



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2021 30 stp

Fakultet for landskap og samfunn
Veileder: Helén Elisabeth Elvestad

I hvilke tilfeller faller strøksservitutter bort til fordel for reguleringsplan?

Mathias Rangjord

Master i Eiendom
Fakultet for landskap og samfunn

Forord

Denne oppgaven er avsluttende del av masterstudiet i eiendomsfag ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU). Oppgaven er arbeidet med over et semester, totalt 30 studiepoeng.

Valg av oppgavens tema kom naturlig grunnet interesse for jus i tilknytning fast eiendoms rettsforhold startet tidlig i studiet. Problemstillingen ble presentert i plan- og bygningsrett og tingsrett, noe som dannet grunnlaget for interessen til å gå mer detaljert inn i tematikken.

Årene på NMBU har vært spennende og fylt med læringsrike forelesninger og oppgaver. Det må rettes en stor takk til fagansvarlige ved fakultet for landskap og samfunn, som forhåpentligvis har lært meg det jeg trenger for å håndtere det videre arbeidslivet. De har alltid vært tilgjengelige om man har kommet med spørsmål. Jeg må også takke mine medstudenter, som ikke bare har fungert som viktige støttespillere og venner gjennom studiet, men også viktige medhjelpere som jeg har lært mye av. Når oppgaven nå skal leveres føler jeg at jeg vil sitte igjen med gode erfaring og minner om studiet.

En særlig takk må rettes til Helén Elisabeth Elvestad for god konstruktiv kritikk og veiledning gjennom arbeidet med oppgaven, som også har vært en god sparringspartner da jeg har hatt spørsmål og ideer til oppgaven.

Til slutt ønsker jeg å takke til min søster som lektorstudent og samboer for å ha lest igjennom oppgaven for korrektur.

Fredrikstad, 25.05.21

Mathias Rangjord

Sammendrag

Denne masteroppgaven omhandler problemstillingen tilknyttet bortfall av strøksservitutter til motstridende reguleringsplaner. Temaet har vært delvis uavklart i lengre tid, der det har vært oppe for domstolene ved flere anledninger. Ettersom det ikke finnes noen lovhjemmel som svar til problemstillingen, har rettssystemet måttet ta en konkret vurdering i hvert tilfelle spørsmålet har vært oppe.

Retten har måttet tolke servituttens stiftelsesgrunnlag og innhold i servitутten for å avgjøre om den er falt bort. Flere av sakene omhandlet i oppgaven gjaldt bortfall av negative servitutter til utviklings medfør. Oppgaven har som underproblemstilling hvilke forhold som medfører at en strøksservitutt faller bort til strøkets utvikling. Av rettspraksis fremgår det at det må tas en helhetlig vurdering med servituttens alder, mengden brudd av servitутten i området og hvordan strøket har endret karakter eller beholdt sitt preg.

Det finnes ingen bestemmelser som gir reguleringsplan forrang eller omvendt i vurderingen opp mot strøksservitutter. Hva som skal få forrang må vurderes i hvert enkelt tilfelle, der dette er stadfestet i Høyesterett og underliggende domstoler. I denne vurderingen er servituttens alder av betydning for om servitутten er bortfalt. Der det er forenlig må også tiltakshaver oppfylle vilkårene i reguleringsplanen og servitутten. For at strøksservitutter skal falle bort til fordel for reguleringsplaner fremgår det av rettspraksis, at bestemmelsene i servitутten medfører en ikke-bruk eller utilsiktede følger for eiendommen. Også der servituttens alder tilsier at den er bortfalt kan være av betydning i kollisjonstilfelle med reguleringsplan.

Abstract

This master's thesis deals with the problem associated with the disappearance of district easements to conflicting zoning plans. The topic has been partly unresolved for a long time, where the topic has been before the courts on several occasions. As there is no legal basis in response to the problem, the judicial system has had to make a specific assessment in each case the question has been raised.

The court has had to interpret the easement's foundation basis and content of the easement to determine whether it has lapsed. Several of the cases dealt with in the thesis concerned the loss of negative easements as a result of development. The sub-problem has as sub-problem which conditions mean that a district easement falls away to the development of the district. The case law states that a comprehensive assessment must be made with the age of the easement, the amount of breach of the easement in the area and how the district has changed character or retained its character.

There are no provisions that give the zoning plan priority or vice versa in the assessment against district easements. What is to take precedence must be considered in each individual case, where this has been confirmed in the Supreme Court and underlying courts. In this assessment, the age of the easement is important for whether the easement has lapsed. Where it is compatible, the developer must also fulfill the conditions in the zoning plan and the easement. In order for district easements to fall away in favor of zoning plans, it appears from case law that the provisions in the easement entail a non-use or unintended consequences for the property. Even where the easement's age indicates that it has lapsed can be important in the event of a collision with a zoning plan.

Innhold

Forord.....	2
Sammendrag	3
Abstract	4
Kapittel 1- Innledning	7
1.1 Oppgavens tema.....	7
1.2 Bakgrunn og aktualitet	7
1.3 Problemstilling.....	10
1.4 Avgrensning.....	11
1.5 Metode.....	11
1.6 Oppgavens oppbygning.....	13
Kapittel 2 Teoretisk rammeverk.....	15
2.1 Innledning.....	15
2.2 Servitutter.....	15
2.3 Strøksservitutter	16
2.3.1 Hva er strøksservitutter?.....	16
2.3.2 Stiftelse av strøksservitutter	17
2.3.3 Hvem kan påberope strøksservituten?.....	18
2.4 Konsekvenser av servituttkrenkelse.....	19
2.5 Opphør av (negative) servitutter.....	20
2.5.1 Omskiping og avskiping	21
2.6 Det offentlige som planmyndighet.....	24
2.6.1 Offentlige mål.....	24
2.6.2 Det offentliges kompetanse	25
2.7 Reguleringsplaner.....	26
2.7.1 Områderegulering	27
2.7.2 Detaljregulering.....	27
2.7.3 Reguleringsplaners arealformål	28
2.7.4 Bestemmelser i reguleringsplan	28
2.7.5 Søknadsbehandling i kommunen	29
Kapittel 3: Strøksservitutter i et historisk perspektiv.....	31
3.1. Innledning.....	31
3.2 Rettslig historisk utgangspunkt for strøksservitutter.....	32
3.3 Dagens rettssituasjon	34
Kapittel 4: Sammendrag av utvalgt rettspraksis	37

4.1 Rt. 2008 s.362 (Naturbetong-dommen).....	37
4.2 Dommer fra lagmannsrett.....	39
4.2.1 LB-2008-104702 - RG. 2009 s.335	39
4.2.2 LB-2009-113631	39
4.2.3 LH-2012-155258	40
4.2.4 LB-2014-27753	40
4.2.5 LB-2014-62617 (Neptune-dommen)	41
4.2.6 LB-2016-15623	41
4.2.7 LB-2016-129899	42
4.2.8 LA-2017-3283	43
4.2.9 LG-2017-190820	43
4.2.10 LB-2017-16743	44
4.2.11 LB-2018-39641	45
4.2.12 LB-2018-53208	45
4.3 Tingrettsdommer.....	46
4.3.1 TOSLO-2010-15964.....	46
4.3.2 TOSLO-2012-69875-2	47
4.3.3 TSTRO-2013-197583.....	48
4.4 Sammenfatning av rettspraksis	48
Kapittel 5: Bortfall til «Utviklings medfører»	51
5.1 Innledning.....	51
5.2 Utgangspunkter	51
5.3 Servituttens alder	53
5.4 Strøkets utvikling.....	55
5.4 Refleksjoner	60
Kapittel 6: Drøfting av hvilke tilfeller som medfører bortfall av strøksservitutter til fordel for reguleringsplaner	62
6.1 Innledning.....	62
6.2 Stridens kjerne.....	62
6.3 Generelle føringer fra Rt. 2008 s.326 (Naturbetong-dommen)	65
6.4. Andre generelle føringer fra rettspraksis	67
6.5 Konklusjon/sammenfatning	73
Kapittel 7: Avslutning	74
7.1 Avsluttende konklusjon	74
7.2 Avsluttende refleksjoner	74
Kilderegister	76

Kapittel 1- Innledning

1.1 Oppgavens tema

Temaet for oppgaven er strøksservitutters bortfall til fordel for reguleringsplan. Temaet oppstår når en strøksservitutt og en reguleringsplan blir delvis motstridende. Der reguleringsplanen åpner for en annen utnyttelsesgrad eller type bebyggelse enn det servituttens gjør, innebærer dette en kollisjon mellom disse. Det foreligger ingen bestemmelse i loven som bestemmer hvilken rettslig institusjon som skal gå foran i slike kollisjonstilfeller. Planmyndighet er ikke bundet til å ivareta privatrettslige forhold i sin planlegging¹. Spørsmålet er også lite omhandlet i forarbeidene til plan- og bygningsloven². Dette fører til at spørsmålet må avgjøres av domstolene i de tilfellene rettighetshaver påberoper sin rett. Rettsspørsmålet har vært oppe en rekke ganger for domstolene³. Det vil også bli redegjort for når strøksservitutter og andre negative servitutter faller bort til utviklingen i området. Ettersom strøksservitutter ofte er gamle vil endringer i strøket, og samfunnet generelt, kunne påvirke betydningen av servituttens bestemmelser.

Retts situasjonen man står ovenfor kan være uheldig og komplisert for flere aktører innen fagområdet. Grunneiere med heftelser på eiendommene og utviklere som søker å utvikle området blir berørt av det kompliserte forholdet mellom servitutter og reguleringsplaner. Problematikken har blant annet blitt tatt opp av Miljøverndepartementet i høringsnotat. Departementet tar her opp at negative servitutter «kan legge store restriksjoner for utbygging av en eiendom», og at strøksservitutter «fører til usikkerhet for utbyggere og eiendomsutviklere, særlig der servituttene ikke er kartlagt tidlig i prosessen».⁴

1.2 Bakgrunn og aktualitet

Grensen for når strøksservitutter og andre negative servitutter faller bort til nyere regulering er ikke fullstendig klargjort. Gjennom rettspraksis har utgangspunktet for bortfall av negative servitutter endret seg over tid. Tilfellet vi står ovenfor i dag er at servitutter ikke lenger skal

¹ Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27.06.2008 nr. 71 (plan- og bygningsloven- pbl.) § 21-6

² Ot.prp.nr.1 (1964-1965) side 93

³ Se kapittel 4 for sammenfatning av omhandlet rettspraksis

⁴ Miljøverndepartementet (2008) s. 2

falle bort ved ethvert tilfelle der det er vedtatt ny reguleringsplan over samme område. Eldre og nyere rettsavgjørelser definerer et rettsområde som har blitt modifisert over tid, der det er kommet frem flere forskjellige synspunkter gjennom rettspraksis på når strøksservitutter må anses som bortfalt. Derfor vil det være av interesse å se på de tilfeller rettspraksis tar for seg spørsmålet, og hva de kommer fram til i de ulike avgjørelsene. Det vil da være av interesse å se på rettsaker ikke bare i høyesterett, men også lagmannsrett- og tingrettssaker som omhandler negative servitutters bortfall. Høyesterettssaken som er av mest betydning i dag om rettstemaet er Rt.2008 s.362 (Naturbetong-dommen), der det å se på avgjørelser etter denne vil være av interesse for å definere hva som er tilfeller for bortfall av strøksservitutter til fordel for reguleringsplan.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging⁵ legger til grunn en vekst i kompakte og avgrensede byområde. For å møte den økende etterspørselen etter bolig som befolkningsveksten medfører, er det fastsatt i overordnede politiske føringer et ønske om å øke arealutnyttelsen gjennom fortetting, og transformasjon i allerede utbygde byområder⁶. I allerede etablerte byområder kan det typisk være snakk om strøksservitutter som kan sette begrensninger for en slik ønsket utvikling. Med bakgrunn i dette kan man si at temaets aktualitet vil vedvare.

Den første landsdekkende planlovgivningen fikk vi gjennom Bygningsloven av 1965⁷. Denne loven introduserte reguleringsplanen som var definert som en detaljplan, og var en videre føring av byplanen i 1924-loven. Gjennom denne nye loven tok myndighetene over arealplanleggingen, der strøksservitutter ikke lenger skulle være et styrende element i arealplanleggingen. Før denne loven kom på banen var strøksservitutter en viktig bestemmende del av arealplanleggingen gjennom avtaler mellom privatpersoner. Strøksservitutter har hatt stor betydning i norsk arealplanlegging. Fra 1965 har plansystemet gått over til en arealplanlegging styrt i stor grad av offentlig regulering⁸. Det har blitt fastsatt i nyere tid gjennom blant annet Rt-1995-904 (Gjensidige-dommen), at strøksservitutter viker for nyere vedtatt reguleringsplan. Denne uttalelsen har på en annen side blitt noe kritisert i senere tid, der det blant annet er vist til at det ikke er gitt noen lovhjemmel som

⁵ Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023, s. 23

⁶ Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023, s. 15 og 23

⁷ Bygningslov av 18. juni 1965 nr. 7.

⁸ Se kapittel 3

underbygger denne uttalelsen⁹. Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen) fastsetter på en annen side at negative servitutter ikke nødvendigvis må vike for nyere regulering. Hvilken posisjon strøksservitutter har i dagens arealplanlegging har fått visse skranker, men er ennå ikke fullt ut fastsatt. Det er flere lagmannsretts- og tingrettsdommer på området som er av betydning for å kunne forstå hvilken posisjon strøksservitutter har i rettssystemet opp mot nyere regulering.

Kommunen som plan- og bygningsmyndighet har ikke en plikt til å ivareta private rettigheter ved behandling av byggesøknader. Det ligger et utgangspunkt i plan- og bygningslovens § 21-6 som sier at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til slike forhold, med mindre annet følger av loven. Dette innebærer at kommunen ikke tar stilling til slike «kollisjonstilfeller» der reguleringsplanen går imot det som er fastsatt av privatrettslige klausuler på området. Dette setter da private parter i en posisjon der de selv må gå til sak om forholdet der det oppstår tvister om slike forhold. Det kan på en annen side, med bakgrunn i bestemmelsen i § 21-6, stilles en undersøkelsesplikt for kommunen som bygningsmyndighet. Dette er dog en begrenset plikt, som ikke er spesielt godt definert i forarbeidene til loven i hvilken utstrekning det skal legges vekt på en tredjepersons rett¹⁰. Dette poenget kommer også frem gjennom plan- og bygningsloven § 3-3 første ledd, og forarbeidene til denne bestemmelsen. Denne bestemmelsen omhandler kommunens planoppgaver og planleggingsmyndighet. Forarbeidene¹¹ beskriver at utenom å ivareta kommunens egen mål og utviklingsstrategier, skal planleggingen i kommunene også «ivareta nasjonale og regionale mål og legge til rette for gjennomføring av regional, statlig og privat virksomhet.» Det pålegges dermed ikke kommunen som planmyndighet å ta hensyn til servitutter. Selv om reguleringsplaner kan være privatinitiert, er det overordnet politiske retningslinjene som skal førende for hva kommunen vedtar av planer. Dette kan være med på at de reguleringsplanene som blir vedtatt kan gi uttrykk for annen utnyttelse enn det strøksservitutten definerer av arealutnyttelse. Strøksservituttene er med det ikke alltid kjent ved vedtakelsen av planen, men kan være underliggende forhold som kommer frem gjennom påberop fra en rettighetshaver. Planlovutvalget har ikke drøftet forholdet, der det heller ikke foreligger lovbestemmelser omkring dette. I Ot.Prp.nr.45 (2007-2008) ble det

⁹ Rt-2008-362. (Naturbetong-dommen). Punkt 78

¹⁰ Stavang. E (2011), s. 115-116

¹¹ Ot.prp.nr. 32 (2007-2008), s. 183

konkludert med at grunnet rettsutviklingen som var på området «bør det anses å falle utenfor bygningsmyndighetenes oppgave/ansvar å vurdere om det foreligger private rådighetsforbud, og ta stilling til om disse for eksempel er strøksservitutter eller ikke og om de kan være falt bort.»¹²

Opphør av servitutter skjer etter reglene fastsatt i servituttloven¹³ §§ 5-7 om omskiping og avskipping, eller ved ekspropriasjon etter oreigningslova § 2 nr. 31 jf. §1 eller pbl. Kap. 16. Et viktig moment i dette er tolkningen av selve servitutten. Etter servituttloven § 2 andre ledd skal det ved avgjørelsen om en rettshaver eller eier bruker sitt rådvelde på en urimelig måte legges vekt på blant annet «kva som er føremålet med retten, og «kva som er i samsvar med tida og tilhøva». Sistnevnte forhold er spesielt viktig ved tolkning av servitutter. Det at et strøk i dag skal være «villamessig» har nødvendigvis ikke samme betydning som for 100 år siden.

1.3 Problemstilling

Målet med denne oppgaven er å redegjøre for gjeldende rett for i hvilke tilfeller strøksservitutter opphører til fordel for reguleringsplaner. Strøksservitutter er ofte gamle, noe som oppstiller en problematikk med nye reguleringsplaner.

I flere tilfeller i norsk rettspraksis har møtet mellom negative servitutter og reguleringsplan vært oppe. Ved flere anledninger er det snakk om strøksservitutters betydning etter tiden og forholdene på stedet. Dette er viktige tolkningsmomenter som er relevante for oppgaven. Derfor har oppgaven som delmål å drøfte hvilke forhold som skal til for at en strøksservitutt bortfaller med bakgrunn i «utviklings medfør».

Opgaven er delt inn i en hovedproblemstilling og en underproblemstilling.

Hovedproblemstilling: *I hvilke tilfeller må strøksservitutter vike til fordel for reguleringsplan?*

¹² Ot. Prp. nr. 45 (2007-2008), avsnitt 7.2.4

¹³ Lov um særlege råderettar over framand eigedom [servituttlova] av 29. oktober 1968 nr.15.

Underproblemstilling A: *Hvilke forhold skal til for at en strøksservitutt faller bort i «utviklings medfør»?*

1.4 Avgrensning

Målet med oppgaven er å ta for seg når strøksservitutter må anses bortfalt til fordel for nyere reguleringsplaner. Grunnet oppgavens begrensning i tid må også oppgavens omfang begrenses deretter. Videre er det foretatt nødvendige avgrensninger for at oppgaven skal omfatte temaet konkret.

Opphør av strøksservitutter går i stor grad under de samme forutsetningene som andre negative servitutter. I kollisjonstilfelle mellom servitutt og reguleringsplan er et viktig tolkningsmoment om det foreligger delvis eller helt motstridende bestemmelser for området. Der bestemmelsene i reguleringsplanen åpner for et helt annet arealformål enn det servitutten tilsier, er det fullstendig motstrid i utnyttelse. Fullstendig motstrid er en rettsituasjon som rettspraksis har avklart i stor grad. Det rettspraksis derimot ikke har avklart er de tilfellene der det kun er snakk om delvis motstrid mellom negative servitutter og reguleringsplaner. Et eksempel på et slikt tilfelle er der servitutt og reguleringsplan fremmer samme utnyttelsesformål, men graden av utnyttelse ikke er forenlig dem imellom. Oppgaven er avgrenset til å gjelde situasjonen mellom strøksservitutter og reguleringsplaner der deres formål er delvis motstridende.

Det blir i kapittel 3 redegjort for tidligere rettspraksis om temaet. Avgjørelsene er fra 2008 eller nyere. Det foreligger flere rettsavgjørelser om temaet før 2008, men grunnet utviklingen i rettspraksis etter Naturbetong-dommen har jeg valgt å utelate disse. Det at de fleste nevnte avgjørelsene er fra Oslo og omegn er tilfeldig. Det er ikke relevant å foreta geografiske begrensninger i denne oppgaven.

1.5 Metode

For å kunne besvare problemstillingen om når strøksservitutter faller bort til fordel for reguleringsplan er det benyttet en systematisk litteraturstudie for denne oppgaven. Det er flere grunner til at dette er valgt der oppgavens tema tilsier at det skjer en gjennomgang av

rettspraksis. Etter problemstillingen vil det være hensiktsmessig å se på hva som blir presentert av momenter i rettsavgjørelser for å belyse tematikken. En litteraturstudie vil med dette bidra til å øke forståelsen for tematikken, og klarlegge hva slags grunnlag som det kan bygges videre fra. I en litteraturstudie er området som undersøkes tidligere dokumentert kunnskap¹⁴. I denne oppgaven blir problemstillingen som nevnt i hovedsak belyst av domstolenes rettskraftige avgjørelser om temaet.

Oppgavens formål og de spørsmålene som blir tatt opp vil være førende for valg av metode. Drøftingene i oppgaven er basert på tolkning av rettspraksis. Faglitteraturen har vært benyttet som støtte og inspirasjon, og er ikke brukt som de viktigste rettskildeargumentene. Rettskildene vil presenteres med utgangspunkt i generell juridisk metode. Kjernen i den juridiske metodelæren er at de juridiske resonnementene må bygge på gyldige rettskilder, der argumentene må forankres i lov, forarbeider, rettspraksis, teori og endre rettskilder¹⁵. I denne oppgavens tilfelle vil dette som hovedsak tilsi hvordan rettsspørsmålet har blitt behandlet i rettsavgjørelser.

Hensikten med oppgaven er å ta for seg rettspraksis fra Rt. 2008. 362 (Naturbetongdommen) ble rettskraftig avgjort, for å se hva slags momenter som blir trukket frem i nyere rettspraksis. Begrunnelsen for dette er at Naturbetongdommen kommer med nye tolkninger og sammenholder tidligere rettspraksis på en gjennomført og systematisk måte. På denne måten definerer Høyesterett i denne dommen hva som er gjeldende rett innenfor tematikken.

Analysen går ut på å se hvilke argumentasjoner som blir benyttet, og om det foreligger et mønster i argumentasjonen. Ved analyseringen av de ulike avgjørelsene har de ulike rettsavgjørelsene blitt satt i system gjennom en tabell med hovedmomenter fra hver avgjørelse. Dette var gjort for å bedre kunne sammenligne de ulike avgjørelsene. På denne måten forenkles arbeidet med å finne likheter og ulikheter. I analysen av avgjørelsene har de avgjørende tolkningene av strøkservitutter opp mot reguleringsplanen stått i fokus. Det er de ulike tolkningsmomentene som har blitt vektlagt som har vært av interesse, der dette beskriver hvordan domstolene ser på rettsforholdet.

¹⁴ Forsberg og Wengström (2015) s. 60

¹⁵ Tuseh og Winge (2018) s. 59

For denne oppgaven er de mest sentrale lovene lov om særlege råderettar over framand eigedom av 29.november 1968 (servituttlova- servl.) og lov om planlegging og byggesaksbehandling av 28. juni 2008 nr. 71 (plan- og bygningsloven- pbl.).

Det er flere tilfeller der rettstemaet har vært oppe for Høyesterett igjennom årene. Viktige momenter i avgjørelsene blir trukket frem for å belyse problemstillingen omhandlet i slike saker i rettssystemet. Spesielt viktig i denne oppgaven er som nevnt Rt.2008 s. 362 (Naturbetong-dommen). Dette er den nyeste prejudikatsavgjørelsen oppe for høyesterett. Denne dommen er grundig og prinsipiell omkring servitutters posisjon i rettssystemet. Dommen må ansees som gjeldende rett på området, og er derfor et utgangspunkt for oppgaven. I tillegg til høyesterettsavgjørelser tar oppgaven for seg avgjørelser fra lagmannsrett og tingrett. Som rettkildefaktor vil Høyesterettspraksis være av størst betydning for denne oppgaven, der det er klart at lagmannsrettsavgjørelser og tingrettsavgjørelser ikke kan vektlegges på lik måte.

Som kritikk til studien er det en nevneverdig svakhet ved oppgaven at det foreligger et fåtall rettsavgjørelser som omhandler problemstillingen. Dette kan skape problemer med å sette generelle utgangspunkter og definere konkrete konklusjoner med tanke på når strøksservitutter bortfaller til fordel for reguleringsplan. Av gjeldende rettspraksis var det også et fåtall som endte med at servituten falt bort, der dette tilsier at det var et fåtall eksempler på hva som måtte til for at servituten falt bort. At de fleste av avgjørelsene var underrettspraksis er også å anse som en svakhet, der disse som rettskilde har mindre rettslig tyngde enn Høyesterettspraksis.

1.6 Oppgavens oppbygning.

Oppgaven er delt inn i seks hovedkapitler. For at oppgaven skal bli mer oversiktlig, består hvert kapittel av delkapitler og i noen kapitler underkapitler.

Kapittel 1 er introduksjonskapittelet som presenterer oppgavens tema, problemstilling, aktualitet, metode, bakgrunn og avgrensning.

Kapittel 2 omhandler oppgavens teoretiske rammeverk, som er grunnlaget for å kunne besvare hoved- og underproblemstillingen. Her vil det bli gjort rede for sentrale begreper, lover og bestemmelser.

Kapittel 3 presenterer strøksservitutter i et historisk perspektiv. I dette kapitlet blir det redegjort for hvordan lovverket omkring strøksservitutter og reguleringsplaner har endret seg opp igjennom årene.

Kapittel 4 presenterer utvalgt rettspraksis. Dette kapitlet er med for å få oversikt over hvilken rettspraksis som er utgangspunkt for kapittel 5 og 6. Det blir også tatt opp i et sammendrag hvilke utgangspunkter denne rettspraksisen setter for rettstemaet.

Kapittel 5 omhandler strøksservitutters bortfall i utviklings medfør. Her blir momenter fra omhandlet rettspraksis sammenlignet for å finne ut hva som skal til for at strøksservitutter forvitrer til «tidens tann».

Kapittel 6 omhandler drøftelse av hvilke tilfeller strøksservitutter faller bort til fordel for reguleringsplan. Det blir her sett på de ulike momentene som vektlegges i vurderingen av bortfall, og om det kan sies noe på helt generell basis om tilfellet.

Kapittel 7 er oppgavens avslutning. Dette kapitlet vil være en sammenfatning av oppgavens mest sentrale momenter.

Kapittel 2 Teoretisk rammeverk

2.1 Innledning

I dette kapitlet blir det redegjort for oppgavens mest sentrale begreper. Det vil bli redegjort for relevante lover, bestemmelser og begreper som vil være grunnlaget for drøftingen som blir gjort i kapittel 6.

Først blir det redegjort for hva en servitutt er, hvordan de blir opprettet og hvordan de fjernes gjennom loven. Videre følger en nærmere redegjørelse av negative servitutter, hva som kjennetegner strøksservitutter og hvem som har påtalerett. Til slutt blir det tatt opp hvordan det offentlige plansystemet blir operert, herunder reguleringsplaner etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

2.2 Servitutter

Slik servituttlovens § 1 definerer servitutter, er dette «særrettar over framand fast eigedom til einskilde slag bruk eller anna utnyttingsrådevelde eller til å forby einskilde slag verksemd, bruk eller tilstand.» Med andre ord er dette rettigheter man har over en annen grunneiers eiendom. Bestemmelsen definerer tre hovedkategorier servitutter. Den første er retten til bruk av ulike slag, som for eksempel rett til vei over nabos eiendom og rett til vann og avløp. Slike servitutter blir som regel omtalt som positive servitutter. Den andre er definert i «anna utnyttingsrådevelde». Bergsholm¹⁶ definerer dette som rett til virksomhet som vanligvis ville vært ulovlig. Et eksempel Bergsholm nevner, er rett til å påføre naboeiendom støy eller ulempe som er over naborettens tålegrense. Den tredje kategorien av servitutter § 1 oppfører er de såkalte negative servituttene. Disse går ut på retten til å forby typer virksomhet, bruk eller tilstand på en annens eiendom. Dette kan for eksempel være rett til å forby at naboen bygger så høyt at dette forringer utsikten på din eiendom¹⁷.

Servitutter kan være personlige eller reelle. En personlig servitutt, i denne forstand, innebærer at servitutten er knyttet til en privatperson eller juridisk person som eier fast eiendom. Denne formen for servitutt er som regel stiftet i avtaler mellom grunneierne.

¹⁶Bergsholm,(2016) s. 195

¹⁷Bergsholm (2016) s. 195

Personlige servitutter har likevel som hovedregel at de kan overføres, og faller ikke nødvendigvis bort når rettsinnehaver dør. Reelle servitutter er servitutter som følger eiendommen. Dette innebærer at de overføres sammen med eiendommen ved eventuelle salg¹⁸. Strøksservitutter er en form for reelle negative servitutter. Grunnen til dette er at de ofte blir påheftet eiendommen ved parsellering og videre salg. En strøksservitutt kan ikke være personell ettersom den ligger til eiendommene, ikke til personene boende i strøket.

Falkanger¹⁹ oppstiller 3 typiske negative servitutter ut av servituttloven; byggeservitutt, utsiktsservitutt og virksomhetsservituten. Byggeservituten begrenser tjenende eiendoms utbygging i form av plassering, karakter og så videre, utsiktsservituten fungerer som en klausul mot å forringe rettighetshavers utsikt og virksomhetsservituten setter et forbud mot en viss form for virksomhet på tjenende eiendom. Strøksservitutter, i denne forstand, kan være en kombinasjon av disse der strøksservitutter kan omfatte et områdes bebyggelse og karakter. En strøksservitutt kan også innebære en begrensning i deling av større tomter, og forbud mot visse typer virksomhet.

2.3 Strøksservitutter

2.3.1 Hva er strøksservitutter?

En definisjon av strøksservitutter ligger i servituttloven § 4. Strøksservitutter defineres som «rett som skal tryggja ein særskild bu- og byggjeskipnad på eit område, (...)». Poenget med slike servitutter er å sikre et område visse bygningsmessige preg. Strøksservitutter er å anse som en type negative servitutter, der disse begrenser grunneiernes bruk i et bestemt område. Jf. servituttloven § 4 gjelder strøksservitutter til «fordel» for eiendommene som er omfattet. Dette gjelder som et naturlig utgangspunkt, ettersom eierne av tomtene har kjøpt seg inn i området fordi strøket er tenkt å ha et bestemt preg. Et kjennetegn ved strøksservitutter er at alle eiendommene påheftet servituten er å anse som både tjenende og herskende eiendom. Dette kommer jeg tilbake til i punkt 2.3.3, men et hovedtrekk er at eierne har retten til å påberope seg servituten i behold med mindre det er klart for kjøper at det kun er den opprinnelige herskende eiendom som har slik rett²⁰. På en annen side

¹⁸ Falkanger (2016). s. 278

¹⁹ Falkanger (2016). s. 299

²⁰ Bergsholm (2016), s. 204

innebærer også dette at hver eiendom begrenset av strøksservitutt har en plikt til å ikke forringe klausulens vilkår. § 4 oppstiller også en viktig begrensning til strøksservitutter, hvor strøksservitutter kun gjelder der de er «til noko nytte for eigedomen». Det at en strøksservitutt har nytte for en eiendom vil være å anse som et tolkningsspørsmål for den enkelte servitutt og eiendom. Spørsmålet har vært oppe en rekke ganger for domstolene, der det er kommet frem til at det skal mye til for å tolke en strøksservitutt til å ha nytte for en eiendom.

2.3.2 Stiftelse av strøksservitutter

Man står som utgangspunkt med avtalefrihet til å stifte servitutter i fast eiendom, så lenge dette ikke strider med andre lovbestemte unntak²¹. Etter servituttloven § 1 andre ledd er servituttloven deklarasjonsrett. Dette innebærer at den er fravikelig til andre særlige rettsforhold, eller om annet følger av avtale. Dette underbygger Sivillovbokutvalget, der det beskrives at det er partene selv som vet best hva de er tjent med. Derfor skal man være «særs varsam med å setja stengjande vilkår for servituttar som partane sjølve er samde om». I dette la utvalget vekt på at lovmessige begrensninger i avtalefriheten kunne være ødeleggende for hva «tida og tilhøva» fører med seg av muligheter, der det kan være at noen er forut for sin tid²². Negative servitutter stiftes som regel gjennom avtale ved fradeling av eiendom, men de kan også stiftes gjennom ekspropriasjon, testament, jordskifte eller ved unntakstilfelle gjennom hevd²³. Strøksservitutter på en annen side kan kun stiftes gjennom avtale. Et normalt tilfelle er at slike servitutter blir påheftet i sammenheng med utparsellering av eiendom. Det vanlige var med dette at strøksservitutter ble påheftet i sammenheng med utparselleringer fra hovedbølet. Dette for å sikre ønskede bo- og byggeskikker i området, men også for økonomisk vinning sin del. Dette fordi det kunne være å anse som attraktivt for kjøper å kjøpe i et strøk som skulle bebygges «villamessig», samtidig kunne det være en fordel for kjøper at prisen kunne være høyere for et eventuelt videre salg.²⁴

²¹ Bergsholm (2016), s. 197

²² Rådsegn 5, s. 37

²³ Rådsegn 5, s. 8-9

²⁴ Bergsholm (2016) s. 203

2.3.3 Hvem kan påberope strøksservitutten?

Ettersom servitutter er rettigheter ovenfor andres eiendom, oppstår det da et spørsmål om hva som er «herskende» og «tjenende» eiendom. Den «tjenende» eiendommen er den eiendommen som har servitutten lagt over seg. Med dette menes den eiendommen som fungerer «tjenende» til den «herskende» eiendommen. Den «herskende» eiendommen er den eiendommen som innehar retten over en annens eiendom. I rettstilfelle med strøksservitutter vil man ha en situasjon der de som er omfattet av servitutten både er herskende og tjenende eiendom. Dette innebærer at man både er servituttinnehaver om man også er pålagt plikt etter vilkårene i servitutten.²⁵

Et naturlig utgangspunkt er at eier av den opprinnelige eiendommen vil ha mulighet til å påberope servitutten ved brudd på vilkårene. Men det kan være noe uklart om alle som er underlagt strøksservitutten har påtalerett hvis andre i området bryter servitutten.

Servituttloven § 4 oppstiller et utgangspunkt. Bestemmelsen sier at «*rett som skal tryggja ein særskild bu- og byggjeskipnad på eit område, ligg til kvar eigedom på området og gjeld i den mon det kan vera til noko nytte for eigedomen.*» Retten til å påberope seg retten vil da være i behold, med mindre kjøperne er klar over at det kun er den opprinnelige eiendommen som skal ha slik rett. Det ligger en viktig begrensning i denne bestemmelsen. Strøksservitutter gjelder kunne der det er til «noko nytte for eigedomen». Det at noen har en nytte av å påberope seg strøksservitutten om noen bryter med dens vilkår, kan være et vanskelig spørsmål å avgjøre.²⁶ Når en eiendom har nytte av å påberope seg strøksservitutten er et spørsmål som har vært oppe i rettssystemet ved flere anledninger. Eksempler på dette er blant annet LB-2004-30577 og LB-2004-39766. Det forelå i de ulike sakene bestemmelser i skjøtene som tilsa at det kun var den som parsellerte ut de ulike tomtene som hadde slik rett. Dette er et tolkningsspørsmål som vil være forskjellig fra sak til sak. Det er her nødvendig å gå inn i servituttens ordlyd for å se hva dens hensikt er og hvem som skal forvalte den.

²⁵ Bergsholm (2016) s. 204

²⁶ Bergsholm (2016) s. 204

2.4 Konsekvenser av servituttkrenkelse

Det vil være hensiktsmessig for videre drøfting å se på konsekvensene grunneiere får ved å bryte med negative servitutters begrensninger. Utbygger som grunneier kan være fristet til å spare tid og penger ved å bygge før servitutts materielle innhold er oppklart. Prosessen med å oppklare servitutts innhold i forhold til nyere regulering og aktualitet kan bli en krevende prosess økonomisk og tidsmessig.

Det foreligger ingen bestemmelse i servituttløven om retting ved overtredelser av servitutter. Det er på en annen side beskrevet i forarbeidene at servituttsstridig bebyggelse skal som utgangspunkt rettes. Slik det er beskrevet i forarbeidene skal; *«Eit ulovleg tilhøve skal og rettast for framtida. Såleis har den ansvarlege skyldnad til å ta bort byggverk eller andre tilstellingar som er i strid med rettshøvet. I særlege tilfelle har domstolane friteke ein part for skyldnaden til retting.»*²⁷ I flertallsavgjørelse i Naturbetong II²⁸ uttalte høyesterett at i tilfeller der servituten blir krenket i form av ulovlig bygging eller utforming, *«kan den krenkede i utgangspunktet kreve retting på ulovfestet grunnlag.»*²⁹ Dette kan sees i sammenheng med det som følger av lov om rettshøve mellom grannar (naboløven)³⁰ om retting. Her beskrives det at plikten til retting følger av selve forbudet som gjør tiltaket ulovlig, og trenger ingen særskilt lovhjemmel.³¹ Dette forsterker det høyesterett nevner i Naturbetong II, at det ved krenkelse av servitutter kan kreves retting på ulovfestet grunnlag.

Der det foreligger spørsmål om retting som utgangspunkt kan unntas, må det foretas en sammensatt vurdering av flere momenter. I en avgjørelse for Borgarting lagmannsrett uttalte lagmannsrett at det må sees på personlige og økonomiske konsekvenser retting påfører partene i det konkrete tilfellet, og behovet for å avskrekke klanderverdig rettighetsbrudd. En slik avveining ligger i samsvar med bestemmelsen i naboløven § 10 andre ledd. Denne omhandler unntak fra krav om retting, som blir anvendt utvidende eller analogisk på servituttsrettslige forhold³². Dette innebærer at den blir brukt på et tilfelle som ikke nødvendigvis fremgår av lovteksten, men på et liknende tilfelle.

²⁷ Rådsegn 5 s. 24

²⁸ Rt.2011 s. 228 (Naturbetong-dommen II)

²⁹ Rt. 2011 s. 228 (Naturbetong-dommen II) avsnitt 45

³⁰ Lov om rettshøve mellom grannar (granneløven) av 16. juni 1961 nr. 15

³¹ NUT 1957: 3 Rådsegn 2 – Om eigeidomsretten i grannehøve

³² LB-2016-129899

Der utbygger ikke nevneverdig må anses å klandres for servituttkrenkelsen og der tapet til skadevolder står i vesentlig mislighold til rettighetshavers nytte av å få tiltaket rettet, kan utbygger likevel bli erstatningsansvarlig for å ha bygget i strid med servitutten. Etter servituttløvens § 17 følger det at dersom utbygger vel vitende bygger i strid med servitutten kan rettighetshaver ha krav på erstatning, også for ikke økonomiske tap.

Naturbetongdommen er illustrerende for nettopp dette. Tiltakshaveren i denne saken fikk byggetillatelse av kommunen, selv om den planlagte bebyggelsen stod i strid med en tinglyst strøksservittutt. Det kom opp et krav fra motpart om midlertidig forføyning, som ikke ble tatt til følge av lagmannsrett, hvor kjæremål til Høyesterett heller ikke gikk frem. Den planlagte bebyggelsen ble bygd, selv om hvorvidt servitutts fortsatt stod gyldig ikke var avgjort. I Naturbetong-dommen kom Høyesterett frem til i senere søksmål at bygget stod i strid med servitutten, hvor det i etterfølgende sak for Høyesterett (Naturbetong II) ble gitt erstatning til ankende nabo for servituttkrenkelsen.

2.5 Opphør av (negative) servitutter

Servitutters innhold må defineres på grunnlag av stiftelsesgrunnlaget. Servitutter kan være stiftet gjennom avtale, ekspropriasjon, hevd eller ved annen metode.³³ Det kan med det være at opphøret er regulert, der andre opphørsgrunner ikke gjør seg gjeldende. Eksempler Stavang ³⁴nevner er at en rett til å ta vann eller slippe ut avfallsstoffer kan være betinget av en virksomhets drift eller at eier er bosatt på herskende eiendom, eller at en fritidsservittutt kan være entydig tidsbegrenset eller betinget av at servitutthaver er i live. En negativ servittutt kan være bestemt i tid eller inneholde klausuler om reforhandling av vilkårene i servitutten etc. Det kan også være klausuler om oppsigelse i servitutten, og at det kan etter stiftelsesgrunnlaget foreligge en sanksjon om opphør ved misbruk av servituttrådighet.

Med slik forhåndsregulering av servitutter kan det likevel være et problem at man ikke kan forutse hvilke forhold som foreligger ved det tenkte opphørstidspunktet. Det kan være ønskelig å videreføre servituttforholdet etter opphørstiden (ex post) selv om det ikke var forutsett ved stiftelse (ex ante) av servitutten, og omvendt. Ved et slikt tilfelle kan såkalt

³³ Stavang (2011). s. 50

³⁴ Stavang (2011). s. 50

frivillig opphør være en mulighet. Dette gjelder imidlertid ikke for strøksservitutter fordi disse er realservitutter³⁵. Det kan ved noen anledninger foreligge krav om offentlig tillatelse for slikt opphør av realservitutter, og opphør på denne måten kan også krenke tredjemannsinteresser i eiendommen³⁶.

2.5.1 Omskipling og avskipping

Muligheten for å omskipe og avskipe servitutter kan alltid gjøres gjennom avtale med rettighetshaver. Så lenge servituten er tinglyst er det nok å melde avløsning eller endring av retten til Kartverket. Kriteriet for dette er at rettighetshaver har signert endringserklæringen.³⁷ Det er da Kartverket som foretar endring eller sletting i tråd med det partene har avtalt.

Det forekommer også tilfeller der kun en av partene ønsker omskipling eller avskipping. I disse tilfellene har servituttloven regler i §§ 5-7 som omhandler dette. Jordskifteretten står som avgjørelsestaker i saker som omhandler omskipling og avskipping av servitutter, jf. servl. § 18. Jordskifteretten kan ta avgjørelse gjennom skjønn i samband med jordskiftesak jf. jordskifteloven³⁸ § 5-3 bokstav g, eller treffe skjønn som egen sak etter § 5-4. Det er opp til jordskifteretten å ta stilling til om vilkårene for omskipling eller avskipping er til stede som del av skjønnet³⁹.

Reglene for omskipling av en servitutt ligger i servl. §§ 5 og 6. Bestemmelsene gir ulike kriterier for å få gjennomført endring i servituten. Etter § 5 kan omskipling skje dersom det ikke av avgjørende grunner som tilsier at en endring, og den nye løsningen er minst like god for motparten som den tidligere retten. Vilkår som oppstilles i § 6 er at omskipling kan skje mot et vederlag der det er mye om å gjøre for tiltakshaver, der fordelene for tiltakshaver er vesentlig større enn ulempene motparten opplever av endringen. Omskipling av negative servitutter er et usikkert tema. Det er ingen eksempler fra rettspraksis der negative servitutter har blitt omskipet. Det må tenkes at det vil være vanskelig å omskipe en negativ

³⁵ Stavang (2011), s. 50

³⁶ Stavang (2011), s. 51

³⁷ Kartverket (2021)

³⁸ Lov om fastsetjing og endring av egedoms- og rettshøve på egedom m.m. av 21.06.2013 nr. 100 (jordskifteloven- jskl.)

³⁹ Sky og Bjerva (2018) s. 217

servitutt i praksis etter servl. §§ 5 og 6, der det kan være fare for å endre formålet med servitutt. Mer aktuelt i forhold til negative servitutter er avskipping.

Der omskiping etter servl. §§ 5 og 6 ikke er mulig kan hjemmelshaveren av den tjenende eiendommen fremme krav om avskipping etter § 7. Kriteriene for å kunne avskipe en servitutt etter bestemmelsen er at omskiping skal være forsøkt og ikke la seg bli gjort, samt at retten er til mer skade enn gagn. Avskipping er av privatrettslig beliggende der det tas interesseavveininger med tanke på partenes nytte opp mot skade. Etter § 7 andre ledd avskipes servitutt mot vederlag i jord, rettigheter eller pengevederlag som tilsvarer rettighetshavers lidte tap.

Ekspropriasjon

På lik linje med ekspropriasjon av fast eiendom er ekspropriasjon av servitutter et tvangsinngrep som krever hjemmel i lov for å utføre. En hjemmel finnes i plan- og bygningsloven § 16-2. Etter første ledd kan kommunestyret ekspropriere til gjennomføring av reguleringsplan. Det viktige her er at det kun er kommunestyret som har hjemmel etter denne bestemmelsen. Det stenger ikke nødvendigvis for at utbygger ikke kan inngå avtale med kommunen om å ekspropriere til fordel for plan, mot at utbygger tar kostnaden ved ekspropriasjonen.

En annen hjemmel til ekspropriasjon av servitutter finnes i oreigningsloven § 2 nr. 31. Etter § 2 første ledd kan ekspropriasjonsinngrep settes i verk etter vedtak eller med samtykke fra «Kongen», mot vederlag fastsatt ved skjønn. Orl. § 2 nr. 31 gjelder ekspropriasjon til boligbygging eller for å få eier- eller bruksrett til tomt det står hus på der huseier ikke er grunneier. Forskjellen her fra bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 16-2, er at denne bestemmelsen gir hjemmel for private til å ekspropriere. Ved søknad om privat ekspropriasjon må det forklares av grunneieren så langt det er mulig hvem som blir rammet, hva inngrepet går ut på og formålet med ekspropriasjonsinngrepet, jf. orl. § 11 første ledd. Etter orl. § 2 kan forvaltningsorganet kun samtykke til privat ekspropriasjon der det ikke foreligger tvil om at vedtaket vil være til mer nytte enn skade, jf. orl. § 2 andre ledd. En ordinær privat ekspropriasjon vil ha som rettsvirkning at servitutthavets rådighet til grunneiers eiendom vil bli overført til grunneier. I dette ligger at servitutt blir utslettet og grunneiers rådighet blir da tilsvarende utvidet. I denne sammenheng stiftes også et

vederlagskrav. Grunneier kan også, hvis det ikke foreligger adgang til å søke om ekspropriasjon, be det offentlige om å ekspropriere mot et eventuelt vederlag til deler eller hele ekspropriasjonskostnadene⁴⁰.

Forskjellen på avskipping og ekspropriasjon er at hovedvilkåret for avskipping er at servituten må være klart til mer «skade enn gagn», jf. oreigningslova § 7. I forarbeidene til loven er dette forklart med at «*vinninga på eigarens side må vere monaleg større enn tapet på rettshaverens side*»⁴¹. Det er i utgangspunktet samme vilkåret for omskiping jf. orl. § 5. Forskjellen her er at det for avskipping ikke skal settes som et særlig vilkår at det er «for mye om å gjøre» for grunneier. Ekspropriasjonsvilkåret etter oreigningslova § 2 er at ekspropriasjonsvedtaket skal tvilløst være til «*meir gagn enn skade*». Forskjellen fra avskipping er da at interesseavveiningen skal bli sett bort fra ekspropriantens subjektive interesse i å få gjennomført ekspropriasjonsvedtaket. Ved ekspropriasjon etter oreigningslova foreligger det et krav at hensynet til samfunnet tilsier at ekspropriasjon er løsningen. En servitutt kan med dette ikke eksproprieres med mindre det er tvilløst å gagne samfunnet å fjerne den⁴².

Ekstinksjon

Ekstinksjon, eller utslokking av rett, kan skje dels med en gang og dels i kombinasjon med at det har gått en bestemt tid. Momentan ekstinksjon kan inntre i sammenheng med inngått avtale eller i forbindelse med at en kreditor som tredjepart etterfølger sin rett. Ekstinksjon som inntreer etter en viss tid kan være en følge av hevd på lovfestet grunnlag, men kan også være på ulovfestet grunnlag ved alders tids bruk. En kan også miste rett med bakgrunn i endrede forhold. Ekstinksjon er med dette å anse som en betegnelse på flere opphørsgrunner. Termen er som Stavang⁴³ nevner ikke helt festnet, men han beskriver at det kan være en felles betegnelse på opphør av servitutter uten kompensasjon.

⁴⁰ Elvestad (2016), s. 132

⁴¹ Ot.prp.nr. 8 (1967-1968) s. 44

⁴² Elvestad (2016) s. 44-57

⁴³ Stavang (2011). s. 55

2.6 Det offentlige som planmyndighet

I denne delen av oppgaven blir det redegjort for hvordan plansystemet fungerer, hvilke mål det offentlige bygningsmyndighetene har, hvilke hensyn det offentlige må ta, hvilken kompetanse det offentlige har til å fremme ønsket planlegging og fremgangsmåte for å vedta planene. Videre blir det redegjort for hvor omfattende det offentliges plikt til å planlegge i henhold til negative servitutter er.

Plan- og bygningslovens bestemmelser om reguleringsplaner er viktige for å forstå oppgavens tema. Politisk vedtatte reguleringsplaner som motstrider strøksservitutters formål, er oppgavens kjerne. Det vil derfor bli redegjort for hva en reguleringsplan er, herunder formålet med planen, innholdet i planen og rekkevidden av vedtatt plan.

2.6.1 Offentlige mål

Plan- og bygningslovens formål er definert i lovens § 1-1, hvor det av denne bestemmelsen utledes at planleggingen må skje etter et overordnet formål om bærekraftig utvikling for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Videre definert i § 3-1 bokstav a skal planleggingen legge opp mål for den «*fysiske, miljømessige, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommuner og regioner*». Dette gir politikerne muligheter til å fremme sine interesser i kommunen. Gjennom planleggingen kan kommunenes folkevalgte og andre forslagstillere avklare og kartlegge eventuelle utfordringer slik at bestemmelsene i formålsparagrafen blir ivaretatt.

Det kommer frem en kobling mellom plandelen og byggesaksdelen i § 1-1 tredje ledd. Bestemmelsen sier blant annet at byggesaksbehandlingen skal sikre at tiltakene er i samsvar med planvedtak, lov og forskrift. Videre vektlegges langsiktige løsninger, der «konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives». Gjennom bestemmelsene i plan- og bygningslovens plandel skal bygningsmyndighetene sikre at private tiltak og interesser blir realisert innenfor de rammene loven oppstiller.

Plan- og bygningsloven gir mulighet for de med interesse i et tiltak til å komme med verdifulle innspill, og ivareta sine egne interesser. Plan- og bygningslovens kapittel 5 inneholder bestemmelser som legger til rette for aktiv og bred medvirkning fra

allmennheten. Blant annet skal enhver som fremmer et planforslag legge til rette for medvirkning i planprosessen, jf. § 5-1.

2.6.2 Det offentliges kompetanse

Det offentliges kompetanse er delt inn i planhierarkiske nivå fordelt på statlig, regionalt og kommunalt nivå. Kapittel tre i plan- og bygningsloven oppstiller en oversikt over hvilke oppgaver ulike myndigheter har samt ansvar etter loven. § 3-2 slår fast at ansvaret for planleggingen ligger hos kommunestyret, fylkestinget og regjeringen. Etter formålsparagrafens andre ledd skal planleggingen bidra til å samordne de ulike offentlige planmyndighetens oppgaver gjennom en helhetlig planprosess. Dette videreføres i § 3-2 tredje ledd, som fastsetter at *«alle offentlige organer har rett og plikt til å delta i planleggingen når den berører deres saksfelt og skal gi planleggingsmyndighetene informasjon som kan ha betydning for planleggingen»*. Det blir også her slått fast prinsippet om at planleggingen skal være en felles arena for samordning av sektorer og interesser⁴⁴. Dette skal gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Det er kommunestyrets oppgave å vedta kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner, der arbeidet med disse oppgavene skal følge de retningslinjene som blir satt av regjeringen. Arealvedtakene er bindende for de øvrige organene, noe som gjør at det foregår en samordning mellom de ulike organene. Dette gir grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser, jf. pbl. §1-1.

Det er kommunestyret som utarbeider og vedtar kommunale planstrategier på bakgrunn av statlige synspunkter fra statlige og regionale organer samt nabokommuner, jf. pbl. § 10-1. Hovedformålet med statlig plankompetanse er å gi retningslinjer for underordnede organer, slik at nasjonale mål for arealplanlegging blir ivaretatt gjennom underordnet planlegging. Kommunestyret har ikke i teorien noen plikt til å innrette seg etter statlige retningslinjer, selv om statlige planbestemmelser er bindende for kommunen. Staten eller fylkestinget vil i praksis gripe inn overfor kommunen der retningslinjene ikke blir fulgt med innsigelse. På denne måten blir det sikret at retningslinjene blir fulgt.

Reguleringsplaner angir fremtidig arealbruk for et område, og angir fremtidig utnyttelse for eiendommen(e) omhandlet i planen. Bestemmelsene i plan- og bygningsloven legger opp til

⁴⁴ Holth og Winge (2017) s. 49

en stor medvirkning fra allmennheten i utarbeidelsen av planen. Offentlige organer og andre interesserte skal varsles ved utarbeidelsen av planen, jf. § 12-8. Videre i bestemmelsen fremgår det at berørte rettighetshavere innenfor planområdet skal varsles. Ved å bli varslet skal berørte parter få mulighet til å komme med innspill og være med å påvirke planforslaget i et tidlig stadium av prosessen. Under «berørte rettighetshavere» ligger grunneiere, festere og andre rettighetshavere, som for eksempel innehavere av negative servitutter, se § 12-8 tredje ledd. De som innehar rett i form av negative servitutter har en særlig stilling der tidligere rettspraksis har vist at negative servitutter må vike grunnet reguleringsplan. «Dermed har rettighetshavere av negative servitutter et særlig krav om varsling». Varselet skal komme frem på hensiktsmessig måte, vanligvis ved epost eller brev, og skal inneholde nødvendig informasjon om planforslaget.

2.7 Reguleringsplaner

Plan- og bygningslovens § 12-1 første ledd definerer en reguleringsplan som «*et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser*». Reguleringsplaner er viktige i den forstand at de reflekterer overordnede planer, og er med på å ivareta overordnet planpolitikk og retningslinjer.

Reguleringsplaner skal med det fungere som grunnlag for utbygging i kommunene, og også grunnlag for søknader til byggetillatelse, erstatning og refusjon med mer⁴⁵.

Reguleringsplanen kan for eksempel angi bygningenes plassering i terrenget, utforming, størrelse, rekkefølgebestemmelser og så videre. Reguleringsplanen skal fastsette fremtidig arealbruk for et område, og er bindende for nye tiltak innenfor området, etter pbl. § 12-4. Det er viktig at reguleringsplanen følger opp og viderefører overordnet planarbeid⁴⁶. Når reguleringsplanen er vedtatt er den bindende for alle eiendommene innenfor det avgrensede området, og er med det førende for fremtidig bruk. Reguleringsvedtaket vil ikke pålegge de berørte til å endre sin eksisterende bruk, men vil fremgå som bindende for fremtidig bruk innenfor området. Dette medfører at reguleringsplaner har direkte rettsvirkninger for offentlige personer og private grunneiere som ønsker å utføre søknadspliktige endringer som for eksempel tilbygg. Reguleringsvedtaket innebærer ingen

⁴⁵ Stavang (2011) s. 98

⁴⁶ Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 232

utbyggingsplikt for utbygger. Dette medfører at utbyggingsprosjekter kan ta lang tid, og ikke nødvendigvis realiseres i det hele tatt. Det skilles mellom to typer reguleringsplaner i loven; områderegulering, jf. pbl. § 12-2 og detaljregulering, jf. § 12-3. Rettsvirkningen av de forskjellige er den samme, og det er heller ingen forskjell i innhold.

2.7.1 Områderegulering

Områdereguleringen er en arealregulering over et begrenset areal som berører flere eiendommer. Områderegulering benyttes der det foreligger krav om det i kommuneplanens arealdel, eller når kommunen ser det som et behov å gi mer detaljerte avklaringer over arealbruken i et område, jf. pbl. § 12-2 første ledd. Det er kommunen som utarbeider områdereguleringsplaner, der områdereguleringen er ment å fungere som et planverktøy for kommunen der arealbruken i kommuneplanens arealdel ikke er tilstrekkelig avklart. Etter pbl. § 12-2 andre ledd siste punktum kan likevel kommunen overlate utarbeidelsen av forslag til områderegulering til andre myndigheter og private. Det er likevel slik at det er kommunen som har ansvaret for rammer, innhold og framdrift i planprosessen selv om andre utarbeider forslaget til planen. Områdereguleringen er aktuelt for å ta opp de større rammene i by- og stedsutvikling knyttet til blant annet funksjoner, utforming, høyder, vegsystem, grønnstruktur, kollektivtransport og så videre⁴⁷.

2.7.2 Detaljregulering

Detaljreguleringen er en mer detaljert plan som omhandler mindre områder eller enkelteiendom, og for utforming, vern og bruk av bygninger, uterom og anlegg⁴⁸. Detaljregulering benyttes for å følge opp og konkretisere arealdisponeringen fastsatt i kommuneplanens arealdel, og eventuelt etter fastsatte krav etter områderegulering, jf. pbl. § 12-3. Formålet med detaljregulering er å fastsette vernehensynet, og legge føringer for videre planlegging. Som for områderegulering er det kommunestyret som er planmyndighet for detaljregulering, men også andre offentlige myndigheter og private aktører innehar rett

⁴⁷ Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s.229

⁴⁸ Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s.230

til å fremme forslag til detaljregulering, jf. pbl. § 12-3 andre ledd. For at planen skal bli gjeldende for fremtidig arealbruk må kommunestyret vedta forslaget.

2.7.3 Reguleringsplaners arealformål

Slik det kommer frem av pbl. § 12-5 skal det bli angitt arealformål for hele reguleringsområdet. Arealformålene gjelder likt for både område- og detaljregulering⁴⁹. Det fremgår av bestemmelsen seks ulike arealformål planen kan regulere til:

1. Bebyggelse og anlegg
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
3. Grønnstruktur
4. Forsvaret
5. Landbruks-, natur-, og friluftformål samt reindrift
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone.

Angitt arealformål i planen vil være bindende for den fremtidige bruken og utnyttelsen for det området planen omfatter. Hvis det er snakk om motstridende klausuler på eiendommene enn det som blir angitt i planens formål får man motstridende føringer.

2.7.4 Bestemmelser i reguleringsplan

Det er ikke uvanlig at plankartet blir supplert med bestemmelser i et tilleggsdokument for å angi tilleggsopplysninger angående reguleringen. Bestemmelsene inngår i reguleringsplanvedtaket og legger rammene for hva det kan gis bestemmelser om i reguleringsplanen⁵⁰. Det er opplistet 14 punkter som beskriver hva det kan gis reguleringsbestemmelser om etter pbl. § 12-7. I bestemmelsene blir det fastsatt utforming av eiendommene, utnyttelsesgrad på eiendommene og utnyttelsesgrad på bebyggelsen med høyde, antall etasjer og formål mm.

⁴⁹ Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s.232

⁵⁰ Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s.232

Vedtatte reguleringsplaner med bestemmelser om samme formål, men høyere utnyttelsesgrad, er gjenstand for tvistetilfellet reist i denne oppgaven, og som tidligere er behandlet i flere rettsavgjørelser⁵¹.

2.7.5 Søknadsbehandling i kommunen

Det fremgår av plan- og bygningslovens §21-4 første ledd at kommunen skal «*gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.*» Dette gir tiltakshavere rettskrav på å få godkjent enhver byggesøknad som oppfyller bestemmelsene i reguleringsplanen. Videre vil dette innebære at en negativ servitutt ikke vil være et hinder for å få godkjent byggesøknaden i henhold til bestemmelsen.

Det ligger et utgangspunkt i pbl. § 21-6 første ledd at kommunen ikke bør ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dette innebærer at det er rettighetshaverne som må etterfølge sin rett ved selv å måtte gå til sak omkring spørsmålet. Utgangspunktet er begrunnet i at bygningsmyndighetenes saksbehandling ikke er innrettet mot å behandle slike spørsmål, der det gjerne er slik at saksbehandlerne ikke alltid har den nødvendige kompetansen til å ta slike vurderinger⁵². Dette blir presisert i § 21-6 tredje punktum, der det står at det å få en tillatelse ikke innebærer en avgjørelse av privatrettslige forhold. Unntaket fra hovedregelen er dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at de ikke har de nødvendige privatrettslige rettighetene søknaden forutsetter. Ordlyden «åpenbart» regulerer unntaket sterkt, der dette antyder at det foreligger en høy terskel for å avvise en tiltakshavers søknad grunnet privatrettslige mangler⁵³. I forarbeidene viser departementet blant annet til at bygningsmyndighetene ikke skal trenge å begå større undersøkelser. Dette begrunnes i at bygningsmyndighetenes saksbehandling ikke er innrettet mot å avklare slike spørsmål, der saksbehandlerne gjerne ikke har rett kompetanse til å treffe beslutninger på området⁵⁴. Der det kommer frem av tillatelsen at det foreligger uavklarte privatrettslige forhold, har forvaltningen ingen sanksjoner der utbygger bygger i henhold til tillatelsen selv om de privatrettslige forholdene er fortsatt er uavklarte⁵⁵. Dette tilsier at bestemmelsene i pbl. §§ 21-4 og 21-6 åpner for

⁵¹ Se kapittel 4.

⁵² Stavang (2011) s. 115

⁵³ Ot.prp.nr.45 (2007-2008) s.323-324

⁵⁴ Ot.prp.nr.45 (2007-2008) s. 100-101

⁵⁵ Elvestad (2018) s.

kommersielle utbyggere til å få igangsettingstillatelse av utbyggingsprosjekter uten at servitutten er rettslig avklart.

Utviklere har en viktig rolle i byutvikling. Av 1290 totalt vedtatte detaljreguleringer i 2020 ble 942 vedtatt som private forslag⁵⁶. Kommersielle utbyggere er dermed viktige aktører innen planlegging og gjennomføring av utbyggingsprosjekter.

⁵⁶ Statistisk sentralbyrå, 2021

Kapittel 3: Strøkservitutter i et historisk perspektiv

3.1. Innledning

Det har skjedd en endringer med tanke på hvordan strøkservitutter og andre negative servitutter håndteres i forhold til offentlig planlegging. Strøkservitutter var datidens måte å regulere arealene på. Dette kunne gjelde blant annet utforming av bebyggelsen der bebyggelsen skulle være villamessig eller utforming av tomtene ved delingsforbud. Disse ble påheftet av private aktører for det meste, men også offentlige aktører. Som tidligere nevnt(?) ble disse normalt påheftet ved fradeling fra et hovedbøl, gjerne en gård eller større eiendom, der eierne av hovedbølet ønsket å sikre en viss utforming av eiendommene og området som ble fradelt. Dette for å sikre høyere inntekt ved salg, hvor det å bo i for eksempel et villastrøk kunne ansees som å være attraktivt for kjøperne. Dette grunnet forutsigbarheten omkring hvordan strøket ble seende ut og at prisen kunne være høy ved et videre salg⁵⁷. Det kunne derfor med dette være en investering samtidig som man sikret visse bokvaliteter ved kjøp av tomter påheftet av slike servitutter. Hvis interesseavveiningen om servitutten medfører at tomten står uten mulighet til å bebygges, ga Stang uttrykk for at allmennhetens interesser må veie tyngst og servitutten må vike ettersom: «det vil i alminnelighet være i strid med reguleringens øyemed og imot allmenhetens interesser om tomta skal bli liggende ubebygd»⁵⁸. Dette er et utsagn som viser hvordan synet for situasjonen var tidligere.

Rettsystemet som regulerer servitutter, har gjennomgått en del endringer opp igjennom tiden. I nyere tid har det som nevnt skjedd endringer som har gjort at gjeldende rett har endret utgangspunktet for når strøkservitutter og andre negative servitutter bortfaller til nyere reguleringsplan. Dette kapittelet omhandler det historiske perspektivet for hvordan forholdet mellom strøkservitutter og reguleringsplaner har endret seg gjennom tidene. Dette gjennom å ta opp endringen i lovgivningen, der de ulike bygningslovene samt servituttloven har hatt stor betydning.

⁵⁷ Bergsholm (2016) s. 203

⁵⁸ Stang (1943) s. 258

3.2 Rettslig historisk utgangspunkt for strøksservitutter

Strøksservitutter har fra gammelt av vært et verktøy i privatrettslig regulering av eiendomsforhold. I siste halvdel av 1800-tallet og omkring midten av 1900-tallet var strøksservitutter av stor betydning for hvordan arealforholdene ble styrt.

Bygningslovene fra rundt 1900 hadde ikke virkemidlene til å sikre en bygningskikk som fremmet de politiske målene med arealplanleggingen⁵⁹. På denne tiden hadde private initiativtagere stor innflytelse på arealplanleggingen. Strøksservitutter ble benyttet for å sikre bestemte typer karakteristikk og bokkvaliteter i visse områder. Spesielt i områdene utenfor byene var det vanlig å påhefte eiendommene med strøksservitutter for å sikre en konsekvent utbygging med områdemessig preg. Dette grunnet manglende lovgivning for områder utenfor byene⁶⁰. Det var ikke noe plansystem på lik linje som vi har i dag til å regulere eiendomsforhold etter datidens planpolitikk. Det ble en økning i etablering av strøksservitutter etter hvert som boligbyggingen rundt byene og tettsteder økte. Formålet med disse servituttene var å sikre en tjenlig byggeskikk, samt å sikre visse bokkvaliteter i boligområdene for kjøperne⁶¹.

Med bygningsloven av 1924⁶² fikk vi en lov som påla alle byer og bymessige strøk i hele landet en planlegging av eiendomsforholdene. Slik det beskrives i § 1 er denne loven mer en utbyggingslov, enn en planleggingslov. Loven ga regler for byplanen og tomteregulering. Denne loven ga myndighetene mulighet til å utforme lokale bygningsvedtekter som var tilpasset hver kommunes behov.

Etter 1924-loven og utover midten av 1900-tallet skjedde det store endringer i samfunnet. Det kom en sterk økning av trafikk gjennom en stor økning i antall biler, og en utvikling av nye bygningsmaterialer og metoder i datidens bygningsvirksomhet⁶³. Systemet for arealregulering gikk nå i en retning bort fra strøksservitutter og privat regulering av eiendomsforholdene. Denne økte utviklingen ga et stort behov for regler for en mer aktiv planmyndighet, som har hjemmel til å legge til rette for en bærekraftig arealutnyttelse for

⁵⁹ NOU 2003:24 s.53

⁶⁰ Elvestad (2020) s. 7

⁶¹ Rådsegn 5, s.42-43

⁶² Lov. 22. februar 1924 nr.2 om bygningsvesenet

⁶³ NOU 2003:24, s. 53

hele landet. Da vi fikk bygningsloven av 1965⁶⁴, fikk vi en landsdekkende plan- og reguleringslov. I denne loven forelå bestemmelser som var i stand til bedre å håndtere aktuelle samfunnsmessige utfordringer i byene, men også ute i distriktene. Loven var også et viktig instrument ved løsning av blant annet befolkningsutviklingen og bosettingsmønsteret. I forarbeidelsen til 1965-loven siteres Heiberg-komiteen med formålet til loven. Formålet med denne loven var *«å gi myndighetene herredømme over utformingen av den fysiske ramme for urbaniseringen og den bygningsmessige utviklingen,»*. Dette gjennom å gi myndigheten lovhjemmel til å gjennomføre ønsket planpolitikk gjennom vedtak av planer⁶⁵.

I 1968 ble Lov um særlege råderettar over framand eigedom [servituttlova]⁶⁶ vedtatt. Servituttloven er vår første generelle lov om servitutter. Denne loven bygger på tidligere enkeltbestemmelser og utviklingen servitutter som rettsinstitutt har hatt i domstolene⁶⁷. Slik det var tidligere, og er i dag, at det var avtalefrihet om hva som kunne heftes på tomten. Det var og er også slik at de servitutter som ikke var forbudt var å anse som lovlige. Ved etableringen av loven var man opptatt av å videreføre avtalefriheten, hvor det tidligere ikke forelå krav om annen hjemmel enn avtale for å stifte servitutter. Det ble i denne sammenheng pekt på at det var partene som selv visste best hva de var tjent med, og dermed var det også å anse som best at lovgiver ikke grep mer inn i avtalefriheten enn som fulgte av det som gjaldt av regler. For å sikre seg imot at servitutter ble stiftet til mer skade enn gagn etter tida og tilhøva med bakgrunn i denne avtalefriheten, ble det gitt viktige virkemidler i loven. Lovens bestemmelser skulle sikre at enhver part skulle ha krav på avskipping, omskipping eller inn- eller utløsning når det enkelte tilfelle ga rimelig grunn til det⁶⁸.

Vi fikk så plan- og bygningslov av 14. juni 1985 nr. 77 med bakgrunn i samfunnsutviklingen⁶⁹. Loven hadde 1965 loven som utgangspunkt, hvor den siktet til å videreføre prinsippene som var satt her. Loven utvidet og presiserte nye krav om kommunal og fylkeskommunal planlegging⁷⁰. Kommuneplanens arealdel tok over for generalplanen, og ble juridisk bindende

⁶⁴ Bygningslov av 18. juni 1965

⁶⁵ Ot.prp.nr.1 (1964-1965), s. 4

⁶⁶ Lov um særlege råderettar over framand eigedom [servituttlova] av 29. november 1968

⁶⁷ Elvestad (2020) s.9

⁶⁸ Elvestad (2020) s. 10

⁶⁹ Innstilling til Lov om bygningsvesenet av 19. mars 1954

⁷⁰ Elvestad (2018) s. 52

for arealbruken for området den gjaldt. Det ble ikke i forarbeidene skrevet noe om forholdene i møtet med privatrettslige byggeservitutter, men senere rettspraksis har påpekt at synet om reguleringsplaners forrang var gjeldende.

3.3 Dagens rettsituasjon

Det er fremdeles mangler i loven omkring når strøksservitutter bortfaller til reguleringsplaner. Dette rettslige problemet er gammelt og der rettspraksis kommer frem til at servituten generelt må vike for reguleringsplaner har det ikke blitt lagt lovbestemmelser til grunn. Dette er naturlig ettersom det ikke finnes lovhjemler som regulerte rettstemaet, verken i plan- og bygningsloven eller annen lovgivning. Det ble nemlig aldri innført lovhjemmel i noen av de tidligere bygningslovene. I forarbeidene til bygningsloven av 1965 fremgår det at *«Etter teorien og Høyesteretts praksis antar departementet at private byggeservitutter i kollisjonstilfelle vanligvis faller bort som direkte følge av den stadfestede plan, uten at det er nødvendig å gå til ekspropriasjon»*.⁷¹ Denne bestemmelsen ble aldri tatt inn i loven da den ble vedtatt, og har heller ikke blitt tatt inn i forarbeidene til plan- og bygningsloven av 1985 eller 2008.

I dagens samfunn har plan- og bygningsloven og offentlig styring av arealbruken en sterk forankring. Som tidligere nevnt var det før planleggingen av arealer gjennom reguleringsplaner ble utviklet, ble strøksservitutter benyttet for å sikre en konsekvent utbygging i et område. Behandlingen av strøksservitutter opp mot offentlig regulering skaper i dag en spenning mellom et gammelt privatrettslig rammeverk på den ene siden og et nytt offentligrettslig rammeverk på den andre siden⁷². Det har ikke enda blitt tatt stilling til hvordan konflikten skal løses, hvor det dermed oppstår en situasjon med konflikter der servituten blir påberopt av hjemmelshaver for så å bli tatt til rettssystemet.

I 2008 fikk vi Lov av 27. juni 2008 nr.71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven), som er dagens plan- og bygningslov. Loven presenterte endringer i forhold til planers benevnelser og forholdene mellom plannivåer. Slik som i 1985 loven er kommunale arealplaner juridisk bindende for arealbruken, jf. plan- og bygningsloven § 11-6.

⁷¹ Ot.prp.nr.1 (1964-1965, s. 93

⁷² Elvestad (2018) s. 49

Plan- og bygningsloven pålegger den offentlige arealforvaltningen i fylkeskommuner og kommuner til å bedrive en samfunnsplanlegging som er en overordnet og helhetlig planlegging og styring av en bærekraftig samfunnsutvikling. Dette gjennom blant annet utarbeidelse av regional og kommunal planstrategi og kommuneplanens samfunnsdel⁷³. Loven inneholder også bestemmelser som beskriver hvordan arealplanene kan gjennomføres for eksempel i samarbeid med private utbyggere. Slik det fremgår av forarbeidene er ikke oppfatningen om strøksservitutters forrang like klar, hvor det i forarbeidene heter:

*«Det kan etter rettspraksis så langt neppe anses endelig avklart i hvilken grad og i hvilke tilfeller rettsvirkning av en reguleringsplan er at kolliderende private rådighetsforbud i form av for eksempel strøksservitutter er å anse som bortfalt, og derved også de erstatnings- og ekspropriasjonsrettslige konsekvenser av reguleringsforhold til servitutten».*⁷⁴

Dette passer med overgangen vi har sett i rettspraksis de siste årene, som jeg kommer tilbake til i kapittel 5. Som tidligere nevnt har servitutter eksistert over lang tid i Norge, men på en slik måte at behovet for et rettssystem ikke ble gjort gjeldende før på midten av 1900-tallet. Rettspraksis er derfor en viktig kilde for å forstå hvordan håndteringen av strøksservitutter har blitt endret over tid⁷⁵. Slik det kommer frem av forarbeidene skulle loven ha en forholdsvis generell utforming, hvor det ble lagt opp til skjønnsmessige vurderinger. Slik dette blir formulert i Sivillovbokutvalget uttalelse kommer det frem at dette var et bevisst valg. Det blir blant annet nevnt at *«Dei rettane det her gjeld, er som alt nemnt at særst mange og av mykje ulike slag. Ramme eller seiemåten må difor ikkje vera såleis, at det formelt stengjer ute noko tilfelle som bør kom inn under lova»*.⁷⁶

Slik det fremkommer fra rettspraksis fra Høyesterett har synet om at strøksservitutter viker for reguleringsplaner gått over til at utgangspunktet er at reguleringsplaner *kan* medføre at servitutter bortfaller⁷⁷.

⁷³ Jf. Plan- og bygningsloven §§ 7-1, 10-1 og 11-2

⁷⁴ NOU 2005:12 s. 136.

⁷⁵ Elvestad (2018) s.

⁷⁶ Rådsegn 5 s. 34.

⁷⁷ Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen), avsnitt 73-83

Det som nevnes i Rt.2008 s. 362 (Naturbetong-dommen) som de klareste tilfellene for bortfall av strøksservitutter til fordel for reguleringsplan er der det er direkte strid mellom servituttens og reguleringsplanens bestemmelser og formål⁷⁸.

⁷⁸ Rt.2008 s. 362 (Naturbetong-dommen) avsnitt 83.

Kapittel 4: Sammendrag av utvalgt rettspraksis

Konflikten mellom reguleringsplaner og negative servitutters motstridende bestemmelser har vært behandlet i rettsapparatet en rekke ganger. Gjennom rettspraksis har det over tid utviklet seg en lære om hvordan tematikken skal behandles. Derfor har rettspraksis vært en viktig rettskilde i håndteringen av rettsspørsmålet. I dette kapitlet presenterer jeg kort utvalgt rettspraksis, som gir god indikasjon på hvordan tematikken har utviklet seg og hvordan rettsspørsmålet må forstås i dag.

Høyesterettsdommene er anse som de viktigste, der disse har større rettslig vekt. Likevel er det ønskelig å se på rettsaker holdt for lagmannsrett og tingrett, hvor dette er med på å belyse hvor stor innvirkning Naturbetong-dommen har hatt på nyere rettspraksis om temaet. Dette skaper også et bredere perspektiv på rettsbildet for når strøksservitutter bortfaller til reguleringsplan, ved å se hvilke momenter som blir vektlagt som bortfallsgrunn. Avgjørelsene omhandlet i dette kapitlet strekker seg over en periode fra 2008-2020. Over denne perioden har det ikke skjedd store lovendringer som påvirker oppgavens tematikk i stor grad. Det er ingen lovbestemmelse i gjeldende lover som har gitt bestemmelser om kollisjonstilfellet mellom negative servitutter og reguleringsplaner. Etersom jeg omtaler 16 avgjørelser, holder jeg presentasjonene korte.

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

Saken gjaldt spørsmålet om en strøksservitutt, som omhandlet blant annet villamessig bebyggelse, var bortfalt grunnet en reguleringsplan som åpnet for høyere utnyttelsesgrad. AS Naturbetong ervervet Ivar Aasens vei 2 på Vinderen i Oslo den 14. desember 1998. I forbindelsen kjøpet ble selskapet gjort oppmerksom på den tinglyste negative servituten som lå til eiendommen. Servituten oppstilte blant annet i § 4 at:

*«Bebyggelsen skal være villamessig med vaaningshus paa høist 2 etager med kvist, og ikke mer end en leilighet i hver etage. Mønehøiden maa ikke overstige 12.5m. over terrænets midtlinje...».*⁷⁹

⁷⁹ Rt. 2008 s.362 (Naturbetong-dommen), avsnitt 2

23. desember 2003 ble det gitt rammetillatelse fra Plan- og bygningsetaten i Oslo til å oppføre fire bygninger på tre etasjer med garasjeanlegg under bygningene. Den tinglyste servitutten ble omtalt i rammetillatelsen, denne ble behandlet som en privatrettslig bestemmelse, noe etaten ikke skulle ta stilling til etter normal praksis. 16. august 2005 ble det gitt igangsettingstillatelse og byggingen startet kort tid senere. Høyesterett tok i denne saken stilling til hvorvidt den negative servitutten var bortfalt som følge av at utbyggingen var i henhold til reguleringsplanen.

Etter dissens 3-2 kom høyesterett frem til at utbyggingen var i strid med den negative servitutten. Store deler av Høyesteretts uttalelser ga oppmerksomhet til tidligere høyesterettsavgjørelser hvor det ble påpekt at gjeldende rett og forarbeider i liten grad berører dette feltet (se kilde eksempeloppgave). I denne sammenheng ble det forsøkt å rydde opp i tidligere rettspraksis, samtidig som generelle retningslinjer for håndtering av fremtidige saker ble fremsatt.

Førstvoterende uttalte blant annet:

«Jeg finner på denne bakgrunn at den helt generelle setningen i Gjensidige-dommen om at negative servitutter faller bort i den utstrekning de strider mot bestemmelser i reguleringsplaner, ikke kan opprettholdes. På den annen side kan det ikke være tvilsomt at reguleringsplaner kan medføre at servitutter faller bort. De klareste tilfeller er det gitt eksempler på i Bortelid-dommen, nemlig hvor det er direkte strid mellom formålene i servitutt og reguleringsbestemmelse, og hvor etterlevelse av servitutten på annen måte vil føre til meningsløs ikke-bruk eller utilsiktede følger. Utover dette er det vanskelig å stille opp noen mer presise retningslinjer»⁸⁰.

Denne uttalelsen har hatt betydning for hvordan rettspraksis ser på bortfall av strøkservitutter og andre negative servitutter. Avgjørelsen ble konkludert med at den negative servitutten stod seg.

⁸⁰ Rt. 2008 s.362 (Naturbetong-dommen), avsnitt 83

4.2 Dommer fra lagmannsrett

4.2.1 LB-2008-104702 - RG. 2009 s.335

Saken gjaldt spørsmål om en tinglyst villaklausul hindret oppføringen av to firemannsboliger. Tomten, med gbnr. 182/221 ble kjøpt av «Meltvedt» i 2002. På naboeiendommen, gbnr. 182/578 var det gitt rivningstillatelse for eksisterende bebyggelse, hvor det også var søkt om oppføring av to boligblokker, hvor begge var på fire etasjer. Det ble gitt rammetillatelse for begge blokkene 12.februar 2009. Meltvedt fremholdte at den planlagte utbyggingen ville komme i strid med en villaklausul som hefter på eiendommen. I behandlingen for tingretten kom retten frem til at hadde rett, og at naboene var uberettiget til å utbygge eiendommen slik som det var beskrevet i det utsendte nabovarselet. De ankende parter anførte at klausulen var så gammel at den hadde forvitret til tidens tann.

Lagmannsretten kom til samme resultat som tingretten, at den planlagte bebyggelsen ville komme i strid med klausulen som hvilte på området. Lagmannsretten går inn i klausulens ordlyd, og tar for seg hvorvidt den har mistet sin aktualitet, og tar stilling til om den kan bortfalle grunnet dette. Lagmannsretten kom frem til at en villaklausul «kan bortfalle som følge av den utvikling som strøket har gjennomgått siden den negative servitutten ble stiftet, (...)». Gjennom en tolkning av faktum i saken kom lagmannsrett frem til at servitutten er i behold til tross for utviklingen i området. Lagmannsrett konstaterer at naboer i dag må akseptere en større utnyttelse enn det som var tilfellet for 75-100 år siden, hvor det også må aksepteres andre utforminger og materialvalg.

4.2.2 LB-2009-113631

Denne saken omhandlet anke over avslag på krav om å gjeninnføre en slettet servitutt i grunnboken, jf. lov om tinglysing (tinglysningsloven- tingl.) § 18. Eiendommen gbnr. 8/660 i Bærum kommune ble utskilt i 1956 fra Løkeberg gård med gbnr. 8/171. I kjøpekontrakten ble det tinglyst bestemmelser om restriksjoner i deling og bebyggelse av tomten.

Lagmannsretten fant at det ikke var grunnlag for å slette en heftelse i form av en strøksservitutt fra grunnboken. Det var ikke klart at heftelsen var bortfalt. Denne saken er relevant for denne oppgaven fordi refleksjonene under bygger hvordan andre avgjørelser reflekterer rundt strøksservitutters bortfall til reguleringsplan.

4.2.3 LH-2012-155258

Denne saken for Hålogaland lagmannsrett gjaldt spørsmål om en negativ servitutt fra 1918 fortsatt var gjeldende. Ved overdragelsen av Solheimsveien 8, gbnr. 200/1399 i Tromsø kommune, ble det inntatt en negativ servitutt skjøtet fra 1918. Servituten inneholdt en begrensning i eventuell bebyggelses plassering på tomten. Servituten var ikke overført til den elektroniske grunnboken, men forelå som historisk dokument. Påankede parter anførte blant annet at servituten var bortfalt til utviklingen i området, samt at servituttens alder tilsa at den var bortfalt.

Lagmannsretten fant det tvilsomt hva formålet med servituten var, men kom frem til at den gjaldt mer generelt «i tilfelle av bebyggelse an denne eiendom». Lagmannsretten fant det mest sannsynlig at begrensning av innsyn inngikk i servituttens formål. Lagmannsretten la også til grunn at selv om et formål med servituten kunne være bortfalt kunne resterende formål «*gi tilstrekkelig grunn til at den opprettholdes*». Videre gjør lagmannsretten en avveining av om formålet fortsatt blir gjort gjeldende opp mot de øvrige forholdene. Lagmannsretten fant at det ville være vanskelig å legge til grunn at servituten medfører en «meningsløs ikkebruk eller utilsiktede følger» for gbnr. 200/1399. Lagmannsretten konkluderte med at servituten verken har bortfalt som følge av strøkets utvikling eller på grunn av ekstinksjon

4.2.4 LB-2014-27753

Denne saken for Borgarting lagmannsrett gjaldt spørsmål om en negativ strøksservitutt med forbud mot deling av eiendom har falt bort. Fra gbnr. 4/1 i Nesodden kommune var det fra 1800-tallet og frem til i dag skjedd en rekke utskillinger av eiendommer med egne bruksnummer. Det ble i denne sammenhengen påheftet forbud mot deling på en rekke av disse eiendommene. Partene i saken, som er eiere av eiendommer utskilt fra gnr.4/1 er enige om at servituten er så omfattende at det er snakk om en strøksservitutt.

Lagmannsretten kom til det samme resultatet som tingretten gjorde hvor det ble kommet frem til at deleforbudet var bortfalt. Først drøftet lagmannsretten hvorvidt strøksservituten var bortfalt til utviklingen i området. Her viste lagmannsrett til tidligere rettspraksis, hvor

blant annet momenter fra Gjensidige-, Bortelid- og Naturbetong-dommen ble tatt opp. Videre kom lagmannsretten til at det må foretas «ei bred, samla vurdering.» for å vurdere om delingsforbudet var ansett bortfalt. Denne vurderingen innebar en tolkning av flere omstendigheter. Lagmannsretten mente at servituttens alder, omfanget av delinger i strid med forbudet og forskjellen i tomtestørrelser fra servituttens alder var faktorer som inngikk i tolkningen av om delingsforbudet var bortfalt.

4.2.5 LB-2014-62617 (Neptune-dommen)

Saken gjaldt spørsmålet om en strøksservitt var bortfalt grunnet en reguleringsplan og om bebyggelsen som var oppført var å anse som «villamessig». Neptune Properties AS (saksøkte), fikk opprinnelig rammetillatelse fra Plan- og bygningsetaten for oppføring av tre tomannsboliger og en tremannsbolig for Skådalsveien 13. Naboene i området saksøkte Neptune og påstod at rammetillatelsen var i strid med en tinglyst heftelse på eiendommen. Heftelsen beskrev at blant annet utbygging av annet enn villamessige eneboliger samt tomannsboliger på høyst 2 etasjer ikke skulle oppføres.

Lagmannsretten kom enstemmig frem til at strøksservittuten ikke var bortfalt. Den planlagte og delvis oppsatte bebyggelsen var etter lagmannsrettens syn villamessig, og dermed også i henhold til servituttens begrensninger. Det ble lagt vekt på blant annet at skjøtet henviste til avtalen i 1895, hvor dette var gjort fordi lagmannsretten påstod dette understrekte at kjøper var kjent med den negative servituttuten. Etter å ha konkludert med at servituttuten ikke var bortfalt, behandlet lagmannsretten spørsmålet om den var bortfalt til utviklingen i området. Her konkluderte lagmannsrett med at servituttuten ikke kunne anses bortfalt grunnet områdets utvikling.

4.2.6 LB-2016-15623

Saken gjaldt en tinglyst negativ servitt (villaklausul) fra 1916, og om den var til hinder for deling og bebyggelse av en eiendom på Frøen i Oslo. Bergskogen Eiendom AS (Bergskogen) kjøpte to bruksnummer, som til sammen ble Villaveien 27. Bergskogen søkte om rivetillatelse og arealoverføring fra bnr. 45 til bnr. 211. Dette protesterte naboene (saksøkerne) mot, hvor de mente at søknaden var i strid med villaklausulen og forbudet mot

oppdeling og kravet til kun en villa på eiendommen. Plan- og bygningsetaten (PBE) så det som et behov med tilleggsdokumentasjon til søknaden samt at opprinnelig søknad innebar en byggetomt som var mindre enn kravene i reguleringsplanen. Søknaden ble etter dette endret og PBE ga tillatelse til deling, som innebar at arealoverføringen ble godkjent. Saksøkerne tok med dette ut stevning for Tingrett april 2015 med krav om at eiendommen kun kan kunne bebygges med «en villa» og at tomten ikke kunne deles. Tingretten kom til at Bergskogen ble frifunnet.

Lagmannsretten tok i denne saken stilling til spørsmålet om dele- og byggeforbudet etter servitutten er bortfalt, eller om det fortsatt kunne gjøres gjeldende. Lagmannsretten kom frem til at strøksservitutten for området ikke kunne anses bortfalt som følge av at det var innført offentlig reguleringsplan. Lagmannsretten tok videre stilling til spørsmålet om dele- og byggeforbudet måtte anses bortfalt til utviklingen i området. Lagmannsretten kom til at området ikke bare var godt bevart som villaområde, «*men at det også representerer særlige kultur- og arkitekturhistoriske verdier som det er av samfunnsmessig betydning å ta vare på.*»⁸¹ Lagmannsretten kom med dette til et annet resultat enn tingretten, hvor det ble konkludert med at servitutten var «virksom og kan gjøres gjeldende» av de ankende parter.

4.2.7 LB-2016-129899

Saken gjaldt spørsmål om et nyoppført bolighus var i strid med en negativ servitut fra 1898. Den som påberopte servitutten, krevde prinsipalt at huset rives og subsidiært at det betales erstatning. Eiendommen med gbnr. 62/131 ble fradelte fra Sommerfryd gård 1898, hvor det var tinglyst en negativ servitut på den fradelte eiendommen. Denne servitutten inneholdt en begrensning om at et eventuelt nytt bygg kunne plasseres i forhold til endeveggen på våningshuset til Bergstien 63, med mindre eieren ga samtykke. Parsellen det henvises til var ved sakens dato en del av Bergstien 60. Det forelå byggeplaner på Bergstien 60, hvor disse planene ble påklaget der klagende påpekte at den tenkte bebyggelsen ville redusere utsikt og trivsel på naboeiendommen. Det ble til tross for klagen gitt rammetillatelse 1. april 2013, og igangsettingstillatelse 25. juni 2014.

⁸¹ LB-2016-15623

Lagmannsretten kom til samme resultat som tingretten, hvor de mente servitutten ikke var bortfalt. Verken ut fra en tolkning av servitutten, at servitutten ikke lenger var aktuell grunnet utviklings medfør, eller at servitutten stod i motstrid med arealformålet i Sentrumsplanen for Drammen.

4.2.8 LA-2017-3283

Saken gjaldt spørsmål om forholdet mellom en negativ servitutt og en reguleringsplan som tillot en utnyttelse av tjenende eiendom som kan komme i strid med servitutten. Ankende part er eier av gbnr. 1103/20, også kalt «Solstua» i Larvik kommune, som er en fritidseiendom i Kjerringvik. Ankemotpartene eier eiendommen gbnr. 1103/116 som var en ubygd tomt mellom «Solstua» og sjøen. Reguleringsplanen for området åpnet for oppføring av enebolig i en etasje med innredet loft på gbnr. 1103/116. Eierne fikk dispensasjon til å oppføre en bolig i to etasjer med saltak. Eier av «Solstua» protesterte ot byggesøknaden, hvor det ble gjort gjeldende at bebyggelsen ville stride mot en negativ servitutt som ligger til «Solstua» i henhold til en «overenskomst» fra 24.oktober 1933. Ordlyden tilsa at det ikke skulle beplantes, bebygges «eller på annen måte belemre» datidens område foran «Solstua» slik at utsikten til havet hindres eller skjemmes.

Lagmannsretten kom til et annet resultat enn tingretten. Lagmannsretten kom til at servitutten ikke var bortfalt til reguleringsplanen og at den planlagte bebyggelsen ville være imot begrensningene i servitutten.

4.2.9 LG-2017-190820

Denne saken for Gulating lagmannsrett gjaldt krav om midlertidig forføyning i forbindelse med oppføring av bygg på eiendom med villaklausul. Den midlertidige forføyningen ble krevet for å stanse bygging inntil gjeldende villaklausul var avskipet eller ekspropriert eller inntil annen rettsavgjørelse forelå. Dette ble ikke tatt videre i tingretten.

Lagmannsretten kom til samme resultat som tingretten. Lagmannsretten var enige i lagmannsretten i at kravet i dette tilfellet ikke var et pengekrav. Dette var begrunnet i at det ikke gjaldt en strøksservitutt etter servituttløven § 4, og at naboene ikke hadde påtalerett

med hjemmel direkte i servitutten. Etter dette fant lagmannsrett at ingen av de ankende parter var i en slik posisjon at de kunne gjøre påtale gjeldende med hjemmel i servitutten. Anken ble med det forkastet.

4.2.10 LB-2017-16743

Saken gjaldt anke over Oslo byfogdembetes kjennelse, hvor det ble forbydd å fortsette oppføring av enebolig inntil innholdet av en negativ servitutt påheftet eiendommen er rettskraftig fastslått ved som, «eller servitutten er omskipet eller avskipet etter servituttloven, ekspropriert eller på annen måte brakt til endelig opphør.» Eiendommen det gjaldt var gbnr. 157/247 i Oslo. Eiendommen er en del av et området bestående av seks tomter som opprinnelig var skilt ut fra gbnr. 157/2 i 1927. I forbindelse med salg av den fradelte parsellen ble det påheftet en rekke vilkår for utnyttelsen av den. Av kjøpekontrakten framgikk det at tomtene ikke skulle deles videre, og at parsellen kun skulle bebygges villamessig. Det som skapte tvist, var at eier av gbnr. 157/247 søkte om tillatelse til å oppføre en enebolig med dobbelgarasje på eiendommen. Det ble fremmet innsigelser mot tiltaket av naboen tvers over veien. Det ble videre gitt rammetillatelse til tiltaket 10. mars 2016, hvor dette ble påklaget 30. mars. Etter noe korrespondanse mellom partene for å avklare servituttens omfang og betydning, og partene ikke kom til enighet ble byggearbeidene igangsatt 6. september 2016. Oslo byfogdembete avsa på den annen side i kjennelse fra 14. november 2016, at det ble forbydd å oppføre enebolig på eiendommen gbnr. 157/247 til tross for godkjennelser fra plan- og bygningsmyndighetene. Dette ble påanket at eier av gbnr. 157/247.

Lagmannsretten kom frem til at anken måtte føre frem, ettersom naboene over veien ikke har sannsynliggjort et forføyningskrav. Dette ble blant annet tatt stilling til om servitutten falt bort som følge av at utviklingen i området ikke lenger er aktuell. Det tas blant annet stilling til Byfogdembetets tolkninger av hva som er avgjørende for servitutters bortfall. Her var lagmannsretten uenige med Byfogdembetet, hvor lagmannsretten ikke så det avgjørende om servitutten meførte ulempe for naboeiendommen. Det måtte etter lagmannsrettens syn bli sett på objektive kriterier og være basert på forholdet mellom «opprinnelig tiltenkt utnyttelse sammenholdt med den faktiske. Etter lagmannsrettens syn

var den enkelte nabos beveggrunner for å påtale eller ikke påtale eventuelle brudd på servitutten i seg selv uten betydning.

4.2.11 LB-2018-39641

Denne saken gjaldt tvist om rekkevidden av negative servitutter, hvor den omhandlet en servitutt som inneholdt bestemmelser om delingsforbud og villamessig bebyggelse. Gbnr. 69/37 ble fradelte hovedbølet, gbnr. 69/5, i 1962. I sammenheng med salget av parsellen inntatt bestemmelser om bebyggelse, benyttelse og forbud mot deling. I bestemmelsene var det snakk om villaklausul og delingsforbud, samt begrensninger i form av at det kun skulle bygges en etasje over terrenget. Gbnr. 69/37 ble kjøpt opp i november 2016 av Tangen Consulting AS. Selskapet hadde planer om å dele eiendommen i to og bebygge den utskilte parsellen med en enebolig og den gjenværende med en tomannsbolig. Asker kommune fattet delingsvedtak 26. juni 2017, hvor det ble gitt igangsettingstillatelse for opparbeidelse av vei, vann og avløp frem til tomten 14. august 2017. Eierne av åtte tomter i området gjorde det gjeldende at byggeplanene til Tangen Consulting AS var i strid med de påheftede servituttene. Etter tingrettens behandling anket Tangen Consulting AS til lagmannsrett.

Lagmannsretten kom frem til at anken måtte forkastes. Dette var begrunnet i at servitutten måtte anses å bestå. Lagmannsretten kom til at det gjaldt en strøkservitutt, etter servituttlovens § 4, og kom også frem til at den ikke var bortfalt hverken til reguleringsplanen eller utviklingen i området. Det ble også tatt opp hvorvidt påtaleretten til servitutten ikke kun var begrenset til den originale eieren av gbnr. 69/5.

4.2.12 LB-2018-53208

Saken gjaldt vedtak fra Kartverket om retting av grunnboken ved å gjeninnføre en slettet bestemmelse om bebyggelse. Eiendommen gbnr. 13/629 i Bergen kommune ble opprettet ved fradeling fra gbnr. 13/27. Det ble i sammenheng med fradelingen tinglyst festekontrakt på bnr. 629. I festekontrakten var det inntatt en bestemmelse om tomtens bebyggelse og benyttelse. Ved overgangen til ny grunnbok ble det overført en bestemmelse om bebyggelse, og ble videreført på grunnbokbladet når festeforholdet ble tinglyst slettet i oktober 2007. Kartverket fastholdt ved e-brev til ny eier av bnr. 629 at bestemmelsen ikke

kunne slettes. Ved en feil ble sletting tinglyst, hvor Kartverket kort tid etter vedtok retting ved å gjeninnføre bestemmelsen om bebyggelse etter tinglysningsloven § 18. Gjeninnføringen av bestemmelsen ble så anket til lagmannsrett av hjemmelshaver til gbnr. 13/629.

Lagmannsretten kom til at villaklausulen i festekontrakten var å anse som en strøksservitutt, og at bortfester ikke hadde enerett til å forvalte denne. Lagmannsrett kom også frem til at sletting av servitutten ikke var oppfylt ved slettingstidspunktet, men dette under tvil. Tvilen var grunnet at prosessreglene muligens ikke var blitt fulgt, men lagmannsretten kom til at dette ikke var av betydning for denne saken. Anken ble med dette forkastet.

4.3 Tingrettsdommer

4.3.1 TOSLO-2010-15964

Saken gjaldt en tvist om gyldighet av servitutt og begjæring om midlertidig forføyning i form av byggeforbud. Saksøkere i saken er festere av eiendommen Holtveien 1, gbnr. 154/268 i Oslo. Saksøkte i saken er Holtveien 3 AS, som eier av Holtveien 3 og 3B, gbnr. 154/216 og bnr. 41. Tidligere eier av gbnr. 154/39 søkte om tillatelse til å oppføre tilbygg til eksisterende bolig i 1927, der det ble avtalt at eier av bnr. 41 ikke skulle bygge nærmere eiendomsgrensen enn 7,5 m eller 12 m fra tilbygget på bnr. 39. Det ble ved fradeling av bnr. 41 fra bnr. 216 i 1972 gitt et brev fra Byplankontoret, hvor det ble gitt at det ikke skulle bygges hus nærmere enn 4 meter fra nabogrense. I forbindelse med planlagt utbygging av bnr. 216 sendte utbyggerne nabovarsel. Dette ble besvart, der det ble vist til tidligere avtale om at bebyggelsen ikke skulle bygges nærmere enn 7,5 m fra tomtegrensen. Dette og andre henvendelser til utbyggerne ble ikke besvart. Det ble gitt rammetillatelse 15. oktober 2009 for riving av bebyggelsen på gbnr. 216 og bnr. 41. Bebyggelsen ble senere revet og det pågår oppføring av nybygg på tomten.

Tingretten vurderte det til at servitutten etter sin ordlyd er stedsvarig og at den satt forbud mot bygging nærmere tomtegrensen mot bnr. 268. Det var heller ikke bestridt at det prosjekterte bygget ville komme nærmere grensen enn dette. Tvistens kjerne var med det om servitutten var bortfalt. Tingretten fant at klausulen var bortfalt etter sitt innhold som følge av de nye reguleringsbestemmelsene fra 1972. Derfor kunne den ikke påberopes av saksøkerne.

4.3.2 TOSLO-2012-69875-2

Saken gjaldt krav om opphevelse av vedtak om ekspropriasjon av villaklausul. Spørsmålet var om vedtaket var basert på feil faktum eller om det forelå mangler ved begrunnelsen for vedtaket. Eier av eiendommen Seterveien 1, gbnr. 182/221 på Nordstrand i Oslo, var saksøker i saken. På saksøkers eiendom var det påheftet en villaklausul som også hefter på Nordstrandveien 34, som har felles grense med Seterveien 1. Tvisten gjaldt med dette gyldigheten av et vedtak fattet av Kommunal- og regionaldepartementet om ikke å ta til følge klage over vedtak fra Fylkesmannen om å tillate ekspropriasjon av villaklausul på Nordstrandveien 34. Klausulen var en strøkssevitutt som ble påheftet Seterveien 1 i 1898. Bakgrunnen for saken var et planlagt byggeprosjekt på Nordstrandveien 34, hvor det var planlagt å rive den eksisterende bebyggelsen og føre opp to boligblokker på fire etasjer. Eier av Seterveien 1 tok ut stevning til tingretten, hvor det ble fremmet krav om at eierne av Nordstrandveien 34 ikke var berettiget til å gjennomføre byggeprosjektet grunnet villaklausulen fra 1898. Saksøker fikk medhold i dette, hvor saken ble videre anket til lagmannsrett, der anken ble forkastet av lagmannsrett.⁸² Etter villaklausulens rekkevidde var blitt rettskraftig avgjort, fremmet eierne av Nordstrandveien 34 søknad om ekspropriasjon av klausulen. Det ble gitt samtykke til ekspropriasjon av klausulen mars 2011 av Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Det er dette forholdet eier av Seterveien 1 har reist sak om ved stevning for tingretten 25. april 2012.

Tingretten tok stilling til om vedtaket er basert på feil forståelse av reguleringsplanen, hvor retten kom frem til at reguleringsplanens formål er nettopp å legge til rette for fortetting på Nordstrandveien 34. Videre tok retten stilling til om begrunnelsen for vedtaket var mangelfull, hvor retten kom frem til at det ikke forelå mangler ved departementets begrunnelse i vedtaket. Det var med det ikke grunn til å vurdere opphevelse som følge av saksbehandlingsfeil. Derfor var tingrettens konklusjon at det ikke var grunnlag for å kjenne vedtaket ugyldig, der staten dermed var å frifinne.

⁸² LB-2008-104702

4.3.3 TSTRO-2013-197583

Saken var et overskjønn over lensmannsskjønn avhjemlet 24. september 2013 og gjelder krav om avskipping av en negativ servitutt. Saken omhandlet en sports plass kalt Bischoffs plass, med gbnr. 17/113 i Trondheim. Tomten ble skilt ut fra gbnr. 17/54 i 1922, og ble gitt i gave til Selskapet Til Charlottenlund Vel («selskapet»). Ved overdragelsen av plassen var det lagt til i skjøtet at parsellen skulle «*utelukkende benyttes som sportsplads*», hvor det kunne bebygges nødvendig bebyggelse til dette. Det ble i 2007 inngått en fireårig opsjonsavtale mellom selskapet og en entreprenør om utvikling av Bischoffs plass. Etter privat initiativ ble Bischoffs plass omregulert til boligbebyggelse, noe som ble påklaget av tennisklubben som benyttet tennisbanene på plassen, samt Nordlihagen vel som var en velforening i området der saksøkerne i saken bor. De som var oppført som saksøkte i tingretten begjærte overskjønn.

Tingretten tok først stilling til om skjønnen skulle fremmes, hvor selskapets påtalerett samt selskapets saksbehandling ble vurdert, der skjønnen ble fremmet. Videre tok tingretten stilling til om vilkårene til avskipping lå til grunn. Her ble blant annet reguleringsplanen for Bischoffs plass, samt hva som er anført av plassens bruk. Retten fant det ikke som grunn alene at servitutten faller bort til fordel for reguleringsplanen. Retten fant på en annen side at plassen hadde utspilt sin rolle som sports plass for beboerne i området, hvor retten konkluderte med at servitutten skulle avskipes.

4.4 Sammenfatning av rettspraksis

Det er flere tilfeller i rettspraksis der negative servitutter ikke faller bort for nyere reguleringsplan. Det blir vist at avgjørelsen i Rt. 2008 s.362 (Naturbetong-dommen) har hatt innvirkning på tolkningen av strøksservitutter og andre negative servitutter opp mot nyere reguleringsplan. Avgjørelsen tar også opp momenter fra Rt. 2002. 145 (Bortelid-dommen), som modererer tidligere rettspraksis på området. Det ble i denne avgjørelsen presisert at tidligere praksis i Rt.1995 s.904 (Gjensidige-dommen) var for generelt utformet.⁸³ I uttalelsen blir det fastslått at reguleringsplaner kan få forrang, og at de klareste tilfellene er når det går direkte motstrid mellom formålene i servitutten og reguleringsplanen. Som

⁸³ Rt. 2008 s. 362. avsnitt 83

tidligere nevnt, er det blitt påpekt i avgjørelsen at hvis det er ønskelig med en mer generell ordning om at servitutter faller bort til reguleringsplan vil dette være en oppgave for lovgiver.

I Rt 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen) kom Høyesterett at det ikke gjaldt et kollisjonstilfelle der urimelig ikke-bruk eller utilsiktede hindringer ville blitt resultatet om det skulle bli bygd i tråd med servitutten. Høyesterett kom til at det ville inngå å kunne bygge rekkehus i tråd med servitutten, hvor også formålene i reguleringsplanen var byggeområdet for bolig. Høyesterett konkluderte på bakgrunn av dette at servitutten ikke var bortfalt.

Dette var også tilfellet i de fleste av avgjørelsene i utvalget av lagmannsretts- og tingrettsavgjørelser. Dette innebærer at rettspraksis ikke lenger automatisk gir reguleringsplaner forrang, men at det må foretas en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. I disse avgjørelsene ble det konkludert med at de negative servituttene fortsatt var gjeldene. I den forbindelse har LB-2014-62617 (Neptune-dommen) uttalt følgende:

«Lagmannsretten forstår dommen i RG-2009-335 (Nordstrandsveien) og avgjørelsen i RG-2004-130 slik at det skal forholdsvis mye til før en servitutt anses bortfalt som følge av utviklingen i området. Av Nordstrandsdommen går det frem at fortetning ikke er tilstrekkelig til å anse en villaklausul bortfalt. I Borgarting lagmannsretts kjennelse av 3. mars 2001 (LB-2000-3737) ble det uttalt at for at en servitutt skulle anses bortfalt, «måtte det være en mer markant endring i området» enn det som var påvist.»⁸⁴

Lagmannsretten konkluderte videre med at terskelen for å anse negative servitutter som bortfalt grunnet reguleringsplaner må anses som høy.

Lagmannsretten i LB-2014-27753 og tingretten i TSTRO-2013-197583 kom frem til at servituttene var bortfalt. I begge tilfellene gjaldt det bortfall til utviklingen som sådan. Begrunnelsen var i LB-2014-27753 at det hadde skjedd en «markant» endring i området, som tilsa at deleforbudet måtte sies å ha utspilt sin rolle. Tingrett kom i TSTRO-2013-197583 til at en sports plass hadde utspilt sin rolle, hvor bruken av plassen hadde endret seg med tiden. Dette kommer jeg videre tilbake til i kapittel 5.

⁸⁴ LB-2014-62617 (Neptune-dommen), s.10

Basert på avgjørelsene i kapittel 4 må det anses som at gjeldende rett må være at negative servitutter, og med dette strøksservitutter ikke automatisk faller bort grunnet en motstridende reguleringsplan. Det må tas en konkret vurdering i hvert tilfelle, hvor momenter som utviklingen i området, servituttens alder, samfunnsutviklingen og graden av kollisjon bør være med i vurderingen av om servituttene faller bort til reguleringsplanen. De tilfellene der strøksservitutter og andre negative servitutter falt bort var der bruken eller forholdene hadde endret seg slik at servituttene ikke lenger var å anse som relevante for å sikre kvaliteter for området.

Kapittel 5: Bortfall til «Utviklings medfør»

5.1 Innledning

Fra tidligere rettspraksis før 2008 har det vært som nevnt et utgangspunkt at ved kollisjon mellom negativ servitutt og reguleringsplan skal servituttet vike. Høyesterett i Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen) benytter flere momenter fra tidligere rettspraksis omkring dette. Høyesterett nevner Rt. 2004 s. 883 hvor denne saken gjaldt et tinglyst deleforbud som var til hinder for tinglysing av delingsforretning. I avsnitt 25 var det blant annet uttalt at situasjonen for mange strøksservitutter er at «tiden har løpt fra dem» og at «Etter rettspraksis vil servituttene i utviklings medfør ofte være bortfalt.» Høyesterett tar ikke videre stilling til denne uttalelsen, hvor dette ikke løser foreliggende sak⁸⁵. Ved flere rettsavgjørelser som omhandler negative servitutter er det behandlet tilfeller der partene mener servituttet har forvitret til «utviklings medfør». Dette innebærer at det har skjedd såpass store endringer i et område at servituttet har mistet sin betydning. Dette har på en annen side endret seg i avgjørelser fattet etter Rt- 2008- 362 (Naturbetong-dommen) ble rettskraftig avgjort⁸⁶. Dette kan tenkes som et godt utgangspunkt, hvor det foreligger ulike former for strøksservitutter som krever ulike vurderinger etter hva slags type servitutt det er. Derfor skal jeg i dette kapittelet belyse hvilke momenter som vektlegges i vurderingen av når en strøksservitutt mister sin betydning i «utviklings medfør» i rettspraksis, og i hvilken grad det blir vektlagt.

5.2 Utgangspunkter

For å forstå hvilken betydning en strøksservitutt var ment å ha, går rettspraksis inn i servituttens ordlyd for å definere dens i et område. Innholdet av servitutter må fastsettes på grunnlag av dens stiftelsesgrunnlag, enten om servituttene er avtalt, ekspropriert eller stiftet på annen måte⁸⁷. Der formålet er utydelig er det av interesse å fastsette dette slik at man får forståelse for hva påhefter mente servituttet skulle beskytte eller beholde av kvaliteter i området. Reguleringsplanen skal definere et arealformål som området er tenkt å benyttes til jf. plan- og bygningsloven § 12-1. Et kollisjonstilfelle i denne sammenheng innebærer en

⁸⁵ Rt. 2008 s. 362, avsnitt 81-82

⁸⁶ Se kapittel 4.4

⁸⁷ Stavang (2011) s. 50

uforenlighet mellom reguleringsplanens og servituttens formål. Dette kan for eksempel være at strøksservituten kun tillater villamessig bebyggelse til bolig, der reguleringsplanen definerer formålet til området som næring eller industri. Et slikt tilfelle vil være et eksempel på fullstendig kollisjon. Dette innebærer at om en skal bruke området i tråd med for eksempel reguleringsplanen, vil dette være «ulovlig» etter strøksservituten. Stavang snakker om den vide og den snevre tolkningen av kollisjonstilfellet. Den vide tolkningen innebærer at reguleringsplanen åpner for noe servituten setter forbud mot, der den snevre tolkningen innebærer at de to formene for forbud truer med å legge arealet brakk⁸⁸. Det kan oppstå en situasjon der motstridende bestemmelser begrenser området slik at det ikke er mulig å bygge noe lovlig, slik at man kan få områder som blir liggende brakk. Dette er ikke en ønskelig situasjon, hvor det er kommet fram i rettspraksis av at i tilfeller der det er snakk om fullstendig kollisjon må offentlig regulering tenkes å gå foran⁸⁹.

Vanlige formål for strøksservitutter omhandlet i rettspraksis ligger i det å bevare enn viss byggestil gjennom villaklausuler eller for å ivareta en viss tomtestruktur ved delingsforbud. Det er da slik at det kan skje store endringer fra servituten ble påheftet eiendommene til saken kommer oppe for domstolene. Selv om det er påheftet en strøksservitutt som søker å opprettholde en viss eiendomsstruktur fra tidligere, er det ikke alltid slik at dette blir ivaretatt. Et viktig moment som blir nevnt i flere rettssaker er hvorvidt området har endret seg og i hvor stor grad servituten har blitt brutt.

Lagmannsretten setter et utgangspunkt der det skal en helhetlig og objektiv vurdering til grunn der det er spørsmål om bortfall til utviklingen i området. Dette kommer frem iblant annet LB-2014-27753, LB-2016-15623 og LB-2018-3941. I LB-2014-27753 behandlet lagmannsretten spørsmålet om bortfall av en strøksservitutt med bestemmelser om deleforbud. I vurderingen om deleforbudet hadde bortfalt til utviklingen i området fant retten utgangspunktet for vurderingen måtte være servituttens alder, omfang av delinger i strid med servituten, endringen av tomtestørrelse fra servituten ble påheftet. Dette synet blir videreført i LB-2016-15623, der vurderingen er overført på spørsmålet om bortfall av en villaklausul. I denne vurderingen fant retten at det måtte foretas «*en samlet vurdering, der servituttens alder, hvor mange brudd på servituten som har skjedd, og særlig i hvilken grad*

⁸⁸ Stavang (2011) s. 141.

⁸⁹ Rt. 2008 s.362 (Naturbetong-dommen), avsnitt 83

området er forandret eller har beholdt sitt særpreg, vil være sentrale momenter.» Denne vurderingen blir benyttet også i LB-2018-3941, som viser til avgjørelsen og vurderingen i LB-2016-15623.

I tolkningen av villaklausulers betydning i nåtid ligger et viktig aspekt i en tolkning av hva som er «villamessig bebyggelse». I RG. 2009 s.335 (Nordstrand-dommen) utreder lagmannsretten hva det vil si at noe er «villamessig». Retten benytter seg av tidligere rettspraksis, inkludert tingrettens vurdering i foreliggende sak, for å definere dette. Fra Rt. 1935 s. 15 utleder lagmannsrett at *«uttrykket skal bedømmes i fra den alminnelige oppfatning på den tid planlegningen eller bebyggelsen finners sted.»* Dette tilsier at vurderingen er dynamisk. Dette med bakgrunn i at noe man ønsket å verne seg mot da servitutten ble påheftet ikke lenger nødvendigvis er aktuelt, grunnet endrede forhold. Dette blir videreført av lagmannsrett i LB-2014-62617 (Neptune-dommen). Lagmannsretten ser seg også enig med Høyesterett i Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen) at rekkehus inngår i tolkningen av hva som er villamessig, hvor blokkbebyggelse klart faller utenfor⁹⁰. Retten kommer her frem til at forståelsen av begrepet «villamessig bebyggelse» er gjenstand for en dynamisk tolkning. Dette innebærer en tolkning i tråd med servituttloven § 2 der det skal legges vekt på hva som er «i samsvar med tida og tilhøva.»

Servituttens alder er også av betydning for hvorvidt en servitutt har mistet sin betydning. Av Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen) fremgår det at servituttens alder er av betydning for bortfall til utviklingen i området. Dette fremgår også av behandlet rettspraksis fra lagmannsrett og tingretten, som jeg kommer inn på i kapittel 5.3.

5.3 Servituttens alder

Det er ikke ukjent at strøksservitutter ble påheftet gjennom delinger fra flere år siden. På denne tiden kan det ha skjedd større endringer i hvordan området ser ut i dag. Derfor er servituttens alder av betydning i tolkningen av om servitutten fortsatt kan gjøres gjeldende eller om den har utspilt sin rolle. Høyesterett har i Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen) påpekt at servituttens alder vil være viktig i vurderingen av om servitutten har falt bort til

⁹⁰ Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen), avsnitt 86

utviklingen i et område⁹¹. Dette tilsier at en eldre strøksservitutt vil ha mindre betydning enn det en nyere strøksservitutt. Dette gjelder med bakgrunn i flere momenter som jeg skal komme tilbake til i kapittel 5.4. I flere av rettsavgjørelsene omhandlet benyttet domstolene alder som et moment i tolkningen av bortfall av negative servitutter⁹².

I RG. 2009 s. 335 tok lagmannsretten stilling til tiltakshavers utsagn om at gjeldende villaklausul var «så gammel at den på grunn av tidens tann har utspilt sin rolle, og at den ikke lenger er en rettslig hindring for utbygging» på tiltakshavers tomt. Her så retten at det over lang tid hadde skjedd en endring i området, hvor fellestrekkene for utviklingen var at det var blitt «mindre bolighus og tomannsboliger i ulike stilarter med til dels mindre grunnflate og mønehøyde enn før», hvor også tomtearealet var blitt generelt mindre. Slik lagmannsretten så det hadde det skjedd en fortetning og generell samfunnsutvikling i området over lang tid, slik som i andre bynære områder omkring Oslo. Lagmannsretten viste videre til at området til tross for denne samfunnsutviklingen fortsatt bar preg av å være et tradisjonelt villaområde. Lagmannsretten så dette som en av grunnene til at servituten fortsatt måtte stå seg. Til tross for servituttens alder var med dette området ikke endret i slik grad at klausulen måtte anses bortfalt.

I LB-2014-27753 uttalte lagmannsretten at jo eldre en strøksservitutt er, jo mindre vekt vil denne normalt bli vektlagt. Dette ble begrunnet i at «*Dersom det har gått lang tid, vil gjerne tilhøva ha endra seg på ein måte som gjer at det ikkje lenger er noko tungt moment å verna om interessene til den som i si tid etablerte forbodet.*» I denne saken kom lagmannsretten til at det hadde skjedd markante endringer i området, hvor interessene til den herskende eiendom ikke lenger var å gjøre gjeldende. Lagmannsretten kom på en annen side frem til at selv om alderen til servituten tilsa at den opprinnelige herskende eiendom ikke lenger kunne sies å ha interesse av servituten, kunne strøksservituten fortsatt stå seg.

Lagmannsretten benytter en liknende vurdering i LB-2017-16743. Om vurderingen uttalte lagmannsrett at om utviklingen har ført til at en servitutt, eller deler av den, har bortfalt, «*må vurderes ut fra objektive kriterier og basert på forholdet mellom opprinnelig tiltenkt utnyttelse sammenholdt med den faktiske.*» Har forholdene endret seg fra det som var

⁹¹ Rt. 2008 s.362 (Naturbetong-dommen) avsnitt 89

⁹² LA-2017-3283, LB-2018-39641, LB-2017-16743, LB-2016-15623, LB-2014-27753, RG.2009 s.335

tiltenkt kan det etter lagmannsrettens syn være faktor til at servitutten har mistet sin betydning.

Som et eksempel på at en negativ servitutt fortsatt hadde betydning for gjeldende eiendom kan man se i sak for Agder lagmannsrett i LA-2017-3283. Lagmannsretten behandlet først spørsmålet om den planlagte bebyggelsen på tjenende eiendom ville krenke herskende eiendoms rett til utsikt i henhold til avtale fra 1933. Avtalen forbød tjenende eiendom å beplante, bebygge eller på annen måte «belemre» eiendommen slik at utsikten hindres. Lagmannsretten fant det slik at utsiktsservitutten var å anse som like aktuell og har minst den samme verdien for herskende eiendom som da retten ble stiftet i 1933. Dette er begrunnet i at det ikke var, etter lagmannsrettens syn, tvil om hva formålet til servitutten var. I tillegg delte lagmannsretten tingrettens syn i det at utsikt for en fritidseiendom var å anse som spesielt viktig, hvor det var etter tingrettens syn var en spesiell kvalitet ved denne eiendommen å ha utsikt til sjøen. At denne ville blitt forringet så tingretten som at kunne virke skjemmende og antakelig prisdempende på herskende eiendom, hvor den fortsatt hadde stor betydning for rettighetshaver. Denne vurderingen sluttet lagmannsretten seg til.

Slik omhandlet rettspraksis beskriver alders betydning i vurdering av bortfall gis et inntrykk av at servituttsens alder vil være et viktig tolkningsmoment i vurderingen om bortfall.

Servituttsens alder vil være av betydning for hvorvidt rettighetsforholdene har endret seg, en hjemmelshaver for en eldre servitutt ikke nødvendigvis vil ha de samme interessene i eiendommen som påhefter hadde i sin tid. Likevel er fremstår det som at det skal svært mye til for at alder alene kan medføre bortfall, hvor servituttsens alder må sees i sammenheng med strøkets utvikling og mengden overtredelser som er gjort i strid med servitutten.

5.4 Strøkets utvikling

Det kan med det skje brudd på servitutten uten at dette blir tatt opp videre. Dette kan igjen medføre at strøket endres over tid ved for eksempel videre oppdeling av tomter eller oppføring av bebyggelse som ligger utenfor det strøksservitutten tillater. Det er ikke uten tvil at en servitutt kan bortfalle som følge av utviklingen som strøket har gjennomgått siden servitutten ble stiftet⁹³. Når strøket er blitt endret så mye at det fører til bortfall av

⁹³ LB-2014-27753

strøksservitutt er ikke klart definert. Derfor er det av relevans å se på ulik rettspraksis for å se hvilke momenter som vektlegges i denne vurderingen.

De faktiske forholdene i hver sak vil være forskjellige, hvor man står ovenfor ulike klausuler og bestemmelser i en strøksservitutt eller negativ servitutt som søker å verne om ulike interesser. I LB-2014-27753 kommer lagmannsretten frem til et utgangspunkt der «*alderen til det aktuelle deleforbudet, omfanget av delingar som har skjedd i strid med forbudet, samanhalde med kor store tomter som i første omgang blei skilde ut frå hovudbruket og kva som i dag må reknast som ein vanleg tomtestorleik i det aktuelle området*» er sentralt i vurderingen av bortfall til utvikling. Lagmannsretten så det som helt sentralt ved vurderingen av spørsmålet om bortfall til utvikling er å se den samlede situasjonen til de som eier eiendommer i det aktuelle området og som «fell inn under kretsen som kan fremja krav, jf. servituttlova §4». I denne sammenheng blir det satt som sentralt at en konkret vurdering av om utviklingen innebærer at eierne innenfor «strøket» ikke lenger kan sies å ha noen «rimeleg forventning om å kunne fremja krav på grunnlag av servituttet.» Lagmannsretten kom frem til at det var flere eiendommer som var omfattet av delingsforbud, men at det var 69 eiendommer som var oppført med liknende servitutter i alder og ordlyd. Av disse var det 41 eiendommer som var blitt delt i strid med delingsforbudet. Det ble da konkludert på bakgrunn av antallet brudd på servituttet at det var skjedd en markant utvikling med fortetting i området. Videre ble tomtenes størrelse vurdert fra da tomtene ble påheftet servituttet, hvor lagmannsrett kom til at tomene hadde endret seg fra vanlig tomtestørrelse på 2000 m² til mellom 600-800 m². Med disse vurderingene konstaterte lagmannsrett at området var blitt vesentlig endret gjennom fortetting og at delingsforbudet i strøksservituttet måtte regnes å ha utspilt sin rolle. Lagmannsretten så at hovedårsaken til at delingsforbudet ikke var blitt gjennomført var at de bosatte i området ikke var kjent med klausulen, eller at de så delingsforbudet som «utan realitet.» Lagmannsretten beskriver med dette at for å definere spørsmålet om bortfall grunnet utvikling i et område, må det skje en kartlegging av hva som utgjør en naturlig enhet eller et «strøk». Dette basert på hvilket område som i sin tid ble påheftet servituttet og hva som i dag anses som et naturlig sammenhengende område. Lagmannsretten konkluderte i denne saken med at servituttet

måtte anses som bortfalt til utviklingen i området, med bakgrunn i de nevnte drøftelsene av faktum⁹⁴.

Denne vurderingen ble også sett relevant av lagmannsrett i LB-2016-15623 (Frøen). Saken gjaldt spørsmål om et dele- og byggeforbud etter en negativ servitutt var falt bort eller om servitutten fortsatt kunne bli gjort gjeldende. Det ble lagt til grunn at formålet med klausulen var å sikre en villamessig utbygging. Lagmannsrett viser til at det følger av rettspraksis at *«en negativ strøksservitutt kan falle bort fordi den kommer i strid med eller vanskeliggjør gjennomføringen av en reguleringsplan. Det er også på det rene at en slik servitutt kan falle bort på grunn av utviklingen i et område, uavhengig av reguleringsplan.»* Lagmannsretten anførte at vurderingen vil *«bero på en samlet vurdering, der servituttens alder, hvor mange brudd på servitutten som har skjedd, og særlig i hvilken grad området er forandret eller har beholdt sitt særpreg, vil være sentrale momenter.»* Lagmannsrett kom til slutt frem til at området ikke bare var godt bevart som villastrøk, men også representerte *«spesielle kultur- og arkitekturhistoriske verdier som det er av samfunnsmessig betydning å ta vare på.»* Denne vurderingen ble som nevnt tatt med av lagmannsrett i LB-2018-39641. Saken gjaldt tvist om rekkevidden av negative servitutter, mer spesifisert en strøksservitutt. Lagmannsretten tok blant annet stilling til om en negativ servitutt inntatt i kjøpekontrakt var bortfalt til utviklingen i området, samt om servitutten var bortfalt til reguleringsplanen. Retten kom frem til at opprettholdelsen av strøksservitutten ikke endrer forholdet mellom tiltenkt og faktisk utnyttelse av tomten eller området ellers. Servitutten hadde med dette ikke utspilt sin rolle, hvor lagmannsretten ikke kunne se den bortfalt til utviklingen i området. Lagmannsretten i gjeldende sak beskrev at området var i stor grad blitt utbygd, men at området fortsatt bar preg av å være villamessig. Lagmannsretten så det med dette at samfunnsutviklingen innebærer et behov for flere boliger, hvor dette var en *«overordnet og generell problemstilling, og kan ikke få betydning i dette spørsmålet»*.

I RG. 2009 s. 335 (Nordstrandveien) og LB-2014-62617 (Neptune-dommen) ble det lagt vekt på en samlet vurdering av området. Lagmannsretten kom i RG. 2009 s. 335 til at en villaklausul fortsatt var i behold til tross for fortetning og annen bymessig utvikling. Her var begrunnelsen i at området fortsatt bar preg av å være et tradisjonelt villaområde. Området

⁹⁴ LB-2014-277553

ble beskrevet til å være bebygd med noen sveitservillaer, men også nyere oppførte boliger i forskjellige stilarter. Som fellestrekk for utviklingen i området beskriver lagmannsretten at det gjelder mindre bolighus bestående av ene- og tomannsboliger med mindre grunnflate og mønehøyde enn tidligere, hvor tomtearealet også har blitt redusert. En del av begrunnelsen lagmannsretten tar opp tidligere i begrunnelsen er hva som er å anse som villamessig. Som tidligere nevnt kom retten frem til at denne vurderingen er dynamisk hvor dette også blir tatt opp i LB-2014-62617 (Neptune-dommen). I sistnevnte dom nevnes at det etter lagmannsrettens syn tenkes, jf. Naturbetong-dommen, at rekkehus inngår i tolkningen av hva som er villamessig men at blokkbebyggelse utgår. I forhold til de rettskildene som benyttes i Neptune-dommen kommer retten frem til at forståelsen av begrepet «villamessig bebyggelse» er gjenstand for en dynamisk tolkning. Dette innebærer en tolkning i tråd med servituttloven § 2 der det skal legges vekt på hva som er «i samsvar med tida og tilhøva.»

I LB-2017-16743 tok lagmannsretten for seg anke over Byfogdembetets kjennelse av 14. november 2016. Videre tar lagmannsretten stilling til servituttens bortfall til utviklingen i området. Her anfører lagmannsrett at bortfall på dette grunnlaget ikke er tvilsomt. Her er også lagmannsretten enige i byfogdembetets uttalelse. På s. 11 i kjennelsen heter det:

«Etter rettens syn viser en entydig rettspraksis de senere årene at det skal forholdsvis mye til før en servitutt anses bortfalt som følge av utviklingen i området, jf. Borgarting lagmannsretts avgjørelse 1. juli 2014 [LB-2014-62617]. De eksemplene fra rettspraksis hvor en servitutt har falt bort som følge av utviklingen i strøket skiller seg etter rettens syn i vesentlig fra forholdene i denne saken.»

Det var ikke tvilsomt eller omtvistet at byggeprosjektet var i strid med servituttens ordlyd om at bebyggelse skulle begrenses til dobbelthus. Punktet partene var uenige om var i hovedsak om utviklingen i området var av en slik karakter at servitutten mistet sin aktualitet, og derunder hvilket område det er relevant å ta med i vurderingen. Lagmannsretten konstaterte videre at saken skilte seg på vesentlige punkter fra store deler av den rettspraksis som har vært fremme i saken, hvor det ikke stod på om prosjektet var i konflikt med gjeldende regulering eller om prosjektet er «villamessig». Det gjaldt heller ikke en strøksservitutt etter lagmannsrettens forståelse, der det skulle være villamessig bebyggelse over to tomter med dobbelthus. I relasjon til brudd på dette aspektet med servitutten var derfor utviklingen i tilgrensende område etter lagmannsrettens syn uten betydning.

Lagmannsretten var uenig i byfogdembetets uttalelse på s.12 i kjennelsen. Lagmannsretten beskriver at «*Om utviklingen har medført at en servitutt eller deler av den har bortfalt må etter vurderes ut fra objektive kriterier og basert på forholdet mellom opprinnelig tiltenkt utnyttelse sammenholdt med den faktiske.*» Motivet til en enkelt nabo til å påtale eller ikke påtale eventuelle brudd på servitutten var etter lagmannsrettens syn i seg selv uten betydning.

I LB-2009-113631 gjaldt saken anke over avslag på krav om å gjeninnføre en slettet servitutt i grunnboken, jf. tinglysingsloven § 18. Servitutten var beskrevet i kjøpekontrakt, hvor den inneholdt en villaklausul som begrenset bebyggelsen på tjenende eiendom til å være 1,5 etasje. Lagmannsretten kom frem til at denne servitutten var å anse som en strøksservitutt etter servituttlovens § 4. Selv om bestemmelsene søker å sikte på å opprettholde «grøntstrukturen» i dette området, sikrer den en «særskilt bu- og byggjeskipnad» på tomten der det kun kan oppføres villamessig bygning på inntil 1,5 etasje. Etter gjennomgangen av sakens dokumenter kunne ikke lagmannsretten se heftelsen som bortfalt. Retten viser med det til at denne hviler på flere eiendommer i området og at den begrenser adgangen til å dele tomtene samt utbygging av høyere enn 1,5 etasje. Den står heller ikke i strid med reguleringsplanen, og betød med dette ingen «meningsløs ikkebruk» av eiendommene som kartverket redegjorde for.

I sak for Gulating lagmannsrett i LG-2016-129899 kom retten til at en negativ servitutt ikke var å anse som bortfalt til utviklingen i området. Lagmannsretten fant i denne sammenheng at servitutten ikke var i strid med sentrumsplanen for Drammen kommune eller til en tolkning av den. Dette ble begrunnet i at den verken isolert sett gjennom dens alder eller i sammenheng med utviklingen i området som sådan kunne tilsi at servitutten skulle tolkes innskrenkende. Ved avgjørelsen av bortfall til offentligrettslig regulering, så lagmannsretten at servitutten ikke ville føre til en «meningsløs ikke-bruk eller utilsiktede følger». Dette var begrunnet i at det her dreide seg om en individuell rett og ikke en strøksservitutt, hvor lagmannsrett konstaterer at det er servitutter av «*en slik reguleringsmessig karakter*» som har vært tema for bortfall i sentral Høyesterettspraksis på området.

I dom fra Hålogalands lagmannsrett LH-2012-155258 var det snakk om en negativ servitutt fra 1918, og om denne fortsatt var å gjøre gjeldene. Lagmannsretten kom her frem til at denne ikke var bortfalt til strøkets utvikling. Servitutten var ikke å anse som en

strøksservitutt etter servl. § 4, hvor strøket ikke nøytt godt av servituttens. Servituttens gjaldt begrensninger på «lys- og andre åpninger», hvor dette ble forstått av lagmannsrett som i hovedsak vinduer og dører. I servituttens formål fant lagmannsrett at det ikke kunne utelukkes at servituttens i hovedsak gjaldt en begrensning av innsyn. Derfor fant lagmannsrett det vanskelig å se at servituttens hadde mistet sin betydning. Når lagmannsrett tok stilling til utviklingen i området ble det beskrevet at tjenende eiendom har bebyggelsen mer enn ti meter unna østgrensen noe som også var en del av servituttens ordlyd. Samtidig legger lagmannsrett til at «Siden det verken er etablert større veier, blokkbebyggelse, industri eller liknende i området, er strøkets karakter ikke vesentlig endret.» Med bakgrunn i dette ser lagmannsrett at det ikke kan sees servituttens bortfalt alene til strøkets utvikling. Lagmannsretten fant heller ikke grunn til å se at servituttens medfører en ikke-bruk eller får utilsiktede følger. Det at eierne av tjenende eiendom ikke får utnyttet eiendommen slik de ønsker eller at «maksimal utnyttning etter planverket forhindres» kan anses som utilsiktede følger, slik lagmannsretten så det. Det var etter fremlagt materiale, tomtens størrelse og lagmannsrettens befaring etter lagmannsrettens syn at det var mest sannsynlig å kunne bygge ut med nye boliger på tomten. Lagmannsretten fant at «meningsløs ikkebruk» må forstås mer enn at utbygger ikke kan utnytte eiendommen på bestemte måter eller maksimalt etter offentlig planlegging.

5.4 Refleksjoner

Slik rettspraksis presenterer vurderingene om bortfall til utviklingen som sådan får man forskjellige perspektiver for hvordan de ulike momentene er vektlagt. Siden det ikke er så mange rettsavgjørelser som blir omhandlet omkring dette rettstemaet er det vanskelig å trekke konkrete slutninger i vurderingen av bortfall av negative servitutter til «utviklings medfør». En ting som stadfestes er at strøksservitutter kan falle bort til utviklingen eller at den mister sin aktualitet. Fra LB-2014-27753 får man et utgangspunkt hvor skal foretas en helhetlig og konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle, noe som blir etterfulgt også i andre rettsavgjørelser. Det blir på en annen side også presentert vurderinger der retten foretar en mer generell vurdering av området som helhet. Likevel fremstår det som at vurderingen må være en helhetlig, bred vurdering som omhandler flere momenter.

Slik sakene har gått fremstår det som at det skal mye til for at en strøksservitutt og annen negativ servitutt faller bort til utviklingen i området. Av omhandlede saker er det et fåtall som bortfaller, hvor det samtidig blir påpekt i de fleste sakene at det skal en større endring for at en servitutt skal falle bort. Endringen som må til har blitt omtalt som «markant», hvor en slik endring etter lagmannsretts syn i LH-2012-155258 kan innebære etablering av «større veier, blokkbebyggelse, industri eller likende i området». Om ikke nødvendigvis etablering av industri i et boligområde vil være relevant, kan dette likevel antyde at det bør skje endringer som vesentlig endrer strøkets karakter for at servitutten bortfaller ved å ha mistet sin aktualitet. Servituttens alder sees å ha stor betydning, hvor det opp igjennom tiden kan skje endringer av rettighetshavere samt samfunnsendringer som medfører en naturlig utvikling av gjeldende område.

Lagmannsretten- og tingrettens avgjørelser i senere tid presenterer nye vurderinger av negative servitutters bortfall til reguleringsplan og samfunnsutviklingen som sådan. Slik lagmannsretten og tingretten antyder bør det foretas en helhetlig vurdering av flere momenter ved vurderingen av negative servitutters bortfall. De fleste rettsavgjørelsene som er kommet opp for lagmannsrett endte med at servitutten stod seg. I de tilfellene der lagmannsretts og tingrettens kom frem til bortfall av servitutten gjaldt det en «markant» endring av området eller endret bruk som gjorde at servitutten hadde utspilt sin rolle⁹⁵.

Høyesterett har i Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen) påpekt at servituttens alder vil være viktig i vurderingen av om servitutten har falt bort til nyere regulering. Dette blir videre stadfestet i senere lagmannsretts- og tingrettsavgjørelser⁹⁶. En eldre servitutt med ukjent formål, vil stå rettslig svakere enn en nyere servitutt der hjemmelshaver er stifteren. Av omhandlet rettspraksis begrunnet lagmannsrett blant annet i LB-2014-27753 at over tiden vil gjerne forholdet ha endret seg slik at det ikke lenger er «*noko tungt moment å verne om interessene til den som i si tid etablerte forbodet*». Dette kan etter min mening sees på som et godt utgangspunkt, der å verne om interessene til den som for over 50 år siden etablerte en servitutt ikke lenger nødvendigvis er av betydning for dagens bruk.

⁹⁵ Jf. LB-2014-27753, TSTRO-2013-197583

⁹⁶ Jf. LB-2018-39641, LA-2017-3283, LB-2017-16743, LB-2016-15623, LB-2014-27753, RG.2009 s.335

Kapittel 6: Drøfting av hvilke tilfeller som medfører bortfall av strøksservitutter til fordel for reguleringsplaner

6.1 Innledning

I dette kapitlet blir spørsmålet om hvilke tilfeller strøksservitutter må vike til fordel for reguleringsplan drøftet. Dette er et spørsmål som er diskutert til en viss grad i faglitteraturen, hvor det er delte meninger om hvilke tilfeller strøksservitutter må anses bortfalt til fordel for reguleringsplanen. I dette kapitlet skal jeg vise til rettens argumenter for å se om det kan trekkes noen generelle betraktninger om når strøksservitutter må anses bortfalt til reguleringsplan.

6.2 Stridens kjerne

Strøksservitutter har som nevnt fra gammelt av vært et verktøy i privatrettslig regulering av eiendomsforhold. I siste halvdel av 1800-tallet og omkring midten av 1900-tallet var strøksservitutter av stor betydning for hvordan arealforholdene ble styrt. Strøksservitutter ble, som tidligere nevnt i kapittel 2.3, i stor grad stiftet ved utparsellering fra hovedbølet. Ved å påhefte strøksservitutter på de utparsellerte eiendommene sikret man en viss form for bebyggelse samt andre faktorer som var av interesse tilknyttet eiendommene. Slike interesser kunne være sikring av utsikt, solforhold, redusere innsyn eller sikre andre former for bruk. For de som først kjøpte slike tomter var servitutter av slik karakter en garanti og sikkerhet om at strøket ikke ville endres med det første. Dette ga kjøperne en forutsigbarhet og en trygghet som også var å anse som prisvarende, hvilket fikk innvirkning på betalingsviljen⁹⁷. Med bakgrunn i dette hadde derfor kjøper og selger en felles interesse i servitutten. Etersom de fleste av disse servituttene er gamle, noen over hundre år, vil det normalt være flere kjøp og salg av eiendommer påheftet med servitutter. Dette innebærer at det gjerne har skjedd flere endringer av hjemmelshavere. Desto flere rettighetshavere det har vært i tilknytning til servitutten, jo større er sannsynligheten for at rettighetshaver har endret syn og ønsker for hvordan eiendommen ønskes å brukes. Over tiden er det som nevnt også større sannsynlighet for at samfunnet har endret seg i en slik grad at servitutten

⁹⁷ Bergsholm (2016) s. 203

har mistet sin betydning. Servituttens alder vil derfor være av stor betydning. Dette ble også tatt opp i LB-2014-26653⁹⁸.

Problemet mellom reguleringsplan og strøksservitt oppstår først og fremst når en eiendom blir utviklet i strid med servituten. Om en reguleringsplan og en strøksservitt står i strid med hverandre, og en rettighetshaver påberoper servituten, kan det innebære begrensninger for fremtidig utnyttelse. Det er opp til rettighetshaver om vedkommende ønsker å påberope servituten eller ikke, hvor det i praksis ikke oppstår konflikt før rettighetshaver legger frem sine påstander om rett. For at det skal kunne dømmes av domstolene i en slik sak må saksforholdet bringes til retten av en som er å anse som en part.

Det er når utbyggere tar over og begynner planlegging av utvikling at temaet i oppgaven i stor grad blir gjort gjeldende. I praksis er de fleste reguleringsplaner utarbeidet av private initiativtakere⁹⁹. Planene blir ofte utarbeidet av kommersielle utbyggere som søker å utvikle eiendommen med en høy utnyttelsesgrad for å maksimere sin profitt i utbyggingsprosjektet. Ved utarbeidelsen av planene kan utbyggere som regel ha en stor forventning til at deres tomt vil kunne utnyttes i samsvar med nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Rettighetshaver og tiltakshaver er interessert i å ivareta sine egne interesser i forhold til sine eiendommer. Utvikler ønsker å få til en høy utnyttelse av eiendommen for å tjene mest mulig på sitt utbyggingsprosjekt. Rettighetshaver ønsker ikke ulempe på sin eiendom eller overtredelse av sin rett grunnet utvikling av naboeiendom.

Utbygger kan få offentlige godkjenninger og vise til dette der rettighetshavere påberoper servitutter på deres eiendom. Tiltakshaver viser i flere tilfeller til samfunnsutviklingen og at rettighetene er utdaterte¹⁰⁰. Servitutters bortfall til utviklingen i området har vært oppe i rettspraksis en rekke ganger, hvor dette har blitt tatt stilling til i hvert enkelt tilfelle. Det vil da være forskjeller for hvordan domstolene avgjør spørsmålet. Ved uenighet må servituttens formål og ordlyd tolkes. En del av tolkningen vil i flere tilfeller gå ut på hvorvidt tiden har løpt fra servituten og om samfunnsutviklingen og utviklingen i området medfører at servituten må falle bort¹⁰¹.

⁹⁸ Se. Kapittel 6.4, om LB-2014-27753

⁹⁹ Statistisk sentralbyrå (2021)

¹⁰⁰ Se kapittel 4. Se blant annet RG. 2009 s.335, LH-2012-155258, LB-2014-27753

¹⁰¹ RG.2009 s.335, LB-2014- 27753, LA-2017-3283, LB-2017-16743, LB-2018-39641

Rettsvirkningen av en vedtatt reguleringsplan er at alle fremtidige tiltak skal være i henhold til denne, jf. pbl. § 12-4 første ledd. Bestemmelsen gjelder imidlertid kun nye tiltak, og setter ikke begrensninger for bruk og utnyttelse som er etablert før planvedtaket.

Reguleringsplanen krever med andre ord ikke endringer, men er grunnlag for tillatelser og restriksjoner for fremtidig arealutnyttelse.

Hvorvidt en strøksservitutt bortfaller til fordel for reguleringsplan er å anse som en avveining av flere momenter. Bortsett fra at ekspropriasjonsretten tilsier at det kan utløses erstatningsplikt med bakgrunn i Grunnlovens § 105 og EMK P1-1, er ikke spørsmålet om reguleringsplan som bortfallsgrunn lovregulert¹⁰². Systemet er derfor slik at det er opp til domstolene å avgjøre spørsmålet i hvert enkelt tilfelle der servituttene blir påberopt. Servituttens formål vil nødvendigvis ikke ha den samme betydningen i dag som da den ble stiftet. Som følge av samfunnsutviklingen som sådan og konkret utviklingen i strøket servituttens omfatter, kan dette være endret. Utviklingen kan tilsi at det er ønskelig med fortetting eller annen type bebyggelse enn det som tillates etter servituttens. Det er ofte her konflikten starter, hvor reguleringsplanen åpner for en annen utnyttelse enn det servituttens tillater. Dette kan innebære blant annet høyere utnyttelsesgrad, andre former for bebyggelse eller annet arealformål. Her vil det oppstå en konflikt mellom privatrettslige avtaler på den ene siden og offentligrettslige arealplaner på den andre siden. Stavang beskriver at gjeldende rett er et tosporet system, hvor offentlige reguleringer og private rettigheter er separert¹⁰³. Formålet til en del servitutter går nettopp ut på å forhindre utvikling i strøket, og bevare området's særpreg og karakter.

I Rt.2008.362 (Naturbetong-dommen) presenteres syn fra Rt.2002 s.145 (Bortelid-dommen). Her kom Høyesterett med uttalelse om at «Opprettholdelse av servituttens innebærer ikke en meningsløs «ikke-bebyggelse» av området, eller et utilsiktet hinder(...)»¹⁰⁴. Dette synet har blitt delt i lagmannsrettens avgjørelse i LB-2016-15623. Her uttalte lagmannsrett at en servitutt med et formål å hindre utbygging ikke kan anses meningsløst i

¹⁰² Stavang (2011) s. 139

¹⁰³ Stavang (2011) s. 147

¹⁰⁴ Rt. 2002 s. 145 (Bortelid-dommen), s. 6

bevaringssammenheng, selv der bygningsmyndighetene i planen legger til rette for fortetting¹⁰⁵. Her vektlegges den privatrettslige interessen i avveiningen av lagmannsretten.

Slik det er beskrevet i de nyere avgjørelsene ser man at det er ulike måter interesseavveiningene blir vektlagt. Der interesseavveiningen mellom strøksservitutt og reguleringsplanen medfører at tomten ikke kan bebygges, er det å anse som at allmennhetens interesser må veie tyngst og servitutten må vike. I slike tilfeller kan situasjonen løses ved å omregulere slik at bestemmelsene i reguleringsplanen og servitutten stemmer overens. Opphør av servitutten i form av avskipping etter servituttlovens § 7 eller ekspropriasjon etter oreigningslova § 2 nr. 31 er også en mulighet. Det har blitt stadfestet av lagmannsrett at en grunneier skal respektere «både de privatrettslige og offentligrettslige begrensningene som gjelder for utnyttelsen av eiendommen.»¹⁰⁶ Ved vedtak av ny reguleringsplan er målet for bygningsmyndighetene å sikre overordnet planlegging samt at det det skjer en lokal utvikling. Et problem kan være at negative servitutter og andre privatrettslige forhold ikke blir tatt stilling til i utviklingsprosjektet. Dette kan skape en situasjon der det bygges i strid med de privatrettslige begrensningene i servitutten. En utvikler kan ha et ønske om å maksimere verdien av det ferdige prosjektet, hvor en faktor i dette kan være å bygge maksimalt av det for eksempel reguleringsplanen tillater. En begrensning i form av en strøksservitutt kan være en ødeleggende faktor, hvor en slik begrensning kan gjøre at prosjektet langt mindre lønnsomt.

6.3 Generelle føringer fra Rt. 2008 s.326 (Naturbetong-dommen)

Rt.2008 s. 362 (Naturbetong-dommen) er den nyeste Høyesterettsavgjørelsen som omhandler servitutters bortfall til reguleringsplan. I dette underkapittelet vil generelle føringer fra dommen bli presentert og drøftet.

Det første man kan legge til grunn er at servitutter ikke bortfaller til fordel for reguleringsplan automatisk¹⁰⁷. I Rt. 2008 s.362 (Naturbetong-dommen) avsnitt 83 beskriver førstvoterende at setningen i Rt. 1995 s. 904 (Gjensidige-dommen) om at negative servitutter automatisk faller bort til reguleringsplan ikke kan opprettholdes. Men «På den

¹⁰⁵ LB-2016-15623

¹⁰⁶ LA-2017-3283

¹⁰⁷ Rt. 2008 s.362 (Naturbetong-dommen), avsnitt 83

annen side kan det ikke være tvilsomt at reguleringsplaner kan medføre at servitutter faller bort.» Førstvoterende beskriver også her at de klareste tilfellene på dette er der det er direkte strid mellom formålene i servituttens og reguleringsbestemmelser. Andre tilfeller er der etterlevelse av servituttens på annen måte medfører en «meningsløs ikke-bruk eller utilsiktede følger». Slik ordlyden fremstår i avsnittet tolker jeg den slik at servituttens ikke faller bort til fordel for nyere reguleringsplan sånn uten videre. Etter Høyesteretts uttalelser i Bortelid-dommen er servitutter som eventuelt vil måtte vike for reguleringsplan «strøkservitutter som båndlegger areal til et annet formål enn det reguleringsplanen har, deleforbud i eldre villastrøk og bestemmelser om byggegrenser mv.»¹⁰⁸

Med andre ord er det negative servitutter som fører til en meningsløs ikke-bebyggelse av området, eller som er til utilsiktet hinder som skal falle bort til nyere regulering. Av Høyesterett i Naturbetong-dommen ble det videre konstatert at uttalelsene i Bortelid-dommen er å anse som helt generelle og gjelder ikke bare situasjonen med festekontrakter som saken gjaldt¹⁰⁹. De klareste eksemplene som blir tatt opp i dommen er der servituttens og reguleringsplanen er i direkte motstrid, og der servituttens på annen måte medfører en meningsløs ikke-bruk. At en strøkservitutt står i direkte motstrid med reguleringsplanen innebærer at reguleringsbestemmelsene og bestemmelsene i servituttens er uforenelige, hvor man vil få en situasjon der man får et område som ikke kan bygges. Dette innebærer direkte motstrid i formålet til reguleringsplanen og servituttens, der for eksempel reguleringsplanen åpner for næring, og servituttens sier det kun kan bygges boliger på området. Dette medfører at hvis man følger bestemmelsene i reguleringsplanen og bygger næring, vil dette stride med servituttens. Høyesterett viser til Rt. 1995 s.904 (Gjensidige-dommen) for det første eksemplet, hvor Høyesterett her ikke fant det sannsynlig at servituttens kunne opprettholdes med bakgrunn i direkte motstrid mellom formålet i servituttens og reguleringsplanen¹¹⁰. Der servituttens medfører en meningsløs ikke-bruk, antar jeg at Høyesterett sikter til tilfeller der servituttens medfører at området den gjelder blir liggende ubebygget. At en eiendom blir liggende brakk vil være en situasjon som er lite hensiktsmessig for grunneier, men også fra et samfunnsmessig ståsted. Slik jeg forstår dette

¹⁰⁸ Rt.2002 s.145 (Bortelid-dommen), s. 149

¹⁰⁹ Rt. 2008 s. 362, avsnitt 78-80

¹¹⁰ Rt. 2008 s.362 (Naturbetong-dommen), avsnitt 77

må det ved direkte motstrid være de samfunnsmessige hensyn som skal ilegges høyest vekt, hvor servitutten bortfaller.

Som tidligere nevnt kan det tenkes at tiltakshaver bør oppfylle vilkårene i både reguleringsplanen og servitutten der dette er forenlig¹¹¹. I Rt.2008 s. 362 (Naturbetongdommen) kunne tiltakshaver både ha bygget etter vilkårene i servitutten og reguleringsplanen gjennom å bygge rekkehus. Der det finnes utviklingsalternativer som er innenfor rammene av reguleringsplanen og servitutten, kan det tenkes at tiltakshaver kan velge et alternativ som tilgodeser alle bestemmelsene. Et annet alternativ er å omskipe eller avskipe servitutten etter servituttloven §§ 5-7 eller ekspropriere bort servitutten etter oreigningslova § 2 jf. § 1, i de tilfeller samfunnsmessige hensyn veier tungt for at reguleringsplanen bør gjennomføres. Det er også et alternativ å inngå minnelig avtale med rettighetshaverne om hvordan utviklingen bør foregå. Alt dette er forutsatt at servitutten blir påberopt, noe som ikke alltid er tilfelle.

6.4. Andre generelle føringer fra rettspraksis

Lagmannsretten- og tingrettens avgjørelser i senere tid presenterer nye vurderinger av negative servitutters bortfall til reguleringsplan og samfunnsutviklingen som sådan. Som kommet frem til i kapittel 5 bør det foretas en helhetlig vurdering av flere momenter ved vurderingen av negative servitutters bortfall. De fleste sakene som er avgjort av lagmannsrett endte med at servitutten stod seg. I de tilfellene der lagmannsretts og tingrettens kom frem til bortfall av servitutten gjaldt det «markant endring» av området eller endret bruk som gjorde at servitutten hadde utspilt sin rolle¹¹².

Høyesterett har i Rt. 2008 s. 362 (Naturbetongdommen) påpekt at servituttens alder vil være viktig i vurderingen av om servitutten har falt bort til nyere regulering. Dette blir videre stadfestet i senere lagmannsretts- og tingrettsavgjørelser¹¹³. En eldre servitutt med et uklart formål, vil ofte stå rettslig svakere enn en nyere servitutt der hjemmelshaver er stifteren. Av omhandlet rettspraksis begrunnet lagmannsrett blant annet i LB-2014-27753 at over tiden vil gjerne forholdet ha endret seg slik at det ikke lenger er «*noko tungt moment å verna om*

¹¹¹ LA-2017-3283

¹¹² Jf. LB-2014-27753, TSTRO-2013-197583

¹¹³ Jf. LB-2018-39641, LA-2017-3283, LB-2017-16743, LB-2016-15623, LB-2014-27753, RG.2009 s.335

interessene til den som i si tid etablerte forbudet». Dette kan etter min mening sees på som et godt utgangspunkt, der å verne om interessene til den som for antakelig over 50 år siden etablerte en servitutt ikke lenger nødvendigvis er av betydning for dagens bruk. Men det at en servitutt er eldre innebærer ikke nødvendigvis at den er bortfalt¹¹⁴.

Domstolene er også kommet frem til at hvor mange brudd på servitutten og særlig i hvilken grad området har blitt endret eller beholdt sitt særpreg er viktige momenter i vurderingen om servitutten er bortfalt til utviklingen i et område¹¹⁵. For å ta et eksempel:

En strøksservitutt ble stiftet for 100 år siden. Servitutten inneholdt bestemmelser om villamessig bebyggelse og delingsforbud. Dagens hjemmelshavere for eiendommene kjøpte eiendommene for mellom 2-10 år siden, der hjemmelshaverne i strøket har blitt byttet ved flere anledninger opp igjennom tiden. Det har også ved flere anledninger blitt bygget, utviklet og skjedd delinger i strid med strøksservitutten, hvor det er kommet frem at det har skjedd slike overtredelser på samtlige av eiendommene i strøket. En tiltakshaver omregulerer så en av tomtene i strøket slik at det bryter med servitutten, hvor en påtaleberettiget påberoper strøksservitutten.

I et slikt tilfelle må det kunne antas, med bakgrunn i Høyesteretts og lagmannsretts uttalelser, at servitutten vil være bortfalt. Servituttens alder i kombinasjon med mengden overtredelser av den er såpass dominerende at servitutten ikke lenger har betydning for eiendommene i området. Området har med dette gjennomgått en slik endring at strøksservituttens betydning vil ha forvitret til tidens tann.

Som et eksempel på der utviklingen medførte bortfall kom lagmannsretten LB-2014-27753 til at et delingsforbud var bortfalt til utviklingen i området. Lagmannsretten kom frem til at på 41 av 69 eiendommer var det skjedd delinger i strid med delingsforbudet i servitutten, hvor flere av disse 41 eiendommene var blitt delt på ny. Med dette kom lagmannsretten også frem til at den gjennomsnittlige tomtestørrelsen i området var gått fra ca. 2000 m² da servitutten ble stiftet, til at det var snakk om boligeiendommer på ned til 600-800 m² da avgjørelsen ble tatt. En slik fortetting og overtredelse av servitutten var etter lagmannsrettens nok til at servitutten måtte anses som bortfalt. Det er vanskelig å

¹¹⁴ Se kapittel 5.3 om LA-2017-3283

¹¹⁵ Jf. LB-2016-15623, LB-2014- 27753

konstatere noen generell slutning basert kun på denne vurderingen, men dette tilsier at for at servitutt bortfaller bør endringene være så store at den har mistet sin betydning for området.

I LB-2014-62617 (Neptune-dommen) konstaterer lagmannsretten at *«det skal forholdsvis mye til før en servitutt anses bortfalt som følge av utviklingen i området»*. I gjeldende område bestod området hovedsakelig av eneboliger og tomannsboliger, men med innslag av mer «rekkehuslignende» bebyggelse med flermannsboliger. Lagmannsretten så det likevel slik at *«Innslaget av slike boliger er imidlertid ikke så stort at strøket har endret karakter i en slik grad at kravet om at bebyggelsen skal være villamessig, er falt bort»*.

Denne tankegangen blir videre benyttet i LH-2012-155258 og RG.2009 s.335. I LH-2012-155258 kom lagmannsrett til at negativ servitutt begrenset innsyn i en viss grad fra naboeiendom. Servitutt skulle blant annet begrense bebyggelsens avstand til østgrensen på eiendommen, hvor dagens bebyggelse gikk innenfor denne bestemmelsen. Derfor kom lagmannsretten til at servitutt ikke medførte en meningsløs ikke-bruk. Det aktuelle området var fortsatt å anse som et villastrøk, hvor det etter lagmannsrettens oppfatning ikke hadde skjedd vesentlige endringer i området. Ettersom det ikke var blitt gjort større endringer som *«etablering av større veier, blokkbebyggelse, industri eller liknende i området, er strøkets karakter ikke vesentlig endret»*, fant ikke retten strøkets karakter som vesentlig endret.

I RG. 2009 s. 335 (Nordstrandveien) vektlegger lagmannsrett området som helhet.

Lagmannsretten kom til at det hadde skjedd en mer generell samfunnsutvikling i området *«som i andre bynære områder rundt Oslo»*. Lagmannsretten fant, til tross for fortettingen og den generelle bymessige utviklingen i området, at det fortsatt bar preg av et tradisjonelt villastrøk. Lagmannsretten kom fram til at villaklausulen derfor ikke var å anse som bortfalt. Avslutningsvis beskriver lagmannsrett at *«naboer i dag må akseptere en større utnyttelse av eiendommer enn det som var normalt for 75-100 år siden. De må også akseptere andre utforminger av bygg og andre materialvalg. I dette tilfelle er imidlertid de to firemannsboligene så bastante og dominerende at de etter lagmannsrettens oppfatning ikke kan sies å være forenlig med den tinglyste villaklausulen.»*

I LB-2017-16743 satt lagmannsretten et utgangspunkt at om utviklingen hadde medført at en servitutt skulle bortfalle må dette vurderes ut fra «*objektive kriterier og basert på forholdet mellom opprinnelig tiltenkt utnyttelse sammenholdt med den faktiske.*»

Lagmannsretten vurderte det spesifikt i denne saken at formålet med servitutten var tilrettelegge for store villaer i området, og samtidig øke antallet boenheter, ettersom servitutten gjaldt oppføring av «dobbelthus». Retten fant at områdets utvikling hadde medført at de gjeldende tomtene fremsto som «vesentlig annerledes» enn det servitutten skulle sikre. Lagmannsretten fant med dette at fortetningsaspektet ved servitutten var bortfalt. Servitutten hadde derfor etter lagmannsrettens syn mistet sin betydning for området, og var derfor bortfalt.

Slik jeg tolker overnevnte avgjørelser, og som lagmannsretten uttaler i LB-2014-62617 (Neptune-dommen), skal mye til for at en servitutt faller bort til utviklingen i området. Området må med bakgrunn i dette ha endret seg i en slik grad at det ikke lenger bærer preg av å være et villaområde eller at området har gjennomgått brudd på servitutten som vesentlig har endret områdets karakter. En slik endring kan innebære «*etablering av større veier, blokkbebyggelse, industri eller liknende*»¹¹⁶, som vesentlig endrer områdets karakter. Det er likevel vanskelig å sette et spesifikt antall når det kommer til overtredelser i form av delinger eller brudd på servitutten som skal til for at endringene er «vesentlige».

Det følger også av rettspraksis at strøksservitutter *kan* falle bort der den kommer i strid med eller gjør det vanskelig å gjennomføre reguleringsplan¹¹⁷. I LB-2016-15623 (Frøen) fant lagmannsretten at småhusplanen og en strøksservitutt langt på vei hadde det samme formålet, men reguleringsplanen åpnet for en fortetting av området der forholdene lå til rette for det. Lagmannsretten fant det slik at selv om dele- og byggeforbudet etter servitutten i gitte tilfeller ville hindret en utbygging som er i samsvar med gjeldende reguleringsplan, kan ikke dette i seg selv medføre at servitutten anses bortfalt.

Lagmannsretten uttalte at: «*Dette betyr ikke etter lagmannsrettens syn at servitutten alltid kan gjøres gjeldende eller at den nødvendigvis vil stanse all utvikling av området. For det første er det opp til den enkelte villaeier om vedkommende i det enkelte tilfelle vil påberope*

¹¹⁶ LH-2012-155258

¹¹⁷ Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen) avsnitt 83

servitutten. For det andre kan servitutten eksproprieres, eventuelt avskipes eller omskipes etter servituttloven §§ 5-7 hvis de samfunnsmessige behovene er sterke nok.»

Dette blir blant annet underbygget i TOSLO-2010-15964. Retten viste til Rt. 2008 s.362 (Naturbetong-dommen), hvor tingretten fastslo at en negativ servitutt ikke nødvendigvis faller bort «*ene og alene fordi den strider mot reguleringsplan eller vedtak som er fattet i medhold av bygningslovgivningen.*» Tingretten så det også slik at i tilfeller servituttsens formål nettopp er «*å legge bånd på adgangen til oppdeling av tomter for å sikre en viss tomtestørrelse eller på adgangen til oppføring av bygg som strider mot et strøks villamessige karakter, kan det etter den praksis som i dag foreligger vel tenkes at den negative servitutten går foran reguleringshensyn. Dersom servitutten står i veien for en samfunnsmessig fornuftig utnyttelse av tomten, vil man etter omstendighetene kunne være henvist til å gå veien om ekspropriasjon.*» Retten så det videre det på en annen side at der negative servitutters formål ikke lenger er til stede lett kan bortfalle til endrede forhold, herunder nye reguleringsplaner.

I LA-2017-3283 setter lagmannsretten som utgangspunkt at en grunneier må respektere både de privatrettslige og offentligrettslige begrensningene som gjelder for utnyttelsen av eiendommen. Servitutten i gjeldende sak gjaldt å sikre utsikt for en fritidseiendom, hvor servitutten var av individuell karakter, med én herskende og én tjenende eiendom. Lagmannsretten så det slik at herskende eiendom ville mistet enhver beskyttelse for sin utsikt mot sjøen, hvor det skulle bygges ny bolig på to etasjer med saltak. Det at servitutten skulle bortfalle til reguleringsplanen uten kompensasjon, ville etter lagmannsrettens syn få en svært «*vidtgående rettsvirkning*» for herskende eiendom. Det ville dessuten ikke innebære en meningsløs ikke-bruk eller utilsiktet hindring at en del av arealet som tilhørte tjenende eiendom ikke kunne bebygges for å ivareta servituttsens bestemmelser.

Lagmannsretten viste i LB-2018-53208 til Rt. 2004 s. 883 (Kolstad), og uttalelsen om at tiden har løpt fra mange strøksservitutter. Lagmannsretten anså på en annen side at dette var knyttet opp til deleforbud som strøksservitutt, hvor gjeldende servitutt var en villaklausul. Saken gjaldt retting av grunnboken ved å gjeninnføre en slettet bestemmelse om bebyggelse, som retten kom frem til var en strøksservitutt. Lagmannsretten viste også til at det i Rt.2004 s. 883 ble lagt til grunn at var «*en entydig praksis for at de gamle strøksservituttene ikke håndheves*». Dette mente lagmannsretten ikke kunne stemme for

gjeldende sak, hvor det ikke forelå noen «entydig praksis» for at slik villaklausul i festeavtale tinglyses slettet der skjøtet blir tinglyst.

I LB-2018-39641 kom lagmannsretten til at etterlevelse av delingsforbud og etasjebegrensning i en strøksservitutt ikke innebar en meningsløs «ikke-bebyggelse» eller et utilsikket hinder», jf. Rt-2002-145 (Bortelid-dommen). Dette med bakgrunn i at det kunne oppføres enebolig på ankende parts eiendom som gikk innenfor servituttens begrensninger og reguleringsplanen. Det var med dette ikke snakk om noen kollisjon, hvor tomten fortsatt kunne utnyttes som forutsatt da servitutten ble påheftet eiendommene.

Tingretten kom ved overskjønn i TSTRO-2013-197583 frem til at servitutten alene ikke var bortfalt til reguleringsplanen, der den ikke medførte en «meningsløs ikke-bruk eller utilsiktede følger. Dette var begrunnet i at reguleringsplanen ikke utgjorde et hinder for at sportsplassen saken gjaldt kunne anvendes som sportsplass. Servitutten ble likevel ansett som bortfalt til utviklingen i området. Dette ble blant annet begrunnet i at fellesskapets behov for aktivitetsområde i rimelig avstand var ivaretatt foruten denne plassen.

LB-2009-113631 gjaldt som tidligere nevnt anke over avslag på krav om å gjeninnføre en slettet strøksservitutt i grunnboka. Lagmannsretten kom frem til at denne ikke skulle vært slettet, hvor servitutten ikke var bortfalt. Lagmannsretten fant at den ikke stod i strid med reguleringsplanen, slik at den innebar en «*meningsløs ikke-bruk av eiendommene*».

Vurderingen for dette var ikke videre beskrevet. Strøksservitutten innebar en bestemmelse i punkt 3, som beskrev at bebyggelsen skulle være i «*overenstemmelse med gjeldende reguleringsbestemmelser og fastsatte bygningsvedtekter...*». Reguleringsplanen åpnet for boligbebyggelse, hvor ordlyden på servitutten skulle ivareta planens retningslinjer. Etter servituttens ordlyd søkte den å tilfredsstille gjeldende reguleringsplans bestemmelser kan det tenkes at dette var en del av begrunnelsen.

TOSLO-2012-69875-2 gjaldt krav om opphevelse av vedtak om ekspropriasjon av villaklausul, hvor spørsmålet var om vedtaket var basert på feil faktum eller om det forelå mangler i begrunnelsen for vedtaket. I vurderingen om vedtaket var basert på feil forståelse av reguleringsplanen viste retten til departementets vurdering. Departementet så forholdet mellom servitutten og gjeldende reguleringsplan som sentralt. Departementet kom frem til at reguleringsplanens formål var å fortette gjeldene eiendom. Etter en gjennomgang av

reguleringsplanen, kom tingretten også frem til at eiendommen var innenfor området der det var tillatt med «videre utbygging» etter reguleringsbestemmelsene. Retten kom frem til at det ikke var grunnlag for å kjenne vedtaket ugyldig, siden retten ikke kunne se det å være feil i departementets saksbehandling.

6.5 Konklusjon/sammenfatning

Som generelle føringer her kan man konkludere med at det skal mye til for at en strøksservitutt eller annen negativ servitutt anses bortfalt til reguleringsplan eller utviklingen som sådan. Utgangspunktet som gjennomgående blir benyttet er at servitutten gjelder med mindre det er forhold som tilsier noe annet. De tilfellene det er snakk om kollisjon mellom reguleringsplan og strøksservitutt blir også en vurdering av utviklingen tatt med. Servituttens alder, antall overtredelser og hvorvidt området fortsatt bærer preg av å være det samme eller i hvor stor grad det har endret seg blir tatt frem som viktige momenter i vurderingen.

Der servitutten klart bærer preg av å være utdatert i forhold til områdets faktiske forhold, kan dette medføre bortfall av servitutten. Av rettspraksis kan det også utledes at der strøksservituttens begrensninger medfører en ikke-bruk eller utilsiktede hindringer vil også servitutten bortfalle. Det klareste tilfelle er der det er snakk om direkte kollisjon mellom reguleringsplanen og servituttens formål, hvor det ikke er mulig å bygge i henhold til begge forholdenes bestemmelser. Det må tas en konkret vurdering i hvert tilfelle, der momenter som utviklingen i området, servituttens alder, samfunnsutviklingen og graden av kollisjon bør være med i vurderingen av om servitutten faller bort til reguleringsplanen.

Kapittel 7: Avslutning

7.1 Avsluttende konklusjon

Det har gjennom rettspraksis blitt stadfestet at det skal mye til før en strøkservitutt og annen negativ servitutt viker til «utviklings medfører». Høyesterett i Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen) nevnte at en servitutts karakter samt servituttsens alder er viktig i vurderingen av om den er bortfalt til utviklingen i området. Lagmannsretten har blant annet i LB-2014-27753 og LB-2016-15623 kommet til at et utgangspunkt for vurderingen må tenkes å være servituttsens alder, omfanget av brudd på servitutten og hvilken endring som har skjedd i området fra da servitutten ble påheftet. Det kan derfor tenkes at fortetning i seg selv ikke er nok for at en strøkservitutt bortfaller. Endringen bør være av slik karakter at servitutten har mistet sin betydning, og med dette ikke lenger beskytter rettighetshavers interesser i området.

Bortfall av strøkservitutter til fordel for reguleringsplan er ikke lovregulert. Det er på en annen side ulike virkemidler for å fjerne en negativ servitutt som hindrer utnyttelsen en reguleringsplan åpner for. Dette innebærer som nevnt omskiping eller avskiping etter servituttløva §§ 5-7 og ekspropriasjon etter areinngningslova § 2 nr. 31. Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen) fastslår at servitutter ikke faller bort automatisk til fordel for en reguleringsplan. Dersom servituttsens bestemmelser står i direkte motstrid med reguleringsplanen, eller der servitutten på annet vis medfører en meningsløs ikke-bruk eller får utilsiktede følger vil imidlertid servitutten nok anses som bortfalt. I min gjennomgang av rettspraksis fant jeg ingen eksempler på automatisk bortfall til fordel for reguleringsplanen. Dette tilsier etter mitt skjønn at servituttene har et stort vern etter norsk rettspraksis. Ved vurderingen av om en strøkservitutt eller annen negativ servitutt må vike til fordel for reguleringsplan skal det foretas en helhetlig og konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle.

7.2 Avsluttende refleksjoner

Slik rettstemaet er presentert i omhandlet rettspraksis virker systemet å fungere for både rettighetshavere og tiltakshavere. Problemet synes å oppstå der utbyggerne ikke tar stilling til strøkservitutter og «gambler» på at det ikke foreligger hindringer for gjennomføringen av tenkt prosjekt. Selv om jeg tar for meg ulike rettssaker som omhandler temaet til forskjellig grad, er det vanskelig å ikke komme frem til noe mer generelt enn at «det skal mye til» for

en strøksservitutt å falle bort. Det kan stilles spørsmål om dette i det hele tatt er ønskelig å regulere spørsmålet gjennom en lovbestemmelse. Ved å få en lovbestemmelse som forteller mer konkret hva som får forrang i kollisjonstilfelle kan være med på å skape en mer forutsigbar rettssituasjon. Men er egentlig situasjonen vi har i dag spesielt uforutsigbar? Selv om det ikke er definert nøyaktig hvilke tilfeller der strøksservitutter får forrang, skal det en «markant» endring eller «mye til» for at en strøksservitutt bortfaller. Dermed står servitutten egentlig rettslig sterkt i forhold til reguleringsplan.

Jeg er klar over at oppgaven har sine styrker og svakheter. En svakhet ved oppgaven kan være at den mangler tyngde gjennom flere rettsavgjørelser. Det er med dette vanskelig å svare på problemstillingen med noe mer konkret enn at rettspraksis tilsier at strøksservitutter bortfaller der det har skjedd «markante endringer» eller at den medfører «en meningsløs ikke-bruk eller utilsiktede følger». En annen svakhet kan også være at den omhandler underrettspraksis, som ikke blir vektlagt like høyt som Høyesterettspraksis i juridisk forstand. Dette medfører at det ikke kan sies for mye sikkert, ettersom en ny Høyesterettssak som sier noe annet enn det som kommer frem av denne oppgaven kan endre synet på rettsforholdet. En styrke med oppgaven er at den omhandler nye avgjørelser som tilsier at tematikken er svært relevant den dag i dag. Gjennom mitt arbeid med problemstillingen har jeg fått erfaringer med hvordan jeg har likt å jobbe samt hvordan jeg burde ha gjort for å forbedre oppgaven. Jeg har savnet muligheten til å benytte skoleområdet, hvor man gjennom å møte opp på skolen også kan ha faglige diskusjoner med medstudenter. Det har til tider vært vanskelig å finne motivasjon under arbeidet med skrivingen, hovedsakelig grunnet pandemien som hverdagen fortsatt er preget av. På den annen side har jeg hatt en god veileder som har kommet med gode innspill og tilbakemeldinger der det har vært behov.

Kilderegister

Litteratur:

Bergsholm, E (2016). *Rettigheter i fast eiendom – En innføring i tingsrett*. Fagbokforlaget.

Elvestad, H.E. (2018). *Strøksservitutter i fortettingsprosjekter. Utfordringer og endringsforslag*. Ph.D-avhandling. Norges miljø og biovitenskapelige universitet for eiendomsrett.

Elvestad, H.E. (2020). *Fra villastrøksbestemmelser (strøksservitutter) til småhusplan – om betydningen av servitutter før og nå*.

Falkanger, T. (2016). *Fast eiendoms rettsforhold*. Universitetsforlaget. 5. utgave

Holth, F og Winge, N.K (2017) *Plan- og bygningsrett – Kort forklart*. Universitetsforlaget.

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

Stavang, E (2011). *Opphør av servitutter*. Cappelen Damm Akademisk. 1. utgave.

Tuseth B.S og Winge, N.K. (2018). *Masteroppgaven i juss. Kort forklart*. Universitetsforlaget. 2. utgave.

Lovforarbeider:

NOU 2003:24 *Mer effektiv bygningslovgivning Grunnprinsipper og veivalg*.

Utbygningssavtaler. Bygningslovutvalgets første delutredning.

NOU 2005:12 *Mer effektiv bygningslovgivning II*

Ot.prp.nr.1 (1964-1965). *Om ny bygningslov*

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

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

Ot.prp.nr.43 (1957). *Om lov om ekspropriasjon av fast eiendom*

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

Lover:

Bygningslov av 18. juni 1965 nr. 7

Lov om bygningsvesenet av 22.februar 1924 nr. 2

Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på eigedom m.m. av 21.06.2013 nr. 100 (jordskifteloven- jskl).

Lov om hevd [hevdslova] av 09.12.1966

Lov om Kongeriket Noregs Grunnlova (Grunnloven – Grl.) av 17.05.1814.

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

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 27. juni nr. 71

Lov om rettshøve mellom grannar (granneloven) av 16. juni 1961 nr. 15

Lov um særlige råderettar over framand eigedom [servituttlova] av 29. november 1968

Lov om tinglysing (tinglysingsloven) av 07. juni 1935 nr.2

Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.

Rettspraksis:

Høyesterettsavgjørelser:

Rt. 1995 s. 904 (Gjensidige-dommen)

Rt. 2002 s. 145 (Bortelid-dommen)

Rt. 2004 s. 883 (Kolstad)

Rt. 2008 s.362 (Naturbetong I)

Rt.2011 s. 228 (Naturbetong-dommen II)

Lagmannsrettsavgjørelser:

LB-2004-30577

LB-2004-39766

LB-2008-104702 - RG. 2009 s.335 (Nordstrandveien)

LB-2009-113631

LB-2012-155258

LB-2014-27753

LB-2014-62617 (Neptune-dommen)

LB-2016-129899

LB-2017-16743

LB-2018-39641

LB-2018-53208

LA-2017-3283

LG-2017-190820

Tingrettsavgjørelser:

TOSLO-2010-15964

TOSLO-2012-69875-2

TSTRO-2013-197583

Annet:

Forsberg, C. & Wengström, Y. (2015). *Att göra systematiska litteraturstudier: värdering, analys och presentation av omvårdnadsforskning*. (4. utg.) Stockholm: Natur og Kultur.

Innstilling til Lov om bygningsvesenet av 19. mars 1954

Kartverket (2021). *Hvordan slette fra grunnboken*. Tilgjengelig fra:

<https://www.kartverket.no/eiendom/slette-fra-grunnboken/hvordan-slette-fra-grunnboken> Lest 16.03.21

Miljøverndepartementet (2008). *Forslag til endring av lov nr 71 av 27. juni 2008 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen)*

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023. s. 23: Tilgjengelig fra:

<https://www.regjeringen.no/contentassets/cc2c53c65af24b8ea560c0156d885703/nasjonale-forventninger-2019-bm.pdf> Lest 16.03.21

NUT 1960:1 Rådsegn 5 – *Om særlege råderettar over fremand eigedom*

NUT 1957: 3 Rådsegn 2 – *Om eigedomsretten i grannehøve*

Regjeringen (2011). *Kommunal planstrategi*. fra:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/kommunal-planstrategi/id652436/> Lest 26.02.21

Stang, E (1943) Norsk bygningsrett. Tilgjengelig fra:

<https://www.nb.no/nbsok/nb/846dafd22d5efdc06dd849685ad7baf8?index=1#273>
Lest 24.04.21

Statistisk sentralbyrå, Tabell 12987: *Omfang av reguleringsplaner og hovedtall for klager på reguleringer, etter region, statistikkvariabel år (2015-2020)*. Tilgjengelig fra:

<https://www.ssb.no/statbank/table/12987/> Lest 16.05.21



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway