som betinger handelsbrev, eller hotellbedrift --- er binande for disse egedomane». Begrepet «kjøper» var en del av fortolkningen av selve servituttavtalen som medførte tvil om servitutts varighet. Som Høyesterett presiserte var hensikten med servitutten å stifte en evigvarende negativ klausul.¹⁴⁴

Et annet eksempel på dette er en dom fra Rt – 1939 – 513. Saken gjaldt en tvist om tolkning av en servitutt, om den var ment som en personlig - eller reell bruksrett. Eier hadde ved salg av skogeiendom tatt med følgene i skjøte; «beiterett og elgjakt i nevnte skogstrekning tilhører selgeren». Etter selgers dødsfall oppstod det en problemstilling om beite – og jaktretten fulgte av dødes eiendom som en reell servitutt, eller om denne rettigheten kun stod som en personlig rett. Spørsmålet var om begrepet «selger» skulle tolkes strengt personlig eller ikke. Saksøker påstod at beite – og jaktretten var falt bort som følge av selgers dødsfall. Høyesterett avklarte følgende;

«Jeg legger vesentlig vekt på skjøtet av 4 juli 1895; «Det bemerkes at beiteretten og elgjakten i nevnte skogstrekning tilhører selgeren.» Det kan bare bety at beiteretten og elgjakten skal tilhøre selgeren og hans rettsetterfølgere for bestandig. Hadde det vært

¹⁴⁴ Se dommens s. 1409

meningen at elgjakten bare skulle tilhøre John Valli som en personlig rett i hans levetid, måtte det fått uttrykk i skjøtet.»¹⁴⁵

Dersom «selger» hadde blitt tolket som strengt personlig, ville det ikke vært mulig å kunne etterleve rettigheten og hadde falt bort som følge av rettighetshavers dødsfall, og rettighetshaver nyter dermed ingen ekspropriasjonsrettslig vern etter dette tidspunktet. Det er trossalt avtalens ordlyd som regulerer servituttens varighet. Er det avtalt konkret tidsperiode for servitutten er det uproblematisk å utelukke om servitutten er ment som en reell - eller personlig rett.

En lignende problemstilling ble tatt opp i Rt – 1969 – 1000. Saken gjaldt en parsell som ble fraskilt fra en eiendom i 1889, og i skjøtet forbeholdt selger seg fiskerett. Skjøtet inneholdt følgende formulering: «Jeg forbeholder mig Ret til Fiskeri sammen med Eieren paa Kleivenes Grund». Saksøkeren påstod at fiskeretten måtte anses som en personlig rett, og har falt bort som følge av rettighetshavers dødsfall som var Ole Lassesen Tenden. Høyesterett måtte ta stilling til innholdet av servituttens ordlyd, og uttalte følgende:

*«Her ser jeg det slik at de beste grunner taler for at fiskeretten – og retten til hustomt – var en rett Ole Lassesen Tenden personlig og følgelig falt bort ved hans død. Selv om ordlyden i et så vidt gammelt dokument ikke er avgjørende, trekker den dog temmelig sterkt i retning av at de forbeholdte rettigheter: gjenkjøpsrett, tomterett og fiskerett, alle var av personlig art. En viss vekt legger jeg da også på skjøtet er påført vitterlighetsbekreftelse fra den daværende lensmann i Styrn som må forutsettes å ha hatt betydelig erfaring i dokumentskrivning».*¹⁴⁶

Høyesterett avklarte at et gammelt dokument ikke er avgjørende ved fortolkningen av servitutten, og legger vekt på at fiskerett sammen med tomterett og gjenkjøpsrett, var i gamle tider tradisjonelt anerkjent som personlige servitutter som hadde følgelig falt bort. Av den grunn legger ikke Høyesterett vekt på ordlyden i selve servituttavtalen, men heller på fortolkningen av bruksrettens alminnelige ståsted i gamle dager. I Rt – 1939 – 513 ble det avklart at en personlig bruksrett «må få uttrykk i skjøtet», servituttavtalen skal altså gi uttrykk for den er ment personlig. Selv om det i Rt – 1969 – 1000 ikke ble uttrykt ytterligere i skjøtet om at bruksretten var ment

¹⁴⁵ Dommens s. 514

¹⁴⁶ Dommens s. 1002

som en personlig rett eller ikke, ble det fastslått at bruksretten var av personlig art. Alminnelig har Høyesterett lagt vekt på servitutens formål ved avgjørelsen på om bruksretten er av personlig eller reell art. Har det seg at bruksretten skal avhjelpe mangler på den faste eiendommen, er det utvilsomt å tolke bruksretten som en reell rett, jf. Rt – 1922 – 484.¹⁴⁷ I Rt – 1969 – 1000 gjaldt saken derimot en fiskerett, som ble ansett som en personlig rett i lys av gjenkjøpsrett, tometerett og fiskerett i eldre tider var av personlig art.¹⁴⁸ I forbindelse med dette kan vi si at Høyesterett har i sin praksis lagt vekt på selve formålet med servitutten, og dets hensikt ved stiftelsesgrunnlaget. Alminnelig er det anerkjent at bruksretter som skal avhjelpe mangler på den herskende eiendom som evigvarende servitutter. På en annen side har bruksretter som gir et *behov mer enn det som trengs* på den herskende eiendom blitt betraktet som personlige bruksretter.

¹⁴⁷ Se dommens s. 485

¹⁴⁸ Dommens s. 1002

3.3 Tidsbestemte servitutters ekspropriasjonsrettslige vern og deres vern i tid

Dette kapitlet tar for seg drøftelsen av rettighetshavers vern ved ekspropriasjon av tidsbestemte servitutter, og varigheten på vernet. På bakgrunn av at sontringen mellom obligatoriske – og tinglige bruksretter ikke lenger er avgjørende heller ikke ved ekspropriasjonstilfeller,¹⁴⁹ tar kapitlet for seg diskusjonen om tidsbestemte servitutters vern uavhengig av tinglysning.

I lys av at reelle servitutter er evigvarende nyter rettighetshaver ekspropriasjonsrettslig vern til enhver tid.¹⁵⁰ I motsetning til tidsbestemte bruksretter, nyter rettighetshaver vern så lenge varigheten på bruksretten gjenstår. Varigheten av en tidsbestemt bruksrett kan både være lovpålagt,¹⁵¹ eller fritt avtales mellom partene.¹⁵² Er det avtalt en bruksrett som består av lovpålagte skanker til varighet, reguleres rettighetshavers ekspropriasjonsrettslige vern i lys av lovens ordlyd. Har det seg at rettighetshavers fiskerett etter laksfl § 19 første ledd gjenstår med 2 år, er rettighetshaver vernet fram til 2 år. Dersom ekspropriasjonstiltredelsen forekommer etter disse 2 årene, nyter rettighetshaver ingen vern. Vernet består så lenge bruksretten eksisterer.

For strengt personlige bruksretter¹⁵³ består vernet så lenge rettighetshaver er i livet, med mindre noe annet er avtalt imellom partene. Det er klart at slike særskilte bruksretter faller bort som følge av rettighetshavers dødsfall. Men i tilfeller hvor servituttavtalen er uklar i forhold til varighet, kan dette medføre problemstillinger.¹⁵⁴ Som vi tidligere har sett på er sontringen mellom reelle stedsvarende bruksretter versus personlige tidsbestemte bruksretter, essensiell ved spørsmålet om rettighetshavers vern. Det avgjørende er fortolkning av selve stiftelsesgrunnlaget, hvor utgangspunktet er partenes oppfatning av avtaleinngåelsen.¹⁵⁵ I Rt – 1922 – 484, Rt – 1939 – 513, Rt – 1967 – 1407 og Rt – 1969 – 1000 oppstod problematikken om fortolkning av servituttavtalens varighet, etterfulgt av den opprinnelige rettighetshavers dødsfall. I tillegg inneholdt verken noen av servituttavtalene en spesifikk eiendomsidentifikasjon.

¹⁴⁹ Rt – 1955 – 872

¹⁵⁰ Lyngholt (2019) s.807

¹⁵¹ Servl §§ 11 – 15, viltl § 28, laksfl § 19, jl §§ 8 og 12

¹⁵² Servituttlova (1968) § 1 andre ledd

¹⁵³ Særskilt bruksrett med hensyn til helsemessige nødvendigheter

¹⁵⁴ Rt – 1922 – 484, Rt – 1939 – 513, Rt- 1969 – 1000

¹⁵⁵ Taraldrud (2019) s. 159

Servituttavtalene inneholdt uttrykk som: *jeg*,¹⁵⁶ *selger*,¹⁵⁷ *kjøper*¹⁵⁸ og daværende *eiers navn*.¹⁵⁹ Slike uttrykk og formuleringer skaper problematikk rundt spørsmålet om servituttens varighet. Ved fortolkning av slike servituttavtaler har Høyesterett forklart at det i gamle tider ikke var uvanlig at daværende eiers navn ble benyttet,¹⁶⁰ tross det var ment å stifte en evigvarende servitutt. Liknende omtale har Høyesterett fra Rt – 1969 – 1000 presisert med at et «*vidt gammelt dokument ikke er avgjørende*».¹⁶¹ I Rt – 1939 – 513 la Høyesterett vekt på selve formålet med retten¹⁶², og avgjorde at slik rett har i hensikt å «*tilfredsstille en bestemt eiendoms behov*»,¹⁶³ som slik er av reell og ikke personlig karakter. I tillegg har Høyesterett lagt vekt på dersom bruksretten skal tilhøre bruksrettshaver som en personlig rett, må dette få «*uttrykk i skjøtet*».¹⁶⁴

Alt i alt vil rettighetshaver ved ekspropriasjon av reelle servitutter bestå som ekspropriasjonsrettslig vernet til enhver tid, dette gjelder også for hver og en fremtidig bruksrettshaver. For personlige servitutter gjelder i prinsippet vernet kun ovenfor den konkrete bruksrettshaver som først fikk denne retten, med mindre den avhendes etter servl § 9. Enten det er avtalt til en viss varighet etter servl §§ 11 – 15, viltl § 28, laksfl § 19 og jl §§ 8 og 12, eller ut rettighetshavers levetid. Dog har Høyesterett ved fortolkning av servitutter der det har oppstått tvil om den konkrete servitutt er av en reell eller personlig art, lagt vekt på formålet og hensikten med servitutt, tross for at den inneholdt uttrykk som «*kjøper*» og «*selger*» som kan gi en oppfatning på at bruksretten er ment personlig. Høyesterett har skilt mellom bruksretter som har et formål med å avhjelpe en mangel på den herskende eiendom, og bruksretter som gir et behov mer enn det som trengs på eiendommen. Det er vesentlig å bemerke seg at selv om en bruksrett nyter ekspropriasjonsrettslig vern, forutsetter ikke at bruksretten har en erstatningsmessig verdi.¹⁶⁵

¹⁵⁶ Rt – 1969 – 1000

¹⁵⁷ Rt – 1939 – 513

¹⁵⁸ Rt – 1967 – 1407

¹⁵⁹ Rt – 1922 – 484

¹⁶⁰ Dommens s.485 (Rt – 1922 – 484)

¹⁶¹ Dommens s. 1002

¹⁶² Rt – 1967 – 1407, dommens s. 1409

¹⁶³ Dommens s. 485 (Rt – 1922 – 484)

¹⁶⁴ Dommens s. 514 (Rt – 1939 – 513)

¹⁶⁵ NOU: 2007: 13 A s.356

3.4 Leieretter

3.4.1 Innledning

En leierett er en bruksrett hvor leier har rett til å bruke en bygning eller bestemte rom som eieren ikke kan bruke i leietiden.¹⁶⁶ En leierett er et annet eksempel på en bruksrett som kan være tidsbestemt. Tradisjonelt har leieretter vært plassert imellom tinglige - og obligatoriske rettigheter.¹⁶⁷ Igjennom rettspraksis har det vært problematisk å trekke linjer for leietakers ekspropriasjonsrettslige vern.¹⁶⁸ Det avgjørende jamfør rettspraksis har vært skille mellom oppsigelige (kalt som tidsbestemte) – og uoppsigelige (kalt som tidsubestemte) leiekontrakter. Hvorvidt man står overfor en oppsigelig – eller uoppsigelig leieavtale beror på en konkret vurdering av leieavtalen, som også har betydning for leietakers ekspropriasjonsrettslige vern. Dette kapitlet tar for seg behandlingen av leietakers vern ved ekspropriasjon av tidsbestemte leieavtaler.

3.4.2 Sondringen mellom tidsbestemte - og tidsubestemte leieavtaler

Det er i utgangspunktet sondringen mellom tidsbestemte – og tidsubestemte leieavtaler som avgjør leietakers ekspropriasjonsrettslige vern. En tidsbestemt - eller oppsigelig leieavtale er en leieavtale som består av et leieforhold med avtalt opphør til leie.¹⁶⁹ En tidsubestemt – eller uoppsigelig leieavtale er en avtale der leieperioden ikke er avtalt, og varer fram til den blir sagt opp.¹⁷⁰ Det er partene selv som bestemmer om en leieavtale skal være tidsbestemt eller ikke,¹⁷¹ og dersom ingenting er bestemt anses avtalen som tidsubestemt.¹⁷²

Tidsubestemte leieavtaler har igjennom rettspraksis gitt rettighetshaver ekspropriasjonsrettslig vern, i den utstrekning leietaker har rett til fortsatt leie. For tidsbestemte leieavtaler derimot, er hovedregelen at leietaker ikke har ekspropriasjonsrettslig vern ut over oppsigelsesfristen, i

¹⁶⁶ Lilleholt (2019) s. 188

¹⁶⁷ Lyngholt (2019) s.813

¹⁶⁸ Kolrud (1988) s. 54 & Lyngholt (2019) s.814

¹⁶⁹ Husleieloven (1999) §§ 9 – 1, 9 – 2

¹⁷⁰ Husleieloven (1999) § 9 – 1

¹⁷¹ Husleieloven (1999) § 9 – 1

¹⁷² Bergsholm (2019) s. 178, gjelder ikke etter jordlova § 8

grunnlag av at leietaker ikke har rett til fortsatt leie.¹⁷³ Likevel har det i noen tilfeller blitt avklart at tidsbestemte leieavtaler består som ekspropriasjonsrettslig vernet,¹⁷⁴ og i hvilket grunnlag dette er aktuelt diskuteres under kapittel 3.5.5.1 – 3.5.5.3

3.4.3 Tolkning av leieavtalen

Det er i utgangspunktet partene selv som bestemmer om de ønsker å inngå en tidsbestemt eller tidsubestemt leieavtale.¹⁷⁵ Har det seg at partene ikke avtaler hvilken type leieavtale de ønsker å benytte, betraktes leieforholdet som tidsubestemt.¹⁷⁶ Det er i utgangspunktet avtalens innhold som legger til rette for varigheten av leieavtalen, og som avklarer om leietaker har rett til fortsatt leie eller ikke. I midlertidig må husleielovensregler om formkrav og oppsigelsesfrister følges for at oppsigelse skal kunne gjøres gjeldene.¹⁷⁷

3.4.4 Tinglysning av leieavtaler

Et interessant spørsmål er om tinglysning til leieavtaler har en innvirkning på deres ekspropriasjonsrettslige vern. Som vi tidligere har sett på er det enighet om at tinglysning ikke lenger et vilkår for vern ved ekspropriasjon.¹⁷⁸ Dette utgangspunktet ble også konkretisert i Rt – 1923 – 451 slik at det skal ytes «*erstatning av eksproprianten, uansett om leiekontrakten er tinglyst*». I tillegg følger det eksplitt etter tinglysingsloven § 22 nr 3¹⁷⁹ at tinglysning ikke er et krav for husleieavtaler.¹⁸⁰ Dette gjelder så lenge «*bruken er tiltrådt og retten er stiftet med høyest 3 måneder, eller kan oppsies med høyest tre måneders varsel eller til vanlig flyttetid med sedvanemessig varsel*». Leierettigheter er rettsbeskyttet uten tinglysning for så vidt når leien er tiltrådt og retten er stiftet etter tingl § 22 nr 3.

Imidlertid gjør forarbeidene til tinglysingsloven unntak til tingl § 22 nr 3¹⁸¹. Forarbeidene setter krav om tinglysning av leiekontrakter som varer lenger enn 3 måneder: «*leiekontrakter på lengere tid vil efter utkastet trenge tinglysning, på det samme måte som efter nugjeldende*

¹⁷³ Kolrud (1988) s.40

¹⁷⁴ Kolrud (1988) s.55

¹⁷⁵ Med visse unntak til jordlova (1995) § 8

¹⁷⁶ Husleieloven (1999) § 9 – 1

¹⁷⁷ Husleieloven (1999)

¹⁷⁸ Kolrud (1988) s. 57, Austenå (1976) s.206

¹⁷⁹ Tinglysingsloven (1935)

¹⁸⁰ Lilleholt (2019) s.204

¹⁸¹ Ot.prp.nr 9 (1935) punkt 7

regler».¹⁸² Likevel har Høyesterett ved behandlingen av leietakers vern ved ekspropriasjon lagt vekt på skillet mellom oppsigelige – og uoppsigelige leiekontrakter. Det avgjørende har prinsipielt ikke vært om leieavtalen er tinglig eller ikke. I forbindelse med dette ble det i Rt – 1967 – 78 som gjaldt veiekspropriasjon, uttalt følgende:

*«Det kan ikke være avgjørende om man skal benevne den kjøperett Berg hadde overfor Flisnes som obligatorisk eller tinglig, se dom i Rt – 1963 – 866 flg., førstvoterendes bemerkninger 873 nederst og 874 øverst. Det avgjørende må være at det mellom Bergs kjøperett og det som eksproprianten tilegner seg er en så nær forbindelse at erstatning bør ytes».*¹⁸³

Ifølge Høyesterett er det avgjørende ved ekspropriasjon av at ekspropriasjonsobjektet eksproprianten tilegner seg, er en så nær forbindelse at erstatning bør ytes, og ikke om rettigheten det eksproprieres fra er en tinglig eller obligatorisk rett.

¹⁸² Ot.prp.nr.9 (1935) punkt 7

¹⁸³ Dommens s.83

3.5 Leieretters ekspropriasjonsrettslige vern

Dette kapitlet presenterer leietakers ekspropriasjonsrettslige vern. Kapitlet er delt inn i underkapitler, og første det skal tas stilling til oppsigelige leieavtalers generelle posisjon, deretter skal det diskuteres i hvilken anledning leietaker kan bli tilkjent ekspropriasjonsrettslig vern utover oppsigelsesfristen.

3.5.1 Hovedregelen for leietakers vern ved ekspropriasjon av tidsbestemte leieavtaler

At en leierett er en type bruksrett som er vernet ved ekspropriasjon er klart¹⁸⁴. For tidsbestemte leieavtaler er den klare hovedregel at leietakeren ikke har ekspropriasjonsrettslig vern utover oppsigelsestiden, med mindre leietaker har rett til fortsatt leie.¹⁸⁵ Den klare hovedregel for tidsbestemte leieretters rettsposisjon ble slått fast i Rt – 1937 – 102. Saken omhandlet en ekspropriert eiendom i Drammen som Olaus Bergerud drev skraphandlerforretning, som hans søster Johanne Andersen eide. Det forelå ingen leiekontrakt om avtalt leietid og oppsigelsesfrist. Høyesterett konstaterte at Olaus Bergerud «ikke hadde noen større rett enn en leier som ellers sitter uten avtale om leietid eller oppsigelsesfrist».¹⁸⁶ I lys av dette avklarte Høyesterett at en leietaker uten avtalt leietid eller oppsigelsesfrist sitter i utgangspunktet med vanlig oppsigelig leiekontrakt, og herunder består av ingen rettsbeskyttelse ved ekspropriasjon. Dette presiserte Høyesterett under følgende uttalelse:

«De er bygget på den betraktning at selv om Olaus Bergerud opfattes som eneinnhav er av skraphandlerforretningen, så er han efter forholdet til søsteren sikret en langvarig leiekontrakt således at han ikke kunde opsies når som helst, og at han i hvert fall kunde gjøre regning med ikke å bli opsagt. Det er vel mulig at fru Andersen hadde gått med på å gi Olaus Bergerud en langvarig leiekontrakt hvis han hadde bedt om det. Når dette ikke blev gjort, mener jeg imidlertid at han overfor søsteren ikke hadde noen større rett enn en leier som ellers sitter uten avtale om leietid eller opsigelsesfrist. Og den omstendighet at Olaus Bergerud kunde gjøre regning på at søsteren ikke vilde opsi ham, iallfall ikke så lenge forholdet dem imellem var godt, begrunner efter min mening ikke noen rettsstilling

¹⁸⁴ Oreigningslova (1959) § 24

¹⁸⁵ Kolrud (1988) s.40, Lyngholt (2019) s. 815

¹⁸⁶ Dommens s. 104

for Olaus Bergerud av den art at det blir å ta hensyn til den ved en ekspropriasjon som går ut på avståelse av vedkommende eiendom.

Her konstaterte Høyesterett at en leieavtale uten avtalt leietid utover oppsigelsesfristen, ikke kunne bygges på en ikke rettsbeskyttet forventning om at leieforholdet ikke ville bli sagt opp av søsteren, og dermed var ikke Olaus Bergerud ekspropriasjonsrettslig beskyttet for ekspropriasjon utover oppsigelsesfristen.¹⁸⁷ Til tross for at den klare hovedregelen, har leietaker i senere rettsavgjørelser fått tilkjent ekspropriasjonsrettslig vern utover oppsigelsesfristen der det i avtaletidspunktet forelå sterke forutsetninger mellom partene på et leieforhold på lenger sikt, et eksempel på dette er oppsigelsesklausuler.

3.5.2 Oppsigelsesklausul eller opphørsklausul

Ved behandlingen av om en leieavtale er ekspropriasjonsrettslig vernet utover oppsigelsestiden har det gjennom rettspraksis blitt utviklet ulike momenter som tas opp til behandling av leietakers vern. I tillegg har det gjennom rettspraksis vært aktuelt å vurdere om det foreligger en faktisk forventning om fortsatt leie ut over oppsigelsestiden.¹⁸⁸ Dette er mulige forhold som kan gi ekspropriert vern ved oppsigelige leieavtaler utover oppsigelsestiden, som vi senere skal komme tilbake til.

Før vi kommer inn på disse temaene er det hensiktsmessig å behandle oppsigelsesklausuler som en betydning overfor leiekontrakter. Gjennom rettspraksis har oppsigelsesklausuler eller opphørsklausuler hatt betydning for leietakers vern ved ekspropriasjon av tidsbestemte leieavtaler. Det har spesielt i Rt – 1953 - 621¹⁸⁹ vært et tilfelle hvor en oppsigelig leieavtale ble betraktet som ekspropriasjonsrettslig vernet utover oppsigelsesfristen på grunnlag av en oppsigelsesklausul.¹⁹⁰ Saken gjaldt Pollux Elektriske A/S som leide tomt av NSB. Partene hadde benyttet seg av en standardisert leiekontrakt til tomteleie, og strøket over en bestemmelse som at «tomten skal benyttes til oppslag av gods» og erstattet med at «tomten nyttes utelukkende til

¹⁸⁷ I dag derimot er utgangspunktet for en leieavtale som ikke består av opphørstidspunkt ansett som en uoppsigelig eller tidsubestemt leieavtale, jf, husll (1999) § 9 -1 og imidlertid ikke en oppsigelig leieavtale som i Rt – 1937 – 102. Ettersom husleieloven fra 1999 trådte i kraft har ikke det oppstått problematikk rundt fortolkning av leietakers vern ved avtaler uten tilhørende opphørstidspunkt, derfor ses det bort i fra denne problemstillingen.

¹⁸⁸ Til tross for Rt – 1970 - 174, Rt – 2022 - 553

¹⁸⁹ Kalt som Polluxdommen

¹⁹⁰ Kolrud (1988) s. 48

oppførelse av fabrikkbygning». Som følge av den standardiserte leiekontrakten bestod leietiden med 6 måneders minstetid, og deretter med 3 måneders oppsigelse.

Vinstra Kraftselskap eksproprieterte rett til å legge kraftledning over tomten, og fabrikkbygget som ble drevet av Pollux måtte rives. Det ble reist spørsmål om Pollux kunne kreve erstatning tross for den oppsigelige leiekontrakten. Ved behandling av dette rettsspørsmålet la Høyesterett vekt på fortolkning av leiekontrakten,¹⁹¹ og uttalte følgende:

«Her har Statsbanene med åpne øyne leiet ut tomt til fabrikkbygning, og jeg finner det lite tenkelig at partene har ment at Statsbanene vilkårlig skulle kunne kreve en slik bygning fjernet med 3 måneders varsel. Derimot gir kontrakten god mening når man oppfatter den slik at oppsigelse først skal kunne gis når Statsbanenes egen interesse tilsier det.»¹⁹²

Høyesterett kom frem til at oppsigelsesklausulen kun gjaldt dersom NSB hadde planer om å benytte seg av tomten, og eksproprietant kunne ikke påberope seg av den korte oppsigelsesfristen. Som vi ser på Polluxdommen ble leieretten via fortolkning av oppsigelsesklausulen ansett som vernet, tross for at det forelå oppsigelig leiekontrakt. Det ble påvist at leietaker hadde rett til fortsatt leie.¹⁹³

I en annen Høyesterettssak fra Rt – 2004 – 271 gjaldt saken også ekspropriasjon av leiekontrakter med tilhørende oppsigelsesklausul, og spørsmålet som ble reist var om leieavtalene nyter ekspropriasjonsrettslig vern. Forskjellen i denne saken i motsetning til Rt – 1953 – 621 er for det første at leieretten fortsatt bestod, og for det andre ble det eksproprietert til gjennomføring av reguleringsplan. Leiekontraktene inneholdt opphørsklausuler som ga reguleringsplan prioritet;

«Gjeldene reguleringsplan for eiendommen har ved ikraftsettelse prioriterende virkning for leieforholdet».

«Dog vil den gjeldene reguleringsplan for området virke prioriterende på leieforholdet».

¹⁹¹ Kolrud (1988) s. 48

¹⁹² Dommens s.622

¹⁹³ Kolrud (1988) s. 48, Lyngholt (2019) s. 817

Ved spørsmålet av om leietaker nyter ekspropriasjonsrettslig vern, tok Høyesterett stilling til tolkning av opphørs klausulen, og la til grunn at følgende:

*«Kontraktenes ordlyd «har... prioriterende virkning»/«virke prioriterende» er noe spesiell og ikke i seg selv helt klar. Jeg mener likevel at ordlyden i dette tilfelle trekker i retning av at det dreier seg om en opphørs klausul. Ordet prioriterende betyr å la gå foran. Det fremgår så vel av kartmaterialet som av annet skriftlig materiale at reguleringsplan av 1987 forutsatte at samtlige eksisterende hus i Kinokvartalet skulle rives, dels for å gi plass for sammenhengende bebyggelse, dels ved å legge ut til parkareal. Når da leieavtalen fastslår at reguleringsplan skal gå foran leieavtalene, trekker dette i retning av at leieavtalene faller bort».*¹⁹⁴

*«I rettspraksis forekommer også at eksproprianten ut fra en konkret vurdering ikke har fått tre inn i en oppsigelses klausul, jf. Rt – 1953 – 621, der det var ekspropriantens inntreden som frembragte en oppsigelsessituasjon leietaker ikke hadde hatt noen grunn til å regne med. Men en slik situasjon foreligger ikke her, hvor oppsigelses klausulen nettopp var knyttet til en utbygging av området i overensstemmelse med reguleringsplan».*¹⁹⁵

Her avklarer Høyesterett at tilfellet i Rt – 1953 – 621 ikke var aktuell til den konkrete saken. Oppsigelses klausulen hadde en tilknytting til selve ekspropriasjonsformålet til gjennomføring av reguleringsplan. Hensikten med gjennomgangen av Rt – 2004 – 271 er i utgangpunktet å fremheve betydningen av en opphørs klausul overfor leietakers vern. Det er alminnelig antatt at leieretten er vernet så lenge den består,¹⁹⁶ ser vi i denne domstolsavgjørelsen at selv om retten bestod, avskjærte opphørs klausulen leietakers mulige rett til fortsatt leie og dets vern ved ekspropriasjon.¹⁹⁷

¹⁹⁴ Rt – 2004 – 271 avsnitt 29

¹⁹⁵ Rt – 2004 – 271 avsnitt 37

¹⁹⁶ Rt - 1900 - 536, LF – 2014 – 191362

¹⁹⁷ Mer om oppsigelses klausul, se Rt – 1995 – 1333 som gjaldt uoppsigelig leiekontrakt fra leietakers side.

3.5.3 Berettiget forventning til fortsatt leie

Etterfulgt av en fortolkning av opphørsklausulen i Rt – 1953 – 621 (Pollux) ble det avklart rett til fortsatt leie. Ifølge rettspraksis er Polluxdommen grunnlaget for læren om «berettiget forventning», som kilde for oppsigelige leiekontraktens ekspropriasjonsrettslige vern.¹⁹⁸ Det var midlertidig fortolkning av opphørsklausulen og partenes forutsetninger ved avtaleinngåelsen som var avgjørende ved spørsmålet om rettighetshavers ekspropriasjonsrettslige vern utover oppsigelsestiden. Dette har også vært et rettsspørsmål behandlet i Rt – 1959 – 213 og Rt – 1968 – 870. Begge Høyesterettsavgjørelsene har lagt vekt på Polluxdommens premisser ved behandling av rettsspørsmålet.

Rt – 1959 – 213 gjaldt Leo Kristensen som leide lokaler i foreldrenes eiendom. Det forelå en kjøpekontrakt på at Leo skulle overta varebeholdningen, samt et tilhørende punkt om et leieforhold. Spørsmålet var om Leo Kristensen som leietaker kunne kreve erstatning etterfulgt av ekspropriasjon av eiendommen. I Rt – 1959 – 213 uttalte Høyesterett følgende:

«Det som fremfor alt setter sitt preg på det hele, er at sønnen ved den overenskomst som ble sluttet, kjøpe sin fars gamle forretning med varebeholdning, inventar og det hele for å føre den videre»¹⁹⁹

«Under de forhold som forelå måtte det etter min mening være en klar forutsetning hos begge parter at det ikke kunne være tale om en vanlig, oppsigelig leierett til butikklokalet, men om en bruksrett på lengre sikt».²⁰⁰

«Etter min mening er det naturlig å oppfatte forholdet på den måten at han i og med kjøpet av forretningen fikk en virkelig rett av varigere karakter til å fortsette i de gamle lokaler».²⁰¹

Her legger Høyesterett til rette på at hensikten med kjøpet av forretningen var at Leo Kristensen skulle fortsette forretningen etter sin far, i forbindelse med dette konstaterte Høyesterett at det utvilsomt forelå en forutsetning på at avtalen antok en «bruksrett på lengre sikt». I hensyn til

¹⁹⁸ Kolrud (1988) s. 49

¹⁹⁹ Dommens s. 215

²⁰⁰ Dommens s. 215

²⁰¹ Dommens s. 215

kjøpet av forretningen, ga dette sterke argumentasjoner på at Leo Kristensen fikk en «*virkelig rett av varigere karakter*».

Høyesterett fortsatte med:

*«Etter min forståelse av kontraktsforholdet er det således en leierett på lengere sikt ekspropriasjonen har brakt til opphør, og Leo Kristensen må ha krav på erstatning for den skade han har lidt ved dette. Jeg kan i denne forbindelse vise til Rt – 1953 – 621, hvor et tilfelle av beslektet karakter er behandlet».*²⁰²

Som vi ser har Høyesterett i tillegg lagt vekt på Polluxdommens premisser ved behandlingen av rettsspørsmålet. Det avgjørende ved behandlingen av rettsspørsmålet har vært partenes forventinger til avtalen ved avtaletidspunktet. Det ble lagt til grunn at det ikke var «*tale om en vanlig, oppsigelig leierett til butikklokalet, men om en bruksrett på lengre sikt*».²⁰³ Høyesterett har etter tolkningen av den oppsigelige leieavtalen, konstatert at det etter de konkrete forholdene foreligger en rett til fortsatt leie, og dermed vern utover oppsigelsesfristen.

En annen høyesterettsavgjørelse fra Rt – 1960 – 1171 gjaldt ekspropriasjon av et areal som bestod av flere leietakere. En av berørte var Kopperud som hadde en muntlig leieavtale til en leilighet, og en uoppsigelig leieavtale til forretning.²⁰⁴ Spørsmålet var om leietaker kunne tilkjennes erstatning som følge av ekspropriasjon av leiligheten, eventuelt om det forelå rett til fortsatt leie. Ved behandlingen av rettsspørsmålets uttalte Høyesterett følgende:

«Selv om det ikke av hensyn til driften av forretningen var nødvendig for Kopperud å ha privatleilighet i forbindelse med forretningen, kan jeg under disse omstendigheter ikke finne at det er naturlig å se Kopperud som en vanlig leier som kan sies opp etter de alminnelige regler i husleieloven. Det er her naturlig å bygge på at avtalen om leie av privatleiligheten står i nær forbindelse med leieavtalen for forretningslokalene. Under de omstendigheter som forelå må begge parter ha regnet med, at utleieren ikke hadde rett til å si opp Kopperud med vanlig oppsigelsesfrist så lenge han disponerte over forretningslokalene. Jeg forstår derfor avtalen slik at Kopperud – så lenge det ikke

²⁰² Dommens s. 215

²⁰³ Dommens s. 215

²⁰⁴ Dommens s. 1177

*inntraff vesentlige endringer i forholdet til utleieren – hadde en leierett til privatleiligheten av varigere karakter. Jeg viser her også til Rt – 1959 – 213 flg. Der det er tatt inn en høyesterettsdom som bygger på lignende betraktninger. Slik jeg forstår leieavtalen, må da Kopperud ha krav på erstatning for det tapet han lider ved at hans leierett til privatleiligheten faller bort ved ekspropriasjonen».*²⁰⁵

Høyesterett legger til grunn at leietaker hadde i forbindelse med den uoppsigelige leieavtalen til forretningslokalene, en rett med «varigere karakter» ved leie av privatleiligheten. Høyesterett henviser til Rt – 1959 – 213, i lys av at begge sakene bygde på lignende betraktninger.

Utgangspunktet for begge sakene var at leietakerne ikke hadde en eksplisitt leieavtale, men i Rt – 1959 – 213 hadde Leo Kristensen i forbindelse med kjøpekontrakten forsikret seg rett til fortsatt leie. Det samme var utgangspunktet i Rt – 1960 – 1171 hvor leietaker i prinsippet hadde en muntlig leieavtale til privatleilighet, og i forbindelse med den uoppsigelige leieavtalen til forretningen forsikret leietaker seg rett til fortsatt leie, og dermed ekspropriasjonsrettslig vern utover oppsigelsesfristen.

En annen høyesterettssak Rt – 1968 – 870 gjaldt ekspropriasjon av et avgrenset areal som Drammen flyklubb leide. Dette medførte problematikk da hangaren ikke var omfattet av ekspropriasjonen, og slik ble forbindelsen med hangaren brutt. Ved ekspropriasjonen ble leiekontrakten uten verdi for flyklubben. Spørsmålet var om flyklubben kunne gis erstatningsrettslig vern utover oppsigelsestiden.

Ved behandling av rettsspørsmålet la Høyesterett til grunn en klausul som fulgte i avtalen: Drammens Flyklubb har ved et sådant tilfelle førsterett til leie etter den nye leiesum, hvis klubben er i stand til dette. I forutsetning til dette, kommenterte Høyesterett følgende:

«Drammen Flyklubb var med andre ord ved kontrakten sikret en fortrinnsrett til leie. Hvorledes klubbens stilling skulle være dersom eieren ønsket å selge eiendommen eller utnytte den i eget øyemed, sier kontrakten intet om. Slik kontrakten var kommet i stand, som en vennetjeneste fra grunneierens side, antar jeg at kontrakten ikke bare kan tolkes slik at den skulle sikre eieren en tilstrekkelig høy leie. Jeg antar også at flyklubbens interesse etter omstendighetene måtte vike for grunneierens interesse i selv å utnytte

²⁰⁵ Dommens s. 1177 – 1178

grunnen eller å selge eiendommen uten påhefte av leieretten. Hvor langt flyklubbens rett gikk i kollisjon med eierens interesser, har i eg ikke grunnlag for, og finner i eg det ikke nødvendig, å gå nærmere inn på. I relasjon til eksproprianten anser jeg det avgjørende at flyklubben hadde en fortrinnsrett til leie, at fortrinnsretten bestod da ekspropriasjonen kom, og at retten ble verdiløs som følge av ekspropriasjonen. Jeg anser det på det rene at flyklubben kunne ha fortsatt leieforholdet, i kortere eller lengre tid, om ekspropriasjonen ikke var kommet. Selv om leiekontrakten ikke gav flyklubben en rett som var sikret i alle relasjoner, mener jeg at det dog foreligger en rett som gir grunnlag for erstatning. For mitt syn finner jeg støtte i den av overskjønnet nevnte dom i Rt – 1953 – 621 flg. (Polluxdommen). Jeg viser også til dommer i Rt – 1959 – 213 og Rt – 1960 – 1171»²⁰⁶

Ifølge Høyesterett hadde Drammen Flyklubb sikret seg en «*fortrinnsrett til leie*», i lys av en klausul som fulgte i avtalen. Dette resulterte med at leietaker fikk tilkjent ekspropriasjonsrettslig vern.

3.5.4 Unntak ut fra forventinger om fortsatt leie

Rt – 1970 – 174 utviklet et unntak til det domstolsskapte kriteriet om forventning til fortsatt leie. Kort gjaldt saken to skytterlag som hadde leid grunn til skytterbane frem til 1977. Leiekontrakten var tidsbestemt og varte frem til 1977. Etterfulgt av at vegvesenet eksproprierer grunnen krevde ekspropriatene erstatning for tiden etter 1977 i medhold av følgende passus i kontraktene: «Leiekontrakten fornyes ved overenskomst» og leier har på nærmere vilkår «fortrinnsberettiget» rett til leie på nærmere vilkår. Til første anførsel i kontrakten kommenterte Høyesterett følgende:

*«Leiekontrakten fornyes ved overenskomst» gir ikke noen støtte for en slik oppfatning, men jeg kan la det stå åpent hvordan kontraktene ville måtte forståes dersom forholdene nå måtte antas å være de samme som de har vært ved tidligere fornyelser».*²⁰⁷

Etter uttalelsen lar Høyesterett ordlyden i leiekontrakten «stå åpent», og legger vekt på områdets utvikling. Slik fortsetter Høyesterett:

«Den har slått fast at i utviklingens medfør er området nå egnet som tomtegrunn og at det er ikke grunn til å tro annet enn det vil bli aktuelt med utparselering og bebyggelse om

²⁰⁶ Dommens 874

²⁰⁷ Dommens s. 176

ikke så svært mange år. Denne bevisbedømmelse er ankeinstolene bundet av. Dermed er situasjonen i virkeligheten radikalt forandret.»²⁰⁸

Høyesterett presiserte at dersom leiekontrakten ville gi muligheten for forlengelse, ville det ikke vært mulig kunne å benytte tomten til bebyggelse og andre formål. I likhet med dette konkluderte Høyesterett med følgende:

«Jeg forstår altså kontraktene slik at de ikke gir skytterlagene noe rettskrav på fortsatt leie etter 1977. Spørsmålet om lagene uten å noe rettskrav, allikevel kunne ha noe berettiget forventning om fornyelse av leieforholdet og dermed spørsmålet om lagmannsrettens kompetanse til å prøve overskjønnsrettens avgjørelse for så vidt, behøver jeg ikke å ta standpunkt til. Jeg ser det nemlig slik at når det som her bare kan være tale om en eller mer eller mindre sterk faktisk forventning om fornyelse av leieforholdet, er vi utenfor det området som er vernet ved ekspropriasjonsreglene».²⁰⁹

Høyesterett avviser her faktiske forventning som bakgrunn for erstatningsvern. Har det seg at en oppsigelig leieavtale består som ekspropriasjonsrettslig vernet, har det foreligget mer enn berettiget faktisk forventning om fortsatt leie.²¹⁰ I forbindelse med dette har Høyesterett ved behandlingen av leietakers vern utover oppsigelsestiden foretatt en fortolkning av leieavtalene som avviker fra de alminnelige avtalefortolkningsreglene,²¹¹ og lagt vekt på en totalvurdering av den konkrete saken.

Endelig konkluderte Høyesterett med at et vern utover oppsigelsestiden krever «klar rettslig forankring i selve kontraktssituasjonen».²¹²

«Men så vidt jeg kan se, har forholdet i alle disse saker ligget slik an at leietakeren om ikke i formen, så i hvert fall i realiteten hadde en leiekontrakt av lengre varighet, eller at hans forventning om å fortsette leieforholdet utover den avtalte leietid har hatt rettslig forankring i selve kontraktssituasjonen».²¹³

²⁰⁸ Dommens s. 176

²⁰⁹ Dommens s. 177

²¹⁰ Kolrud (1988) s.55

²¹¹ Kolrud (1988) s.55

²¹² Dommens s. 177

²¹³ Dommens s. 177

«Men i den sak vi her har for oss, er det ikke ekspropriasjonen som griper inn i en sterkere eller svakere rett til fornyelse, men utviklingen som har endret forholdene. Og det vil etter min oppfatning være å strekke ekspropriasjonsvernet for langt om en blott og bar faktisk forventning om forlengelse av et leieforhold, skal utløse krav på erstatningen for tiden etter den avtalte leietid». ²¹⁴

I helhet konkluderte Høyesterett med at selv om det forelå anførsler som: «leierettkontrakten fornyes ved overenskomst» og leiers mulige «fortrinnsberettiget» rett til leie på nærmere vilkår, var det å anse som «en blott og bar faktisk forventning om forlengelse av et leieforhold». Dette ble lagt til grunn i forbindelse med at utviklingen hadde endret forholdene, som nå ga mulighet for bebyggelse og annet formål. Derfor ville en mulighet med forlengt leie «*strekke ekspropriasjonsvernet for langt om en blott og bar forventning om forlengelse av et leieforhold, skal utløse krav på erstatning for tiden etter den avtalte leietid*». ²¹⁵

At det en faktisk forventning til fortsatt leie ikke er ekspropriasjonsrettslig vernet ble fastslått i Rt – 2002 – 553, ²¹⁶ og bygget på premissene av Rt – 1970 – 174. Kravet om at en berettiget forventning til fortsatt leie krever en «klar rettslig forankring i selve kontraktssituasjonen», ble videreført i Rt – 2002 – 553. I forbindelse med dette avviste Høyesterett i Rt – 2002 – 553 kriteriet om den faktiske forventning som bakgrunn for ekspropriasjonsrettslig vern. Kort gjaldt saken Stavanger kommune som hadde inngått avtale om opparbeidelse av turvei med grunneiere. Avtalen gjaldt 10 år, såkalt tidsbestemt leieavtale. Etterfulgt av at leieavtalen ble forlengt med 10 nye år, gikk kommunen etter utløp av avtalen til ekspropriasjon overfor grunneiere som kommunen ikke hadde avtalt om kjøp. Høyesterett presiserte følgende:

«Problemstillingen har mye til felles med leietakers stilling ved ekspropriasjon. Denne er behandlet av Høyesterett i en rekke dommer, blant annet i Rt – 1970 – 174 der tidligere rettspraksis er gjennomgått, og der det er gitt uttrykk for at en mer eller mindre sterk forventning om fornyelse av leieforholdet ikke er erstatningsrettslig vernet ved ekspropriasjon. For å oppnå vern, måtte en fortsettelse av leieforholdet ha en «klar

²¹⁴ Dommens s. 177

²¹⁵ Dommens s. 177

²¹⁶ Mer om domstolsavgjørelsen under kapittel 3.5.5

*rettslig forankring i selve kontraktssituasjonen». Jeg kan ikke se at senere lovgivning eller rettspraksis har medført endring i dette».*²¹⁷

Ifølge uttalelsen behandlet Høyesterett premisser fra Rt – 1970 – 174 om at en: «*mer eller mindre sterk forventning om fornyelse av leieforholdet ikke er erstatningsrettslig vernet ved ekspropriasjon*». Slik det fremgår av Høyesterettsavgjørelsene²¹⁸ er det krav om at flere forhold legges til rette for at en oppsigelig leieavtale kan gi uttrykk for fortsatt leie utover oppsigelsestiden. Består en tidsbestemt leieavtale av forventning om fortsatt leie, nyter ikke leietaker ekspropriasjonsrettslig vern, det er nemlig krav om sterkere forhold for slikt vern.²¹⁹

3.5.5 Når anses tidsbestemte leiekontrakter som ekspropriasjonsrettslig vernet?

Hovedregelen er som tidligere nevnt at leietaker ved oppsigelige leieavtaler ikke nyter ekspropriasjonsrettsligvern utover oppsigelsestiden.²²⁰ Etterfulgt av en fortolkning av oppsigelige leieavtaler, har vi sett at Høyesterett i en rekke rettsavgjørelser²²¹ har konstatert at leietaker nyter ekspropriasjonsrettslig vern utover oppsigelsestiden. I lys av at senere rettsavgjørelser har medført en kursendring for kriteriet om «berettiget forventning» til fortsatt leie, jf. Rt – 1970 – 174 og Rt – 2002 – 553 har det ved avgjørelsen om leietakers rett til fortsatt leie utover oppsigelsestiden vær aktuelt å behandle flere underliggende momenter ved avgjørelsen av dette.²²²

Det er krav om at sterkere forhold eksiterer slik at en oppsigelig leieavtale kan fortolkes som rett til fortsatt leie. Igjennom rettspraksis har det blitt utviklet reelle hensyn det tas stilling til ved avgjørelsen om dette:

- I. Leietakers bruk
- II. Partenes forutsetninger
- III. Hvorvidt leiekontrakten er i ledd med andre langsiktige avtaler

²¹⁷ Dommens s. 556

²¹⁸ Rt – 1970 – 174, Rt – 2002 – 553

²¹⁹ Kolrud (1988) s. 53

²²⁰ Schjødt (1947) s.186

²²¹ Rt – 1953 – 621, Rt – 1959 – 213, Rt – 1968 – 870

²²² Behandles under kapittel 3.5.5.1 – 3.5.5.3

3.5.6.1 leietakers bruk

Det aktuelle er å vurdere om leietaker har planer om å foreta investeringer på leieobjektet, og hvor lang varighet i leietid denne investeringen forutsetter.²²³ Er det åpenbart at leietaker har ved avtaleinngåelsen forutsatt investeringer på leieobjektet, er det klart at leietaker nyter ekspropriasjonsrettslig vern utover oppsigelsestiden. Blant annet i Rt – 1953 – 621 (Pollux) ble det presisert at det var lite sannsynlig at partene hadde ment at NSB skulle kreve fabrikkbygningen fjernet med 3 måneders varsel, og gir sterk fortolkning på at kontrakten er ment slik at oppsigelse skal kunne gis når NSB av egen interesse tilsier det.²²⁴ Det samme var tilfellet i Rt – 1959 – 213, der Høyesterett uttalte følgende:

*«Det som fremfor alt setter sitt preg på det hele, er at sønnen ved den overenskomst som ble sluttet, kjøpte sin fars gamle forretning med varebeholdning, inventar og det hele for å føre den videre. Selve situasjon som forelå, taler etter min mening imot at partene kan ha tenkt seg at forretningen fremtidig skulle være så løst knyttet til de gamle lokaler at den når som helst skulle kunne sies opp til fraflytning. Det var i disse lokaler den var startet og innarbeidet, og når sønnen nå kjøpte den, måtte det både for ham og faren stå som nærmest selvsagt at den skulle fortsette der».*²²⁵

Her presiserer Høyesterett at det er utvilsomt at leietaker kjøpte sin fars forretning for å føre og fortsette forretningen, og tilføyde følgende:

*«Jeg ser ikke dette bare slik at Leo Kristensen etter hele forholdets art rent faktisk måtte kunne regne med ikke å bli sagt opp til fraflytning. Etter min mening er det naturlig å oppfatte forholdet på den måten at han i og med kjøpet av forretningen fikk en virkelig rett av varigere karakter til å fortsette i de gamle lokaler. Skulle foreldrene kunne si opp leieforholdet, måtte forholdene endre seg på vesentlig at det kunne gi grunnlag for oppsigelse. Det er på det rene at slike omstendigheter ikke er inntrådt».*²²⁶

At Leo Kristensen kjøpte sin fars gamle forretning, ga Høyesterett sterke argumentasjoner på at det var innarbeidet en investering fra faren som Leo Kristensen skulle etterfølge. Slik bekreftet

²²³ Kolrud (1988) 55 - 56

²²⁴ Se dommens side 622 – 623

²²⁵ Dommens s. 214 – 215

²²⁶ Dommens s. 215

Høyesterett at det forelå en «bruksrett på lengre sikt». ²²⁷ Slik kom Høyesterett til motsatt resultat fra skjønnskommisjonen og lagmannsretten på at forelå en oppsigelig leieavtale, men en bruksrett av «varigere karakter». ²²⁸ Poenget er at en investering som utarbeides som ledd til leieobjektet gir sterke grunnlag med å tolke leieforholdet som en uoppsigelig leieavtale, eller med andre ord en oppsigelig leieavtale med rett til fortsatt leie. Slik nyter rettighetshaver ekspropriasjonsrettslig vern utover oppsigelsestiden.

3.5.6.2 Partenes forutsetninger

Det andre momentet som er aktuelt ved spørsmålet om en oppsigelig leieavtale gir rett til fortsatt leie er partenes forutsetninger om bruken og varigheten til selve leieobjektet. ²²⁹ I blant annet Rt – 1953 – 621 presiserte Høyesterett at NSB hadde med «åpne øyne» leid ut tomt til fabrikkbygning, og Høyesterett fant det lite tenkelig at partene hadde ment at NSB skulle kreve bygningen fjernet med 3 måneders varsel. ²³⁰ I tillegg ved behandlingen av spørsmålet om leietakers rett til fortsatt leie, la Høyesterett vekt på fremlagte skrivelser og eldre leiekontrakter NSB hadde inngått med andre leietakere. Det ble presisert at leieavtalene bestod av lignende vilkår, og forholdene ble forstått på samme måte. ²³¹ Dette ga grunnlag på at partene hadde en forventning om et bruk på lenger sikt. At oppsigelsesklausulen ikke kunne gjøres gjeldene av ekspropriant og som ga leietaker forventning til fortsatt leie uttalte Høyesterett følgende:

«At også Statsbanene har oppfattet kontrakten slik, fremgår av et som nytt dokument for Høyesterett fremlagt brev fra Statsbanene – distriktssjefen i Oslo – av 19. september 1951 sålydende: «På foranledning bekreftes at ved inngåelsen av tomteleiekontrakten mellom Statsbanene og Pollux Elektriske A/S den 1.juni 1946 var det herunder en forutsetning at leieforholdet skulle vare inntil jernbanens interesse måtte tilsi oppsigelse av leieforholdet. Det foreligger for tiden ingen aktuelle planer som skulle begrunne oppsigelse av leieforholdet fra jernbanens side». ²³²

²²⁷ Dommens s. 215

²²⁸ Dommens s. 215

²²⁹ Kolrud (1988) s. 55 – 56

²³⁰ Dommens s. 622

²³¹ Dommens s. 623

²³² Dommens s.623

Høyesterett argumenterte med at det forelå forutsetninger på at leieforholdet skulle i utgangspunktet være frem til NSB opphørte leiekontrakten. Oppsigelsesretten på 3 måneder kunne bare gjøres gjeldene av NSB og ikke ekspropriant. Dette ga sterke argumentasjoner på at leieforholdet skulle bestå frem til NSB opphørte leiekontrakten. Derfor fikk Pollux rett til fortsatt leie, og krav på erstatning.

3.5.6.3 Hvorvidt leiekontrakten er i ledd med andre langsiktige avtaler

Det tredje momentet som er aktuelt å behandle ved spørsmålet om leietaker har rett til fortsatt leie, er hvorvidt leiekontrakten har tilknytning til andre langsiktige avtaler. Som vi tidligere har sett på i Rt – 1960 – 1171 fikk leietaker tilkjent vern for ekspropriasjon av leilighet selv om det ikke forelå en skriftlig leieavtale. Leietaker hadde kun en uoppsigelig leieavtale for forretning, men ingen avtale for leie av privatleilighet. Spørsmålet var om det kunne tilkjennes leietaker rett til fortsatt leie på privatleiligheten, selv om det ikke forelå en skriftlig avtalt leiekontrakt. Ved behandling av rettsspørsmålet presiserte Høyesterett følgende:

*«Leie av privatleiligheten står i nær forbindelse med leieavtalen for forretningslokalene. Under de omstendigheter som forelå må begge parter ha regnet med, at utleieren ikke hadde rett til å si opp Kopperud med vanlig oppsigelsesfrist så lenge han disponerte over forretningslokalene.»*²³³

I lys av at det forelå en uoppsigelig leieavtale til bruk av forretningslokaler, konstaterte Høyesterett at privatleiligheten som stod i nærhet til forretningslokalene, måtte ha en «nær forbindelse med leieavtalen for forretningslokalene». Slik fikk leietaker tilkjent rett til fortsatt leie, og vern ved ekspropriasjon. Høyesterettsavgjørelsen viser at selv om det i tilfeller ikke foreligger en skriftlig leieavtale, kan likevel leietaker bli ekspropriasjonsrettslig vernet i forbindelse med at det foreligger andre langsiktige avtaler som har en tilknytning til ekspropriasjonsobjektet.

Som vi tidligere har sett på i Rt – 1959 – 213 gjaldt saken ekspropriasjon av en bygning Leo Kristensen hadde kjøpt og leid av sin far.²³⁴ Leiekontrakten og kjøpsavtalen var sammenfattet i et dokument, og det forelå ingen opphørstidspunkt til leieforholdet. Spørsmålet var om Leo som

²³³ Dommens s. 1177

²³⁴ Dommens s. 214

leietaker kunne nyte vern som følge av ekspropriasjon, til dette retts spørsmålet uttalte Høyesterett følgende:

*«Selv om det er så at Leo Kristensen ved denne kontrakt ble leier av butikklokalet, er det ikke leieforholdet som er det dominerende trekk i dette bilde. Det som fremfor alt setter sitt preg på det hele, er at sønnen ved den overenskomst som ble sluttet, kjøpte sin fars gamle forretning med varebeholdning, inventar og det hele for å føre den videre».*²³⁵

Ifølge Høyesterett var det selve kjøpekontrakten som var avgjørende, og som ga preg på at Leo Kristensen hadde hensikt å fortsette sin fars forretning. Kjøpekontrakten ble sett på som et ledd til leiekontrakten, og Høyesterett presiserte at på Leo uten tvil hadde fått en *«virkelig rett av varigere karakter»*.²³⁶

²³⁵ Dommens s. 214

²³⁶ Dommens s. 215

3.6 Tidsbestemte leieavtalers ekspropriasjonsrettslige vern og deres vern i tid

Primært består tidsbestemte leieavtaler som svakere ved ekspropriasjon i motsetning til tidsubestemte leieavtaler. Utgangspunktet for avgjørelsen på om en leieavtale er oppsigelig eller uoppsigelig er tolkning av selve leiekontrakten. Hovedregelen for tidsbestemte leieavtaler er at leietaker ikke nyter ekspropriasjonsrettslig vern utover oppsigelsesfristen, i forbindelse med at leietaker ikke har rett til fortsatt leie.²³⁷ Dette ble slått fast i Rt – 1937 – 102. Likevel har leietaker i visse tilfeller fått tilkjent ekspropriasjonsrettslig vern utover oppsigelsesfristen, i henholdt til a det forelå andre forutsetninger partene i utgangpunktet hadde ment ved avtaleinngåelsen.²³⁸ På grunnlag av slik fortolkning av oppsigelige leieavtaler, har Høyesterett anset disse avtalene som uoppsigelige leieavtaler, og av den grunn har leietakere fått tilkjent ekspropriasjonsrettslig vern utover oppsigelsesfristen. Reelle hensyn Høyesterett har tatt stilling til ved behandlingen av om leietaker nyter særskilt vern utover oppsigelsesfristen har vært følgende:

- *Leietakers bruk*²³⁹
- *Partenes forutsetninger*²⁴⁰
- *Hvorvidt leiekontrakten er i ledd med andre langsiktige avtaler*²⁴¹

At Høyesterett har lagt vekt på partenes forutsetninger og spesielle forhold ved avtaletidspunktet er i tråd med nyere rettspraksis, jf. Rt – 2002 – 1155²⁴². Det er uttrykkelig presisert at «*subjektive fortolkningsmomenter har også sin selvsagte plass i næringslivets kontrakter*».²⁴³ Konkret ble det avklart i Høyesterettssaken at dersom det er påviselig at «*kontraktspartene har hatt en felles forståelse som avviker fra kontraktens ordlyd, må dette legges til grunn til rettsforholdet mellom*

²³⁷ Kolrud (1988) s.40

²³⁸ Haaskjold (2013) s. 170 se også Rt – 1993 – 564: Formålet med tolkning av avtaler er å påse hva partene faktisk mente ved avtaletidspunktet

²³⁹ Rt – 1959 – 213 dommens s. 214 – 215, Rt – 1953 – 621 dommens s. 622 – 623

²⁴⁰ Rt – 1953 – 621 dommens s. 623

²⁴¹ Rt – 1960 – 1171 dommens s. 1177, Rt – 1959 – 213 dommens s. 214

²⁴² Saken gjaldt om leietaker kunne i henholdt til fremleie, leie forretningslokalene til høyere pris enn det som var fastsatt i hovedleieforholdet.

²⁴³ Rt – 2002 – 1155 dommens s. 1159

dem».²⁴⁴ Dette utgangspunktet ble også lagt i grunn i Rt – 2003 – 1132, hvor Høyesterett presiserte at det kreves «klare holdepunkter for at partene har vært enige om en avvikende forståelse»²⁴⁵ for at det skal kunne legges vekt på subjektiv en tolkning. Bakgrunnen for gjennomgåelsen av nyere rettspraksis, er å belyse at prinsippene for avtaletolkning av oppsigelseige leiekontrakter fra Rt – 1953 – 621, Rt – 1959 – 213 og Rt – 1960 – 1171 blir forsvart i nyere rettspraksis. Dette gir grunnlag på å forsvare at subjektive forutsetninger ved avtaleinngåelser mellom utleier og leietaker, et grunnlag på å fremstå at leietaker kan via fortolkning av oppsigelige leiekontrakter få tilkjent ekspropriasjonsrettslig vern utover oppsigelsestiden, selv om utgangspunktet for vernet består så lenge leietaker har rett til leie, kan vernets varighet forlenges.

²⁴⁴ Rt – 2002 – 1155 dommens s. 1159

²⁴⁵ Dommens avsnitt 35

4 Oppsummering

4.1 innledning

De gjennomgåtte kapitlene har behandlet hovedproblemstillingen både indirekte og direkte. Til forskjell fra de foregående kapitlene, vil dette kapitlet vil gi en konkret besvarelse på hovedproblemstillingen:

«Rettighetshavers vern ved ekspropriasjon av tidsbestemte servitutter og leieretter, og deres vern i tid»

4.2 Rettighetshavers vern ved ekspropriasjon av tidsbestemte servitutter og leieretter og deres vern i tid

Både tidsbestemte servitutter og leieretter er gjenstand for vern til tross for tinglysning.²⁴⁶ Uavhengig av om en servitutt eller leierett er obligatorisk eller tinglig, er det avgjørende at bruksretten har en *«tilstrekkelig og nær tilknytning mellom rettighet og den eksproprierte eiendom»*²⁴⁷. Det er krav om en forbindelse mellom ekspropriasjonsobjektet og tapt rettighet. Høyesterett har i tillegg oppklart at en ekspropriasjon som har en *«aktuell rettighet i eller til»*²⁴⁸ eiendommen nyter ekspropriasjonsrettslig vern, jf. Rt – 1999 – 399. Dersom det er påviselig at det *«ekspropriasjonen tilegner seg er en så nær forbindelse»* bør *«erstatning ytes»*, jf. Rt – 1967 – 78.²⁴⁹ Denne forbindelsen omfatter ikke skade som påføres som følge av ringvirkninger, jf. Rt – 1973 – 1268. I henholdt til at forarbeidene etter orl § 24²⁵⁰ har overlatt domstolene med å avgjøre hvilke bruksretter som nyter ekspropriasjonsrettslig vern, har domstolene utarbeidet reelle hensyn det tas stilling til ved vurderingen av dette.

Når det kommer til rettighetshavers rettsposisjon etter EMK P1 – 1, ble det i Rt – 2008 – 1747 presisert at fjernere rettigheter som ikke har *«vern etter norsk rett ellers, er sikret vern»*²⁵¹ etter

²⁴⁶ Kolrud (1988) s. 57, Austenå (1976) s. 206. Imidlertid er hovedregelen for tidsbestemte leieavtaler at leietaker ikke nyter vern utover oppsigelsestiden, jf. Rt – 1937 – 102

²⁴⁷ Rt – 1969 – 787, se også Lyngholt & Stordrange (2019) s. 44

²⁴⁸ Dommens s. 406

²⁴⁹ Dommens s. 83

²⁵⁰ Ot. prp. nr. 43 (1957) s. 95

²⁵¹ Dommens avsnitt 20

EMK P1 – 1. Alle rettslige posisjoner som gir en «rimelig forventning om økonomisk utbytte»²⁵² er gjenstand for vern etter EMK P1 – 1. Dette gir klare holdepunkter på at rettigheter med svak ekspropriasjonsrettslig vern etter norsk rett, er sikret vern etter EMK P1 – 1. Forutsetningen er at bruksretten det eksproprieres fra gir en «rimelig forventning om økonomisk utbytte». ²⁵³ Som også er avgjørende etter norsk ekspropriasjonsrett jf. Rt – 1967 – 78. ²⁵⁴ For at bruksretten med videre skal anses som vernet etter EMK P1 – 1 må den ikke være hindret til bruk, jf. Rt – 2013 – 1345.²⁵⁵

Ved avgjørelsen av vernets varighet for tidsbestemte servitutter er det hensiktsmessig først å påse om bruksrettens varighet er lovpålagt²⁵⁶ eller er underlagt avtalefrihet.²⁵⁷ Er varigheten på bruksretten lovpålagt, består vernet så lenge bruksrettens varighet gjenstår som følge av loven. Lovpålagte bruksretter faller bort ettersom maksimalt antall år for bruk av bruksretten er oppfylt.²⁵⁸ For andre personlige bruksretter²⁵⁹ består vernet så lenge rettighetshaver er i livet, med mindre annet er avtalt. Dette betyr at rettighetshaver får erstattet det tapet som gjenstår, enten for et visst antall år eller måneder. Det er vesentlig å bemerke at selv om bruksretten er gjenstand for vern, betyr dette nødvendigvis ikke at bruksretten forutsetter en økonomisk verdi.²⁶⁰

For tidsbestemte leieretter er utgangspunktet det samme, vernet består så lenge bruksretten eksisterer. ²⁶¹ Har leietaker rett til fortsatt leie utover ekspropriasjonstidspunktet, består

²⁵² Dommens avsnitt 20

²⁵³ Dommens avsnitt 20

²⁵⁴ Dommens s. 83

²⁵⁵ Dommens avsnitt 144

²⁵⁶ Servl §§ 11 – 15, viltl § 28, laksfl § 19, jl §§ 8 og 12

²⁵⁷ Servl § 1 annet ledd

²⁵⁸ Dette varierer fra hvilken type bruksrett det er snakk om, f.eks gjelder det rett til trevirke for husstand eller gårdsbruk kan dette heftes på skog enten til ektefellenes levetid, eller opp til 25 år, jf. servl § 12.

²⁵⁹ Særskilt bruksrett med hensyn til helsemessige nødvendigheter

²⁶⁰ Hauge et al., (2020) s. 44

²⁶¹ Kolrud (1988) s. 39, spesielle regler gjelder for leietaker uten avtalt leieavtale; Olaus Bergerud drev skraphandlerforretning som hans søster eide, og det forelå ingen leiekontrakt om avtalt leietid og oppsigelsesfrist. Det ble konstatert av Høyesterett at Olaus ikke hadde en større rett enn en leier som ellers sitter uten avtale om leietid eller oppsigelsesfrist. Dette forutsa ingen rettsbeskyttelse ved ekspropriasjon, jf. Rt – 1937 – 102 se dommens s.104. I et annet tilfelle i Rt – 1960 – 1171 forelå det ingen eksplisitt leieavtale, men et punkt i kjøpekontrakten som presiserte til et leieforhold. I lys av kjøpekontrakten ble leietaker ansett som ekspropriasjonsrettslig vernet, i henholdt til at leiekontrakten stod som ledd med andre langsiktige avtaler, se dommens s. 1177.

ekspropriert som vernet fram til leieretten i utgangspunktet skulle vare. Det som i prinsippet har medført en problematikk rundt spørsmålet om rettighetshavers vern ved ekspropriasjon av tidsbestemte leieavtaler, er om leietaker nyter vern utover oppsigelsestiden. Alminnelig er ikke leietaker ekspropriasjonsrettslig vernet utover oppsigelsestiden, og prinsippet om «berettiget forventning» er ikke et kriterium for ekspropriasjonsrettslig vern.²⁶² Kriteriet som grunnlag for vern ble avvist av Høyesterett i Rt – 2002 – 553.²⁶³ For at en tidsbestemt leieavtale skal anses som en tidsubestemt leieavtale må det eksplisitt følge «en klar rettslig forankring i selve kontraktssituasjonen».²⁶⁴ I forbindelse med dette foreligger det en rekke momenter som må behandles, for at en leietaker med en tidsbestemt leieavtale skal få tilkjent vern utover oppsigelsestiden. Dersom momentene som behandles får en betydning i den konkrete saken, og har vært vesentlig ved avtaleinngåelsen, veier disse reelle hensynene tyngre enn avtalens ordlyd.²⁶⁵ Slik kan dette resultere med at Høyesterett erkjenner leietaker som ekspropriasjonsrettslig vernet utover oppsigelsesfristen. De aktuelle momentene som behandles er blant annet i hvor stor grad *leietaker har foretatt investeringer på leieobjektet, partenes forutsetninger og hvorvidt leiekontrakten er i ledd med andre langsiktige avtaler*. Etterfulgt av en behandling av momentene og fortolkning av tidsbestemte leieretter har det i Rt – 1953 – 621, Rt – 1959 – 213, Rt – 1960 – 1171 og Rt – 1968 – 870 blitt tilkjent leietaker ekspropriasjonsrettslig vern utover oppsigelsesfristen.

Det avgjørende for både tidsbestemte servitutter og leieretter er sontringen mellom reelle – og personlige servitutter og oppsigelig – og uoppsigelige leieavtaler. Det som i utgangspunktet avgjør varigheten av vernet er i prinsippet om bruksretten er tidsbestemt eller tidsubestemt. Hovedregelen for en tidsubestemt bruksretter er at disse stiller seg sterkere ved ekspropriasjon og nyter ekspropriasjonsrettslig vern.²⁶⁶ Imidlertid stiller tidsbestemte bruksretter seg svakere ved ekspropriasjon.

²⁶² Fleischer (1978) s.417, Rt – 1970 – 174

²⁶³ Dommens s. 556

²⁶⁴ Rt – 1970 – 174, dommens s. 177

²⁶⁵ Kolrud (1988) s. 55 – 56

²⁶⁶ For tidsubestemte servitutter (reelle servitutter) følger bruksretten den herskende eiendom til enhver tid, og rettighetshaver er alltid rettsbeskyttet overfor ekspropriasjon. For tidsubestemte leieretter er leietaker vernet selv etter ekspropriasjonstiltredelsen, så lenge leietaker har rett til fortsatt leie.

Til tross for at en rettighetshaver med tidsbestemt bruksrett har en svakere rettsposisjon ved ekspropriasjon, har Høyesterett ved fortolkning av tidsbestemte servitutter og leieavtaler konkludert med at rettighetshaver nyter særskilt ekspropriasjonsrettslig vern i forbindelse med at det forelå sterke argumentasjoner på å konstatere bruksretten som en rett med varigere karakter. Blant annet i Rt – 1922 – 484 og Rt – 1939 – 513 som gjaldt spørsmålet om den konkrete servitutt bestod som en reell eller personlig bruksrett, foretok Høyesterett en fortolkning av servituttene og la vekt på formålet med bruksretten. Høyesterett konstaterte at en bruksrett som er «stiftet for at tilfredsstillende en bestemt eiendoms behov, er av en reell og ikke av en personlig art»,²⁶⁷ samt at dersom hensikten med stiftelsen av servitutt har vært å etablere en personlig bruksrett må dette få «uttrykk i skjøtet».²⁶⁸ Selv om servitutt i avtaletidspunktet kanskje var ment som en personlig bruksrett, har Høyesterett ved fortolkning servitutter etterfulgt av den opprinnelige rettighetshavers dødsfall lagt vekt på formålet med servitutt, dets forhold til «tida og tilhøva»²⁶⁹ og hensyn til avhending der det har vært aktuelt.²⁷⁰ Slik har Høyesterett tilkjent ekspropriert vern for tidsbestemte bruksretter som opprinnelig hadde falt bort.

²⁶⁷ Dommens s. 484 (Rt – 1922 – 484)

²⁶⁸ Dommens s. 514 (Rt – 1939 – 513)

²⁶⁹ «kva som er i samsvar med tida og tilhøva», se også LG – 2019 – 24884

²⁷⁰ Bruksrettshaveren kan «avhenda heile eller noko av retten sin til kven han vil, når det ikkje fører til annan auke i tyngsla enn det elles var høve til. Se også LF – 2014 – 110492

5. Avsluttende refleksjoner

Avslutningsvis vil jeg komme med egne bemerkninger om mitt arbeid. Underveis ved bearbeidelsen av masterprosjektet dukket det opp flere problemstillinger som var interessant å følge opp, men som falt utenfor hovedproblemstillingen. Som et resultat sitter jeg med flere spørsmål som kunne vært interessant å tilføye som ledd til selve hovedproblemstillingen. Grunnet begrenset arbeidstid var det problematisk å tilføye ytterligere problemstillinger som ledd til hovedproblemstillingen. Blant annet hadde det vært spennende å drøfte forskjellen mellom rettighetshavers ekspropriasjonsrettslige vern etter EMK P1 – 1 i motsetning til norsk lovgivning.

I henholdt til at ekspropriasjon omfatter tvangsavståelse av både eiendoms – og bruksrett, medfører dette at flere enn selve grunneieren blir berørt av ekspropriasjonsvedtaket. Hvilken rettsposisjon disse rettighetshaverne har som følge av ekspropriasjon har vært en spennende problemstilling å jobbe med, spesielt når ekspropriasjon er et svært praktisk rettsmiddel i forbindelse med samfunnsutviklingen. Men kan ikke legge skjul på at det har vært et krevende tema å arbeide med.

Nå sitter jeg med bred kunnskap om hvordan juridiske problemstillinger håndteres, samt har jeg fått tillært meg hvilke reelle hensyn Høyesterett har behandlet ved avgjørelsen av slike problemstillinger. Jeg er glad for at jeg valgte å undersøke dette, og som er kunnskap jeg tar med meg videre i arbeidslivet.

6. Kilder

Litteratur

- Austenå, T. (1976). *Løsningsrettigheter: forkjøps-, tilbuds – og kjøperett til fast eiendom*. Oslo: Universitetsforlaget AS.
- Bergsholm, E. (2019). *Rettigheter i fast eiendom*. 2 utg. Bergen: Fagbokforlaget
- Bjaaland, M. R. & Nielsen, J. E. (2019). *Eiendomsprosjekter*. 2. utg. Oslo: Cappelen Damm AS
- Boe, E. M. (2012) *Grunnleggende juridisk metode*. 3.utg. Oslo: Universitetsforlaget
- Bull, K. S. & Winge, N. K. (2015). *Fast eiendoms rettsforhold*. 2 utg. Oslo: Universitetsforlaget AS
- Eckhoff, T. & Smith, E. (2018). *Forvaltningsrett*. 11 utg. Oslo: Universitetsforlaget AS
- Falkanger, A. T. & Falkanger, T. (2016). *Tingsrett*. 8 utg. Oslo: Universitetsforlaget AS
- Fleischer, C.A. (1978). *Norsk ekspropriasjonsrett*. Oslo: Universitetsforlaget AS
- Haaskjold, E. (2013). *Kontraktsforpliktelser*. Oslo: Cappelen Damm Akademisk
- Hauge, B. Holth, F. & Larsen, W. I. (2020). *Ekspropriasjonsrett kort forklart*. Oslo: Universitetsforlaget AS
- Kolrud, H.J. (2019) *Boligekspropriasjon*. Oslo: Universitetsforlaget
- Lie, N. E. (2019). *Ekspropriasjonsprosessen*. I: Stavang, *Ekspropriasjon*, 3.utg. Oslo: Cappelen Damm Akademisk
- Lilleholt, K. (2019) «Kontraktsrett og obligasjonsrett». I Jensen, *Knophs*, 15. utg. Oslo: Universitetsforlaget AS.
- Lyngholt, H. (2019). «Rettighetshavers verv ved ekspropriasjon», I: Stavang, E. *Ekspropriasjon*, 3. utg. Oslo: Cappelen Damm Akademisk
- Pedersen, O. K., Sanvik, P., Skaaraas, H., Ness, S., & Os, A. (2015). *Plan – og bygningsrett Del 1 Planlegging og ekspropriasjon*. 2.utg. Oslo: Universitetsforlaget AS
- Schjødt, M. (1947). *Norsk ekspropriasjonsrett*, 2.utg. Oslo: Nasjonaltrykket
- Selmer, S. K. (2019). «Rettsystemet», I: Jensen, *Knophs*, 15.utg. Oslo: Universitetsforlaget AS.
- Stordrange, B. & Lyngholt, C. O. (2019) *Ekspropriasjonserstatningsloven*. 4. utg. Oslo: Universitetsforlaget AS

Taraldrud, K. E. (2016). *Oversikt over rettigheter til fast eiendom*. Oslo: Cappelen Damm Akademisk

Tuseth, B. S. & Winge, N. K. (2018). *Masteroppgaven i juss*. 2. utg. Oslo: Universitetsforlaget.

Avgjørelser:

Matczynski v. Poland Application no. 32794/07

EMD – 1998 – 44912

HR – 2018 – 1782 – A

Rt – 2015 – 120

Rt – 2013 – 1345

Rt - 2008 - 1747

Rt – 2004 – 271

Rt – 2003 – 1132

Rt – 2022 – 1155

Rt - 2002 - 553

Rt – 1999 – 399

Rt – 1997 – 1815

Rt – 1995 – 1333

Rt – 1993 – 564

Rt – 1993 – 312

Rt – 1993 – 1339

Rt – 1989 – 1178

Rt – 1989 – 1339

Rt – 1988 – 146

Rt – 1987 – 311

Rt – 1980 – 94

Rt - 1975 – 1041

Rt – 1973 – 1268

Rt – 1972 - 989

Rt – 1970 – 174
Rt - 1969 - 787
Rt - 1969 - 1000
Rt – 1968 – 870
Rt - 1967 - 78.
Rt – 1962 – 163
Rt – 1960 – 1171
Rt – 1959 – 213
Rt - 1955 - 872. Kabel – dommen
Rt – 1953 – 1166
Rt - 1953 - 621 Polluxdommen
Rt – 1949 – 772
Rt – 1937 – 102
Rt – 1937 – 355
Rt - 1923 - 451
Rt – 1922 – 484
Rt - 1900 - 536
Rt – 1898 – 131
Rt – 1898 – 128
LG – 2019 – 24884
LF – 2014 – 110492
LF – 2014 – 191362
LB – 2000 – 3553

Lover og konvensjoner:

Ekomloven. (2003). *Lov om elektronisk kommunikasjon av 4 juli 2003 nr 83*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/2003-07-04-83?searchResultContext=2327&rowNumber=1&totalHits=593> (lest 14.05.2022)

Ekspropriasjonserstatningslova. (1984). *Lov om vederlag ved overføring av fast eiendom av 6 april 1984 nr. 17*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/1984-04-06-17?searchResultContext=2968&rowNumber=1&totalHits=2287> (lest 02.04.2022).

EMK. (1950). *Den europeiske menneskerettskonvensjon fra Roma 4 november 1950*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#rettsomrade&id=Konvensjoner> (lest 14.05.2022)

Grunnloven. (1814). *Kongeriket Noregs grunnlov av 17 mai 1814*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/1814-05-17-nn?searchResultContext=3255&rowNumber=1&totalHits=12955> (lest 02.04.2022).

Husleieloven. (1999). *Lov om husleieavtaler av 26 mars 1999 nr.17*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/1999-03-26-17?searchResultContext=1268&rowNumber=1&totalHits=8043> (lest 11.04.2022)

Jordlova. (1995). *Lov om jord. Av 12 mai 1995 nr.23*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/1995-05-12-23> (lest 21-04.2022)

Kulturminneloven. (1978). *Lov om kulturminner fra 9 juni fra 1978 nr. 50*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/1978-06-09-50?searchResultContext=2946&rowNumber=1&totalHits=1096> (lest 14.05.2022)

Lakse – og innlandsfiskloven. (1992). *Lov om laksefisk og innlandsfisk mv. av 15 mai 1992 nr.47*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/1992-05-15-47?searchResultContext=1086&rowNumber=1&totalHits=9279> (lest 04.04.2022)

Menneskerettsloven. (1999). *Lov om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett av 21 mai 1999 nr. 30*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/1999-05-21-30?searchResultContext=1920&rowNumber=1&totalHits=22965> (lest 02.04.2022).

Naturmangfoldloven. (2009). *Lov om forvaltning av naturens mangfold av 19 juni 2009 nr. 1000*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/2009-06-19-1000?searchResultContext=2748&rowNumber=1&totalHits=6086> (lest 14.05.2022)

Oreigningslova. (1959). *Lov om overføring av fast eiendom av 23 okt 1959 nr. 3*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/1959-10-23-3?searchResultContext=2819&rowNumber=1&totalHits=625> (lest 02.04.2022).

Servituttløva. (1968). *Lov om særlege råderettar over framand eiendom av 29 nov 1968*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/1968-11-29?searchResultContext=1563&rowNumber=1&totalHits=1246> (lest 03.04.2022).

Svalbardloven. (1925). *Lov om Svalbard av 17 juli 1925 nr. 11*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/1925-07-17-11?searchResultContext=1733&rowNumber=1&totalHits=13649> (lest 02.04.2022).

Tinglysingsloven. (1935). *Lov om tinglysning av 7 juni 1935 nr. 2*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/1935-06-07-2?searchResultContext=3085&rowNumber=1&totalHits=1174> (lest 02.04.2022).

Veglova. (1963). *Lov om vegar av 21 juni 1963 nr. 23*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/1963-06-21-23?searchResultContext=2553&rowNumber=1&totalHits=2628> (lest 14.05.2022)

Viltloven. (1981). *Lov om jakt og fangst av vilt av 29 mai 1981 nr. 38*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/1981-05-29-38?searchResultContext=1086&rowNumber=1&totalHits=5759> (lest 04.04.2022)

Forarbeider eller proposisjon

NOU (2007): 13 A Norges offentlige utredninger – *Den nye sameretten*.

NOU (1994:10): Norges offentlige utredninger - *Lov om havbeite*

NOU (1993:4): *Lov om husleieavtaler*

NUT (1960): 1 Rådsegn 5 – *Om særlege råderettar over framand eiendom*.

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

FOR – 2005 – 03 – 04 – 193. *Forskrift om strukturvoteordning mv. for havfiskeflåten*.

FOR – 1981 – 09 – 11 – 8603. *Forskrifter om egedomsinngrep etter veglova*.

Ot.prp.nr.53 (2002 – 2003). *Lov om laksefisk og innlandsfisk m.v*.

Ot.prp.nr.74 (2007 – 2008) – *Om lov om endringer i husleieloven*

Ot.prp.nr. 82 (1997 – 1998) – *Om lov om husleieavtaler*

Ot. prp.nr 72 (1993 – 1994). *Om lov om jord*.

Ot.prp.nr.8 (1967 – 1968). *Om lov om servituttar*.

Ot. Prp. Nr. 43 (1957). *Om lov om ekspropriasjon av fast eiendom*.

Ot. prp. Nr. 9 (1935). *Om lov om tinglysning (tinglysingsloven)*.



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway