



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2022 30 stp**

Fakultetet for landskap og samfunn

Veileder: Helén Elisabeth Elvestad

## **Negative servitutter i fortettingsprosjekter – med hovedfokus på kommunen sin håndtering**

Negative easements in densification projects - with  
the main focus on the municipality's handling

**Anders Holm Smørstein**

Master i Eiendom

## Forord

Masteroppgaven du nå har foran deg markerer min avslutning på fire fantastiske og uforglemmelige år på Norges miljø- og biovitenskaplige universitet (NMBU).

Etter to år på Eiendomsmeglingsstudiet, var det med blandede følelser jeg høsten 2022 bestemte meg for å forlate et trygt og godt miljø i Oslo, samt trygg og god jobb i Boa Eiendomsmegling for en ukjent og mindre trygg fremtid på NMBU. Jeg var fra dag én sikker på at valget var rett. Mer inkluderende, inspirerende og kunnskapsrikt fagmiljø enn det en har rundt seg som student på NMBU skal en lete lenge etter!

Takk til veileder Helén Elisabeth Elvestad for gode ideer, samt ris og ros underveis i prosessen. Takk for at du har motivert meg til å gi jernet, når det gjaldt som mest. Ikke minst vil jeg takke deg for at du alltid var tilgjengelig for en prat, til tid og utider.

Takk til informantene i Oslo-, Asker- og Bærum- kommune for at dere stilte til intervju. Takk for at dere var tilgjengelige for spørsmål underveis i hele prosessen. Oppgaven hadde ikke blitt den samme uten deres kunnskap og erfaring.

Jeg må også takke mine fantastiske kolleger på Kompetansesenter Nybygg i DnB Eiendom, for faglige diskusjoner og motiverende ord underveis. Spesielt takk til min sjef Elin, for at du har vist fleksibilitet og forståelse for at jeg har prioritert masteren i disse månedene.

Til slutt må jeg rette en stor takk til mamma og pappa. Takk, for at barndomshjemmet alltid er åpent for besøk. Takk for at dere hele veien har hatt troen på meg og støttet meg underveis i prosessen. Min bror, Jonas fortjener også en stor takk for motiverende samtaler. Dere er topp alle sammen!

Hva som nå venter rundt neste sving for min del er fortsatt usikkert. Det blir spennende å se hva fremtiden bringer – være seg fast jobb eller en mastergrad i Eiendomsutvikling her på NMBU.

## Sammendrag

Oppgaven tar for seg negative servitutter og hvordan kommunen anser disse i å sette begrensning på fortetting. Dagens lovgivning inneholder ingen bestemmelse som sier hva som skal gis forrang ved konflikt mellom de privatrettslige servituttene og de offentligrettslige arealplanene. Dette kan medføre at kommunen vedtar offentligrettslige arealplaner som strider med de privatrettslige servituttene. Oppgaven tar for seg denne problematikken, samt ser på virkemiddelet kommunen kan benytte i pbl. § 16-2 som en mulig løsning på en eventuell konflikt mellom de privatrettslige servituttene og de offentligrettslige reguleringsplanene. Samtidig vil jeg komme med noen forslag, som etter mitt syn kan bidra til å kartlegge eventuell motstrid så tidlig som i planinitiativet.

For å få en indikasjon på om dagens system generelt skaper utfordringer er det foretatt et dokumentstudium av 28 dommer. I dokumentstudiet er følgende kriterier lagt til grunn: alder, i hvilken grad kommunen har vurdert eller oppfordret initiativtaker til å vurdere servituttens innhold, om det er konflikt mellom reguleringsplan og den aktuelle servitutt samt om servituttens anses som bortfalt. Som et supplement til dokumentstudiet har jeg intervjuet tre kommuner, for å få inntrykk av om kommunen anser dette som en utfordring. Samlet sett utgjør dette oppgavens empiriske grunnlag. Aktuelle lovbestemmelser, forarbeider, rettspraksis samt juridisk litteratur danner grunnlaget for oppgavens teoretiske grunnlag.

Gjennom drøftelsen av det empiriske og teoretiske materialet har jeg kommet frem til at kommunen ikke anser dette som en utfordring som setter begrensning på fortetting. Kommunen ønsker å stå fritt i planleggingen av hva kommunen sine arealer skal brukes til. Det er ikke ønskelig fra kommunen sitt ståsted at eldre servitutter skal være styrende for kommunen sin planlegging. Derav ekspropriere kommunen svært sjeldent en servitutt til fordel for reguleringsplan jf. pbl. § 16-2, noe som også understrekes av det aktuelle dokumentstudiet. For at kommunen skal benytte hjemmelen i pbl. § 16-2 må kommune ha en «*interesse i utviklingen*» av det aktuelle prosjektet, samt at det må være et prosjekt som anses som et «*samfunnsnyttige tiltak*».

## Abstract

The thesis deals with negative easements and how the municipality considers these in setting a limit on densification. Current legislation does not contain any provision that states what is to take precedence in the event of a conflict between the easements under private law and the area plans for public law. This may lead to the municipality adopting public law area plans that conflict with the private law easements. The thesis addresses this issue, and looks at the tool the municipality can use in the Plan and building Act §16-2 as a possible solution to a possible conflict between the private law easements and the public law zoning plans. At the same time, I will make some proposals, which in my view may help to map any contradictions as early as in the planning initiative.

In order to get an indication of whether the current system generally creates challenges, a document study of 28 rulings has been carried out. The document study is based on the following criteria: age, the extent to which the municipality has assessed or encouraged the initiator to assess the easement's content, whether there is a conflict between the zoning plan and the easement in question and whether the easement is considered lapsed. As a supplement to the document study, I have interviewed three municipalities, to get an impression of whether the municipality considers this a challenge. Overall, this constitutes the empirical basis of the thesis. Relevant legal provisions, preparatory work, case law and legal theory form the basis for the thesis' theoretical basis.

Through the discussion of the empirical and theoretical material, I have come to the conclusion that the municipality does not consider this as a challenge that places a limit on densification. The municipality wants to be free in the planning of what the municipality's areas will be used for. It is not desirable from the municipality's point of view that older easements should govern the municipality's planning. As a result, the municipality very rarely expropriates an easement in favor of a zoning plan, in the Plan and building Act § 16-2, which is also emphasized by the relevant document study. In order for the municipality as a whole to use the legal basis in the Plan and building Act § 16-2, the municipality must have an *"interest in the development"* of the project in question, and that it must be a project that is considered a *"socially beneficial measure"*.

## Innholdsfortegnelse

Forord .....	1
Sammendrag .....	2
Abstract.....	3
Kapittel 1: Inndeling.....	9
1.1 Tema, bakgrunn og aktualitet.....	9
1.2 Avgrensing og problemstilling.....	10
1.3 Videre fremstilling.....	12
Kapittel 2: Metode og forskningsdesign .....	13
2.1 Innledning .....	13
2.2 Metodevalg .....	13
2.3 Forskningsdesign.....	14
2.4 Undersøkelsesopplegget.....	15
2.4.1 Utvalg av dommer og respondenter .....	15
2.4.2 Dokumentstudiet .....	17
2.4.3 Intervjuene.....	17
2.5 Etikk og ansvar .....	20
2.6 Studiens kvalitet.....	20
2.6.1 Relabilitet .....	21
2.6.2 Validitet.....	21
2.6.3 Kritikk av studien.....	23
Kapittel 3: Eiendomsretten og de offentligrettslige planene.....	24
3.1 Innledning .....	24
3.2 Eiendomsrett .....	24
3.3 Privat og offentlig rett.....	25
3.4 Plan og bygningsloven .....	26
3.5 Plansystemet og planmyndighetene.....	27
3.6 Kommuneplanen.....	28
3.7 Reguleringsplanen .....	29
3.8 Statlige retningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging.....	31
3.8.1 Oslo kommune sitt mål om fortetting .....	31
3.8.2 Asker kommune sitt mål om fortetting.....	33
3.8.3 Bærum sitt mål om fortetting .....	34
Kapittel 4: Servitutter .....	36
4.1 innledning .....	36

4.2 Hva er servitutter? .....	36
4.3 Servituttlova.....	37
4.4 Servitutters tilblivelse .....	38
4.5 Reelle og personlige servitutter .....	39
4.6 Negative servitutter .....	39
4.7 Strøkservitutter .....	39
4.7.1 Søksmålsrett .....	40
4.7.2 Tolkning av strøkservitutter .....	41
Kapittel 5: Negative servitutters opphør .....	42
5.1 innledning .....	42
5.2 Forhåndsbestemt eller frivillig opphør .....	42
5.3 Bortfall på grunn av reguleringsplan.....	42
5.3.1 Hvordan vurderes kollisjonstilfellene .....	43
5.3.2 Oppsummering av rettstilstanden .....	45
5.4 Ekspropriasjon .....	45
5.4.1 Plan og bygningsloven kapittel 16 .....	46
5.4.2 Oreigningslova § 2 første ledd nr. 31.....	48
5.5 Omskiping og avskipping.....	49
5.5.1 Omskiping og avskipping etter jordskifteloven.....	49
5.5.2 Omskiping etter servituttlova .....	50
5.5.3 Avskipping etter servituttlova .....	51
5.6 Erstatningsutmåling og forhåndstiltredelse.....	51
Kapittel 6: Presentasjon av dommene.....	52
6.1 Innledning .....	52
6.2 presentasjon av dommene .....	52
6.2.1 HR-2008-484-A – Rt-2008-362 (Naturbetong 1, Ivar Aasens vei 2, Oslo) .....	56
6.2.2 TOSLO-2007-138227 (Borgeneveien 21 A, Oslo) .....	58
6.2.3 LG-2008-189996 (Åsen, Sirdal) .....	59
6.2.4 LB-2008-104702 (Nordstrandveien 34, Oslo) .....	60
6.2.5 TOSLO-2012-69875-2 (Nordstrandveien 34, Oslo – ekspropriasjon).....	61
6.2.6 LB-2013-35628 – RG-2013-1090 (Nordstrandveien 34, Oslo – anke over ekspropriasjonsvedtaket) .....	62
6.2.7 TOSLO-2012-37496 (Nordstrandveien 34, Oslo (Garasjeanlegg).....	63
6.2.8 LB-2009-113631 (Gnr. 8, Bnr 660 Bærum).....	64
6.2.9 TOSLO-2010-15964 (Holtveien 3, Oslo) .....	65
6.2.10 TOBYF-2010-27068 (Jacob Hansens vei 6, Oslo).....	66

6.2.11 LE-2010-71810 (Søndre fjellstøl, Reinli) .....	67
6.2.12 LB-2010-152862 (Hanna Winsnes gate 3, Drammen).....	68
6.2.13 LF-2012-188526 (Trondheim Vandrerhjem) .....	70
6.2.14 LH-2012-155258 (O.L. Aunesgate 12, Tromsø) .....	71
6.2.15 LB-2012-203428 (Hankø Brygge/Husebukta, Hankø) .....	72
6.2.16 TSTRO-2013-197583 (Bischoffs plass, Trondheim) .....	73
6.2.17 LB-2014-47130 – LB-2014-62617 (Skådalsveien 13, Oslo).....	73
6.2.18 LB-2014-27753 (Tangen Terrasse, Nesodden) .....	74
6.2.19 LB-2016-15623 (Villaveien 27, Frøen – Oslo) .....	76
6.2.20 LB-2016-129899 (Bergstien 60, Drammen) .....	77
6.2.21 LA-2017-3283 («Solstua», Larvik) .....	78
6.2.22 LG-2017-190820 (Gnr. 13 Bnr. 1145, Bergen).....	79
6.2.23 LB-2017-16743 (Pareliusveien 39, Oslo) .....	80
6.2.24 LB-2018-53208 (Gnr. 13 Bnr. 629, Bergen) .....	82
6.2.25 LB-2018-39641 (Rustadveien 75 Gnr. 69 Bnr. 37, Asker).....	82
6.2.26 LB-2019-17451 (Lidvangveien 19, Jevnaker).....	84
6.2.27 TVEFO-2019-99367 (Engøveien 84, Færder).....	85
6.2.28 LF-2021-55385 (Gnr 2 Bnr 245, Malvik) .....	87
Kapittel 7 – Empiri.....	88
7.1 innledning .....	88
7.2 Delproblemstilling nr. 1: Konflikt mellom negativ servitutt og reguleringsplan .....	88
7.2.1 i hvilken grad er det vurdert eller oppfordret til å vurdere innholdet i servituten i forbindelse med vedtak etter pbl? .....	88
7.2.3 I hvilken grad er det konflikt mellom reguleringsplan og servitutt? .....	91
7.2.4 i hvilken grad er servituten ansett som bortfalt? .....	92
7.3 Delproblemstilling nr. 2: Ekspropriasjon etter pbl § 16-2 .....	94
7.3.1 Hvilken kommune har generert flest saker i rettsapparatet?.....	94
7.3.2 I hvilken grad benytter kommunen hjemmelen i pbl § 16-2 i lys av negative servitutter? .....	96
7.3.3 Hva skal til for at kommunen eksproprierer negative servitutter etter pbl § 16-2? .....	97
7.3.4 Ekspropriere kommunen i det heletatt til fordel for private? .....	98
7.4 Delproblemstilling nr. 3: Aktualitet.....	99
7.4.1 Historisk utvikling av saker som angår negative servitutter fra 2008 til d.d .....	99
7.4.2 Har tiden løpt fra de negative servituttene? .....	100
Kapittel 8 – Drøftelse .....	102

8.1 Innledning .....	102
8.2 Delproblemstilling nr. 1: Konflikt mellom negativ servitutt og reguleringsplan .....	102
8.2.1 I hvilken grad er det vurdert eller oppfordret til å vurdere innholdet i servituten i forbindelse med vedtak etter pbl? .....	103
8.2.3 I hvilken grad er det konflikt mellom reguleringsplan og servitutt? .....	108
8.2.4 i hvilken grad er servituten ansett som bortfalt? .....	110
8.2.5 Konklusjon.....	112
8.3 Delproblemstilling nr. 2: Ekspropriasjon etter pbl § 16-2 .....	112
8.3.1 Hvilken kommune har generert flest saker i rettsapparatet?.....	112
8.3.2 I hvilken grad benytter kommunen hjemmelen i pbl § 16-2 i lys av negative servitutter? .....	113
8.3.3 Hva skal til for at kommunen eksproprierer negative servitutter etter pbl § 16-2? .....	114
8.3.4 Ekspropriere kommunen i det heletatt til fordel for private? .....	116
8.3.5 Konklusjon.....	117
8.4 Delproblemstilling nr. 3: Aktualitet.....	118
8.4.1 Historisk utvikling av saker som angår negative servitutter fra 2008 til d.d .....	118
8.4.2 Har tiden løpt fra de negative servituttene? .....	119
8.4.3 Konklusjon.....	121
Kapittel 9 – Konklusjon og avsluttende refleksjoner .....	121
9.1 Innledning .....	121
9.2 konklusjon.....	121
9.3 Avsluttende refleksjoner.....	125
9.4 Forslag til videre forskning.....	126
Kilder .....	128
Lover og forskrifter .....	128
Rettspraksis.....	128
LB-2014-27753 (Tangen Terrasse, Nesodden) .....	128
LB-2017-16743 (Pareliusveien 39, Oslo) .....	129
TOSLO-2007-138227 (Borgeneveien 21 A, Oslo) .....	129
TSTRO-2013-197583 (Bischoffs plass, Trondheim) .....	129
Lovforarbeider og andre offentlige publikasjoner .....	129
Litteratur .....	129
Intervjuguide Kommune .....	133



## Figurligste

Figur 1: Graden det er vurdert / oppfordret til å vurdere innholdet i servitutten ifm. vedtak etter pbl .....	89
Figur 2: Grad av konflikt mellom reguleringsplan og servitutt .....	91
Figur 3: Grad av tilfeller der servitutten anses som bortfalt.....	93
Figur 4: Kommuner der det har vært saker anående negative servitutter i rettssystemet ....	95
Figur 5: Antall saker for domstolen som angår negative servitutter fra 2008 - d.d.....	99
Figur 6: Stiftelsesdato på strøksservitutter som har vært behandlet i rettssystemet 2008 - d.d.....	101

## Tabbeliste

Tabell 1: Oversikt over avgjørelser Viken fylke.....	53
Tabell 2: Oversikt over avgjørelser i Innlandet fylke.....	53
Tabell 3: Oversikt over avgjørelser i Oslo Kommune.....	54
Tabell 4: Oversikt over avgjørelser i Vestfold og Telemark fylke.....	55
Tabell 5: Oversikt over avgjørelser i Agder fylke.....	55
Tabell 6: Oversikt over avgjørelser i Vestland fylke.....	55
Tabell 7: Oversikt over avgjørelser i Trøndelag fylke.....	56
Tabell 8: Oversikt over avgjørelser i Troms og Finnmark fylke.....	56

# Kapittel 1: Inndeling

## 1.1 Tema, bakgrunn og aktualitet

Tema for oppgaven er fortettingsproblematikk sett i lys av privatrettslige strøksservitutter og offentligrettslige arealplaner. Studien tar utgangspunkt i tilfeller der det er motstrid mellom privatrettslige servitutter og offentligrettslige reguleringsplaner, med hovedvekt på løsning sett i lys ekspropriasjon etter lov om byggesak og planlegging av 27. juli 2008 nr. 71 (heretter kalt plan og bygningsloven, eller pbl.) § 16-2. Oppgaven forsøker også å se om negative servitutter i større grad skaper utfordringer i dag sammenlignet med tidligere.

For å undersøke dette er det gjennomført empiriske studier, i form av dokumentstudier av dommer og intervjuer med aktuelle kommuner.

Negative servitutter er en form for privatrettslig heftelse som forbyr, eller innskrenker rådigheten over eierens eiendom. Negative byggeservitutter er heftelser som på sin side begrenser eierens mulighet til fritt å bebygge eiendommen. Dersom disse regulerer mer enn en eiendom betegnes heftelsen som en strøksservitutt. De negative servituttene ble brukt for å regulere eiendommer før det landsdekkende plansystemet ble innført. I dag er det de offentligrettslige arealplanene og ulike lovbestemmelser som regulerer eiendom. Dette har ført til at strøksservitutter befinner seg i skiller mellom privat og offentlig rett, og derfor til stadighet er oppe til diskusjon i rettsapparatet.

Arealplanene er på sin side offentligrettslige, og regulerer forholdet mellom myndigheten på den ene siden og borgerne på den andre. Servitutter er på sin side privatrettslige og regulerer med det kun forholde mellom borgere. Plan og bygningsloven inneholder ingen bestemmelse som regulerer forholdet mellom de offentligrettslige arealplanene og de privatrettslige servituttene. Sagt med andre ord er det ingen bestemmelser i lovgivningen som gjør at servitutter faller bort som følge av et planvedtak. Dette skaper situasjoner der en arealplan åpner opp for en utnyttelse som servitutten stenger for. Rettspraksis sier at tiltakshaver selv står ansvarlig for å få den privatrettslige servitutten som er til hinder for tiltaket fjernet. Dette gjelder selv om tiltaket er i tråd med offentligrettslig arealplan.

Formålet med oppgaven er å belyse åpenbare svakheter i en tilsynelatende ellers klar lovgivning om arealplanlegging. Årsaken til denne svakheten skyldes på mange måter kollisjonene mellom de privatrettslige servituttene og offentligrettslige arealplanene som beskrevet over. Lovgivningen gir som sagt lite informasjon om hva som skal gis forrang dersom det oppstår konflikt mellom de to systemene. Dette resulterer i en rekke ulike utfordringer, som i sum gir utbygger få intensiver til å undersøke om et planlagt utbyggingsprosjekt kommer i konflikt med strøkservitutter. Et slikt system fører til en strategi der utbyggere overlater kampen om å få avklart konflikten om mulig motstrid til servituttens rettighetshaver.

Kommunen på sin side er tilbakeholdene når det kommer til å ta stilling til spørsmålet der det foreligger motstrid. Dette fordi plan- og bygningsloven sier at kommunene ikke skal ta hensyn til privatrettslige forhold ved vurdering av et tiltak jf pbl § 21-6. Likevel finnes det en åpning i plan og bygningsloven § 16-2, der kommunene kan ekspropriere servitutter til fordel for reguleringsplan. I tilfeller der det hviler en servitutt som hindrer fortetting i lys av vedtatt reguleringsplan, er det bemerkelsesverdig hvorfor ikke kommune likevel velger å ta stilling til privatrettslige forhold for å få realisert planen som er et politisk ønske. Dette fremstår som dobbeltmoralsk.

## 1.2 Avgrensing og problemstilling

Det finnes flere former for servitutter, der denne oppgaven er avgrenset til å omhandle mulig fortetningsproblematikk som skapes som følge av servitutter. De negative servituttene med hovedfokus på de såkalte «*villaklausulene*» er kjent for i størst grad å skape konflikt med reguleringsplan i fortetningsprosjekter. Oppgaven er derfor avgrenset til å gjelde de negative servituttene, med hovedfokus på de byggehindrende servituttene, de såkalte «*villaklausulene*». Det er grunn til å tro at kommunen, servitutthaver og tiltakshaver har forskjellige tanker rundt de negative servituttene. Denne oppgaven er avgrenset til å angå kommunen. Bakgrunnen for denne avgrensingen er at det meg bekjent ikke er noen tidligere studier som ser på negative servitutter fra kommunen sitt ståsted.

Videre er oppgaven avgrenset geografisk til å gjelde Oslo-, Asker- og Bærum kommune. Bakgrunnen for denne avgrensingen er at dette er kjente områder der det hefter en rekke

servitutter. Bakgrunnen er at dette er områder som tidligere tilhørte Aker kommune, og på så måte ikke var omhandlet av «*Lov om bygningsvesnet av 22.02.1924*», da Aker ble ansett som en landkommune frem til sammenslåingen av Oslo i 1948 (Hodnevik, 2013, s. 373). Dette medførte at det ble påheftet servitutter i disse områdene, da det ikke var noe plan- og bygningslovgivning som gjaldt her. Servitutter kan derfor anses som datidens reguleringsbestemmelser i disse områdene.

Oppgaven er også avgrenset når det kommer til tid, ved at den ikke tar for seg saker som er avsagt etter 2008. Bakgrunnen for denne avgrensingen er modifiseringen som ble gjort i Naturbetong 1, om at en negativ servitutt ikke nødvendigvis kan anses som bortfalt som følge av reguleringsplan.

Det er viktig å presisere at oppgaven veksler mellom å bruke begrepene «servitutt», «negativ servitutt» og «villaklausuler» i det følgende. Jeg understreker at det siktes til negative servitutter i denne studien.

Med de avgrensingene som nå er gjort rede for er følgende hovedproblemstilling utarbeidet:

***«i hvilken grad setter strøksservitutter begrensing på fortetting sett fra kommunen sitt ståsted?»***

Hovedproblemstillingen som er presentert over skal i denne oppgaven søkes besvart gjennom tre delproblemstillinger:

- Delproblemstilling 1: *«I hvilken grad oppstår det kollisjon mellom negative servitutter og vedtatt reguleringsplan?»*
- Delproblemstilling 2: *«Hvorfor bidrar ikke kommunen i større grad med å få løst motstrid mellom strøksservitutt/villaklausul gjennom pbl §16-2?»*
- Delproblemstilling 3: *I hvor stor grad anser kommunen strøksservitutter som en utfordring i fortettingsprosjekter i dag sammenlignet med tidligere?»*

For nærmere beskrivelse av de tre delproblemstilling og problemstilling sin hensikt, samt bakgrunn henvises leseren til delkapittel 2.6.2.

### 1.3 Videre fremstilling

I oppgavens kapittel 2 fremgår en beskrivelse av metoden som oppgaven bygger på, samt valg som er tatt i forbindelse med dette. Deretter redegjøres det for forskningsdesign, samt bakgrunnen og valgene som er gjort i forbindelse med undersøkelsesopplegget. Til slutt redegjøres det for etiske problemstillinger som studien reiser, samt studien sine kvaliteter og utforinger.

Kapittel 3, 4 og 5 danner det teoretiske grunnlaget for studien. Hensikten med kapittelet er å gi leseren nødvendig kunnskap om det som studien undersøkes. Kapittel 3 gir leseren en innføring i den privat- og offentligrettslige sfæren, samt en gjennomgang av planhierarkiet. Kapittel 4 tar for seg servitutter, samt hvordan disse kan begrense eiendomsretten. Kapittel 5 omhandler servitutters opphør, med hovedfokus på ekspropriasjon etter pbl § 16-2.

I kapittel 6 fremgår selve dokumentstudiet i denne studien. Her presenteres 28 dommer som danner grunnlaget for diskusjonskapittelet. Det er her lagt vekt på momenter som jeg anser som viktige for å forstå i hvilken grad kommune anser de negative servitutter å sette begrensing på fortetting.

I kapittel 7 presenteres oppgavens empiri. Her blir funnene fra kapittel 6 presentert, i tillegg til informasjon fra informantene i Oslo- Asker og Bærum kommune.

I kapittel 8 fremgår drøftelsen. Her drøftes hovedfunnene i kapittel 6 opp mot teorien som er presentert i kapittel 3, 4 og 5. De aktuelle delproblemstillingene forsøkes også besvart i dette kapittelet.

I kapittel 9 presenteres hovedfunnene fra kapittel 8. Dette benyttes til å besvare studien sin hovedproblemstilling. Det blir også her presentert noen avsluttende refleksjoner, som jeg

sitter igjen med etter arbeidet med denne oppgaven. Avslutningsvis kommer jeg med forslag til videre forskning.

## Kapittel 2: Metode og forskningsdesign

### 2.1 Innledning

I følgende kapittel skal den metodiske tilnærmingen til oppgaven redegjøres for. I kapitlet sin første del blir valg av metode samt forskningsdesign presentert. Deretter blir selve undersøkelsesopplegget presentert, samt de ulike valgene som er foretatt samt en beskrivelse av hvordan det etiske ansvaret er ivaretatt undervis. Avslutningsvis blir det redegjort for studiet sine kvaliteter og mangler.

### 2.2 Metodevalg

Hvordan data innhentes og analyseres påvirkes av valg av metode (Kvale og Brinkmann 2021 s.140). En må derfor ta stilling til hvilken type undersøkelsesmetode som er best egnet til å besvare det som skal undersøkes, før en begynner innsamling av data. Et hovedskille går mellom kvantitative og kvalitative data (Halvorsen 2008 s. 128).

Studien forsøker å finne svar på om forholdet mellom privatrettslige strøksservitutter og offentligrettslige arealplaner skaper en form for fortettingsproblematikk. Funnene benyttes til å fokusere på løsninger for å unngå en kollisjon mellom de privatrettslige strøksservituttene og de offentligrettslige arealplanene. En kvalitativ metodetilnærming benyttes for å besvare problemstillingene som er utarbeidet i forbindelse med studien, som tidligere er presentert.

Kvalitativ metode er hensiktsmessig å benytte når en har data som ikke kan talfestes. Kvalitativ metode er egnet når en ønsker å undersøke samt si noe om egenskaper, kvaliteter og kjennetegn ved det som skal undersøkes. Slike egenskaper foreligger som regel i tekst eller utsagn (Halvorsen 2008 s. 128). Det understrekes at kvalitativ metode er godt egnet når fenomenet som studeres er ukjent, det er forsket lite på, samt når vi undersøker fenomener vi ønsker å forstå mer fylldig (Johannessen et al., 2016, s. 28).

Det å ha en kvalitativ tilnærming til studien anses hensiktsmessig da det er et ønskelig å studere egenskaper, kvaliteter samt kjennetegn ved forholdet mellom de private strøksservituttene og de offentligrettslige arealplanene. Samtidig er det lite konkret informasjon og tidligere studier på området. Noe som fører til at tema er ukjent med lite kunnskapsgrunnlag.

Det blir også aktuelt å anvende en juridisk metode for å besvare problemstillingene som studien reiser. Dette skyldes blant annet at konflikt mellom de privatrettslige servituttene og de offentlige arealplanene har vært og er fortsatt gjenstand for diskusjon i rettsapparatet den dag i dag. Det som kjennetegner den juridiske metoden er at argumentasjonene må bygge på gyldige rettskilder (Tuseth & Winge, 2018, s. 59). I denne studien er juridisk metode i form av tolkning av lovtekst, forarbeider, rettspraksis og juridisk teori benyttet. Rettspraksis er spesielt benyttet i denne studien, da store deler av studien bygger på en domsanalyse av dommer som anses relevante for oppgaven sine problemstillinger. Det er viktig å presisere at oppgaven i mange tilfeller henviser til underrettspraksis. En kan ikke dra slutninger basert på slik rettspraksis, da den kun gir en pekepinn på hvordan et juridisk fenomen kan forstås.

### 2.3 Forskningsdesign

Forskningsdesign omhandler hvem og hva som skal undersøkes, samt hvordan selve undersøkelsen skal gjennomføres (Johannessen et al., 2016, s. 69). Det kan omtales som en overordnet plan for fremgangsmåte for å gjennomføre studien. Kvalitative undersøkelser kjennetegnes ved at det ikke foreligger én analytisk hovedretning, da de kan gjennomføres på ulike måter (Johannessen et al., 2016, s. 77). Måten som er valgt i denne studien, er noe som omtales som «*intensiv forskningsdesign*». Dette innebærer at en går i dybden på problemstillingene som er utarbeidet for så å få større grad av detaljert informasjon om hver enhet som studeres (Jacobsen, 2005, s. 85).

Studien i denne oppgaven tar utgangspunkt i dokumentsider av aktuelle dommer, som suppleres av intervjuer av kommuner som anses relevante. Dokumentstudiene består av samtlige rettsavgjørelser som anses relevante for oppgaven sine problemstillinger etter Naturbetong-dommen av 2008. Intervjuobjektene som er intervjuet er Asker-, Bærum- og

Oslo Kommune. Ved å kombinere dokumentstudier og intervjuer fremskaffes informasjon om rettsbildet, samtidig som jeg får inntrykk av hvordan problematikken faktisk foregår i forvaltningen.

## 2.4 Undersøkelsesopplegget

Det blir i dette delkapittelet redegjort for studien sitt innhold, bakgrunnen for valgene som er gjort underveis i studien, samt kriterier for selektering av saker og respondenter.

### 2.4.1 Utvalg av dommer og respondenter

Det er tre mulige analyseenheter som kan være aktuelle å analysere for å undersøke studien sine problemstillinger. En kan tenke seg at en ser på utfordringer med strøksservitutter opp mot fortetting sett i lys av rettighetshaver, utbygger eller myndighetsaktørene sitt ståsted.

Det er meg bekjent ingen studier som belyser problemstillingen til denne studien fra myndighetsaktørene sin side. Jeg så det derfor som interessant å belyse problemstillingen fra myndighetsaktørene sin side, med fokus på kommunen sin oppfatning og rolle ved en slik kollisjon.

Doktorgradsavhandlingen til Elvestad (2018), fokuserer på konflikter mellom strøksservitutter og reguleringsplan i fortettingsprosjekter. Elvestad fokuserer i sin avhandling på hvordan konflikten håndteres av de involverte aktørene. Dette med hovedfokus på oppheving og avklaring av strøksservitutten, samt de praktiske utfordringene ved dette. Denne studien ser på hvordan kommunen i større grad kan hindre kollisjon mellom negative servitutter og reguleringsplan, samt i hvilken grad dette anses som en utfordring fra kommunen sin side. Studien fokuserer videre på kommunen sin adgang til å ekspropriere den aktuelle servitutten til fordel for reguleringsplan jf pbl § 16-2, samt i hvilken grad kommunen benytter denne hjemmelen.

Analyseenhetene som er benyttet i denne studien er ansatte med kunnskap om det problemstillingen forsøker å belyse. Analyseenhetene er derfor personer som representerer en organisasjon, og på den måten arbeider etter organisasjonen sine overordnede mål og



retningslinjer. Analyseenheterne i denne studien opererer derfor på et såkalt «*Meso nivå*» (Grønmo 2011, s. 82).

Utvalgsmetoden som er benyttet i denne studien kalles for kvoteutvelgelse eller stratifisert utvalg. Denne utvalgsmetoden kjennetegnes ved at det først konstrueres kategorier som er basert på sentrale kjennetegn. Deretter rekrutteres informanter i de forskjellige kategoriene (Johannessen et al., 2016, s. 117). Jeg hadde ulike kriterier når det kom til utvelgelse av dommer og respondenter.

Utvalget av dommer er tatt på bakgrunn av tid og aktualitet. Utvalget av dommene er avgrenset til å omhandle tingretts- og lagmannsrettsavgjørelser etter 2008. Hovedgrunnen til at analysen er avgrenset til avgjørelser fra 2008 er Rt. 2008 s. 362 (Naturbetongdommen), som modifiserte tidligere praksis om at reguleringsplan gikk foran ved motstrid. Videre er det ikke avsagt noen høyesterettsavgjørelser etter dette, noe som er grunne til at analysen kun inneholder tingretts- og lagmannsrettsavgjørelser. Når det kommer til aktualitet er samtlige dommer som har momenter som anses relevante for oppgaven sine problemstillinger inkludert. Det medfører at enkelte av avgjørelsene ikke er relevant som helhet, men innehar vurderingskriterier og uttalelser som anses som relevante for oppgaven i seg selv. Dette er redegjort for i analysen i kapittel 6, der dette er tilfellet.

Oppgavene er avgrenset til å se på om servitutter setter begrensinger på fortetting i Oslo-, Akser- og Bærum kommune. Leseren henvises til delkapittel 2.4.1 for bakgrunnen for denne avgrensingen. Utvalg av aktuelle dommer har derimot ikke tatt hensyn til denne avgrensingen, da det anses som aktuelt å studere samtlige avgjørelser uavhengig av beliggenhet. Dette for å få et best mulig helhetsbilde av holdninger og resultater på landsbasis. Ved å inkludere samtlige avgjørelser får jeg et bedre datagrunnlag, da det i utgangspunktet er avsagt noe begrenset med avgjørelser etter 2008. Det er grunn til å forvente at tvisten mellom de privatrettslige servituttene og de offentligrettslige arealplanene blir behandlet likt uavhengig av domstolen sitt kontorsted.

Utvalget av respondenter forholder seg til den geografiske avgrensingen i studien. Utvalget av respondenter er derfor avgrenset til å gjelde Oslo-, Asker- og Bærum kommune. Valget på

den enkelte respondent i den enkelte kommune, lot jeg kommunen avgjøre selv innad sett i lys av hvem de anså som best egnet sett i lys av kunnskap og erfaring.

#### 2.4.2 Dokumentstudiet

Analyse av samtlige rettsavgjørelser som angår negative servitutter/ strøksservitutter danner hovedgrunnlaget for å besvare studien sine problemstillinger. Avgjørelsene er hentet ut fra «lovdata pro», på «lovdata.no». Her filtrert jeg etter søkeord, årstall samt rettskilde. Søkeordene jeg benyttet var «strøksservitutter» og «negative servitutter». Bakgrunnen for valg av disse søkeordene er tatt i samråd med veileder, da rettspraksis indikere at det er slike typer servitutter som oftest kommer i konflikt med reguleringsplan. Etter å ha gjort disse avgrensningene, består dokumentstudiet av i alt 28 dommer.

Analysen har gitt et omfattende datamateriale. Det har derfor vært helt avgjørende å gå igjennom dommene nøye, for å få en overordnet oversikt over materialet. For å få ut dataen som anses som relevant for studien sine problemstillinger, samt se mønsteret og sammenhenger var det helt nødvendig å forenkle og sammenfatte informasjonen. Jeg utarbeidet derfor en tabell der jeg samlet og kodet informasjonen etter ulike kjennetegn og kriterier. Dette for å enklere kunne se sammenhenger i etterkant. Tabellen inneholdt kolonner med følgende informasjon: type, hvor spesifikk servituten er, alder, kommune, om kommunen har vurdert eller oppfordret til å vurdere innholdet i servituten, om det forelå brudd mellom reguleringsplan og servitutt samt konklusjon. En forenklet utgave av disse tabellene fremgår i kapittel 6. Videre ble viktige sitater, eller momenter ved avgjørelsen klippet ut og satt i system under tabellen. Jeg skrev også her spørsmål og tanker til det som retten uttalte for enklere å kunne finne frem til tanker og meninger som supplerer oppgaven. En sammenfatning av uttalelser fra retten, samt mine tanker og spørsmål fremgår av kapittel 8, «diskusjon» i denne studien.

#### 2.4.3 Intervjuene

De kvalitative intervjuene ble brukt som et supplement til dokumentstudiet, for å kunne besvare sider av problemstillingen som dokumentstudiet ikke var egnet til å besvare. Spesielt når det kommer til momenter rundt det som angår ekspropriasjon ett pbl § 16-2 viste intervjuene seg å være til god hjelp. Dette grunnet at problemstillinger rundt dette ikke

blir behandlet i retten, med mindre det er uenighet om erstatningsutmålingen eller saksbehandlingen. Intervjuene ga også innsikt i personlige meninger og inntrykk av faktiske utfordringer som problemstillingen reiser i forvaltningen.

I forkant av intervjuene kontaktet jeg de aktuelle kommunene på telefon og epost, der jeg informerte om bakgrunnen for henvendelsen. Det ble også utarbeidet et informasjonsbrev, med informasjon om studien, samt forslag til gjennomføring. I informasjonsbrevet ble det også informert om respondenten sine rettigheter og plikter når det kommer til blant annet personvern. Informasjonsbrevet ble utarbeidet med bakgrunn i mal fra Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste AS (NSD).

Intervjuene ble holdt på en semi-strukturert form. Et semi-strukturert intervju tar utgangspunkt i en overordnet intervjuguide (Johannessen et al., 2016, s. 146). Det ble derfor utarbeidet en intervjuguide i forkant av intervjuene. Intervjuguiden tar utgangspunkt i fremgangsmåten som framgår i Johannessen et al. sin bok om samfunnsvitenskapelig metode (2016, s. 147-151). En intervjuguide vil vanligvis ha en bestemt rekkefølge på temaene, men rekkefølgen og formuleringen av spørsmålene styres ut ifra intervjuet sin utvikling. Intervjuguiden ble delt inn i temaer som var styrt av delproblemstillingene. Under hvert delproblemstilling ble det på forhånd utarbeidet spørsmål som ble ansett som relevante å få svar på. Under intervjuene oppdaget jeg at noen av spørsmålene fremstod som noe unødvendig og overflødig. Der dette var tilfellet unnlot jeg å stille de aktuelle spørsmålene, eller omformulerte de slik at de ble mer hensiktsmessige. Rekkefølgen på temaene og spørsmålene varierte også ut ifra hvordan intervjuet utviklet seg.

Semi-strukturert intervju ble ansett som den mest hensiktsmessige intervjuformen, da det åpner opp for en form for fleksibilitet. I forkant av intervjuene hadde jeg liten kunnskap om hvordan kommunen stilte seg til problemstillingen. Jeg anså det derfor som nødvendig å ha muligheten til å legge til spørsmål, samt fjerne spørsmål underveis i intervjuet. Dette skaper mulighet for at respondenten selv kan belyse viktige sider av tema, som ikke fremgår av rettspraksis. Det var likevel ønskelig fra min side med en form for struktur. Dette for å enklere kunne sammenligne de ulike uttalelsene seg imellom, samt å sammenligne med funnene fra dokumentstudiet.

Intervjuene ble holdt over Zoom og Teams, etter ønske fra informantene. To av kommunene brukte lang tid på å gi tilbakemelding på om de ønsket å stille til intervju. Dette medført at jeg etter en samlet vurdering kom frem til at det var lite hensiktsmessig å avholde intervjuene fysisk med tanke på gjenværende tid. Jeg sluttet meg derfor til informantene sine ønsker om å avholde intervjuet digitalt. Etter en periode med mye digitale møter, er dette noe samfunnet har blitt vant med og som jeg personlig har god erfaring med. Det viste seg også i denne sammenheng å fungere godt. Informantene tok seg tid til å svare grundig på samtlige spørsmål. Dog var de rettet mot saken, uten mye usaklig småprat. Jeg anser derfor intervjuene som vellykket, da jeg fikk gode tanker og refleksjoner som supplerer dokumentstudiet.

Samtlige av intervjuene ble tatt opp, med samtykke fra informantene. Hovedhensikten til at jeg ønsket å ta opp intervjuene er for i større grad å skape en fri samtale mellom meg og informanten. Samtidig sikrer dette meg fra å gå glipp av viktig og essensiell informasjon som informanten kommer med, da det blir lettere å gå tilbake til opptaket i etterkant. Informantene ble i forkant av intervjuet spurt om de samtykket til opptak. Informasjonsbrevet som ble sendt ut i forkant av intervjuet inneholdt også informasjon om dette.

I etterkant av intervjuene ble samtlige av intervjuene transkribert. Transkriberingen ble gjort rett i etterkant av intervjuet og senest en uke etter at intervjuet hadde funnet sted. Dette sikret at intervjuet var friskt i minnet, noe som gjorde jobben med å transkribere lettere. Dette var en tidkrevende prosess, men anse som meget nyttig og som et godt supplement til dokumentstudiet. Etter transkriberingen ble materialet sortert etter tema etter problemstillingene. Det er viktig å presisere at det ikke ble gjort en fullstendig transkribering av intervjuene. Det som ble ansett som irrelevant for oppgaven og oppgaven sine problemstillinger ble utelatt.

Jeg kontaktet noen av informantene på mail og telefon i etterkant av intervjuene, da jeg hadde behov for utfyllende informasjon om enkelte temaer. Dette ble ikke tatt opp, men transkribert underveis i samtalen.

## 2.5 Etikk og ansvar

Forskning er underordnet etiske prinsipper og juridiske retningslinjer. Problemstillinger som angår etikk oppstår når forskningen direkte berører mennesker gjennom datainnsamling via for eksempel intervjuer (Johannessen et al., 2016, s. 84). Jeg har under hele prosessen strebet etter å følge gjeldende regler og retningslinjer. I det innebærer å tenke på hvordan tema skal belyses uten at det får etiske uforsvarlige konsekvenser for enkeltmennesker, grupper av mennesker eller samfunnet som sådan (Johannessen et al., 2016, s. 85).

Den nasjonale forskningsetiske komité for samfunnsvitenskap og humaniora (NESH) har vedtatt forskningsetiske retningslinjer. Dette er et omfattende sett med retningslinjer, der Per Nerdrum (1998) har sammenfattet disse til tre hensyn som en forsker særlig må hensynta (Johannessen et al., 2016, s. 85):

- Informantene sin rett til selvbestemmelse og autonomi
- Forskeren sin plikt til å respektere informantene sine privatliv
- Forskeren sitt ansvar for å unngå skade

Forskningsprosjektet ble meldt inn til Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste AS (NSD) for å oppfylle kravene som fremkommer over. Jeg mottok den 23.12.2021 svar fra NSD, om at behandlingen av personopplysninger var i samsvar med kravene som fremgår av lov om behandling av personopplysninger av 14. april 2000 nr. 31 (personopplysningsloven). Jeg har gjort mitt ytterste for å behandle innsamlet data så subjektivt som mulig, uten å la det farge av mine holdninger og meninger om tema. Samtlige av respondentene har også blitt opplyst om at de kan lese igjennom det transkriberte materialet så de ikke blir sitert feil.

## 2.6 Studiens kvalitet

Kvaliteten på dataen som er innsamlet er avgjørende for studien sin endelige kvalitet og troverdighet. For å vurdere studiens kvalitet opereres det med begrepene pålitelighet, troverdighet, overførbarhet og overenstemmelse (Johannessen et al., 2016, s. 229). Relabilitet og validitet er de to overordnede kriteriene for å vurdere dataens kvalitet.

### 2.6.1 Relabilitet

Reliabilitet knytter seg til hvilke data som er brukt, hvordan de samles inn og hvordan de bearbeides. En sier at reliabilitet omhandler dataen sin pålitelighet (Johannessen et al., 2016, s. 229). I kvalitative studier er det utfordrende å teste dataen sin reliabilitet. Bakgrunnen for dette er blant annet fordi en ikke benytter seg av strukturerte datainnsamlingsteknikker, da samtalen mellom forsker og informant ofte styrer dataen som blir innsamlet. Videre blir dataen påvirket av respondenten sine erfaringer og verdier. Forskeren blir også farget av sine erfaringer og sin bakgrunn. Det er derfor ingen andre som kan tolke resultatet på samme måte som forskeren (Johannessen et al., 2016, s. 230). Verdiene er derfor reliable dersom dataen er basert på faktiske forhold uten å bli påvirket av forskeren sitt subjektive skjønn eller tilfeldige omstendigheter (Grønmo, 2004, s. 229). For å øke reliabiliteten til forskningen er det derfor viktig å gi leseren en beskrivelse av forutsetningene og fremgangsmåten i forskningsprosessen.

Jeg sitter igjen med et inntrykk at respondentene svarte på spørsmålene på en utfyllende og god måte, uten at erfaringer og bakgrunn overskygget de faktiske forholdene. Personlig var jeg også hele tiden bevisst på å forholde meg nøytral til respondenten sine svar, uten å legge føringer for vedkommende sine meninger. Dette sikret jeg gjennom å la respondentene snakke fritt, uten å stille ledede spørsmål.

Undersøkelsesopplegget samt de valgene som er tatt underveis er forsøkt beskrevet nøye. Videre er det ikke foretatt noen slutninger eller tolkninger som ikke har bakgrunn i teori eller respondentene sine uttalelser. Dette gjør det mulig for leseren å spore dokumentasjon av data, metoder og avgjørelser gjennom prosjektet samt det endelige resultatet (Johannessen et al., 2016, s. 230). Samlet sett mener jeg bevisstheten og tiltakene rundt pålitelighet, gir studien en tilfredsstillende grad av reliabilitet.

### 2.6.2 Validitet

Validitet eller gyldighet omhandler om svarene som vi finner i forskningen faktisk svarer på spørsmålene vi forsøker å stille (Moses og Knutsen, 2012 s. 132.) Vi skiller mellom intern og ekstern validitet.

Intern validitet eller troverdighet, handler om vi måler det vi tror vi måler. Sagt på en annen måte gir dette en indikasjon på i hvilken grad forskerens framgangsmåte og funn reflekterer formålet med studien og representerer virkeligheten (Johannessen et al., 2016, s. 230).

Hovedproblemstillingen styrer at studien måler det den faktisk skal måle.

Hovedproblemstillingen er presentert i kapittel 1.2 og lyder som følger: «*i hvilken grad setter strøksservitutter begrensing på fortetting sett fra kommunen sitt ståsted?*»

Hovedproblemstillingen legger med det tre føringer på hva som skal måles.

For det første begrenser problemstillingen seg til å gjelde strøksservitutter og villaklausuler. Det vil si at andre servitutter enn dette ikke er relevante å inkludere i denne studien for å opprettholde høy grad av validitet. For det andre begrenser problemstillingen seg til å gjelde fortetting. Med dette begrenser problemstillingen seg til å se på servitutter sin virkning på fortetting og ikke se på andre former for begrensing en servitutt setter på en eiendom som sådan, samt for eieren. Problemstillingen setter også en avgrensning til kun å angå kommunene. Det vil derfor ikke være aktuelt å se på servitutt- og tiltakshaver sine holdninger rundt temaet. Begrensingene som nå er presentert er i samråd med veileder utarbeidet til tre underproblemstillinger.

Et annet spørsmål blir om resultatet fra forskningsprosjektet kan overføres til liknende prosjekter som ser på andre forhold ved servitutter. Dette kalles for overførbarhet eller ekstern validitet (Johannessen et al., 2016, s. 231). Dokumentstudiet bygger på samtlige saker som angår strøksservitutter og villaklausuler fra 2008 til dags dato. Dersom forskningsprosjektet omhandler slike servitutter anser jeg resultatet fra dokumentstudiet til å ha overføringsverdi til liknede prosjekter. Andre former for servitutter er derimot lite dekket i denne studien, og jeg anser derfor ikke studien til å ha overføringsverdi til andre typer servitutter enn det som fremgår av denne studien. Resultatet av studien mener jeg også er egnet til å si noe om hvordan situasjonene er i dag. Det er derimot usikkert om resultatet er det samme i de fremtidige sakene på området. Videre anses overføringsverdien nå det kommer til kommunen sitt syn på den aktuelle problemstillingen til å være god. Dokumentstudiet inneholder samtlige kommuner uavhengig av kommune, og anses derfor som landsdekkende. Dog er Oslo, Asker og Bærum de tre kommune som er intervjuet. Det kan derfor være noe usikkerhet knyttet til hvorvidt uttalelsene som de

kommer med kan anses om landsdekkende. Jeg anser likevel dette til å være landsdekkende da det er kjent at disse kommunen har områder der det er påheftete et stort antall servitutter. Det er også viktig å understreke at det kun er intervjuet en representant fra hver kommune, noe som resulterer i at en kun får synspunkter fra et enkeltindivid basert på det vedkommende anser som kommunen sin praksis.

Til slutt er det viktig at resultatet av funnene er et resultat av forskningen som helhet og ikke av forskernes subjektive holdninger. Dette kalles for bekreftbarhet (Johannessen et al., 2016, s. 232). En slik vurdering påvirkes av hvorvidt forskningen kan bekreftes av andre forskere gjennom tilsvarende undersøkelser. Som sagt har jeg vært bevist på å beskrive alle momenter og beslutninger som er tatt underveis i prosessen. Videre har jeg kommentert avvik, erfaringer og svakheter underveis som kan ha påvirket resultatet av studien. Jeg har også spurt informantene i de ulike kommunene om hva de tenker om resultatet fra dokumentstudiet. Samlet sett anser jeg derfor at forskningen innehar en høy grad av bekreftbarhet.

### 2.6.3 Kritikk av studien

En svakhet med oppgaven er at den bygger på underrettspraksis. Det vil med andre ord si at en ikke kan dra noen slutninger basert på slik rettspraksis, da det kun gir en pekepinn på hvordan et juridisk fenomen kan forstås. Videre er ikke dokumentstudiet og intervjuene avgrenset til samme geografisk avgrensing. Dette medfører at oppgaven ikke fanger opp om det er ulik praksis og tanker i de ulike kommuner rundt om i Norge. Oppgaven fanger heller ikke opp om problemstillingen er en utfordring i andre kommuner enn Oslo, Akser og Bærum. Videre fokuserer studien kun på kommunen sitt syn på problematikken. Studien gir derfor ingen informasjon om dette faktisk er et problem ute blant utbyggere. Studien gir liten informasjon om det er et ønske fra utbygger sin side at kommunen har en mer aktiv rolle når det kommer til håndtering av en eventuell motstrid mellom servitutt og reguleringsplan.

Jeg opplevde også at det var vanskelig å få kontakt med folk i kommunene som hadde kunnskap om tema. Det tok lang tid fra samtlige kommuner, med unntak av Asker kommune. Personen i Asker kommune hadde mye kunnskap om tema, og på så måte fikk jeg



derfor mye data fra denne kommunen. Bærum kommune hadde også en del kunnskap om tema, men om forhold som angikk ekspropriasjon. Vedkommende jeg snakket med i Bærum hadde mindre kunnskap om planprosessen og hvordan servitutter påvirker denne. Oslo kommune på sin side var den kommunen det var vanskeligst å få kontakt med, samt å finne en person med kunnskap på noen av områdene. Dette fører til at dataen som stammer fra intervjuer med de aktuelle kommunene kan være noe farget av erfaringsgrunnlaget til den aktuelle personen i kommunen. Det presiseres at resultatet av denne studien muligens kunne vært noe annerledes, dersom kommunen i større grad hadde besvart min henvendelse om intervju.

## Kapittel 3: Eiendomsretten og de offentligrettslige planene

### 3.1 Innledning

Kapittelet omhandler eiendomsretten samt en redegjørelse av det norske plansystemet. De ulike offentligrettslige areal- og reguleringsplanene blir også gjennomgått her. Det blir lagt spesielt vekt på målene som Oslo-, Asker og Bærum kommune har satt for fortetting da det er dette store deler av empirien fra intervjuene baserer seg på. Hensikten med kapittelet er å skape en forståelse av forholdet mellom eiendomsretten og servitutter, for å i neste omgang se på hvordan de offentlige areal- og reguleringsplanene sin påvirkning på eiendomsretten og servitutter.

### 3.2 Eiendomsrett

*Eiendomsrett* er på ingen måte lett å definere. Selve begrepet er på mange måter svært innarbeidet i det norske språk, som blir oppfattet likt hos de fleste. De fleste er nok enige om at eiendomsrett innebærer at eieren fritt kan rå over tingen, samt kan nekte andre å bruke den (Bergsholm 2016, s. 28).

Høyesterett gjenga den klassiske definisjonen av eiendomsrett i Rt. 2011 s. 780 (Jæren Energi): «*eiendomsretten gir eieren rett til å råde rettslig eller faktisk over en ting eller fast eiendom så lang dette ikke er forbudt med lov eller med rettigheter som tilkommer andre*» (Bergsholm 2016, s. 28). Utover dette sies det også at eieren kan nekte andre i å bruke eller disponere tingen eller eiendommen.

Eiendomsretten er elastisk. I dette ligger at rådigheten må bestemmes og forstå ut ifra en bestemt kontekst. Rådigheten vil kunne minke og øke i takt med lover og offentligrettslige arealplaner, samt ut ifra privatrettslige rettigheter andre har i eiendommen (Bergsholm 2016, s. 28). Denne studien fokuserer på begrensingene som dette har på eiendomsretten, med et spesielt fokus på begrensingene som ligger i privatrettslige rettigheter i servitutter.

Det er viktig allerede her å presisere at en servitutt ikke i seg selv gir en selvstendig eiendomsrett. En servitutt gir ikke servitutthaver adgang til å ta eiendommen i besittelse. Bruksretter eller positive servitutter som for eksempel veirett, gir eieren en mer begrenset faktisk råderett over sin eiendom. De negative servituttene på sin side, er en form for forbud mot å benytte eiendommen på en spesiell måte. Eksempelvis kan dette være et forbud mot å bygge høyere enn én etasje. Slike servitutter innskrenker eiernes juridiske råderett over eiendommen (Astrup, 2019, s. 15). Leseren henvises til kapittel 4.6 for ytterligere informasjon om dette.

### 3.3 Privat og offentlig rett

Jussen skiller mellom det privatrettslige på den ene siden og det offentligrettslige på den andre. Den offentligrettslige siden regulerer forholdet mellom innbyggerne og det offentlige, eller de offentlige organene seg imellom. Den privatrettslige siden regulerer forholdet mellom private (Holth & Winge, 2017, s. 34). Offentligrettslige regler og beslutninger kan i noen tilfeller komme i konflikt med privatrettslige avtaler og erklæringen, og motsatt. Denne studien fokuserer på det første tilfellet, der de offentligrettslige arealplanene kolliderer med de privatrettslige servituttene.

Strøkservitutter tilhøre det privatrettslige, da de er etablert i form av avtale mellom private rettssubjekter. Den offentlige reguleringen av fast eiendom i form av offentlige areal- og reguleringsplaner tilhører på sin side det offentligrettslige. Forvaltningen skal som hovedregel ikke hensynta privatrettslige forhold i utøvelse av sin myndighet (Holth & Winge, 2017, s. 35). På plan og bygningsretten sitt område følger dette av pbl § 21-6. Resultatet av en slik lovgivning er at en kan få tillatelser etter plan og bygningsloven som strider med

privatrettslige servitutter. Vi har ingen generell bestemmelse i norsk rett som løser potensielle konflikter mellom den privat- og offentligrettslige sfæren, som skissert her. I slike tilfeller sparkes ballen over til domstolene. Dette understrekes i forarbeidene til plan- og bygningsloven der det ved «*tvist om privatrettslige forhold, er det de enkelte rettighetshavere som må forfølge sine rettigheter, og det blir domstolenes oppgave å avgjøre eventuelle tvister*» (Ot.prp.nr.45 (2007–2008) pkt. 7.5.4 s. 99).

### 3.4 Plan og bygningsloven

Plan og bygningsloven har en rekke verktøy for å styre samfunnsutviklingen i den retningen som er ønsket fra myndighetene sin side. Ansvar for arealforvaltningen legger lovgiver i stor grad til kommunen. Myndigheten er derfor avhengig av å treffe vedtak om bruk og vern av arealer. For å kunne treffe slike vedtak kan det være nødvendig å gjennomføre ekspropriasjon av grunn (Holth & Winge, 2017, s. 21). I den offentlige arealforvaltningen er det tre hovedhensyn som skal ivaretas; de statlige sektorhensynene, de regionale og kommunale hensynene samt de private hensynene.

*De statlige sektorhensynene* tar utgangspunkt i forvaltningen sin inndeling i statlige sektorer som har ansvar for bestemte samfunnsinteresser (Holth & Winge, 2017, s. 21). Hvordan arealene skal disponeres er en sentral del av slike typer hensyn. *Regionale og lokale* hensyn er ansvar fordelt mellom statsforvalteren på regionalt nivå og kommune på lokalt nivå (Holth & Winge, 2017, s. 22). Plan og bygningsloven er kommunen sitt sentrale styringsmiddel sett i lys av arealforvaltning. Arealforvaltningen som tas på statlig, regionalt og kommunalt nivå må ta hensyn til *private hensyn*. Den private eiendomsretten står sterkt i Norge. Offentlige beslutninger som griper inn i denne må derfor ha hjemmel lov (Holth & Winge, 2017, s. 22).

For å ivareta samfunnsinteressene må arealforvaltningen kjenne til de ulike offentligrettslige lovene som omhandler hvordan areal skal forvaltes. Det finnes lover som har til formål å ivareta eller fremme en bestemt samfunnsinteresse, såkalte sektorlover (Holth & Winge, 2017, s. 24). Plan og bygningsloven er på sin side en såkalt sektorovergripende lov, da den ikke er avgrenset til en bestemt samfunnsinteresse. I tillegg til dette er loven sektornøytral, noe som vil si at den ikke setter enkelte samfunnsinteresser over andre.

Ifølge formålsparagrafen til plan og bygningsloven, pbl § 1-1 skal «*loven fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner (...)*». Loven skal altså sørge for en utvikling som er nødvendig for dagens generasjon uten å gå på bekostningen av kommende generasjoner (Holth & Winge, 2017, s. 29). Loven går ikke ytterligere inn på konkrete formål og prioriteringer. Derimot sier pbl § 3-1 noe om hvilke interesser planmyndigheten skal vektlegge og samordne i forbindelse med planlegging.

Plan- og bygningsloven kan selv om den er sektornøytral være såkalt sektorfokusert. Loven gir altså ikke noen løsninger på hensynet mellom ulike interesser, og kan derfor karakteriseres som en såkalt prosesslov. Det vil si at loven inneholder bestemmelser som skal sikre at avgjørelser tas på bakgrunn av riktig kunnskap, samt at prosessen er inkluderende og samordnet med annen virksomhet (Holth & Winge, 2017, s. 25). Sakens avgjørelse er dermed opp til forvaltningen sitt politiske og planfaglige skjønn.

### 3.5 Plansystemet og planmyndighetene

Kommunestyret, regional planmyndighet og kongen har ansvaret for planlegging jf. pbl § 3-2 første ledd. Det siktes til regjeringen, når lovgiver her benytter «kongen» som ordlyd (Holth & Winge, 2017, s. 53). Ansvaret for plan og bygningsloven er videre lagt til Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) jf. delingsforskriften av 13. desember 2013 nr. 1455. Planlegging er delt i tre nivåer og består av statlig planmyndighet (KMD), regional planmyndighet (fylkeskommunen) og lokal planmyndighet (kommunene) (Holth & Winge, 2017, s. 53).

De statlige planoppgavene er listet opp i pbl § 3-5, og er i hovedsak å sørge for at nasjonale og regionale interesser blir ivaretatt. Dette sikres via nasjonale forventninger, statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser og statlige arealplaner, jf. plan- og bygningslovens kapittel 6. Medvirkning i lokal og regional planlegging skal sikre at de statlige interessene ivaretas. Som statens representant i fylkene, har statsforvalteren en viktig rolle her. Statsforvalteren skal avgjøre klager på og innsigelser til kommunale planer (Holth & Winge, 2017, s. 55).

Regional planlegging har som formål å stimulere den fysiske, miljømessige, helsemessige, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i en region jf. pbl § 3-4 første ledd. Det regionale plannivået omfatter planlegging i landets fylker (Holth & Winge, 2017, s. 55). Jf. pbl § 3-2 fjerde ledd har også fylkeskommunen som oppgave å veilede og bistå kommunen i deres planarbeid. Utover dette har fylkeskommunen et utvidet ansvar i diverse sektorlover.

Kommunen er den lokale planmyndigheten, og er ilagt en sentral rolle som planmyndighet. Kommunen har etter loven myndighet til å initiere, behandle, vedta og gjennomføre arealplaner. Kommunen spiller derfor en avgjørende rolle for hvordan arealene skal disponeres i fremtiden. Loven skiller mellom kommunestyret og kommunen når det kommer til hvem som har vedtakskompetanse. Hovedskillet mellom kommunestyret og kommunen sin kompetanse går på evnen til å delegerer kompetansen. Der loven gir kommunestyret beslutningsmyndighet er det ikke uten videre anledning til å delegerer kompetansen (Holth & Winge, 2017, s. 56). Kommunen sine planoppgaver er å ivareta lokale interesser, samt å legge til rette for gjennomføring av regional, statlig og privat virksomhet jf. pbl § 3-3 første ledd. Kommunestyret på sin side har ansvaret for den kommunale planleggingen, samt organiseringen av denne og at plan og bygningsloven følges i kommunen jf. pbl § 3-3 andre ledd.

Innholdet i de kommunale planene fastsettes i plan- og bygningslovens kapittel 11 og 12. Der kapittel 11 inneholder bestemmelser om kommuneplaner samt kapittel 12 inneholder bestemmelser om reguleringsplaner. Disse plantypene er relevante for flere av sakene i dokumentstudiet og vil i det følgende bli ytterligere presentert.

### 3.6 Kommuneplanen

I kommuneplanen foretar kommunen langsiktige og allsidige vurderinger om hensiktsmessig forvaltning av kommunen sine arealressurser innenfor kommunen sine grenser (Holth & Winge, 2017, s. 101). I følge pbl § 11-1 består kommuneplanen av en samfunnsdel med handlingsplan, samt en arealdel.

Samfunnsdelen er ikke juridisk bindende, og samfunnsdelen sin betydning for arealdelen fremgår ikke av lovteksten (Holth & Winge, 2017, s. 101). Forarbeidene til loven sier derimot

at samfunnsdelen skal danne grunnlag for prioriteringene som gjøres i arealdelen (Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 209. Typiske prioriteringer kan være arealbehov for ulike funksjoner samt boligpolitikk.

Kommuneplanen sin arealdel skal blant annet etter pbl § 11-5 andre ledd fastsette hovedtrekkene i kommune sin arealdisponering, samt rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk. Forarbeidene understreker at arealdelen skal bidra til å sikre en planmessig og forsvarlig arealutnytting, samt å beskytte arealene fra arealinngrep som er uhensiktsmessige og uoverveide (Holth & Winge, 2017, s. 103). Dette sikres ved at kommunen angir arealformål for ønsket disponering jf. pbl § 11-7.

Arealformålene får deretter egne planbestemmelser etter bestemmelsene i pbl §§ 11-9-11-11. Kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser er juridisk bindende for nye tiltak, samt utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i pbl § 1-6 jf. pbl § 11-6. Ytterligere detaljert styring av arealbruken skjer ved utarbeides av reguleringsplan (Holth & Winge, 2017, s. 111).

### 3.7 Reguleringsplanen

Reguleringsplaner er en detaljert styring av arealbruken innenfor rammene av kommuneplanen sin arealdel. På samme måte som kommuneplanene sin arealdel er reguleringsplaner et plankart som fastsetter arealformål og hensynsoner med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser jf. pbl §§ 12-1 første ledd, 12-5 og 12-6 (Holth & Winge, 2017, s. 111).

Det er ikke en plikt til å utarbeide reguleringsplan for alle byggetiltak. Pbl § 12-1 andre ledd sier at det skal utarbeides reguleringsplan der det følger av loven eller av kommuneplanens arealdel. Sett bort i fra dette har kommune et relativt fritt skjønn hvorvidt det skal stilles krav til reguleringsplan (Holth & Winge, 2017, s. 112). Kommunen har også ansvar for å utarbeide reguleringsplan utover det som framkommer av kommuneplanens arealdel jf. pbl § 12-1 tredje ledd. Dette gjelder ved *«gjennomføring av større bygg og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn»*. Hva som anses som *«større bygge- og anleggstiltak»* avgjøres ut ifra forhold som gjør seg gjeldende på stedet og i saken (Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 230).

Områderegulering og detaljregulering er to former for reguleringsplaner som kan utarbeides etter plan- og bygningsloven, jf. pbl §§ 12.1 fjerde ledd. Kommuneplanens arealdel styrer hvor det er krav om områderegulering jf pbl § 12-2. Dette virkemiddelet brukes og utarbeides av kommunen der kommunen finner at det er behov for å gi mer detaljert avklaring av arealbruken i et bestemt område. Detaljregulering på sin side benyttes for å følge opp kommuneplanen sin arealdel, eller eventuelle krav som fremgår av en områderegulering (Holth & Winge, 2017, s. 117). Detaljregulering kan også skje som en utfylling eller endring av en reguleringsplan som alt er vedtatt, jf pbl § 12-3. Det følger uttrykkelig av pbl § 12-3 andre ledd at en detaljregulering kan initieres av private forslagsstillere. Slike planer vil typisk gjelde ved gjennomføring av konkrete utbyggingsprosjekter (Holth & Winge, 2017, s. 117).

Det at private kan initiere planinitiativ framgår eksplisitt av pbl § 12-3 andre ledd, og implisitt av pbl §§ 12-8 og 12-11. Forslaget skal forelegges planmyndigheten i et såkalt oppstartsmøte. Her kan kommunen typisk gi råd og bistand. Det skal etter pbl § 12-8 første ledd skrives referat fra oppstartsmøte, og er også her gitt myndighet til å stoppe planinitiativet. Videre kan også kommunen nekte å legge planforslaget ut på høring jf. pbl § 12-11. Dette kan kun kreves der forslaget er innenfor rammene av kommuneplanen sin arealdel eller områdereguleringsplan (Holth & Winge, 2017, s. 119). Kommunen har også anledning til å fremme alternative forslag til reguleringsplan jf pbl § 12-11. I 2020 var 74% av de vedtatte reguleringsplanene private forslag (ssb.no, hentet 26.04.22). Dette indikerer at mye av boligbyggingen i Norge er initiert av private aktører.

Av pbl § 12-5 fremkommer hvilke arealformål som kan brukes i reguleringsplaner. Grunnet oppgaven sitt tema og problemstilling vil jeg gå nærmere inn på arealformålet «*bebyggelse og anlegg*» med fokus på underformålet «*boligbygging*». Pbl § 12-7 gir en uttømmende opplisting om hvilke forhold det kan gis bestemmelser om i en reguleringsplan. Når det kommer til arealformålet «*bebyggelse og anlegg*» kan det typisk gis bestemmelser om høyde, utnyttning og bruk (Holth & Winge, 2017, s. 117).

Reguleringsplaner er rettslig bindende for nye eller utvidelse av eksisterende tiltak jf. pbl § 12-4 første ledd og § 1-6. En vedtatt plan virker derfor rådighetsbegrensende ovenfor den private eiendomsretten. Som vi ser i delkapittel 5.4.1 danner også reguleringsplan grunnlaget for ekspropriasjon.

### 3.8 Statlige retningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging

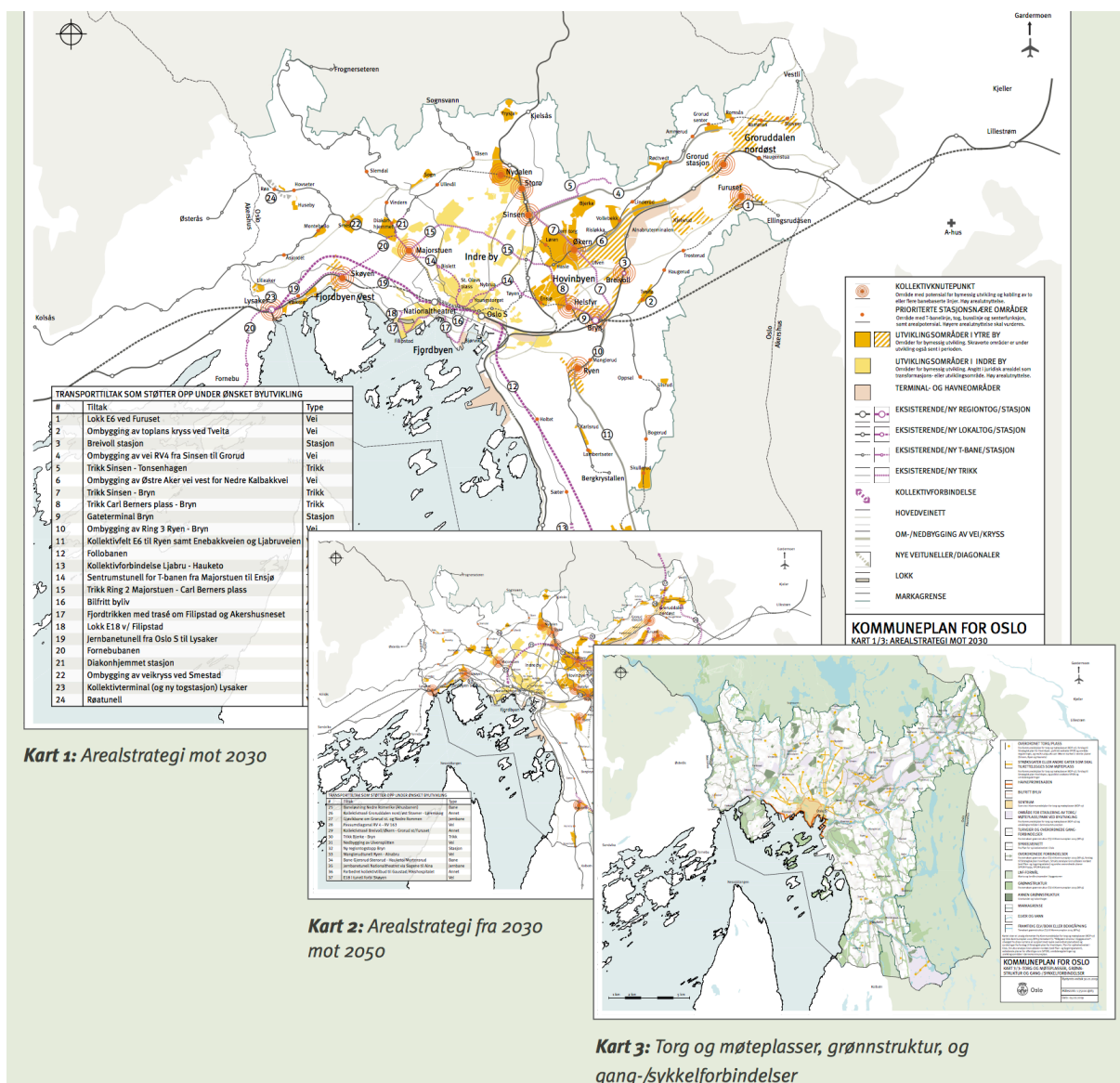
Hvert fjerde år skal regjeringen legge frem forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet, jf. pbl § 6-2. De nasjonale forventningene som legges frem skal følges opp av landets kommuner og fylkeskommuner via planstrategier og planer, samt tilrettelegge for statlig medvirkning i planprosessen. (Regjeringen.no, s. 3 hentet 26.04.22). Regjeringen forventer at landets kommuner og fylkeskommuner legger til rette for høy arealutnyttelse i byområder. Dette skal sikres gjennom fortetting og transformasjon med kvalitet i omgivelsene. Det skal legges vekt på arkitektur, byrom, kulturmiljøer, grønstruktur og andre miljøverdier i planlegging av slike områder. Lokalisering av blant annet boliger, service og handel skal ses i sammenheng med eksisterende eller fremtidige kollektivpunkter (Regjeringen.no, s. 23 hentet 26.04.22).

Hva som menes med fortetting konstateres i St.meld.nr.31 (1992–1993) «Den regionale planleggingen og arealpolitikken» s. 71: «*Fortetting omfatter all byggevirksomhet innenfor dagens tettstedsgrænse som fører til høyere eller mer effektiv arealutnyttelse. Fortetting kan anta en rekke ulike former som spenner*»

#### 3.8.1 Oslo kommune sitt mål om fortetting

Kommuneplanen sin samfunnsdel konstaterer at en høy takt av boligbygging skal opprettholdes. Samtidig skal boligbyggingen styres for å bidra til sosial utjevning. Oslo kommune skal sørge for at det bygges flere boliger, og at det er et godt og variert botilbud til byens innbyggere. Kommunen skal gjennom godt samarbeid med innbyggere og utviklere sørge for økt reguleringstakt samt opprettholde en høy boligbygging. Nye boformer og løsninger tilpasset ulike innbyggere skal sikres gjennom økt byggetakt, fortetting og transformasjon (Oslo Kommuneplanen (2018), s. 36). Videre fastslås det at utvikling og fortetting skal skje i områder med god kollektivdekning, hvor det tilrettelegges for gående og syklende.





Bilde 1: Oversikt over prioriterte områder for fortetting i Oslo Kommune.

Oslo kommune reviderer i disse dager kommuneplanens arealdel. Dette medfører at føringene i kommuneplanen sin samfunnsdel som ble vedtatt i 2018, går foran kommunen sin arealdelen fra 2015 ved saksbehandling. Det som blant annet står sentralt i arbeidet er en grønn by med grønne og varierte boligområder. Kommunen skal i tråd med kommuneplanen sin samfunnsdel vurdere nye utviklingsområder på Karihaugen, Ulsrud, Røa øst og Væskerø. Oslo kommune har utarbeidet en stedsanalyse av de ulike områdene sine utfordringer og kvaliteter. Røa Øst og Ulsrud er områder der kommuneplanen skal vurdere muligheten for fortetting (Oslo kommune (2022), kommuneplanens arealdel). Det aktuelle området på Karihaugen og Vælerø er utviklingsområder, der det ikke er noen boliger per dags dato.

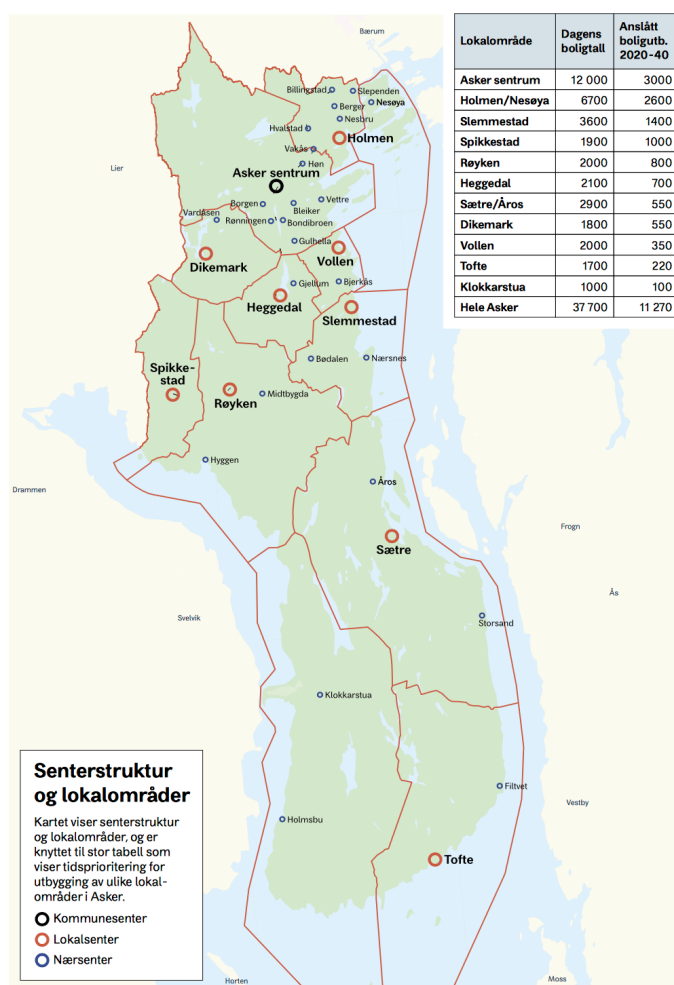
Planprogrammet til den nye arealdelen fastslår at Oslo by skal vokse innenfra- og -ut og langs banenettet i tråd med prinsipper for arealeffektiv og klimavennlig byutvikling. Samtidig er det nødvendig å legge til rette for tilstrekkelig arealer i forhold til forventet vekst. Oslo sin høyhusstrategi og småhusplan skal revideres, for å blant annet bedre kunne redusere press på og ivareta byen sine småhusområder (Oslo kommune (2022), kommuneplanens arealdel).

### 3.8.2 Asker kommune sitt mål om fortetting

Asker kommune sin samfunnsdel konstaterer en forventning om økning i andelen mindre husholdninger. Det blir derfor anbefalt at 60 % av produksjonen skal være blokkleiligheter og 20 % konsentrert småhusbebyggelse/rekkehus samt 20 % skal være eneboliger. Dette innebærer en reduksjon i eneboligproduksjon sammenlignet med dagens situasjon og høyere arealutnyttelse i tettstedene (Asker kommuneplan (2020) s. 59) Videre skal Asker kommune tilrettelegge for en boligbygging som er tilpasset behovet i befolkningen sett i lys av boligtype og boligpriser. Gjennom en aktiv boligpolitikk skal det tilrettelegges for rimeligere boliger. Det legges opp til en boligbygging på 500-600 enheter per år frem mot 2040. For å nå dette antallet skal det blant annet ses på om det er ønskelig å omgjøre kommunen sine eksisterende hytteområder til boligområder. Dersom det er marked for det kan det legges opp til at det bygges langt flere boliger. Gjennom samarbeid skal større utfordringer forbundet med press på blant annet boliger i større grad løses med et lokalt perspektiv (Asker kommuneplan (2020) s. 21) Asker kommune skal ta en aktiv og strategisk rolle som eiendomsaktør for å ivareta en helhetlig samfunnsutvikling og boligpolitiske hensyn.

Asker kommune reviderer på lik linje med Oslo kommune i disse dager kommuneplanen sin arealdel. Den nye arealdelen legger opp til å skjerme villalandskapet mot fortetting og transformasjon. Det legges likevel opp til en stabilt høy boligproduksjon de neste ti årene som følge av et betydelig boligpotensial som nå er ferdigregulert (Asker kommuneplanens arealdel (2022), s. 6,). I 2020 ble det bygget 600 nye boliger i kommune. Den nye arealdelen åpner opp for bygging av drøye 17 000 nye boliger frem mot 2040. Arealdelen skiller mellom fortetting og feltutbygging, der fortetting dreier seg om etablering av inntil tre nye

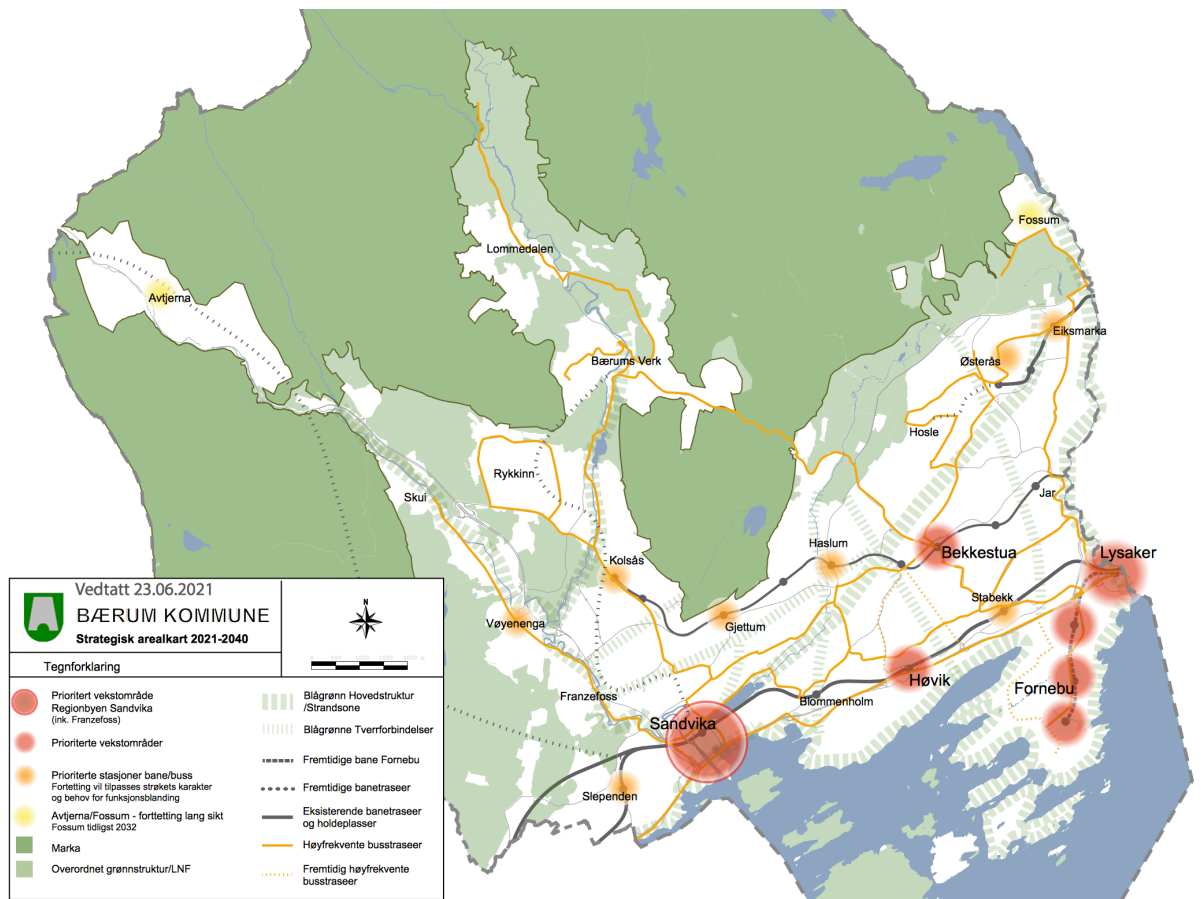
hovedbruksenheter og feltutbygging omhandler samlet utbygging av fire eller flere enheter på arealer som er avsatt til fremtidig boligområde.



Bilde 2: Oversikt over prioriterte områder for fortetting i Asker Kommune.

### 3.8.3 Bærum sitt mål om fortetting

Bærum kommune sin samfunnsdel konstaterer at utbygging i hovedsak skal skje gjennom fortetting, transformasjon og mer effektiv bruk av arealer for å oppnå en klima- og miljøvennlig by og arealutvikling (Bærum kommuneplanens samfunnsdel (2021) s. 18). I prioriterte vekstområder skal kommunen legge til rette for og danne grunnlag for høy grad av utnyttelse. For å nå målene som er satt i samfunnsdelen må kommunen jobbe sammen med blant annet innbyggere og andre private aktører.



Bilde 3: Oversikt over prioriterte områder for fortetting i Bærum Kommune.

Også Bærum kommune reviderer i disse dager kommuneplanen sin arealdel. Den nye arealdelen skal tilrettelegge for høy utnyttelse i prioriterte vekstområder. Ved prioriterte stasjoner skal det legges til rette for moderat utnyttelse tilpasset strøket sin karakter (Bærum kommuneplanen sin arealdel (2021) s. 20). Videre skal kommunen tilrettelegge for at ny boligbygging skal tilpasses blant annet kommunens planlagt befolkningsvekst og investeringsplaner. Særpregert i Bærum kommune sitt småhusområde med grønne landskaper og småhus utenfor sentrumsområder og knutepunkter skal tas vare på. Dette er områder det foregår fortetting i dag. Dagens bestemmelser i disse områdene har stor grad av rom for tolkning. Det skal derfor i arbeidet med kommuneplanen avklares om det er behov for en småhusplan som skal gi større forutsigbarhet for utbygger. Videre skal nedbygde arealer prioriteres, transformeres og gjenbrukes kontra å ta i bruk ubebygde arealer. Det er også sagt fra regionalt hold at vekst skal gå foran vern i slike områder.

## Kapittel 4: Servitutter

### 4.1 innledning

I kapittel 3 ble forholdet mellom det privat og offentligrettslige fastslått, samt hvordan de offentligrettslige arealene setter begrensning på den privatrettslige eiendomsretten. I dette kapitlet skal en se at også privatrettslige servitutter kan begrense eiendomsretten. Det blir derfor i dette kapitlet redegjort for servitutter og ulike sider ved disse. Som følge av oppgaven sin problemstilling blir det lagt vekt på negative servitutter med hovedfokus på strøksservitutter/villaklausuler.

### 4.2 Hva er servitutter?

En servitutt betegnes som en begrenset rett til faktisk rådighet over andres eiendom. En servitutt kan medføre at servitutthaver aktivt kan ta nytte av annen eiendom, eller utøve en aktivitet på sin eiendom som ellers ikke er tillatt. En servitutt kan også hindre en form for bruk av andres eiendom (Falkanger & Falkanger, 2013, s. 193). Det er kun snakk om servitutter i tilfeller der en rettighet gjelder en begrenset krets av personer, en såkalt særrett (Falkanger & Falkanger, 2013, s. 193). Servitutter skiller seg fra ren kontraktsrett av at de må hvile på en eiendom (Falkanger & Falkanger, 2013, s. 198).

Det finnes to hovedgrupper av servitutter: reelle og personlig servitutter. Videre skiller en mellom de negative og positive servituttene. De positive servituttene fremgår av Lov om særlege rådrettar over framad eignedom (servituttlova) av 29.11.1968 (heretter kalt servl) § 1 første ledd første passus. Disse servituttene gjelder ofte rettigheter for rettighetshaver til visse former for bruk, eksempelvis rett til ferdsel, vann- og avløp. Oppgaven er avgrenset til å gjelde de negative servituttene. En gjennomgang av disse blir foretatt senere i dette kapitlet og gjennomgås derfor ikke her.

I tillegg til de negative og positive servituttene deler Bergsholm i sin bok om rettigheter i fast eiendom servitutter i ytterligere en kategori, servituttene som omhandler «anna utnyttingsrådvelde» jf servl. § 1 første ledd andre passus. Med dette menes rett til virksomhet på egen eiendom som ellers ville vært ulovlig (Bergsholm, 2016, s. 195).

### 4.3 Servituttlova

Den første loven om servitutter ble vedtatt i 1968. Loven sitt grunnlag er derfor i stor grad basert på tidligere rettspraksis og sedvane. Før loven av 1968 var ulike bestemmelser om servitutter spredt rundt i bestemte lover (Bergsholm, 2016, s. 194). Dette medfører at eldre rettspraksis i mange tilfeller er å anse som relevant (Falkanger & Falkanger, 2013, s. 193).

Historisk sett er det i Norge fri adgang til å stifte rettigheter i fast eiendom, noe som lovgiver tok hensyn til da servituttlova ble vedtatt. Det ble da bestemt at servituttlova skulle være en lov som var felles for alle rettigheter i fast eiendom (Rådseng 5, s. 33-34). Av denne årsaken ønsket ikke Sivillovbokutvalget noe legaldefinisjon av begrepet servitutt. Dette fremgår av loven sin formålsparagraf, § 1 første ledd «(...) *særrettar over framand fast eigedom til einskilde slag bruk eller anna utnyttingsrådvelde eller til å forby einskilde slag verksemd, bruk eller tilstand*». På bakgrunn av de mange ulike rettigheten i fast eiendom i Norge, ble servituttloven formulert såpass romslig slik at ikke rettigheter som kan være praktisk å behandle etter loven blir utelukket (Bergsholm, 2016, s. 195).

Lovgiver mente at det ikke var tilstrekkelig grunn til å gripe inn i avtalefriheten, og servituttloven viker derfor for avtale. At loven er deklarasjonslovgivning fremgår av servl. § 1 andre ledd som sier at «*når ikke anna er sagt*» viker lovens bestemmelser for det som følger av «*avtale eller særlege rettshøve*» (Falkanger & Falkanger, 2013, s. 196). Avtale og særlige rettsforhold kan derfor lede til resultater som avviker fra loven. Hva som regnes som «*særlig rettstilhøve*» defineres ikke av loven, da det fort kan bli ufullstendig (Ot.prp. nr. 8 (1967 – 68) s. 60-62). En sikter til ulike former for stiftelsesgrunnlag, når en snakker om «*særlig rettstilhøvet*». Forarbeidene konkluderer med at sedvaner ikke kan regnes som et «*særlig rettshøve*». Lokale sedvaner kan derimot ha betydning for tolkningen (Ot.prp. nr. 8 (1967 – 68) s. 61).

Det finnes noen unntak fra hovedregel om at loven er deklarasjonslovgivning. Servl § 8 som angår avkall på retten til om- eller avskipping er et slikt unntak. Det samme gjelder de prosessuelle reglene som fremgår av servl §§ 18 og 19 (Falkanger & Falkanger, 2013, s. 196). Dette er alle bestemmelser som partene ikke kan avtale seg bort ifra.

#### 4.4 Servitutters tilblivelse

Før 1814 var det lite til ingen kontroll fra myndighetene sin side når det kom til utbygging av Norge (Elvestad, 2018, s. 50). Det var først i 1845 vi fikk en bygningslov som ble gjort gjeldende for alle byer i Norge, som har dannet grunnlaget for de senere bygningslovene (Elvestad, 2018, s. 50) Videre ble det i 1924 loven inntatt bestemmelser som tok for seg bebyggelsens karakter, bygningshøyder m.m. (Elvestad, 2018, s. 50). Denne loven gjaldt kun for byer, og det var ingen lov som regulerte lignende forhold i «strøk». Det ble derfor nødvendig å regulere slike forhold via privatrettslige avtaler, såkalte strøkservitutter. Aker kommune var ikke omfattet av 1924-loven, før sammenslåing med Oslo i 1948 (Hodnevik, 2013, s. 373). Behovet for å regulere eiendommene gjennom privatrettslige avtaler var derfor stort i disse områdene. Strøkservitutter kan på mange måter sees på som datidens reguleringsbestemmelser for områder som ikke var omfattet av 1924-loven (Elvestad, 2018, s. 51). I 1965 fikk vi den første landsdekkende planlovgivningen. Behovet for å regulere eiendom gjennom private servitutter, var derfor i mange tilfeller ikke lenger nødvendig. Dette resulterer i at servitutter ofte er gamle, samt at det ikke er så vanlig å påhefte slike servitutter den dag i dag.

En servitutt kan stiftes på flere måter. Eksempelvis kan en servitutt stiftes i form av avtale, ekspropriasjon, jordskifte og hevd. Det vanligste er at servitutter stiftes ved avtale (Bergsholm, 2016, s. 197). Partene står i utgangspunktet fritt til å inngå avtaler, samt å gi servitutten det innholdet de selv ønsker. Innholdet må likevel følge de lovbestemte unntakene. Når det kommer til gyldighet av avtalen, gjelder de vanlige avtalerettslige reglene.

Mange servitutter blir stiftet i forbindelse med opprettelse av ny matrikkelenhet (Bergsholm, 2016, s. 197). I de fleste av sakene som fremgår av analysen i denne studien, har servitutten blitt stiftet ved fradeling av en større eiendom også kalt hovedbølet. Eieren av hovedbølet har ved utskillelse av ny matrikkelenhet lagt begrensinger på den nye matrikkelenheten. Dette kan være begrensinger i form av størrelse, høyde og utforming av fremtidig bebyggelse på den utskilte matrikkelen for å typisk ivareta utsikts-, sol- og lysforhold på hovedbølet (Bergsholm, 2016, s. 198).

#### 4.5 Reelle og personlige servitutter

Det som skiller reelle og personlige servitutter er at de personlige servituttene følger personen. Det vil si at det stiftes en servitutt til fordel for «A» på «B» sin eiendom, og rettigheten kun tilhører «A» og faller bort ved «A» sin død (Falkanger & Falkanger, 2013, s. 198). De reelle servituttene følger eiendommen. Den overføres altså til andre ved for eksempel salg og arv (Falkanger & Falkanger, 2013, s. 198). Servl § 9 andre ledd understreker dette, som sier at en reell servitutt bare kan avhendes med eiendommen eller en *«høvelig del av den»*. Skillet er altså at de reelle servituttene knytter seg til eiendommen og de personlige servituttene knytter seg til eierne. Det er de reelle servituttene som kommer i konflikt med reguleringsplaner i denne studien.

#### 4.6 Negative servitutter

Negative servitutter er jf servl § 1 første ledd første punktum annen passus *«å forby einskilde slag verksemd, bruk eller tilstand»*. Disse servituttene legger begrensinger på andre sin utnyttelse av den tjenende eiendom (Falkanger & Falkanger, 2013, s. 193). Det kan typisk dreie seg om begrensing på fremtidige tiltak sin plassering, høyder og utforming. Den tjenende eiendom er den eiendommen som må tåle rettigheten, mens den herskende eiendom er den eiendommen som får retten (Elvestad, 2018, s. 3). Videre får ikke servitutthaver noe rett til å bruke den tjenende eiendom, hensikten er å unngå ulemper som følge eieren av den tjenende eiendommen sin bruk av eiendommen (Bull & Winge, 2015, s. 110).

Det finnes forskjellige typer negative servitutter. Eksempelvis forbud mot å drive en form for næringsvirksomhet, såkalte konkurranseservitutter eller byggehindrende servitutter som for eksempel strøksservitutter (Elvestad, 2018, s. 4).

#### 4.7 Strøksservitutter

En strøksservitutt er en negativ servitutt som gjelder for et større område. Elvestad påpeker i sin avhandling at det er viktig å skille gjensidighetsforholdet som oppstår mellom den tjenende og den herskende eiendom når det kommer til skillet mellom strøksservitutter og andre negative servitutter. Alle eiendommer er både tjenende og herskende eiendommer



når det kommer til strøksservitutter, i den forstand at alle eiendommene som faller innenfor området kan håndheve den, samt er forpliktet av den (Rådseng 5, s. 42). Denne studien fokuserer på strøksservitutter med hovedfokus på de byggehindrende servituttene, de såkalte villaklausulene. Slike servitutter er de som i størst grad skaper konflikt med reguleringsplan i fortettingsprosjekter.

Hensikten med strøksservitutter er typisk å sikre at et område sine ønskede bo- og byggeskikker ivaretas (Rådseng 5, s. 42-43). Som Elvestad skriver i sin avhandling var hensikten med strøksservituttene å bevare området sin karakter, samt fritt for bestemte typer virksomheter i fremtiden (Elvestad, 2018, s. 4). De ble typisk etablert ved at selgeren av boligtomter påheftet disse forbud eller påbud som angikk hvordan tomtene kunne bebygges. De fleste strøksservituttene er fra tiden før vi hadde et landsdekkende plansystem. En sier gjerne at strøksservitutter er å se på som «privatrettslig forløper» til de offentligrettslige arealplanene (Bergsholm, 2016, s. 203).

Det at strøksservitutter er gamle skaper spørsmål når det kommer til tolkning. Bergsholm lister opp en rekke tolkningsmomenter i sin bok om «rettigheter i fast eiendom» (Bergsholm, 2016, s. 203-206);

- Hvem har søksmålsrett for brudd på servituttvilkårene?
- Hvordan skal strøksservituttene tolkes?
- Faller strøksservituttene bort som følge av konflikt med senere reguleringsplan?

Hvem som har søksmålsrett behandles i kapittel 4.7.1, samt momenter ved tolkning av strøksservitutter behandles i kapittel 4.7.2. Konflikt mellom strøksservitutt og reguleringsplan behandles i kapittel 5.3.

#### 4.7.1 Søksmålsrett

De opprinnelige eiendommene (herskende eiendommene) som fradelte tomter med påheftede servitutter, har søksmålsrett dersom det bygges i strid med strøksservituttene (Bergsholm, 2016, s. 203). Bergsholm påpeker at det derimot er utfordrende å ta stilling til om alle som har kjøpt tomter fra den herskende eiendom der det er påheftet en

strøksservitutt, kan gå til søksmål dersom en som bor i området der strøksservituten gjelder bygger i strid med denne (Bergsholm, 2016, s. 204). Dette gir servl § 4 svar på.

Utgangspunktet er at strøksservitutter gjelder for alle eiendommer i et bestemt område. Hovedgrunnen til dette utgangspunktet er at kjøperne av tomtene har kjøpt disse med en forventning og tro om at strøket skal ha et bestemt preg (Bergsholm, 2016, s. 204). Retten til å påberope seg servituten er av den grunn i behold, med mindre den enkelte kjøper var fullstendig klar over at denne retten kun lå til den herskende eiendom.

Servl § 4 sier imidlertid at strøksservituten kun gjelder i den utstrekning de kan være til «*noko nytte for eigedomen*». Hvorvidt en eiendom har tilstrekkelig nytte av å kunne påberope seg strøksservituten, og en annen i området kan bygge i strid med den er noe som kan være ekstremt vanskelig å avgjøre (Bergsholm, 2016, s. 204). Dette er noe som har vært gjenstand for domstolen en rekke ganger. Bergsholm har et hovedinntrykk av at det skal relativt mye til for å kunne si at en strøksservitutt er til nytte for eiendommen (Bergsholm, 2016, s. 204).

#### 4.7.2 Tolkning av strøksservitutter

Det som er typisk ved områder der det påhefter strøksservitutter er at alle i strøket er servitutthaver samtidig som de er eiere av minimum en av de tjenende eiendommene. Eiendommene har altså både rettigheter og plikter som følge av vilkårene i servituten (Bergsholm, 2016, s. 204). På bakgrunn av dette mener Sivillovbokutvalget at tolkningen av strøksservitutter bærer preg av å være en tålegrensevurdering, på lik linje med det som gjelder mellom naboer. Hensynet til utnyttelsen av eierrådigheten må tillegges betydelig vekt (Bergsholm, 2016, s. 204).

Tolkningen av strøksservitutter baserer seg på dagens situasjon, slik at de ikke stenger for fremtidig utvikling (Rådsegn 5, s. 43). Dette medfører at strøksservitutter ofte blir tolket innskrenkende, eller slik at de anses bortfalt ut ifra en tanke om at tiden har løpt fra dem. Har strøket endret karakter over tid, vil dette tale for at servitutter som inneholder avvikende bestemmelser fra dette anses som bortfalt. Dette er diskusjonen i flere av sakene

som er gjenstand for dokumentstudiet i denne studien. Jeg kommer nærmere inn på betydningen av dette i neste kapittel.

## Kapittel 5: Negative servitutters opphør

### 5.1 innledning

Kapitlet tar for seg ulike muligheter for hvordan negative servitutter kan opphøre. Kapitlet vil ha hovedfokus på adgangen til å ekspropriere en servitutt til fordel for reguleringsplan jf. pbl § 16-2, men vil også gå igjennom ekspropriasjon etter orl § 2 første ledd nr. 31, samt omskipling og avskipping etter jordskifteloven og servituttlova.

### 5.2 Forhåndsbestemt eller frivillig opphør

Stiftelsesgrunnlaget er avgjørende for å kunne finne ut av om servituten har et forhåndsbestemt eller frivillig opphør. Opphøret kan her være regulert og bestemt på forhånd (Stavang, 2011, s. 50). At servituten faller bort etter en forhåndsbestemt tid er typisk eksempel på slike opphørsgrunner. Personlige servitutter er typisk eksempel på servitutter der det foreligger en forhåndsbestemt opphørsgrunn, da servituten opphører når personen dør.

Partene står som hovedregel fritt til å avtale at servituten skal opphøre. Det er derimot grunn til å merke seg at dette er en sannhet med enkelte unntak. Ved typiske realservitutter slår dette unntaket inn, da en avtale om opphør kan kreve tillatelse fra offentlige myndigheter (Stavang, 2011, s. 51). I tilfeller der servituten utgjør en vesentlig verdi for eiendommen, kan opphør av servituten også komme i konflikt med panthaver dersom en kredittinstitusjon har pant i eiendommen.

### 5.3 Bortfall på grunn av reguleringsplan

Om senere vedtatte reguleringsplaner kan sette en strøksservitutt til side, har vært et omdiskutert spørsmål den siste tiden. Det forutsettes at det ikke er direkte strid mellom formålet i servituten og reguleringsplan, slik at strøket ikke kan tolkes innskrenkende eller anses bortfalt på grunn av utviklingen i området for at dette skal bli et tema.

### 5.3.1 Hvordan vurderes kollisjonstilfellene

Bergsholm antyder at hovedregelen er at strøksservitutter anses som bortfalt dersom de er i strid med en reguleringsplan (Bergsholm, 2016, s. 205). Det er viktig å påpeke at det strides om hvorvidt dette er å anse som en generell hovedregel og på så måte kan anses om en allmenn oppfatning. Dette utgangspunktet har Høyesterett lagt til grunn i flere av deres avgjørelser (Rt. 1953 s. 1360 (Kongsøre), Rt, 1995 s. 904 (Gjensidige)). Begrunnelsen har i disse sakene vært at tiden har løpt fra servituten, da de er gamle og har utspilt sin rolle sett i lys av utvikling i området. Dette er i tråd med Sivillovbokutvalget sin uttalelse om hvordan strøksservitutter bør tolkes: *«de må ikke stenge for utviklingen eller komme på tvers av allmenne krav som tilhøva til enhver tid fører med seg»* (Bergsholm, 2016, s. 205).

Høyesterett har derimot gjort unntak fra hovedregelen om å sette strøksservitutter til side, til tross for at de er i direkte strid med reguleringsplanen. Eksempel på tilfeller der Høyesterett har gjort unntak fra hovedregelen er Borteliddommen (Rt. 2002 s. 145) og Naturbetongdommen (Rt. 2008 s. 362). Bergsholm understreker at dette likevel ikke betyr at vi har fått en ny hovedregel om at strøksservitutter ikke faller bort til fordel for reguleringsplan (Bergsholm, 2016, s. 205). Hovedregelen har derimot blitt smalere. Det vil i det følgende bli redegjort for rettspraksisen fra Høyesterett.

Rt. 1953 s. 1350 (Kongsøre) omhandlet en strøksservitutt med formål å bevare området mellom Lysaker og Fornebu som villastrøk. Reguleringsplanen på sin side reserverte de aktuelle arealene til *«industrianlegg»*. Kommunen hadde utarbeidet egne bestemmelser som stengte for å etablere boliger i industriområder. Rette uttalte følgende, som har fått betydning i senere saker: *«I den kollisjon som således er til stede mellom den offentlige regulering og den private servitutt antar jeg at servituten må vike»*.

Rt. 1995 s. 904 (Gjensidige) reiste spørsmål om utbygging av et forretningsbygg på Lysaker i Oslo var i strid med en påheftet negativ servitutt på eiendommen, og i så tilfelle om rettighetshaverne hadde et erstatningskrav. Høyesterett kom til at servituten ikke hindret utbygging da forretningsbygget blant annet var bygget i tråd med reguleringsplan. Høyesterett kommer med en generell uttalelse om at offentlige planer går foran servitutter med motstrid og uttaler følgende: *«Bygget er videre oppført i henhold til reguleringsplan»*.

*Negative servitutter som hindrer utbygging i samsvar med slik plan, faller bort, uten at det gir grunnlag for noe erstatningskrav fra rettighetshavere i en tilsvarende stilling som ankemotpartene i denne saken (...).*

Rt. 2002 s. 145 (Bortelid) ble forholdet mellom reguleringsplan og negative servitutter på nytt behandlet. Eiendommene i området var påheftet festekontrakter med negative servitutter som forbød ytterligere utbygging av området. Reguleringsplanen på sin side åpnet opp for at hytteområdet kunne fortettes. Spørsmålet var om fortetting som reguleringsplanen åpnet opp for kunne skje uavhengig av festekontraktene som forbød ytterligere fortetting. Høyesterett modifierer synspunktene fra Gjensidigedommen. Høyesterett uttaler følgende: «*Jeg finner på denne bakgrunnen at den helt generelle setningen i Gjensidige-dommen om at negative servitutter faller bort i den utstrekning de strider mot bestemmelser i reguleringsplaner, ikke kan opprettholdes. På den annen side kan det ikke være tvilsomt at reguleringsplaner kan medføre at servitutter faller bort. De klareste tilfeller er det gitt eksempler på i Bortelid-dommen, nemlig hvor det er direkte strid mellom formålene i servitutt og reguleringsbestemmelse, og hvor etterlevelse av 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*». Negative servitutter kan derfor ikke uten videre anses som bortfalt, men må bero på en helhetlig vurdering sett i lys av formålet til servitutten og utviklingen i området som sådan. Høyesterett kom til at den negative servitutten i festekontrakten ikke kunne anses som bortfalt som følge av reguleringsplanen.

Rt. 2008 s. 326 (Naturbetong) gjaldt spørsmålet om en servitutt kunne anses som bortfalt som følge av en reguleringsplan som åpnet opp for en utvikling som servitutten tilsynelatende stengte for. Servitutten gjald «*villamessig*» bebyggelse. Kommunen på sin side vedtok en ny reguleringsplan for området som åpnet for fortetting. Høyesterett kom frem til ved dissens 3-2 at reguleringsplanen ikke førte til at den omtvistede servitutten kunne anses som bortfalt. Høyesteretten tok derfor avstand fra den generelle uttalelsen i Gjensidigedommen. Det ble videre lagt vekt på at det ikke var snakk om noe fullstendig kollisjon mellom servitutten og reguleringsplanen, da de begge hadde «*byggeområdet for bolig*» som formål. Flertallet i Høyesterett menet derfor at det var fullt mulig å bygge ut eiendommen i tråd med reguleringsplan og den aktuelle servitutten.

### 5.3.2 Oppsummering av rettstilstanden

Hovedregelen om at strøksservitutter faller bort der de er i strid med reguleringsplan ble begrenset i Naturbetongdommen. Dagens hovedregel anses derfor tilsynelatende å være at dersom eier av den tjenende eiendom kan utnytte eiendommen på en måte som ikke er i strid med servituten, kan strøksservituten opprettholdes (Bergsholm, 2016, s. 207). Om det er tilfellet beror på en konkret vurdering. Dersom servituten medfører en meningsløs ikke bruk, må servituten anses som bortfalt. Det er likevel viktig å huske på at eierrådigheten bør baseres på den konkrete tålegrensen som tidligere er presentert (Bergsholm, 2016, s. 207).

### 5.4 Ekspropriasjon

Servitutter kan opphøre som følge av ekspropriasjon. I det følgende kapittelet gjennomgås hva ekspropriasjon innebærer. Deretter blir adgangen til å ekspropriere i lys av plan- og bygningsloven sitt kapittel 16, samt etter orl. § 2 nr 31 presentert. Delkapittelet legger vekt på plan- og bygningsloven sitt kapittel 16, med hovedvekt på § 16-2.

Ekspropriasjon innebærer å avstå en eiendom eller bruksrett med tvang for å realisere et samfunnsnyttig tiltak (Hauge et. Al, 2021 s. 27). Dette fremkommer også av lov om vederlag ved oreigning av fast eignedom av 06. april 1984 nr. 17 (heretter ekspropriasjonserstatningslova, eller orvl.) § 2 a. Ekspropriant er den som krever ekspropriasjon med hjemmel i lov, og den som ønsker å erverve grunne eller rettigheter. Ekspropriat er på sin side den som må avstå en grunne eller en rettighet (Holth & Winge, 2017, s. 146). Ekspropriasjon reguleres av *lov om oreigning av fast eignedom, 23. oktober 1959 nr. 3* (heretter kalt orl).

For ekspropriasjonsinngrep krever hjemmel i lov, som følge av legalitetsprinsippet som fremkommer av Kongeriket Noregs Grunnlov av 17. mai 1814 (heretter Grunnloven, eller Grl.) § 113. (Hauge et. Al, 2021 s. 60). Hjemmel er nødvendig for at forvaltningen skal kunne fatte vedtak om ekspropriasjon. Forvaltningen har derimot et forvaltningsskjønn om myndigheten til å fatte ekspropriasjon skal benyttes. Ingen har derfor rettskrav på å få rett eller tillatelse til ekspropriasjon, det er opp til forvaltningen sitt frie skjønn, det såkalte «*kan skjønnet*» (Hauge et. Al, 2021 s. 60). Hjemlene for å fatte vedtak om ekspropriasjon er spredt rundt i lovgivningen.

Orl § 2 er eksempel på en slik hjemmel. Bestemmelsen anses historisk sett for å ha vært den viktigste hjemmelen for ekspropriasjon. Denne inneholder 55 formålene det kan eksproprieres til fordel for jf. orl § 2 første ledd nr. 1 til 55. Ekspropriasjonstiltaket er det som det eksproprieres til fordel for jf orvl § 2 første ledd bokstav b. Definisjonen som fremgår av denne bestemmelsen må sees i sammenheng orl § 2. Ekspropriasjon av strøksservitutter har blant annet hjemmel i orl § 2 første ledd nr. 31 og pbl § 16-2. Sistnevnte er hovedfokus i denne studien.

Særlovene gir også i mange tilfeller adgang til å ekspropriere jf. orl § 30. Pbl § 16-2 er eksempel på en hjemmel i en særlov som åpner opp for ekspropriasjon. Utviklingen på plan- og bygningsresten sitt område har ført til at dette nå fremstår som den mest sentrale hjemmelen for ekspropriasjon (Hauge et. Al, 2021 s. 60).

#### 5.4.1 Plan og bygningsloven kapittel 16

Vi har helt siden bygningsloven av 1924 hatt bestemmelser om adgangen til å ekspropriere, jf bygningsloven av 1924 § 40. Pbl § 16-1 definerer hva som menes med ekspropriasjon. Pbl § 16-2 gir kommunestyret en generell fullmakt til å ekspropriere grunn eller rettigheter til gjennomføring av reguleringsplan. Det er kommunen sin adgang til å ekspropriere rettigheter i form av strøksservitutter som er gjenstand for denne studien. Det er viktig å understreke at kommunen ikke har adgang til å ekspropriere til fordel for kommuneplanen sin arealdel (Holth & Winge, 2017, s. 145). Kommunen har kun adgang til å ekspropriere til fordel for en plan som ikke er mer enn 10 år gammel, fristen løper fra kunngjøringsdatoen til planen jf. pbl § 12-12 femte ledd. Denne fristen er absolutt, og planer eldre enn 10 år gir derfor ikke ekspropriasjonsadgang (Hauge et. Al, 2021 s. 71).

Det er to forutsetninger for at kommunen kan ekspropriere etter pbl § 16-2. For det første må selve reguleringsplanvedtaket være gyldig. For det andre må selve ekspropriasjonsvedtaket være gyldig (Holth & Winge, 2017, s. 145). Dette er begge å anse som enkeltvedtak etter forvaltningsloven, og forvaltningslovens generelle krav til saksbehandling kommer derfor til anvendelse jf. pbl § 1-9.

Det gir god sammenheng at kommunen har anledning til å vedta rettslig bindende reguleringsplaner samtidig som de kan ekspropriere til gjennomføring for disse.

Reguleringsplaner bestemmer hva arealene skal brukes til jf. pbl 12-4. Bestemmelsen sitt fjerde ledd slår også fast at en reguleringsplan gir grunnlag for ekspropriasjon (Hauge et. Al, 2021 s. 71). Ekspropriasjon er dermed et virkemiddel for å sikre at planen realiseres.

Kommunen har adgang til å ekspropriere til fordel for utbygger, dersom vedkommende står for gjennomføring av den aktuelle reguleringsplanen (Pedersen et al., 2010, s. 481).

Rettspraksis har vist at det er tilfeller der utbygger møter negative servitutter og strøkservitutter som gjør utbygging i tråd med reguleringsplanen vanskelig. Dersom dette er tilfellet dekker ofte utbygger hele eller deler av kommunen sine kostnader i forbindelse med ekspropriasjonsvedtaket (Stavang, 2011, s. 75).

Det kan allerede så tidlig som i utarbeidelse av reguleringsplanen vise seg at det blir behov for å erverve grunn eller andre rettigheter for å få realisert planen (Holth & Winge, 2017, s. 145). Kommunen har da plikt til å forhandle med rettighetshaver om en løsning, før vedtak om ekspropriasjon skjer jf. orl § 12. Det foreligger en saksbehandlingsfeil dersom dette ikke er forsøkt i forkant av vedtak. Høyesterett har derimot kommet frem til at dette ikke er et absolutt krav i tilfeller der det viser seg nytteløst å forsøke seg på forhandlinger (Holth & Winge, 2017, s. 146).

Nødvendighetskriteriet og kravet om interesseovervekt som tidligere er presentert, gjelder også i utgangspunktet når kommunen eksproprierer etter pbl § 16-2. Høyesterett uttaler imidlertid i Rt. 1999 s. 513 at det ikke må foretas en ny vurdering av om vilkårene i orl § 2 er oppfylt ved ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan, da dette alt er foretatt i planprosessen. Dette gjelder likevel ikke dersom det er «*særlige forhold*» som tilsier at planen likevel ikke kan legges til grunn (Hauge et. Al, 2021 s. 73). Med særlige forhold menes eksempelvis forhold som har dukket opp i etterkant av vedtakelse av planen. Dette kan eksempelvis være at det er oppdaget kulturminner eller forhold ved grunnen.

Det kan gå noe tid mellom vedtaket av reguleringsplan og vedtaket om ekspropriasjon.

Planvedtaket og ekspropriasjonsvedtaket kan likevel treffes på samme kommunestyremøte.



En må bare være påpasselig så vedtaket av planen skjer tidligere i møte enn ekspropriasjonsvedtaket (Holth & Winge, 2017, s. 147). Dette for å tilfredsstille kravet til at reguleringsplanvedtaket vedas før ekspropriasjonsvedtaket jf. pbl § 16-2.

#### 5.4.2 Oregningslova § 2 første ledd nr. 31

For å kunne gjennomføre en ekspropriasjon oppstiller orl § 2 to vilkår. Det første vilkåret fremgår av bestemmelsen sitt første ledd, som sier at et eiendomsinngrep kan sette i verk «*så langt det trengs*». Dette vilkåret omtales som «*nødvendighetsvilkåret*» (Hauge et. Al, 2021 s. 65). Det andre vilkåret fremgår av bestemmelsen sitt andre ledd, og sier at det må være «*interesseovervekt i favør av ekspropriasjonsinngrepet*» (Hauge et. Al, 2021 s. 65). De to vilkårene i orl § 2 gjelder også ved ekspropriasjon etter særlovene så fremt ikke annet fremgår av den enkelte særlov jf. orl § 30. Det er ikke snakk om at nytten må være kvalifisert større enn ulempene/skadene i interesseovervekten jf. Rt. 2009 s. 1142. Det vil normalt ikke være nødvendig med en ny selvstendig vurdering av vilkårene i orl § 2 ved ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan (Hauge et. Al, 2021 s. 73).

Bestemmelsen i orl § 2 første ledd nr. 31 har følgende ordlyd:

*(1) Mot vederlag etter skjønn til den det råkar, kan oregningsinngrep setjas i verk etter vedtak av eller samtykke frå Kongen, så langt det trengst til eller for:*

*(nr. 31) Bustadbygging eller å få eigar- eller bruksrett til tuft som det står hus på når huseigaren ikkje eig grunnen.*

*(2) Vedtak eller samtykke kan ikkje gjerast eller gjevast utan det må reknast med at inngrepet tvillaust er til meir gagn enn skade*

Det kan etter denne bestemmelsen eksproprieres til fordel for bostedsbygning, samt å få eier eller bruksrett til tomt. Det første alternativet er benyttet når det er snakk om å fjerne negative servitutter i form av byggeservitutter. Bostedsbygning omfatter blant annet det å bygge på en etasje, samt ombygging fra enebolig til tomannsbolig (Keiserud & Bjella, 2015, s. 68).

Nødvendighetskriteriet og kravet til interesseovervekt i orl § 2 må begge være oppfylt for å kunne ekspropriere etter denne bestemmelsen. Hvordan forholdet er mellom den aktuelle servitutten og reguleringsplan er essensiell i vurdering av om nødvendighetskriteriet er oppfylt. Hvis reguleringsplanen fint kan gjennomføres til tross for servitutten, taler dette for at kriteriet ikke er oppfylt (Keiserud & Bjella, 2015, s. 68). Når det kommer til interesseavveiningen må søkers interesser for ekspropriasjon veies opp mot rettighetshavers interesser. Alminnelige interesser spiller inn i vurderingen av søkers interesser (Keiserud & Bjella, 2015, s. 68).

## 5.5 Omskipling og avskipping

Tålegrensevurderingen som fremkommer av servl § 2 skal sørge for at begge parter skal kunne dra full nytte ut av retten sin (Bergsholm, 2016, s. 212). Dette resulterer i at innholdet i mange servitutter er tøyelige. Dette er lovlig dersom det ikke fører til at eieren får en urimelig eller unødvendig ulempe sett i lys av tid og tilhøva. Grensen går likevel et sted når det kommer til hvor langt domstolen kan gå når det kommer til å justere servitutten sitt innhold. Domstolen kan derfor ikke gå så langt i justeringen slik at retten som servitutten stifter blir av en annen type enn tidligere (Bergsholm, 2016, s. 212). Dette er blant annet kontanter i Rt. 1989 s. 902, der Høyesterett sier at en bryggerettshaver ikke kunne legge ut flytebrygger for utleie, fordi dette ville gi retten et helt annet omfang og innhold.

Av denne grunne kan det derfor i noen tilfeller være behov for å endre eller omlegge innholdet i en servitutt. Andre ganger kan det også være behov for å etablere nye eller avløse gamle servitutter (Bergsholm, 2016, s. 213).

Det er viktig å understreke at dette ikke er så reelt å omskipe eller avskipe en negativ servitutt

### 5.5.1 Omskipling og avskipping etter jordskifteloven

Det er bare alltidvarende positive servitutter som ligger til fast eiendom som kan være gjenstand for jordskifte (Bergsholm, 2016, s. 213). Negative servitutter faller derfor utenfor jordskifteretten sin kompetanse. Det finnes derimot unntak fra dette i jskl §§ 3-11 og 3-12. Unntaket kan kun benyttes ved behov for omskipling og avskipping av personlige,

tidsbegrensede og negative servitutter som er til hinder for en tjenlig jordskifteløsning. Et av de andre virkemidlene som fremkommer av jskl §§ 3-4 til 3-10 må altså være benyttet for at en kan benyttes seg av jskl §§ 3-11 og 3-12, jf jskl § 3-1 første ledd tredje punktum.

#### 5.5.2 Omskipling etter servituttlova

Eier og servitutthaver har anledning til å kreve omskipling etter servl §§ 5 og 6. Avgjørelsen hører under skjønn som jordskifteretten har eksklusiv rett til å holde jf. servl § 18. Etter servl § 5 kan hver av partene kreve å få flyttet bruken eller få den nærmere fastlagt til et annet sted på den tjenende eiendom (Bergsholm, 2016, s. 214). Vilåårene for å kreve omskipling etter servl § 5 er at det ikke må være noe avgjørende grunn som taler imot endringen. Videre er det et krav om at endringen blir minst like god som motparten, samt at den som krever omskipling betaler kostandene ved dette selv (Bergsholm, 2016, s. 214). Kostnadene kan likevel deles med en passelig sum mellom partene, hvis det viser seg at løsningen er til nytte for begge parter.

Servl § 6 åpner opp for muligheten til å omskipe en servitutt selv om den nye ordningen blir dårligere for motparten (Bergsholm, 2016, s. 215). Bestemmelsen er derfor lik sammenlignet med ekspropriasjon. For å kunne benytte servl § 6, må det for det første være mye om å gjøre for den som krever omskipling. For det andre må nytten være vesentlig større for den som krever omskipling enn tapet for den aktuelle motparten (Bergsholm, 2016, s. 216). Vilåårene her er vesentlig strenge, og partenes interesser står her sentrale. I forarbeidene går det frem at vilåårene for omskipling etter servl § 6 er det samme som ved ordinær ekspropriasjon (Rådsegn 5, s. 49). Den som får endret en servitutt må gi motparten et vederlag. Vederlaget kan fasetes i jord, retter eller penger, og må ikke være lavere enn tapet til motparten. I motsetning til ekspropriasjon kan derimot vederlaget settes høyere enn det faktiske tapet (Bergsholm, 2016, s. 216)

Kajas Astrup fastslår i sin masteroppgave at det ikke er vanlig å omskipe negative seervitutter (Astrup, 2018, s. 54).

### 5.5.3 Avskipping etter servituttlova

I motsetning til omskiping etter servituttlova, kan avskipping etter servl § 7 kun kreves av innehaver av den tjenende eiendom. På lik linje med omskiping avgjøres dette ved skjønn i jordskifteretten jf. servl § 18. Vilåret for å kreve avskipping etter servl § 7 er at servituten «klart er mer til skade enn nytte». Dette kan bare kreves så fremt det ikke lykkes å gjennomføre omskiping etter servl §§ 5 og 6. Til forskjell fra ekspropriasjon trenger ikke vederlaget å være penger. Vederlaget skal fastsettes på samme måte som ved omskiping etter servl § 6.

### 5.6 Erstatningsutmåling og forhåndstiltredelse

Kravet om full erstatning som fremkommer av Grl § 105 er utgangspunktet for domstolen sin fastsettelse av erstatning i så og si alle ekspropriasjonssaker. Nærmere regler om den fulle erstatningen fremkommer i lov om vederlag ved oreigning (orvl). Orvl § 3 sier at den det blir ekspropriert fra skal ha vederlag for avståelse av eiendom, samt eventuelle skader eller ulemper på den gjenværende eiendom. Erstatningsutmålingen tar utgangspunkt i hva eiendommen lovlig kan brukes til. Arealplaner er ofte førende her. Erstatningen kan enten utmåles som tapt salgsverdi eller tapt bruksverdi jf. orvl § 4. Orvl § 5 slår fast hvordan salgsverdi skal utmåles, samt orvl § 6 slår fast hvordan bruksverdi skal utmåles. En tredje mulighet er at erstatningen kan utmåles etter «*utgifter til atkjøp*» jf. orvl § 4. En ekspropriat har krav på den høyeste erstatningen av salgsverdi eller bruksverdi jf. orvl § 4.

Utgangspunktet er at eksproprianten først kan tiltre eiendommen når erstatningen er fastsatt av skjønnretten og utbetalt til ekspropriaten, jf. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (skjønnsprossloven) av 01.06.1917 nr. 1 sine regler (Hauge et. Al, 2021 s. 79). Orl § 25 åpner derimot for at eksproprianten kan tiltre eiendommen før erstatning er endelig fastsatt og utbetalt til ekspropriatene. Dette er ofte vanlig og praksis, da en ekspropriasjonssak kan ta lang tid (Hauge et. Al, 2021 s. 79). Det er meg bekjent i samtale med kommuner at dette også praktiseres i de kommunene som jeg har vært i kontakt med i studien.

## Kapittel 6: Presentasjon av dommene

### 6.1 Innledning

I dette kapitlet presenteres dommene som utgjør grunnlaget for studiet. Dommene som her presenteres er samtlige dommer som angår negative servitutter/strøkservitutter fra 2008 til dags dato. Dommene er sortert i kronologisk rekkefølge, fra eldst til nyest etter domsreferansen. Dersom den aktuelle saken er behandlet i rettsapparatet flere ganger, er de listet opp etter hverandre etter ankerekkefølgen i rettssystemet. Leseren henvises til delkapittel 2.4.2 for en beskrivelse av metode knyttet til dokumentstudiet.

I presentasjonen av sakene vil det spesielt bli lagt vekt på om kommunen har vurdert innholdet i eller oppfordret tiltakshaver til å vurdere innholdet i den negative servitутten, samt om den aktuelle servitутten brøt med gjeldende reguleringsplan. Til slutt blir det fokus på om rettsapparatet anså servitутten som bortfalt. Presentasjonen som fremkommer i dette kapitlet er derfor viktig for å besvare oppgaven sine delproblemstillinger, som i så måte skal besvare studien sin hovedproblemstilling.

Videre er aktualiteten til de ulike dommene sett i lys av denne oppgaven avgjørende for hvor grundig de ulike avgjørelsene blir presentert i dette kapitlet. Jo mer aktuell avgjørelsen anses, jo grundigere blir den presenterte her. Dersom leseren ønsker ytterligere informasjon enn det som presenteres i det følgende kapitlet, henvises det videre til rettsbøkene.

Dommene er presenterte med matrikkelreferanse, adresse og eller «populærnavn» i tillegg til domsreferanse. Hovedhensikten med dette er å gjøre det enklere for leser å skille de ulike avgjørelsene seg imellom senere i oppgaven.

### 6.2 presentasjon av dommene

Det har i alt blitt gjennomgått 28 dommer. Tabellene under gir en oversikt over dommene som er studert. Tabellene er strukturert fylkesvis, slik at leseren enklere skal få et inntrykk av hvor i landet det oppstår flest tvister som omhandler servitutter. Leseren henvises til delkapittel 2.4.1 for beskrivelse av bakgrunn for utvalg av saker.

Oversikt over avgjørelser i Viken fylke					
Avgjørelse	Alder	Kommune	Vurdert servituttes innhold	Konflikt mellom reguleringsplan og servitutt	Konklusjon
Gnr. 8, Bnr 660	1955	Bærum	Ikke tema	Nei	Ikke bortfalt
Hanna Winsnes gate 3	1963	Drammen	Nei	Ikke tema	Ikke bortfalt
Hankø Brygge/Husebukta	1919	Fredrikstad	Nei	Ja	Tiltaket strider ikke med servituten
Tangen Terrasse	1948	Nesodden	Nei	Foreligger ikke reguleringsplan	Delvis bortfalt
Bergstien 60	1898	Drammen	Nei	Nei	Ikke bortfalt
Rustadveien 75	1962	Asker	Nei	Ja	Ikke bortfalt
Lidvangveien 19	1898	Jevnaker	Ikke tema	Ikke tema, dog grunn til å anta	Bortfalt

Tabell 1: Oversikt over avgjørelser Viken fylke (egenprodusert).

Oversikt over avgjørelser i Innlandet fylke					
Avgjørelse	Alder	Kommune	Vurdert servituttes innhold	Konflikt mellom reguleringsplan og servitutt	Konklusjon
Søndre fjellstøl	1963	Reinli, Sør-Aurdal	Nei	Nei	Tiltaket er ikke i strid med servituten

Tabell 2: Oversikt over avgjørelser i Innlandet fylke (egenprodusert).

Oversikt over avgjørelser i Oslo kommune					
Avgjørelse	Alder	Kommune	Vurdert servituttes innhold	Konflikt mellom reguleringsplan og servitutt	Konklusjon
Naturbetong 1	1911	Oslo	Nei	Ingen fullstendig kollisjon	Ikke bortfalt
Borgeneveien 21 A	1996	Oslo	Ikke tema	Ikke tema, dog grunn til å anta	Ikke bortfalt
Nordstrandveien 34	1898	Oslo	Nei	Ja	Ikke bortfalt
Nordstrandveien 34 (Garasjeanlegg)	1898	Oslo	Ikke tema	Ja	Påhviler ingen servitutt
Nordstrandveien 34 (ekspropriasjon)	1898	Oslo	Nei	Ja	Ekspropriasjon etter orl § 2 første ledd nr. 31
Nordstrandveien 34 (Anke over ekspropriasjonvedtaket )	1898	Oslo	Nei	Ja	Hefter ikke feil ved ekspropriasjon-vedtaket
Holtveien 3	1927	Oslo	Ikke tema	Ja	Bortfalt
Jacob Hansens vei 6	1915	Oslo	Ikke tema	Ja	Bortfalt
Skådalsveien 13	1895	Oslo	Nei	Nei	Ikke bortfalt
Villaveien 27	1916	Oslo	Nei	Ja	Ikke Bortfalt
Pareliusveien 39	1927	Oslo	Nei	Ja	Bortfalt

Tabell 3: Oversikt over avgjørelser i Oslo Kommune (egenprodusert).

Oversikt over avgjørelser i Vestfold og Telemark fylke					
Avgjørelse	Alder	Kommune	Vurdert servituttes innhold	Konflikt mellom reguleringsplan og servitutt	Konklusjon
Solstua	1933	Larvik	Nei	Ja	Ikke bortfalt
Engøveien 84	1932	Færder	Nei	Nei	Ikke bortfalt

Tabell 4: Oversikt over avgjørelser i Vestfold og Telemark fylke (egenprodusert).

Oversikt over avgjørelser i Agder fylke					
Avgjørelse	Alder	Kommune	Vurdert servituttes innhold	Konflikt mellom reguleringsplan og servitutt	Konklusjon
Åsen	1990	Sirdal	Ikke tema	Foreligger ikke reguleringsplan	Ikke bortfalt

Tabell 5: Oversikt over avgjørelser i Agder fylke (egenprodusert).

Oversikt over avgjørelser i Vestland fylke					
Avgjørelse	Alder	Kommune	Vurdert servituttes innhold	Konflikt mellom reguleringsplan og servitutt	Konklusjon
Gnr. 13, Bnr. 1145	1910	Bergen	Ikke tema	Ikke tema	Ikke vurdert om servituten er bortfalt
Gnr. 13, Bnr. 629	1950	Bergen	Ikke tema	Ikke tema	Vilkåret for å slette servituten er ikke til stede

Tabell 6: Oversikt over avgjørelser i Vestland fylke (egenprodusert).



Oversikt over avgjørelser i Trøndelag fylke					
Avgjørelse	Alder	Kommune	Vurdert servituttes innhold	Konflikt mellom reguleringsplan og servitutt	Konklusjon
Trondheim Vandrerhjem	1960	Trondheim	Ja	Ja	Ankesaken heves
Bischoffs plass	1922	Trondheim	Nei	Nei	Vilkåret for å få servituten avlyst er til stede
Gnr. 2, Bnr 245	1917	Malvik	Nei	Ikke tema	Tar ikke stilling til om servituten er bortfalt

Tabell 7: Oversikt over avgjørelser i Trøndelag fylke (egenprodusert).

Oversikt over avgjørelser i Troms og Finnmark fylke					
Avgjørelse	Alder	Kommune	Vurdert servituttes innhold	Konflikt mellom reguleringsplan og servitutt	Konklusjon
O.L. Aunesgate 12	1918	Tromsø	Ikke tema	Nei	Ikke bortfalt

Tabell 8: Oversikt over avgjørelser i Troms og Finnmark fylke (egenprodusert).

#### 6.2.1 HR-2008-484-A – Rt-2008-362 (Naturbetong 1, Ivar Aasens vei 2, Oslo)

Saken gjaldt spørsmålet om en strøksservitutt om blant annet «villamessig» bebyggelse var å anse som bortfalt som følge av reguleringsplan for Ivar Aasens vei 2. Høyesterett tok stilling til om den negative servituten var å anse som bortfalt, som følge av at utbygging har skjedd i samsvar med reguleringsplan. Den aktuelle heftelsen er tinglyst i 1911 og har følgende ordlyd:

*«§ 3 Sælgeren samtykker i, at de solgte arealer utstykket efter behag, dog ikke i mindre tomter end forutsat paa det kjøbekontrakten av 22/11 1910 medfølgende kart».*

*«§ 4 Bebyggelsen skal være villamæssig med vaaningshus paa høist 2 etager med kvist, og ikke mer end en leilighet i hver etage. Mønehøiden maa ikke overstige 12.5 m. over terrænets midtlinje ved grundmuren; hvis tomten ligger under veien, regnes høiden fra veiens midtlinje ret ut fra det oppførendes hus. De solgte arealer maa ikke benyttes til nogen bedrift, som kan medføre støy, lugt eller urenslighet. De maa ikke benyttes til arbeiderbolig. Forlystelsessted maa ikke anlegges paa dem»*

As Naturbetong utarbeidet en privat reguleringsplan for eiendommen.

Reguleringsplanforslaget la opp til en utnyttelse med fire boligblokker på tre og fire etasjer, med totalt 25-30 leiligheter.

#### Har kommunen vurdert eller oppfordret til å vurdere innholdet i servitutten?

En rekke av servitutthaverne motsatte seg reguleringsplanforslaget. Protesten skal bare i begrenset grad ha blitt tatt til følge, og Oslo bystyre vedtok reguleringsplanene 15.05.2002. Vedtaket ble påklaget til statsforvalter, som heller ikke tok klagen til følge.

Den 23.12.2003 ga Plan - og bygningsetaten rammetillatelse til å oppføre fire bygg med to hovedvolum på henholdsvis tre og fire etasjer, samt underetasje med parkeringskjeller. De tinglyste servituttene er omtalt i rammetillatelsen. Servitutten ble i tråd med vanlig praksis behandlet som en privatrettslig bestemmelse som etaten ikke forholdt seg til. Etaten tilføyde at partene måtte regne med «at slike erklæringer har en selvstendig verdi med den følge at de kan håndheves av domstolene uavhengig av bygningsrettslige forhold». Her sier etaten indirekte at det privatrettslige forholdet er noe rettighetshaver kan påberope seg uavhengig av den offentligrettslige tillatelsen. Kommunen oppfordrer indirekte tiltakshaver til å sjekke ut forholdet nærmere.

### Konflikt mellom reguleringsplan og servitutt?

Reguleringsbestemmelsene Ivar Aasens vei 2 fastsatte at formålet med tomten var «*bygeområde for bolig*». Høyesterett fastslo at formålet var i samsvar med den negative servitutten. Bestemmelsen forutsatt derimot en utbygging som stred imot servitutten sitt krav om «villamessig» bebyggelse. Det er derfor ikke snakk om noe fullstendig kollisjon i dette tilfellet. Det er altså ingen konflikt mellom formålet i reguleringsplanene og servitutten, men det er derimot konflikt mellom den planlagte utbyggingen og servitutten.

### Konklusjon:

Høyesterett sitt flertall kom til at reguleringsplanene ikke opphevet den negative servitutten, som kom i konflikt med planen. Servitutten kunne derfor ikke anses som bortfalt.

#### 6.2.2 TOSLO-2007-138227 (Borgeneveien 21 A, Oslo)

Saken gjaldt saksøker sin rett til å nekte de saksøkte å oppføre lyssjakt/lysbrønn/lyskasse foran kjellervindu nærmere enn fire meter fra nabogrense, og/eller oppføre garasje uthus på sin eiendom som følge av en servitutt og inngått rettsforlig. Den aktuelle servitutten var tinglyst i 1996 og hadde følgende ordlyd; *Bebyggelsen skal være innenfor de til enhver tid gjeldende reguleringsbestemmelser for området med plassering slik som skissert på vedlagte kopi av reguleringsplan; pluss / minus 10 %. Garasje blir plassert som skissert på vedlagte kopi av reguleringsplan, eller alternativt bak/ved huset mot hjørnet Diakonhjemmet og gnr 40 bnr 53 slik som skissert som alt. 2 på vedlagt kopi av reguleringsplan og bebygget innenfor de til enhver tid gjeldende reguleringsbestemmelser for området*».

### Har kommunen vurdert eller oppfordret til å vurdere innholdet i servitutten?

Nabovarsel ble påklaget av saksøker som mente at tiltaket var i strid med tinglyst servitutt. Oslo byfogdembete avsa kjennelse som forbød saksøkte å igangsette tiltaket inntil rekkevidden av servitutten var rettskraftig avgjort.

Om kommunen oppfordret tiltakshaver og servitutthaver til å ta stilling til servitutten er ikke behandlet i saken.

### Konflikt mellom reguleringsplan og servitutt?

Dette var ikke det omtvistede tema i saken. Det er derimot grunn til å anta at det ikke var brudd mellom servitutten og reguleringsplan da servitutten fastslo at bebyggelsen «*til en vær tid skal være innenfor reguleringsplan*».

### Konklusjon:

Oslo tingrett kom til resultatet at servitutten ikke står seg, og at det må bygges innenfor denne og reguleringsplan.

#### 6.2.3 LG-2008-189996 (Åsen, Sirdal)

Saken angikk en negativ servitutt som hadde til hensikt å bevare utsikt mot syd. Servitutten var fra 1990 og er lite spesifikt, utover at hensikten med den var å bevare utsikt. Retten tolket derfor bredden til servitutten.

### Har kommunen vurdert eller oppfordret til å vurdere innholdet i servitutten?

Avgjørelsen går ikke inn på hvordan kommunen har forholdt seg til servitutten og servitutthaver. Reguleringsplanene lå til behandling hos kommune og var enda ikke godkjent ved dette tidspunktet.

### Konflikt mellom reguleringsplan og servitutt?

De reguleringsmessige forholdene var ikke blitt avklart, grunnet et reguleringsplanforslag som fortsatt var til behandling hos kommunen. Det aktuelle planforslaget hadde som formål å øke utnyttelsen og ta sikt på å bygge flere hytter sør for servitutthaver sin eiendom. Spørsmålet om det er konflikt mellom reguleringsplan og den aktuelle servitutten var derfor ikke avklart i denne saken. Det er likevel grunn til å regne med at det kan oppstå en fremtidig konflikt mellom de planlagte hyttene i sør og servitutten, dersom reguleringsplanen blir vedtatt. Lagmannsretten har tatt utgangspunkt i et utkast av et reguleringskart som viser at hytte C17, C18 og C19 vil være i strid med servitutten, dersom planen blir vedtatt.

### Konklusjon:

Lagmannsretten kom til at «Bygging utover hytte C17, C18 og C19 kan ikke anses å være i strid med servitutten, selv om de måtte være synlige fra servitutthaver sin eiendom».

Servitutten står seg derfor.

#### 6.2.4 LB-2008-104702 (Nordstrandveien 34, Oslo)

Saken gjald spørsmålet om en villaklausul tinglyst i år 1898 var til hinder for oppføring av to firemannsboliger. Villaklausulen som var tinglyst på eiendommen hadde følgende ordlyd:

«(...) tillades kun villamæssig bebyggelse og der må ikke bygges Arbejderboliger eller Forlystelsessted eller i det hele drives nogen Trafikk eller bygges paa nogen måde som ved Støi, Lugt, Urenslighed eller andet kan genere Naboerne (...)». Ved utskillelse av eiendommen Nordstrandveien 34 i 1933, ble følgende avtale inntatt i skjøte: «(...) den solgte parselen skal kunne bebygges i en mindsteavstand av 12 meter fra nuværende vaaningshus paa brnr. 221 (...)».

#### Har kommunen vurdert eller oppfordret til å vurdere innholdet i servitutten?

Kommunen ga rammetillatelse for begge firemannsboligene den 12.02.2009.

Servitutthaverne på sin side protesterte mot byggesøknaden til Plan- og bygningsetaten, og begrunnet dette med at omsøkt tiltak vil stride mot villaklausulen som hefter på eiendommen. En av naboene reiste søksmål den 06.09.2007 mot hjemmelshaver av Nordstrandveien 34, med påstand om at de var uberettiget til å utbygge eiendommen som det fremgikk av nabovarsel datert 22.08.2007. Til tross for dette ga kommunen rammetillatelse, og har dermed ikke tatt stilling til eller oppfordret eier å ta stilling til servitutten. Lagmannsretten uttaler: «(...) Plan- og bygningsetaten har 12. februar 2009 gitt rammetillatelse for å oppføre to firemannsboliger på eiendommen, og har derved valgt å se bort fra naboprotester. Kommunen har imidlertid i tillatelsen vist til at privatrettslige forhold kan hindre gjennomføring av prosjektet (...)»

#### Konflikt mellom reguleringsplan og servitut?

Det planlagte byggeprosjekt på Nordstrandveien 34 gikk ut å rive den eksisterende bebyggelsen, samt å føre opp to boligblokker på fire etasjer, med fire boenheter i hvert bygg. Mønehøyden ville være 12 meter og gesimshøyden 8 meter. Byggeprosjektet

inneholdt plan om utgravning av et underjordisk garasjeanlegg med 15 biloppstillingsplasser. Servitutten på sin side begrenset bebyggelsen til å være «*villamessig*». Reguleringsplanen hadde som formål å fortette på den aktuelle eiendommen, dog med en begrensning om at området var tilknyttet bevaringsverdig bebyggelse. Dette setter derfor strenge krav til arkitektonisk utforming og tilpassing.

#### Konklusjon:

Det var ikke et klart ensartet bilde for hva formålet med området var. Det har over lang tid skjedd en fortetting og samfunnsutvikling i området. Lagmannsretten kunne ikke se at villaklausulen var uten betydning for eiendommen, og var av den grunn å anse som i behold. De to firemannsboligene var så bastante og dominerende at de ikke kunne være forenelig med villaklausulen. Den planlagte bebyggelsen ville også føre til vesentlig mer sjenanse for nabo eiendommen enn en «*villamessig*» bebyggelse hadde gjort. Servitutten kan med det ikke anses bortfalt.

#### 6.2.5 TOSLO-2012-69875-2 (Nordstrandveien 34, Oslo – ekspropriasjon)

Saken gjaldt krav om opphevelse av vedtak om ekspropriasjon av villaklausul fra 1898. Villaklausulen hadde følgende ordlyd: «*(...) tillades kun villamæssig bebyggelse og der må ikke bygges Arbejderboliger eller Forlystelsessted eller i det hele drives nogen Trafikk eller bygges paa nogen måde som ved Støi, Lugt, Urenslighed eller andet kan genere Naboerne*». Det blir her lagt vekt på momenter i avgjørelsen som anses relevant for oppgaven.

#### Har kommunen vurdert eller oppfordret til å vurdere innholdet i servitutten?

Nei, ved behandlingen av byggesaken tok verken kommunen eller statsforvalteren stilling til den privatrettslige tvisten knyttet til villaklausulen. Søknaden om rammetillatelse ble vurdert på bakgrunn av reglene i plan- og bygningsloven, reguleringsplan og tilhørende regelverk.

#### Konflikt mellom reguleringsplan og servitut?

Avgjørelsen vurderte ikke ytterligere om det var brudd mellom villaklausulen og strøksservitut, da det ble konstanter av tingretten i TOSLO-2007-134146 at servitutten ikke kunne anses som bortfalt. Dette ble videre fastsatt i ankesak i LB-2008-104702.

### Konklusjon:

Tingretten og Lagmannsretten kom som sagt til at servitutten ikke var bortfalt. Likevel fattet statsforvalteren vedtak om ekspropriasjon av den aktuelle servitutten i medhold av orl § 2 første ledd nr. 31. Ekspropriantens formål med ekspropriasjonen var å rive eksisterende bolig på Nordstrandveien 34, for å øke utnyttelsesgraden ved å bygge flere boliger på eiendommen. Retten legger til grunn at orl § 2 nr 31 ga hjemmel for ekspropriasjon uten hensyn til om tomten var bebygget fra før. Avgjørelsen konkluderer med at vedtaket var gyldig og staten frifinnes.

#### 6.2.6 LB-2013-35628 – RG-2013-1090 (Nordstrandveien 34, Oslo – anke over ekspropriasjonsvedtaket)

Saken gjaldt spørsmålet om gyldigheten av et ekspropriasjonsvedtak av en «villaklausul». Det påklagde tiltaket dreide seg om to boligblokker på fire etasjer. Den aktuelle servitutten er tinglyst i 1898 og har følgende ordlyd: *«(...)tillades kun villamæssig bebyggelse og der må ikke bygges Arbejderboliger eller Forlystelsessted eller i det hele drives nogen Trafikk eller bygges paa nogen måde som ved Støi, Lugt, Urenslighed eller andet kan genere Naboerne»*. Denne eiendommen ble ved utskillelse i 1933 påheftet en avstandsklausul i tillegg til servitutten fra 1898. Denne er ikke gjenstand for denne saken, men er behandlet i egen sak.

#### Har kommunen vurdert eller oppfordret til å vurdere innholdet i servitutten?

Det ble sendt ut nabovarsel i august 2007. Naboen til tiltaket motsatte seg byggeprosjektet, på privat- og offentligrettslig grunnlag. Det privatrettslige grunnlaget angår servituttene som er heftet på eiendommen, mens det offentligrettslige angår spørsmålet om byggetillatelse.

Tiltakshaver fikk derimot rammetillatelse til å rive det eksisterende bygge på eiendommen, og oppføre de omsøkte blokkene. Det er i tillatelsen opplyst om at det *«ikke er tatt hensyn til privatrettslige forhold»*.

#### Konflikt mellom reguleringsplan og servitut?

Eiendommen var underlagt et blandet reguleringsformål, der det tillates en kombinasjon mellom bolig/næring. Maksimal utnyttelsesgrad er satt til 26%, med maksimal gesimshøyde på åtte meter og maksimal mønehøyde på 12 meter. Bygningene skal ha skråtak.

Lagmannsretten fant det klart at den aktuelle reguleringsplanen la opp til fortetting. Servitutten på sin side legger opp til det motsatte.

#### Konklusjon:

Lagmannsretten sin konklusjon var at det ikke hefter feil ved ekspropriasjonsvedtaket som var truffet i tingrettsgommen TOSLO-2012-69875-2 med hjemmel i oreigningslova § 2 første ledd nr. 31.

#### 6.2.7 TOSLO-2012-37496 (Nordstrandveien 34, Oslo (Garasjeanlegg))

Saken gjaldt spørsmål om et byggetiltak Nordstrandveien 34 i Oslo var i strid med en negativ servitutt og om dette alt var rettskraftig avgjort. I den aktuelle saken ble kun spørsmålet som angikk om garasjeanlegget var i strid med den negative servitutten tinglyst i 1898 behandlet. Om selve tiltaket som helhet var i strid med servitutten ble behandlet i LB-2008-104702, og krav om opphevelse av vedtak om ekspropriasjon ble behandlet i TOSLO-2012-69875-2. I tillegg til begrensingene som fremgår av servitutten fra 1898, var det i kjøpekontrakt av 1933 tinglys en negativ servitutt med følgende ordlyd «(...) skal kunne bebygges i en *mindsteavstand av 12 meter fra nuværende vaaningshus paa brnr. 221*». Det blir her lagt vekt på momenter i avgjørelsen som anses relevant for oppgaven.

#### Har kommunen vurdert eller oppfordret til å vurdere innholdet i servitutten?

Faktum sir lite om hvordan kommunen og statsforvalteren har handlet i dette tilfellet, da dette ikke angår tvisten. Det henvises til delkapittel 6.2.4 som angår LB-2008-104702 for momenter rundt dette spørsmålet.

#### Konflikt mellom reguleringsplan og servitutt?

Ytterveggen til det omsøkte garasjeanlegget vil ligge parallelt med sveitservillaen i ca. 10,8 meters avstand. Dersom servitutten setter begrensing på å bygge 12 meter fra den aktuelle sveitservillaen, er det snakk om at den aktuelle grensen blir brutt med 1,2 meter. Sagt med andre ord setter servitutten større begrensinger på utnyttelsen enn det reguleringsplanene gjør.



### Konklusjon:

Retten kommer frem til at det ikke påhviler Nordstrandveien 34 et privatrettslig forbud, eller en negativ servitutt, mot å bygge nærmere enn 12 meter fra sveitservillaen i Seterveien 1. Det underjordiske garasjeanlegget, med den plasseringen som følger av nabovarselet, var derfor ikke i strid med det påberopte rettsgrunnlaget. Siden retten har kommet frem til at det ikke påhviler en slik servitutt, er det heller ikke diskutert om servitutten er bortfalt.

#### 6.2.8 LB-2009-113631 (Gnr. 8, Bnr 660 Bærum)

Saken gjaldt anke over avslag på krav om å gjeninnføre en slettet servitutt i grunnboken. Servitutten ble påheftet eiendommen i 1955 og hadde følgende ordlyd: «(...) tomten kan ikke deles (...), på tomten kan bare oppføres villamessig bygning i inntil 1 ½ etasje. Bebyggelsen skal være i overensstemmelse med gjeldende reguleringsbestemmelser og fastsatte bygningsvedtekter».

### Har kommunen vurdert eller oppfordret til å vurdere innholdet i servitutten?

Bærum kommune var ikke part i saken, noe som medfører at problemstillinger rundt kommunen sitt ansvar ovenfor tiltakshaver og servitutthaver ikke ble behandlet.

### Konflikt mellom reguleringsplan og servitutt?

Lagmannsretten kunne ikke se at servitutten stod i strid med reguleringsplanen for området. Servitutten innebar derfor ikke en meningsløs «ikkebruk» for eiendommen.

### Konklusjon:

Lagmannsretten anførte at det ikke var grunnlag for å slette strøkservitutten fra grunnboken, da det ikke er klart at heftelsen var bortfalt. Lagmannsretten kom dermed frem til at servitutten stod seg og at det ikke var brudd mellom den aktuelle servitutten og reguleringsplanen.

### 6.2.9 TOSLO-2010-15964 (Holtveien 3, Oslo)

Saken gjaldt spørsmålet om en servitutt fra 1927, som angikk minimumsavstand til nabogrense på 7,5 meter kunne anses som bortfalt etter sitt innhold. Servitутten som var tinglyst på eiendommen hadde følgende ordlyd: «Undertegnede eier av gnr. 154 bnr. 41 har intet at indvende imot at bebyggelsen paa gnr. 154 bnr. 39 kommer 4,5 m. fra min nabogrense. Jeg forplikter mig til – ved eventuell bebyggelse paa min eiendom – ikke at komme ovennævnte eiendomsgrense nærmere end 7,5 m. eller 12 m. fra tilbygningen paa gnr. 154 bnr. 41».

#### Har kommunen vurdert eller oppfordret til å vurdere innholdet i servitутten?

I forbindelse med planlagt utbygging av bnr. 216 sendte utbygger 15.07.2009 nabovarsel til blant annet saksøkeren. En av saksøkerne sendte den 16.07.2009 en epost til utbygger der vedkommende blant annet skrev følgende: «(...) Dersom bolighus i Holtveien 3 rives, vil vi gjøre servituttens avstandsbestemmelser gjeldende for evt. ny bebyggelse på eiendommen. Vi ber om utbyggers redegjørelse for håndtering av servituttens avstandsbestemmelser ved behandling av innkomne merknader i forbindelse med dette nabovarsel til plan- og bygningsetaten. Vi krever at utbygger redegjør for hvordan de forholder seg til avstandsbetegnelse i denne servitутten, da forelagte tegninger i mottatt nabovarsel klart bryter med servituttens bestemmelser (...)».

Verken denne eller senere henvendelser til utbygger ble besvart. Derimot får tiltakshaver rammetillatelse for rivning av bebyggelsen på gnr. 216 bnr. 41. Under behandlingen i retten pågikk oppføring av nybygg på tomten. Plan- og bygningsetaten ga rammetillatelse uten å ha hensyntatt den påheftede servitутten. Avgjørelsen gir ingen informasjon om kommune hadde kunnskap om den aktuelle servitутten, da det kun fremgår av avgjørelsen at servitутthaver sendte informasjon om dette til utbygger.

#### Konflikt mellom reguleringsplan og servitутt?

Den generelle byggegrensen ble i reguleringsplan fra 1972 endret til 4 meter, noe som stred imot avstandsbegrensningene som fremkommer av servitутten. Sagt med andre ord er det konflikt mellom den tinglyste servitутten og reguleringsplanene.

### Konklusjon:

Tingretten uttalte at etter den generelle byggegrensen ble endret til 4 meter, var det ikke lenger behov for å legge slike begrensinger på utbyggingsadgangen som servitutten legger opp til. Retten finner derfor at servitutten er bortfalt etter sitt innhold som følge av de nye reguleringsbestemmelsene i 1972.

#### 6.2.10 TOBYF-2010-27068 (Jacob Hansens vei 6, Oslo)

Saken gjald spørsmålet om en servitutt fra 1915 med forbud mot bygging av et bolighus på eiendommen kunne anses som bortfalt. Den aktuelle servitutten hadde følgende ordlyd: *«Utstykning av tomten er forbudt. – For eiendommen gjælder følgende specielle byggregler. Bebyggelsen skal være villamæssig med kun et vaaningshus paa høist 2 etager og ikke mere end en leilighet i hver etage. Mønehøiden maa ikke overstige 12,5 m over terrængets midtlinje ved grundmuren; hvis tomten ligger under veien regnes høiden fra veiens midtlinje ret ut for det oppførendes hus. Foranstaende bestemmelse skal ikke fra selgerens side være til hinder for at der paa tomten opføres en mindre uthusbygning av høist 6m's høide til takmønet, men det er forbeholdt at saadan uthusbygning ikke virker generende for bebyggelsen og strøket»*

#### Har kommunen vurdert eller oppfordret til å vurdere innholdet i servitutten?

11.11.2009 ga Oslo kommune rammetillatelse for oppføring av et nytt bolighus på 6 X 11 meter på to etasjer på 125 kvm BYA på Jacob Hansens vei 6. Den 21.01.2010 ga Plan- og bygningsetaten igangsettingstillatelse. Servitutthaver protesterte mot tiltaket ovenfor Plan- og bygningsetaten. Servitutthaver har også klagd på rammetillatelse samt igangsettingstillatelsen til statsforvalteren. Hverken statsforvalteren eller miljøverndepartementet tok klagen til følge. Avgjørelsen gir ingen informasjon om kommunen tok stilling til eller oppfordret partene til å ta stilling til den aktuelle servitutten. Her er det derimot oppstått en tvist om en servitutt etter at omsøkt tiltak har fått innvilget igangsettingstillatelse. Dette indikerer at hverken kommune, tiltakshaver eller servitutthaver tok stilling til servitutten.

### Konflikt mellom reguleringsplan og servitutt?

Oslo byfogdembete uttalte at tiltaket på Jacob Hansens vei 6 var i overenstemmelse med reguleringsplanene for området og at servitutten sin ordlyd var i strid med reguleringsplanen.

### Konklusjon:

Servitutten var å anse som bortfalt, grunnet voldsom fortetting i området. Det omsøkte tiltaket var derimot å anse som «villamessig» i tråd med servitutten.

#### 6.2.11 LE-2010-71810 (Søndre fjellstøl, Reinli)

Saken gjaldt krav om retting, subsidiært krav om erstatning, for bygging i strid med servitutten og/eller naboloven § 2. Den aktuelle servitutten var tinglyst i 1963 og hadde følgende ordlyd: «*Det forutsettes at tomta (gnr 7, bnr 47 Briskebu) ikke deles for salg, og at det bygges til minst mulig sjenanse for bakenforliggende tomt (gnr 7, bnr 46 Tussebu)*». Det vil her kun gjennomgås momenter i avgjørelsen som blir ansett som relevant for oppgaven.

### Har kommunen vurdert eller oppfordret til å vurdere innholdet i servitutten?

Det ble i denne saken i alt sendt tre byggesøknader med tilhørende nabovarsel, uten at servitutthaver kom med merknader til nabovarselet. I juni 2006 ga kommunen rammetillatelse. Etter at bygget var oppført klagde servitutthaver til kommunen på bygget sin plassering, størrelse og høyde. Kommunen ga derfor pålegg om å stanse byggearbeidene. Bakgrunnen var at det ble oppdaget avvik mellom gitt tillatelse og det utført tiltaket. Tiltakshaver søkte da kommune om dispensasjon, noe kommunen senere avsto. Det ble fattet vedtak om å senke tiltaket med 50 cm, et vedtak statsforvalteren senere opphevet grunnet mangler. Etter ny behandling i kommunen, ble klagen til servitutthaver avvist og dispensasjonssøknad ble innvilget. Statsforvalteren stilte seg bak dette.

Avgjørelsen tok ikke stilling til om kommunen eller tiltakshaver tok stilling til servitutten. Det er grunn til å regne med at hverken kommunen eller tiltakshaver gjorde dette, da det er godkjent et byggetiltak uten at det fremgår om servitutten er vurdert. Servitutthaver gjorde heller ikke denne gjeldede før tiltaket var ferdig oppført.

### Konflikt mellom reguleringsplan og servitutt?

Den aktuelle eiendommen lå i et LNFR-området. Et viten forklarte at det ikke er uvanlig med tilbygg eller nybygg, herunder fortetting i dette området. Servitutthaver hadde selv bidratt til denne utviklingen, ved å oppføre en ny, stor hytte på sin eiendom. Viten opplyser også om at det var mange byggesøknader i kommunen sine LNFR-områder. I utgangspunktet var det ikke konflikt mellom arealformålet og servitутten, da en er varsom med bebyggelse i LNFR-områder. I dette tilfellet indikerte d4rimot et vitne at området bar preg av fortetting, noe som sted imot formålet til servitутten.

### Konklusjon:

Lagmannsretten kom til samme resultat som tingretten. Tilbygget er ikke i strid med den negative servitутten.

#### 6.2.12 LB-2010-152862 (Hanna Winsnes gate 3, Drammen)

Saken gjaldt krav om retting av et påbygg sett i lys av bestemmelsene i en negativ servitutt. Servitутten var tinglyst i 1963 og hadde følgende ordlyd: *«(...)ikke har noe imot at den fra Frydenberggata 3 utskilte parsell bebygges på betingelse av at bygningen oppføres slik at dens høyde og bredde blir overensstemmende med tegninger approbert av Drammen bygningsråd den 26/5 1959, og at høyeste punkt på taket ikke kommer høyere enn kote 92,10, slik som påvist under kart- og oppmålingsforretning den 28/1 1963».*

### Har kommunen vurdert eller oppfordret til å vurdere innholdet i servitутten?

I forbindelse med oppussing av bolighuset på den aktuelle eiendommen, ble det sendt en rekke byggesøknader fra år 2007. I august 2008 innvilget Drammen kommune byggetillatelse for det aktuelle tiltaket. Den 4. september 2008 påklaget servitutthaver tiltaket, med den begrunnelse at det forelå saksbehandlingsfeil, uriktig angitt BYA samt feil faktiske forhold. Den 10. september sendte servitutthavers advokat brev til tiltakshaver der de opplyste om at høyden på det godkjente tiltalte ikke kan bygges uten at den aktuelle servitутten ble slettet.

Eiendommen blir senere tvangsolgt, der de nye eierne henvendte seg til Drammen kommune for å få klarhet i hvordan de skulle forholde seg til brevet fra servitutthaver sin

advokat. Kommunen svarte da «*at saken er sendt til statsforvalteren og at det kan forventes svar innen februar 2009*». I kommunen sitt svar fremgikk også informasjon om den aktuelle servitutten. Kommunen påpekte samtidig at de ikke tok stilling til den privatrettslige bestemmelse, og at rettighetshaverne var henvist til å søke bistand hos domstolsapparatet.

Servitutthaver sin advokat sendte følgende beskjed til statsforvalteren: «*Det er enighet fra våre klienter om at de ikke ønsker å gi aksept på å fravike bestemmelsene i servitutten fra 1963 som ble etablert i forbindelse med fradeling av tomten og oppføring av huset. Dersom søknaden fra Berg/Thue blir godkjent av Fylkesmannen vil utbyggingen slik den i dag foreligger bli søkt stanset via domstolene med grunnlag i nevnte servitutt*». Klagen ble tatt til følge som følge av mangler i beregningsreglene for grad av utnytting. Når det kommer til servitutten, tar heller ikke statsforvalteren nærmere stilling til betydningen av denne. Statsforvalteren henviser til at dette er en privatrettslig tvist mellom partene, som faller utenfor bygningsmyndighetene sitt vurderingsansvar.

Tiltakshaver utarbeidet dermed alternative fasadetegninger med noe lavere mønehøyde, og sendte inn ny søknad om byggetillatelse/dispensasjon den 22. juli 2009. Servitutthaver sin advokat sendte den 05. august på nytt brev til Drammen kommune, der det igjen påpekes at tiltaket strider med servitutten. Dispensasjonssøknaden ble innvilget av kommune den 22. september 2009.

Servitutthaver har i dette tilfellet oppfordret tiltakshaver til å ta stilling til servitutten. Kommunen på sin side har gitt partene informasjon om servitutten samt opplyst om at eventuelle tvister må løses i rettsapparatet. Verken kommune eller statsforvalteren har tatt stilling til servitutten.

#### Konflikt mellom reguleringsplan og servitutt?

Dette var ikke tema i saken.

### Konklusjon:

Lagmannsretten kom frem til samme konklusjon som tingretten: Det aktuelle påbygget var i strid med den påheftede negative servitutten. Servitutten kan med det ikke anses som bortfalt.

#### 6.2.13 LF-2012-188526 (Trondheim Vandrerhjem)

Saken gjaldt anke over tingretten sin dom angående at begjæringen om midlertidig forføyning ikke tas til følge. Det ble i 1960 inngåtte et rettsforlik mellom naboer og eier av den aktuelle tomten. Rettsforliket var å anse som en negativ servitutt som la privatrettslige føringer for eiendomsmassen sin plassering, utforming og volum. Avgjørelsen ga ikke noe ytterligere informasjon om servitutten sin ordlyd og innhold.

### Har kommunen vurdert eller oppfordret til å vurdere innholdet i servitutten?

Servitutten satt skranker for den nylig vedtatte reguleringsplanen, som lar til rette for oppføring av et nytt bygg med kombinert formål vandrerhjem og studentboliger. Kommunen anbefalte derfor ekspropriasjon av servitutten, dersom det ikke lyktes å inngå minnelig avtale om opphør av servitutten.

Partene lyktes ikke med å fremforhandle en minnelig avtale seg imellom. Kommunen vedtok derfor 12.09.2012 å ekspropriere den negative servitutten til fordel for reguleringsplanen av 24.05.2012 med hjemmel i pbl § 16-2.

Her har ikke bare kommunen direkte oppfordret partene til å ta stilling til servitutten, de har også tatt stilling til den via pbl §16-2.

### Konflikt mellom reguleringsplan og servitutt?

Tingretten uttaler at servitutten setter skranker for den vedtatte reguleringsplanen. Spørsmålet blir ikke behandlet noen ytterligere av lagmannsretten. Det er derimot grunn til å tro at det forelå en konflikt mellom reguleringsplan og servitutten, da servitutten ble ekspropriert til fordel for servitutten.

### Konklusjon:

Anken ble trukket, og ankesaken heves.

#### 6.2.14 LH-2012-155258 (O.L. Aunesgate 12, Tromsø)

Ved utskillelse av Solheimsveien 8 ble det tinglyst en servitutt på eiendommen. Saken angikk spørsmålet om den negativ servitutt fra 1918 fortsatt kunne anses som gjeldende.

Servitutten hadde følgende ordlyd «(...) I tilfælde av bebyggelse [av] denne eiendom i nærmere avstand av naboeiendommen mot øst end 10 m, maa ingen lys eller anden aapning anbringes mot øst. Av samme grund maa lys og lukeaapninger i den nuværende ladebygning mot øst lukkes saasnt den tilstøtende grund bebygges eller sælges for bebyggelse (...)». Det var planer om å dele Solheimsveien 8 i to, og bebygge hver tomt med et hus med to boenheter. Byggesaken ble derimot stanset, da det oppsto uenighet om rett til vann- og avløpsledning over naboeiendommen. Ved krav til Nord-Troms tingrett, ble karvet omgjort til å kun gjelde avløpsledning.

### Har kommunen vurdert eller oppfordret til å vurdere innholdet i servitutten?

Byggesaken ble som sagt i dette tilfellet stanset som følge av at det oppstod uenighet om rett til vann- og avløpsledning med nabo. Naboen på sin side påberopte seg derfor servitutten som motsøksmål. Sagt med andre ord, var tvist om servitutten i seg selv ikke hovedårsaken til at saken ble brakt inn for domstolen.

### Konflikt mellom reguleringsplan og servitutt?

Lagmannsretten konstaterer at eiendommen lå innenfor et område som la opp til fortetting. Servitutten stred verken etter sitt innhold eller formål mot reguleringsplan for området.

### Konklusjon:

Lagmannsretten kom frem til at servitutten ikke kan anses som bortfalt, snarere tvert imot. Det er verken større veier, blokker, industri eller liknende i området i dag. Fortetting førte derfor til mer innsyn, noe som forsterket hensynet til servitutten. Bolighuset og garasjen som i dag stod på tjenende eiendom, var plassert innenfor servitutten sin begrensning. Servitutten var dermed ikke å anse som bortfalt som følge av «ikkebruk».



#### 6.2.15 LB-2012-203428 (Hankø Brygge/Husebukta, Hankø)

Spørsmålet i saken var om en negativ servitutt tinglyst i 1919 var til hinder for planlagt utvikling i Husebukta på Hankø. Den aktuelle servitutten hadde følgende ordlyd: «(...) at sælge nogen tomt under 2maa (...)l», (...) virksomhed, som ... virker i høi grad skjæmmende for øen (...)»

#### Har kommunen vurdert eller oppfordret til å vurdere innholdet i servitutten?

Avgjørelsen sa ingen ting om kommunen hadde tatt stilling til eller oppfordret tiltakshaver til å ta stilling til den aktuelle servitutten. Det var vedtatt rammetillatelse for utbygging av Husebukta den 21.01.2010 etter klage stadfeste av statsforvalteren i 21.01.2010. Avgjørelsen ga ingen informasjon om servitutthaver påberopte seg servitutten i denne klagen.

#### Konflikt mellom reguleringsplan og servitutt?

Fredrikstad kommune vedtok i 2006 en reguleringsplan som dekket den planlagte utbyggingen i Husebukta. Området som Hankø utvikling ønsket å bebygge er i denne planen regulert til «*turist-/hotellanlegg tillatt bruk av utleie*».

Den vedtatte planen ble påklaget av flere. Statsforvalteren stadfestet kommune sitt vedtak i april 2007. Reguleringsplanen ble også behandlet av miljøverndepartementet som i mars 2008, konstaterte at heller ikke de opphevet eller gjorde endringer i reguleringsplanen.

Reguleringsplanen la opp til utbygging av området, mens servitutten setter vesentlig begrensning på en slik utbygging.

#### Konklusjon:

Lagmannsretten kom frem til at den planlagte utbyggingen av Husebukta ikke stred mot servitutten. Utbyggingen var ikke i strid med servitutten som forbød fradeling av tomter mindre enn to mål, da tiltaket representerer en utvidelse av den opprinnelige næringsvirksomheten på tomten. Videre var tiltaket heller ikke i strid med forbudet mot tiltak som virker skjærende for øya. Lagmannsretten kan ikke se at utbyggingen hindrer virksomheten som den etter sin ordlyd skal beskytte.

#### 6.2.16 TSTRO-2013-197583 (Bischoffs plass, Trondheim)

Saken gjaldt krav om avskipping av en negativ servitutt. Den aktuelle servitutten var tinglyst i 1922 og hadde følgende ordlyd: «*Parcellen skal utelukkende benyttes som sportsplads og kan alene bebygges med de for dette øyemed nødvendige huse (...) Overdragelsen sker som gave*».

#### Har kommunen vurdert eller oppfordret til å vurdere innholdet i servitutten?

Bischoffs plass var tidligere tennisbane, som ble forsøkt omregulert til boligbebyggelse via et privat initiativ. Ved plan vedtatt 24. november 2011 var det lagt opp til at det kan etableres minst åtte boenheter med et areal som ikke skal overstige 1.750 kvm, eks. p-kjeller.

Planen ble vedtatt av kommune, uten å ta hensyn til eller oppfordre å løse privatrettslige forhold rundt servitutten. Den vedtatte reguleringsplanen ble senere påklaget, med påstand om at den blant annet stred med formålet til tomten og den tinglyste servitutten. Statsforvalteren på sin side tok ikke klagen til følge, og opplyser om at klagebehandlingen av reguleringsplanen innebar ikke at de privatrettslige forholdene var løst.

#### Konflikt mellom reguleringsplan og servitutt?

Lagmannsretten bemerket «*(...) utgjør ikke reguleringsplanen noe hinder for fortsatt anvendelse av Bischoffs plass til sportsplads. Alene av denne grunn mener retten det ikke er aktuelt at servitutten kan falle bort som konsekvens av reguleringsplanen(...)*». Det forelå ikke konflikt mellom reguleringsplan og den aktuelle servitutten.

#### Konklusjon:

Samlet sett mente lagmannsretten at servitutten var klart mer til skade enn til gunst. Vilkåret for å få servitutten avlyst var derfor til stede.

#### 6.2.17 LB-2014-47130 – LB-2014-62617 (Skådalsveien 13, Oslo)

Saken gjaldt spørsmålet om det hvilte en strøksservitutt på eiendommen Skådalsveien 13, og om denne var å anse som bortfalt eller om bebyggelsen som ønsket ferdigstill ble ansett som «villamessig». Avgjørelsen opplyste ikke ytterligere noe om strøksservitutten fra 1895 sitt innhold, utover at strøksservitutten fastslo at bebyggelsen skulle være «villamessig». Det

omsøkte tiltaket bestod av tre tomannsboliger og en tremannsbolig, til sammen ni boenheter med underjordisk garasjeanlegg.

#### Har kommunen vurdert eller oppfordret til å vurdere innholdet i servitutten?

Den 15.04.2013 innvilget Oslo kommune rammetillatelse for det omsøkte tiltaket. Vedtaket ble senere påklaget av naboene, der de anførte at tiltaket blant annet ikke hadde tilstrekkelig utomhusareal, var i strid med småhusplanen §6 og § 7 samt påheftet strøksservitutt. Plan- og bygningsavdelingen tok ikke klagen til følge, og oversendte klagen til statsforvalteren den 10.07.2013. Statsforvalteren på sin side stadfester vedtaket til Oslo kommune, den 11.10.2013. Statsforvalteren uttalte på lik linje med kommunene at det var knyttet usikkerhet til om hvorvidt servituttene fortsatt eksisterte på eiendommen. Videre uttalte statsforvalteren at det er domstolen sin oppgave å ta stilling til om det foreligger privatrettslige forhold som strider med det godkjente tiltaket. Gjennomgangen over indikerer at Oslo kommunen ikke tok stilling til servituttens innhold og konsekvenser ved innvilgelse av rammetillatelse. Samtidig sår kommunen og statsforvalteren tvil om servitutten sin eksistens.

#### Konflikt mellom reguleringsplan og servitutt?

Bygningsmyndighetene kom frem til at den omsøkte bebyggelsen ikke var i strid med småhusplanen som gjaldt for området. Lagmannsretten støtter seg på kommunen sine vurderinger.

#### Konklusjon:

Lagmannsretten kom frem til at den omsøkte og delvis oppsatt bebyggelsen var å anse som «villamessig». Servitutten var likevel ikke å anse som bortfalt.

#### 6.2.18 LB-2014-27753 (Tangen Terrasse, Nesodden)

Saken gjaldt spørsmålet om en negativ strøksservitutt med forbud mot deling av eiendom var å anse som bortfalt. Servitutten som var tinglyst i 1948 har følgende ordlyd: «*Parsellen må kun bebygges med ett våningshus beregnet til en familie med vanlig uthus. Parsellen må ikke deles (...)».*

### Har kommunen vurdert eller oppfordret til å vurdere innholdet i servitutten?

Nesodden kommune har tidligere forsøkt å få den aktuelle servitutten slettet. Kravet ble i første omgang tatt til følge, men ble den 16.05.2012 rettet, da Kartverket kom til at vilkåret for å slette den aktuelle servitutten ikke var til stede. Avgjørelsen sier ingen ting om når Nesodden kommune sendte inn krav om sletting, men dette må ha skjedd før dato for retting. Dette indikerer at kommunen fullt ut var klar over at det hvilte en servitutt som hindret deling, før de innvilget delingssøknaden. Kommunen har derimot verket tatt stilling til servitutten, eller bedt ansvarlig søker ta stilling til den før søknad ble innvilget.

Kommune vurderte servitutten til å være av privatrettslig art, noe som ikke kommunen skal hensyna. Statsforvalteren støttet kommunen sin vurdering og konstaterer at dette er forhold som ikke skal vurderes nærmere i kommunens vedtak etter plan- og bygningsloven.

### Konflikt mellom reguleringsplan og servitutt?

Det var ikke utarbeidet reguleringsplan for området, noe som var et krav ved utparsellering av tomter ifølge planvedtektene til kommuneplanen sin arealdel. Nesodden kommune ga den 06.12.2011 dispensasjon fra kravet til reguleringsplan. Vedtaket ble påklaget til statsforvalteren, som opphevet kommunen sitt vedtak. Bakgrunn for dette var ikke servitutten, men feil knyttet til kommunen sin vurdering av hvilke arealer som skulle inkluderes ved beregning av bebygd areal (BYA).

Saken ble behandlet på nytt og det ble fattet nytt vedtak 11.09.2012. Det ble stilt vilkår for delingen, som blant annet fastsatte en minimumsstørrelse lik 800 kvm per tomt. Dette vedtaket ble også påklaget til statsforvalteren, som denne gang stilte seg bak kommunen sitt vedtak.

Det var ingen konflikt mellom servitutten og reguleringsplan da det ikke foreligger noe reguleringsplan for området.

### Konklusjon:

Lagmannsretten kom til at deleforbudet i den aktuelle servitutten var bortfalt. Resten av innholdet i servitutten ble ikke vurdert i denne saken.

#### 6.2.19 LB-2016-15623 (Villaveien 27, Frøen – Oslo)

Saken gjaldt spørsmålet om en negativ servitutt (villaklausul) fra 1916 hindret deling og bebyggelse av en eiendom på Frøen i Oslo. Den tinglyste servitutten lød som følger: «(...) tomten maa kun bebygges med en villa ikke over to etager høi og om to etager valges, uten indredning av beboelsesrum paa loftet. Tomten må ikke opdeles (...)».

#### Har kommunen vurdert eller oppfordret til å vurdere innholdet i servitutten?

Den 29.08.2014 sendte tiltakshaver inn søknad om rivingstillatelse og arealoverføring til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Saksøkerne (naboene) protesterte på mottatt nabovarsel den 25.09.2014 der de påpekte at søknaden var i strid med villaklausulen, samt forbudet mot oppdeling og krav til kun én villa på eiendommen. Plan- og bygningsetaten ba om tilleggsdokumentasjon til søknaden og mente videre at arealoverføringen i den opprinnelige søknaden var i strid med minimumsstørrelsen på 600 kvm per byggetomt som fremgikk av gjeldende reguleringsplan. Søknaden ble deretter endret, og det ble gitt delingstillatelse den 17.03.2015. Plan- og bygningsetaten satte som betingelse for godkjenningen at deler av den eksisterende bebyggelse måtte rives, samt at det måtte tinglyses en rettighetserklæring og en erklæring om veiplikt. Videre ble det lagt til grunn at den nye eiendommen ville tilfredsstillere reguleringsplanens sitt karv om minimum tomtestørrelse. Bygningsetaten tok ikke stilling til om søknaden om arealoverføringen var i strid med servitutten. Dette til tross for at saksøkerne har gjort kommunen oppmerksom på mulig brudd før delingstillatelse ble gitt. Det fremgår heller ikke av avgjørelsen at kommune. Har oppfordret partene til å ta stilling til denne før tiltaket igangsettes.

#### Konflikt mellom reguleringsplan og servitutt?

Lagmannsretten uttalte følgende når det kom til konflikt mellom småhusplanen og den aktuelle servitutten: «(...) at småhusplanen og servitutten et stykke på veg har det samme formålet, men at reguleringsplanen også åpner for en fortetting av eksisterende boligområder når forholdene anses å ligge til rette for det. Det antas at det særlig er på dette punktet at det kan oppstå spenning mellom den private servitutten og den offentlige reguleringsplanen (...)». Servitutten ga med dette beboere i området et utvidet vern mot at strøket sin karakter og særpreg endrer seg over tid sett i lys av fortetting. Det var med andre ord konflikt mellom småhusplanen og den aktuelle servitutten som begrenset fortetting.

### Konklusjon:

Servitutten kan ikke anses som bortfalt som følge av at småhusplanen ble vedtatt og gjort gjeldende for området. Småhusplanen er for generell for det aktuelle området i denne saken uttaler Lagmannsretten.

#### 6.2.20 LB-2016-129899 (Bergstien 60, Drammen)

Saken gjaldt spørsmålet om et nyoppført bolighus var i strid med en negativ servitutt fra 1898. Vedkommende som påberopte seg servitutten krevde prinsipalt at huset rives og subsidiært at det betales erstatning. Den aktuelle servitutten hadde følgende ordlyd: «(...) *maa ikke på nogen maade bebygges vestenfor fortsettelsen af den østre endevæg af den nåværende hovedbygning paa gr.no 206 b Sommerfryd i Mellom Bragernæs med mindre eieren af selgerens gjenhavende del deraf dertil giver samtykke (...)*».

#### Har kommunen vurdert eller oppfordret til å vurdere innholdet i servitutten?

Nabovarsel om bygging av enebolig og carport ble sendt 24.10.2013. Den 11.11.2013 sendte to av naboene til det omsøkte tiltaket merknader på nabovarselet til Drammen kommune. Nabovarselet inneholdt blant annet et forbehold om tinglyste servitutter, heftelser av 1898 og 1977 gjaldt da det kunne ta tid å fremskaffe disse.

Søknad om rammetillatelse ble innvilget av Drammen kommune 01.04.2013. I tillatelsen presiseres det at naboene sine merknader hva gjelder tinglyste servitutter ikke tas til følge. Begrunnelsen for dette var at det omsøkt tiltaket ikke ville innebære vesentlige ulemper for naboeiendommene.

Rammetillatelsen ble ikke påklaget til statsforvalteren, men det ble foretatt ny nabovarsling i forbindelse med igangsettingstillatelsen grunnet feil i koteanvisningen. Tiltaket ble på nytt påklaget av de samme naboene med følgende begrunnelse: «*Vi tar i tillegg forbehold om tinglyste statuetter av 14. februar 1889 som kan inneholde reguleringer om utnyttelse og begrense utbyggingen. Vi har vært i kontakt med riksarkivet, men har ikke fått noe svar ennå*». Merknaden blir heller ikke denne gang tatt til følge av Drammen kommune, som gir igangsettingstillatelse 25.06.2014. Denne ble ikke påklaget.

Oppsummert har verken kommune eller statsforvalteren tatt stilling til servitutten. Dette til tross for at servitutthaver utallige ganger har gitt opplysninger om at denne kan ha begrensinger på det omsøkte tiltaket. Kommunen på sin side ga heller ikke partene råd om å få klarlagt dette før tiltaket igangsettes.

#### Konflikt mellom reguleringsplan og servittutt?

Lagmannsretten bemerker at det i dette tilfellet ikke var snakk om en servittutt av reguleringsmessig karakter, og kunne dermed ikke se at denne stred mot sentrumsplanen i Drammen. Det var her ikke en konflikt mellom den aktuelle servitutten og reguleringsplan.

#### Konklusjon:

Lagmannsretten kom frem til samme resultat som tingretten. Servitutten ble ikke ansett som bortfalt, da servitutten fortsatt ble ansett som aktuell og ikke står i strid med sentrumsplanen i Drammen.

#### 6.2.21 LA-2017-3283 («Solstua», Larvik)

Saken gjaldt forholdet mellom en negativ servittutt og en reguleringsplan som tillot en utnyttelse som kunne komme i strid med servittuttens innhold. Servitutten ble tinglyst på eiendommen i 1933 og hadde følgende ordlyd: «(...) ikke å beplante, bebygge eller på annen måte belemre min eiendom Kjerringvik på en slik måte at utsikten fra Solstua til havet hindres eller skjemmes (...)».

#### Har kommunen vurdert eller oppfordret til å vurdere innholdet i servitutten?

Det ble innvilget rammetillatelse til å oppføre en enebolig over to etasjer.

Reguleringsplanene for området fra 1986 tillot oppføring av enebolig på én etasje med innredet loft. Larvik kommune ga på sin side dispensasjon til å oppføre en bolig med saltak over to etasjer.

Servitutthaver protesterte under byggesaksbehandlingen mot tiltakshaver sin byggesak. Det ble gjort gjeldende at fremtidig bebyggelsen ville stride mot den negative servitutten på eiendommen. I behandlingen av byggesaken fikk ikke servitutthaver medhold i sin innsigelse mot tiltaket. Saken ble avsluttet med vedtak hos statsforvalteren den 08.06.2016.

Bygningsmyndighetene presiserer at avgjørelsen ikke innebar noen avgjørelse av privatrettslig forhold. Dette ble også konstatert i statsforvalteren sitt vedtak. Verken kommunen eller Statsforvalteren tok stilling til servitutten. Det fremgår heller ikke av avgjørelsen at kommune har oppfordret partene til å ta stilling til dette.

#### Konflikt mellom reguleringsplan og servitutt?

Servitutten var i strid med reguleringsplan i den forstand at servitutten la begrensinger på utnyttelsen som ikke reguleringsplan gjorde. Reguleringsplanene sa ingen ting om plassering av bygg i forhold til utsiktsforhold hos allerede eksisterende bygg.

#### Konklusjon:

Lagmannsretten kom til et annet resultat enn tingretten: servitutten kunne ikke anses bortfalt som følge av reguleringsplanen. Videre konkluderer Lagmannsretten med at en utbygging i samsvar med rammetillatelsen vil være i strid med servitutten.

#### 6.2.22 LG-2017-190820 (Gnr. 13 Bnr. 1145, Bergen)

Naboer gjorde i forbindelse med oppføring av blokkbebyggelse oppmerksom på at det heftet en strøksservitutt på eiendommen og omkringliggende eiendommer. Den aktuelle servitutten hevdet naboene hindret slik blokkbebyggelse, da dette var en villaklausul. Den aktuelle servitutten var tinglyst i 1910 og hadde følgende ordlyd: «*Gjerdeplikt paahviler parcellen, paa denne maa ikke drives restauration eller handel, bebyggelsen skal være villamessig*». Kravet angikk å få stanset arbeidet frem til servitutten var ekspropriert eller avskipt. Det blir i det følgende kun gjennomgått momenter i avgjørelsen som anses som relevante for oppgaven.

#### Har kommunen vurdert eller oppfordret til å vurdere innholdet i servitutten?

Avgjørelsen sier lite om dette spørsmålet. Det er derimot grunn til å regne med at kommunen verken har tatt stilling til eller oppfordret partene til å ta stilling til dette da igangsettelsestillatelse til tiltaket ble gitt før kravet ble fremmet.



### Konflikt mellom reguleringsplan og servitutt?

Detaljreguleringsplanen som tiltakshaver hadde utarbeidet for området la opp til høy utnyttelse og fortetting i form av blokkbebyggelse. Servituten på sin side la begrensinger på bebyggelse ved at den må være «villamessig». Lagmannsretten tok ikke stilling til spørsmålet, men det er grunn til å anta at det her er konflikt mellom hva som kan anses «villamessig» sett opp mot det omsøkte tiltaket.

### Konklusjon:

Kravet om å få stoppet arbeidet frem til servituten var ekspropriert eller avskipet førte ikke frem. Lagmannsretten ser det heller ikke nødvendig å gå inn på om servituten er bortfalt som følge av vedtatt reguleringsplan og som utviklingen av området som sådan.

#### 6.2.23 LB-2017-16743 (Pareliusveien 39, Oslo)

Saken gjaldt anke på Oslo byfogdembetes kjennelse omnektelse av eieren av Pareliusveien 39 å fortsette oppføring av enebolig på tomten. Forbudet omhandlet innholdet til den negative servituten som er påheftet eiendommen er rettskraftig avgjort ved dom, eller servituten er omskipet, avskipet eller ekspropriert eller på annen måte brakt til endelig opphør. Den aktuelle servituten var tinglyst i 1927 og har følgende ordlyd: «*Parcellerne skal av kjøperen omreguleres til 6 (seks) omtr. likestore tomter, som ikke yderligere kan utparcelleres og hvorav to og to bebygges med et dobbelthus*» videre fremgår det «*Parcellen maa kun bebygges villamæssig med 1 dobbelthus i høist 2 etager pr. 2 tomter ref. pkt 2*»

### Har kommunen vurdert eller oppfordret til å vurdere innholdet i servituten?

Rammetillatelse til tiltaket ble gitt av Oslo kommune den 10.03.2016. Servitutthaver påklagde rammetillatelsen 30.03.2016, og gjorde gjeldende at tiltaket var i strid med den negative servituten som var tinglyst på eiendommen.

Etter at rammetillatelsen ble påklaget prøvde partene seg imellom å avklar servituten sitt omfang og betydning i dag, samt å komme frem til minnelig løsning. Partene kom ikke til enighet, og oppføring av tiltaket startet 06.09.2016.

Statsforvalteren stadfestet Oslo kommune sitt vedtak 21.10.2016 om rammetillatelse. Her ble det vist til forarbeidene til Plan og bygningsloven, som sier at bygge hindrende servitutter ikke er grunnlag for å avvise søknaden. Statsforvalterne uttaler også at *«vil en nesten 90 år gammel servitutt som nedlegger et delingsforbud på eiendommen kunne falle bort på grunn av senere offentligrettslig regulering av eiendommen, og kom på denne bakgrunn til at det ikke fremsto som åpenbart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, jf. pbl §21-6»*

Verken kommune eller statsforvalteren virker til å ha oppfordret partene til å ta stilling til servitutten. Parten på sin side har tatt stilling til denne og forsøkt det løst seg imellom, uten å komme til enighet.

#### Konflikt mellom reguleringsplan og servitutt?

Lagmannsretten viste til Oslo byfogdembete sin vurdering om forholdet mellom servitutten og reguleringsplanen;

*«Retten finner etter dette at reguleringsplaner som legger til rette for fortetning i et område, ikke i seg selv medfører at negative servitutter som er til hinder for videre utbygging faller bort. Kildals eiendom er etter det retten forstår omfattet av småhusplanen og regulert til boligbygging. Den negative servitutten medfører ytterligere begrensningen for Kildals muligheter til å utnytte tomten i henhold til reguleringsplanen, men innebærer ikke at tomten som sådan ikke kan utnyttes. Det er i dag oppført en halvpart av en tomannsbolig, i tråd med servitutten. Opprettholdelse av servitutten vil derfor ikke medføre en «meningsløs ikke-bebyggelse eller et utilsiktet hinder», jf. Borteliddommen. Tomten kan fortsatt utnyttes som forutsatt da servitutten ble påheftet, innenfor rammene av reguleringsplanen for området»*

Det var altså konflikt mellom reguleringsplanen og den aktuelle servitutten. Det var likevell etter Oslo byfogdembete sine synspunkter *«fult mulig å bygge innenfor både servitutten og reguleringsplan»*. Lagmannsretten påpekte derimot at denne saken skilte seg fra rettspraksis som ble lagt frem for Oslo byfogdembete. Spørsmålet i denne saken dreide seg ikke om det aktuelle prosjektet var «villamessig» eller om det var i konflikt med reguleringsplan. Videre uttalte Lagmannsretten at de aktuelle eiendommene hvor strøksservitutten heftet, er

vesentlig annerledes enn det som var hensikten med servituten. Samtlige av eiendommene har i dag bebyggelse som strider imot servituten, noe som lagmannsretten mente talte for at servituten var bortfalt.

Konklusjon:

Lagmannsretten kom derfor til en annen konklusjon en Oslo-byfogdembete. Servituten måtte anses som bortfalt som følge av utviklingen i det aktuelle området.

6.2.24 LB-2018-53208 (Gnr. 13 Bnr. 629, Bergen)

Saken gjaldt et vedtak fra Statens Kartverk om retting av grunnboken, ved å gjeninnføre en bestemmelse om bebyggelse som var slettet. Den aktuelle bestemmelsen var tinglys i 1950 med følgende ordlyd: «*På parsellen tillates kun oppført villabygninger i tilfelle med tilhørende uthuser, så som garasje, tjenerbolig m.v (...)*».

Har kommunen vurdert eller oppfordret til å vurdere innholdet i servituten?

Dette var ikke et relevant spørsmål i saken. Saken angikk ikke tvist om oppføring av bygg, men å få slettet festeforholdet fra grunnboken.

Konflikt mellom reguleringsplan og servitutt?

Heller ikke dette spørsmålet blir behandlet i denne saken.

Konklusjon:

Lagmannsretten kommer til at den aktuelle heftelsen var å regne som en negativ servitutt som flere kunne påberope. Vilåårene for å kunne slette heftelsen var derfor ikke til stede.

6.2.25 LB-2018-39641 (Rustadveien 75 Gnr. 69 Bnr. 37, Asker)

Saken gjaldt tvist om rekkevidde av en negativ servitutt fra 1962. Den aktuelle servituten hadde følgende ordlyd:

«8. På parsellen må bare bygges villamessig, ett våningshus + uthus eller garasje, (...)».

«10. Tomten kan ikke deles uten selgerens samtykke(...)».

*«19. Bebyggelsestegninger og plan må foreligges h.r.adv. Fossum, da bygningene ikke må bli høyere enn en etasje over nuværende terreng».*

#### Har kommunen vurdert eller oppfordret til å vurdere innholdet i servitutten?

Den aktuelle eiendommen var ønsket delt i to, for senere å bebygge den utskilte parsellen med en enebolig og den gjenværende eiendommen med en tomannsbolig. Asker kommune fatte delingsvedtak 26.06.2017. Den 14.08.2017 ble det gitt igangsettingstillatelse for å opparbeide vei, vann og avløp samt brannkum frem til tomten.

Kommunen tok verken stilling til eller oppfordret partene til å ta stilling til servitutten. Dette fordi kommune alt har fatte delingsvedtak som strider med servitutten sitt innhold.

#### Konflikt mellom reguleringsplan og servitut?

Den ankende part hevdet at tomten ikke kunne utnyttes maksimalt innenfor reguleringsplanene sin begrensing på BYA 20%, dersom bebyggelsen bare kunne ha én etasje jf servitutten sin begrensing. Lagmannsretten viste til RT-2008-362 (Naturbetong 1) hvor Høyesterett konstaterte at *«reguleringsplaner er bindende med hensyn til formålet, men at utbygger ikke har noen plikt til å utnytte alle de muligheter planen åpner for (...)»*.

Lagmannsretten konstaterte derfor at det ikke i dette tilfellet er snakk om noen kollisjon mellom reguleringsplanen og servitutten, da tomten fortsatt kunne utnyttes gitt forutsetningene i servitutten.

Av Lagmannsretten sine bemerkninger over konstateres det at det er konflikt mellom reguleringsplanen og servitutten. Da reguleringsplanene åpnet opp for en høyere utnyttelse enn det servitutten gjorde.

#### Konklusjon:

Lagmannsretten kommer frem til at servitutten ikke er bortfalt som følge av reguleringsplan eller utviklingen i området.

#### 6.2.26 LB-2019-17451 (Lidvangveien 19, Jevnaker)

Saken gjaldt fastsettelse av innløsningssum etter tomtefesteloven, samt hvorvidt en klausul i festekontrakten skulle videreføres etter innløsning. Det siste momentet er relevant for oppgaven og vil derfor bli drøftet videre her. Klausulen som ble tinglyst i 1898 hadde følgende ordlyd: «*Tomten overlades til bebyggelse, og er det tillatt med det paa samme at oppføre en Vaaningsbygning og nødvendige Udhuse (...)».*

#### Har kommunen vurdert eller oppfordret til å vurdere innholdet i servitutten?

Ikke relevant i dette tilfellet da tvisten ikke stod om et omsøkt eller planlagt omsøkt tiltak.

#### Konflikt mellom reguleringsplan og servitut?

Etter områdeplan for Jevnaker sentrum vedtatt 6. september 2018 lå eiendommen i et område med BYA på 60 prosent. Tomten lå imidlertid i det som heter «*Sone med angitte særlige hensyn*», jf. reguleringsbestemmelsene punkt 7.3.1 der eksisterende bygninger avmerket som «bygg som skal bevares» på plankartet ikke tillates revet. Etter punkt 7.3.3 kan imidlertid tilbygg og påbygg tillates etter tillatelse fra kommunen. Servitutten åpnet derimot for at eiendommen kunne bebygges med et våningshus med uthus. En kan derfor stille seg spørsmålet om det her da foreligger en konflikt mellom reguleringsplan og servitut. Avgjørelsen gikk derimot ikke vider inn på denne drøftelsen, utover at dagens bebyggelse på eiendommen er vernet og med det ikke kunne rives.

#### Konklusjon:

Retten anså det ikke som sannsynlig at det dreier seg om en strøksservitut i dette tilfellet. Retten var videre av den oppfatning at servitutten må anses å ha tapt sin betydning. Hensynene som talte for at servitutten skal videreføres eksisterte derfor ikke lenger. Servitutten ble derfor ansett som bortfalt.

### 6.2.27 TVEFO-2019-99367 (Engøveien 84, Færder)

Saken gjaldt spørsmål om en servitutt som angikk utsiktsforhold til en eiendom var til hinder for oppføring av bolig på naboeiendommen. Den aktuelle servituten var tinglyst i 1932 og hadde følgende ordlyd: «Sælgeren forplikter sig til ikke at la oppføre bygning, som stænger utsikten til sjøen. Dog gjælder dette forbehold ikke bygninger, som sælgeren maatte ønske at la oppføre like ved sjøen (...)».

#### Har kommunen vurdert eller oppfordret til å vurdere innholdet i servituten?

I 2006 ble det framsatt reguleringsplanforslag for det aktuelle området, som utgjorde 179 dekar. På den aktuelle eiendommen der det omsøkte tiltaket lå (område B-4) var det foreslått oppført et ukjent antall boliger. Forslaget ble lagt ut på offentlig ettersyn, og servitutthaver fremmet innsigelse. Bakgrunnen for innsigelsen var at den foreslåtte bebyggelsen var i strid med servituten fra 1932.

Planen ble vedtatt med noen mindre justeringer den 27.06.2007, og ble etter en klagebehandling fastsatt av statsforvalter den 19.01.2009. Planen åpnet opp for å kunne oppføre én enebolig på inntil 120 kvm BYA. Det følger av reguleringsbestemmelsen sin § 1 at «Tinglyste rettigheter innen planområdet skal opprettholdes».

Som det fremgikk av reguleringsbestemmelsen sin § 1 hadde kommune oppfordret til å ta stilling til rettigheter via en bestemmelse i reguleringsplan.

Den 06.06.2018 ble det søkt om rammetillatelse til å oppføre en enebolig på 120 kvm BYA fordelt på to etasjer på den aktuelle eiendommen. Servitutthaver anførte at tiltaket var i strid med servituten fra 1932. Rammetillatelse blir derimot innvilget av kommunen den 16.01.2019. Vedtaket innbar at det også ble gitt dispensasjon fra bestemmelsen i reguleringsplan om gesimshøyde på 3 meter, samt etablering av adkomstvei utenfor byggegrense. Kommunen begrunnet vedtaket med at det ikke var grunnlag for å avvise søknaden jf pbl § 21-6, da servituten åpenbart var et privatrettslig forhold. Kommune presiserer samtidig at det privatrettslige forholde ikke var avgjort, og at dette var noe som må avgjøres av domstolene.

Tingretten stadfester at kommunen hadde vurdert servitutten i byggesaksbehandlingen, da denne blant annet var vurdert gjennomgående i planprosessen. Tingretten viser her til forbeholdet som fremgikk av reguleringsbestemmelsen sin § 1. Tidligere kommuneplanlegger i Færder kommune, Bjarne Bjerke-Larsen ga uttrykk for i retten at kommune var usikkerhet av rekkevidden til servitutten og at dette måtte vurderes videre i byggesaksbehandlingen. Han har videre forklart at det var viktig for kommune at de ikke skulle stå som dommere i saken, og at en derfor ønsket å få med et avsnitt som hensyntok dette i byggesaken.

Retten mener derfor at kommunen alt har vurdert ulike alternativer for bebyggelsen. Huset har blant annet blitt forsøkt flyttet og tilpasset ulike hensyn, inkludert hensynet til servitutten fra 1932.

#### Konflikt mellom reguleringsplan og servitutt?

Den aktuelle eiendommen har siden vedtakelsen av kommuneplanene for Tjøme i 1988 vært avsatt til bygeområde for helårsbolig. Etter vedtakelse av den nye planen i 2007 ble det åpnet opp for å kunne oppføre én enebolig på inntil 120 kvm BYA på den aktuelle tomten.

Reguleringsplanen sin § 1 sa som sagt at tinglyste rettigheter skal opprettholdes. På spørsmålet om servitutten på den aktuelle eiendommen strider mot reguleringsplan uttalte statsforvalteren følgende: *«Slik servitutten er formulert er det grunnlag for å reise tvil om det ligger en mulighet til å oppføre bygninger som påvirker synsfeltet, så lenge ikke sjøutsikten stenges helt eller delvis. Det er også vanskelig å kunne vurdere helt konkret hvordan bebyggelse vil påvirke utsynet, da ulempene mest sannsynlig vil variere ut i fra hvordan bebyggelsen utformes. Da det foreligger såpass mange usikkerhetsmomenter knyttet til servitutts omfang, og hvordan denne vil påvirkes av en eventuell fremtidig byggesak, kan ikke reguleringsforslaget avvises som følge av denne servitutten. Reguleringsplanen må kun ses på som en mulighet til å bygge innenfor felt B4, og det er på det rene at de privatrettslige rettighetene skal kunne gjøres gjeldende i en eventuelt påfølgende byggesak. Dette fremgår klart av reguleringsbestemmelsene § 1. Uansett vil det være anledning for klager å bringe spørsmålet inn for domstolene.*

*Fylkesmannen finner på bakgrunn av ovennevnte ikke grunnlag for å overprøve kommunens frie skjønnsutøvelse når det gjelder felt B4 i reguleringsplanen. Reguleringsplanen åpner uansett ikke for at man kan se bort fra gjeldende privatrettslige servitutter i området».*

Statsforvalteren sa altså at det er fullt mulig å bebygge eiendommen innenfor reguleringsplanen uten å komme i konflikt med den aktuelle servituten. Dette er også noe tingretten stadfester.

#### Konklusjon:

Servituten er ikke å anse som bortfalt som følge av den vedtatte reguleringsplanen.

#### 6.2.28 LF-2021-55385 (Gnr 2 Bnr 245, Malvik)

Saken gjaldt tvist om en negativ servitutt var til hinder for oppføring av et bolighus. Den aktuelle servituten var tinglyst i 1917 og hadde følgende ordlyd: «*Der maa paa parcellen kun opføres en villa*».

#### Har kommunen vurdert eller oppfordret til å vurdere innholdet i servituten?

Juni 2019 ble det gitt til å oppføre en enebolig på den aktuelle eiendommen av Malvik kommune. Vedtaket ble stadfestet av statsforvalteren som påpekte at vedtaket ikke tok stilling til privatrettslige spørsmål.

Bygningsarbeidene ble igangsatt og bygningsarbeidene ble pålagt stanset av tingretten etter krav fra servitutthaver. Lagmannsretten forkastet anken fra tiltakshaver. Tiltakshaver krevde deretter rettsutgreiing for jordskifteretten, for å få klarhet i om den negative servituten var til hinder for tiltaket. Dersom det var dette krevde de skjønn etter servituttloven for å få avskiptet servituten. Jordskifteretten fastslo at det ikke forelå noen negativ servitutt som var til hinder for tiltaket.

Saken opplyser ikke noe om kommunen har tatt stilling til eller oppfordret partene til å ta stilling til servituten. Statsforvalteren på sin side har ikke tatt stilling til dette. Servitutthaver har gjort tiltakshaver oppmerksom på servituten og tiltakshaver har tatt spørsmålet inn for jordskifteretten.



### Konflikt mellom reguleringsplan og servitutt?

Lagmannsretten har ikke tatt stilling til dette spørsmålet.

### Konklusjon:

Lagmannsretten kom frem til at servitutten ikke er til hinder for at den aktuelle eiendommen kan bebygges med et bolighus. Lagmannsretten tar ikke videre stilling til om den aktuelle servitutten er bortfalt.

## Kapittel 7 – Empiri

### 7.1 innledning

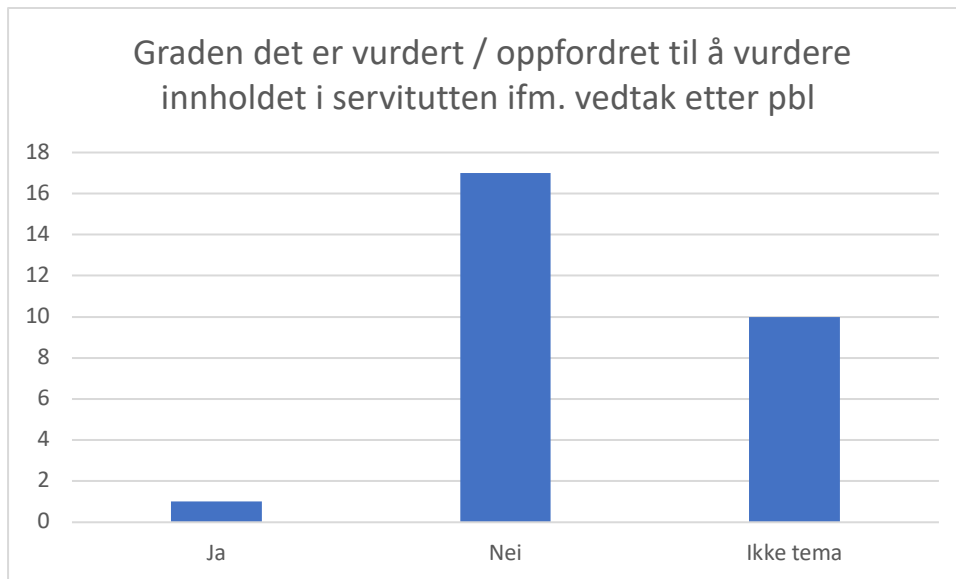
I dette kapitlet redegjøres det for det empiriske materialet som er innsamlet for å kunne besvare studien sin hovedproblemstilling: «*Strøksservitutter setter begrensing på fortetting*». Empirien tar utgangspunkt i dokumentstudiet av rettsavgjørelser som fremgår av kapittel 6. Resultatet er talt opp og presentert grafisk, der det anses som hensiktsmessig. Videre blir funnene i dokumentstudiet supplert av tre intervjuer med kommuner som anses som aktuelle. Bakgrunnen for utvalget av informanter er tidligere beskrevet i delkapittel 2.4. Datamaterialet presenteres i delkapitler etter studien sine underproblemstillinger.

### 7.2 Delproblemstilling nr. 1: Konflikt mellom negativ servitutt og reguleringsplan

I dette delkapitlet presenteres empirien som er knytte til og anses som relevant for delproblemstilling nr. 1: «*I hvilken grad oppstår det kollisjon mellom negative servitutter og vedtatt reguleringsplan?*»

7.2.1 i hvilken grad er det vurdert eller oppfordret til å vurdere innholdet i servitutten i forbindelse med vedtak etter pbl?

For å få svar på i hvilken grad det er tatt stilling til eller oppfordret til å ta stilling til servitutten i forbindelse med vedtak etter plan- og bygningsloven, har jeg delt inn funnene i tre kategorier etter utfallet fra dokumentstudiet. Kategori «ja», angår de sakene der det er tatt stilling til servitutten i forbindelse med vedtak etter plan- og bygningsloven. Kategori «nei» angår det motsatte. De rettsavgjørelsene som er kategorisert under alternativet «ikke tema», sier ikke rettsavgjørelsen noe om den aktuelle problemstillingen.



Figur 1: Graden det er vurdert / oppfordret til å vurdere innholdet i servitutten ifm. vedtak etter pbl.

Som det fremgår av figur 1 er det kun én av avgjørelse i dokumentstudiet der det er tatt stilling til servitutten i forbindelse med vedtak etter plan- og bygningsloven. Den aktuelle saken der dette er tilfellet er LF-2012-188526 (Trondheim Vandrerhjem). I den aktuelle saken satt servitutten skranker for en nylig vedtatt reguleringsplan. Kommunen anbefalte derfor ekspropriasjon av servitutten, hvis minnelig avtale om opphør av servitutten ikke vant frem. Trondheim Vandrerhjem AS og naboene lyktes ikke her med å fremforhandle en minnelig avtale. Kommunen vedtok derfor å ekspropriere den negative servitutten til fordel for reguleringsplanen med hjemmel i pbl § 16-2. Her har kommunene direkte oppfordret partene til å vurdere servitutten sin betydning i form av minnelige avtaler, før kommunen selv vurderte betydningen av servitutten via pbl §16-2.

Videre fremgår det av figur 1 at betydningen av servitutten ikke ble vurdert i 17 av avgjørelsene. I disse avgjørelsene uttaler kommunene direkte at dette ikke er en kommunal oppgave, jf pbl § 21-6. Dette funnet forsterkes i samtlige intervju med de aktuelle kommunene. Samtlige kommuner understreker at detter er et privat anliggende som kommunen ikke skal ta hensyn til som følge av begrensingene på kommunen sin kompetanse. Asker kommune understreker at de privatrettslige forholdene som kommune kan ta hensyn til fremgår av pbl kapittel 27. «*Dette er ting som er nødvendige for å få en byggetomt til å fungere*» sier representanten fra Asker kommune. Videre påpeker Asker kommune at de privatrettslige forholdene som fremgår av pbl kapittel 27 står i en

særstilling. Dette er noe som må løses for alltid for å i heletatt gjøre det mulig å bo der i forhold til dagens krav. I en slik stilling står ikke servitutter.

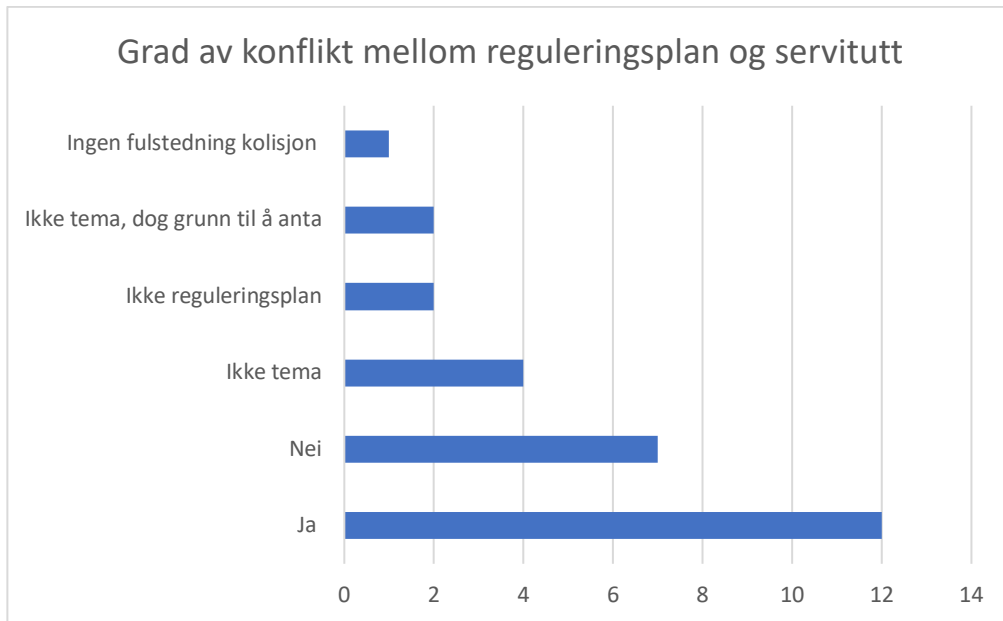
Bærum kommune støtter Asker kommune sine holdninger her. De legger i tillegg til at kommunen har mer enn nok å gjøre med dagens oppgaver. Kommunen skal ikke engasjere seg i utfordringer mellom private og på så måte «*være en konsulent for private parter*». Bærum kommune anser dog at det at servitutter ikke blir hensyntatt tidligere i prosessen, kan skape utfordringer for private.

Asker kommune understreker at lovgiver har gjort et bevist valg ved å konkludere med at kommunen ikke skal ta hensyn til privatrettslige forhold. Saken hadde derimot stilt seg annerledes hvis det var en egen bestemmelse i plan- og bygningsloven sitt kapittel 27 som ga kommune kompetanse og plikt til å ta stilling til servitutter. Da hevder Akser kommune at det i større grad hadde blitt en oppgave for det offentlige å ta stilling til slike problemstillinger. De understreker likevel at hensikten med dagens lov er at «*private skal klarer å få brakt en servitutt ut av verden og på den måte få saken løst*».

Det er i alt 10 saker i dokumentstudiet der det om det er vurdert / oppfordret til å vurdere innholdet i servitutten i forbindelse med vedtak etter plan- og bygningsloven ikke er et tema. I disse avgjørelsene er det ikke sagt noe om kommunen sitt forhold til privatrettslige servitutter.

### 7.2.3 I hvilken grad er det konflikt mellom reguleringsplan og servitutt?

For å få et inntrykk av i hvilken grad det er konflikt mellom reguleringsplan og servitutt, har jeg delt sakene inn i seks alternativer etter saken sitt innhold.



Figur 2: Grad av konflikt mellom reguleringsplan og servitutt.

I alt var det 12 saker der det var konflikt mellom reguleringsplan og den aktuelle servitutten. Samtlige kommuner anser derimot ikke dette som noen problemstilling. Asker kommune uttaler at de vet det er vedtatt planer de senere årene som er i strid med servitutter. De kan derimot ikke si hvor mange reguleringsplaner der dette er tilfellet, bortsett fra at dette ikke er noe utstrakt problem. Asker understreker videre at kommunen har en plikt til å sørge for at saken er best mulig opplyst. Det vil si at dersom kommunen vet at det foreligger en servitutt som muligens kan bryte med reguleringsplanene, bør dette komme frem i forbindelse med utarbeidelse av planen: «*dette kan jo være et relevant moment for kommunestyret når planene skal vedtas, i forhold til sannsynligheten for at den blir gjennomført*». Asker kommune presiserer at de ikke har anledning til å legges avgjørende vekt på dette, men at det er riktig å si at «*kommunen skal sørge for at det kommer frem*». Det er dog ikke vanlig at saksbehandlere går inn og sjekker grunnbøkene for servitutter og heftelser, påpeker Asker kommune.

Asker kommune hevder at en utfordring ved at private har ansvaret for å løse tvister om servitutter seg imellom, er at enkelte planforslag kan bli lagt på hylla og forkastet som følge av servitutten. Det er ikke ønskelig for samfunnet, at gamle servitutter skal hindre hva

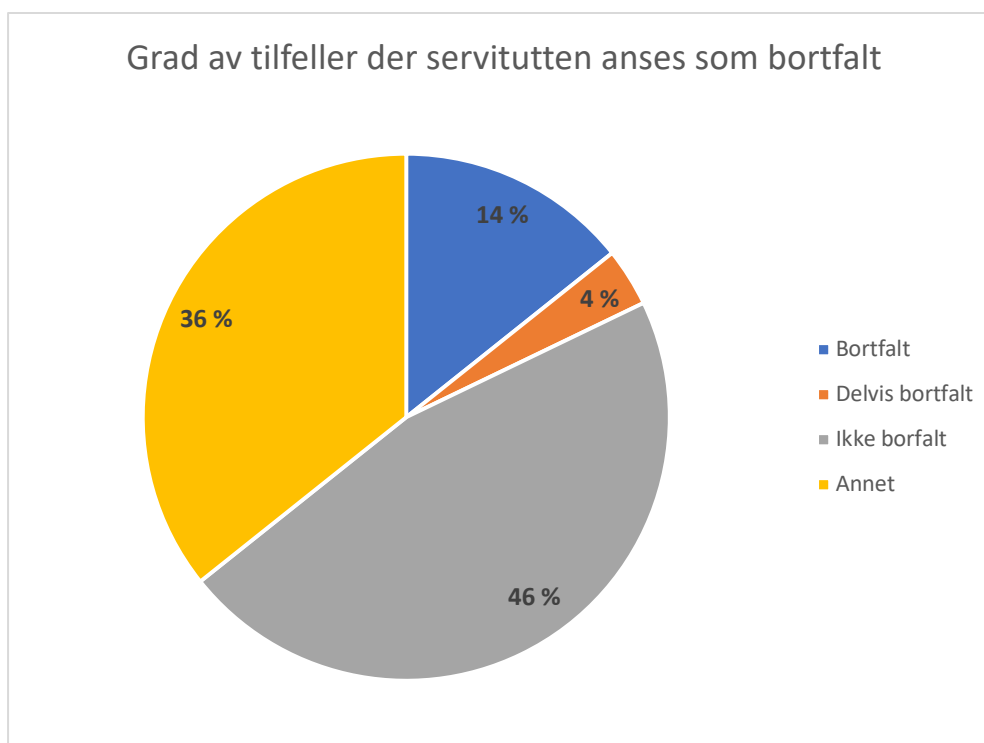
enkelte arealer kan brukes til. Kommunen ønsker også å stå fritt til å bestemme hva arealene skal kunne brukes til. Derav ønsker kommunen ikke å ta hensyn til servitutter og andre bindinger som ligger på eiendommen fra før, hevder Asker kommune.

Bærum kommune hevder at «*det blir feil å se på strøksservitutter fra 1800-tallet som «førende for hvordan utviklingen skal være» og legger til at «dette ikke er noe problemstilling, fordi reguleringsplanen ikke ryker som følge av en gammel servitutt»*. Videre sier Bærum kommune at det er ingen som «*sitter i saksa*» hvis den private planen som er i tråd med kommuneplanen strider med den negative servitutten. Kommunen pålegger jo ikke private utbyggere å bygge, dersom de ikke ønsker å innløse en servitutt: «*kommuneplan og planprogram utløser ikke noe krav om å bygge*». Bærum kommune er heller ingen kommune som har problemer med å skaffe folk som ønsker å bygge. Videre er ikke Bærum kommune enige med Asker kommune om at planer blir lagt på hylla som følge av de negative servituttene: «*Planer blir jo realisert, utbygger får bare litt mindre gevinst*». Kommunen hevder videre at det i mange tilfeller bare er bra at det tar litt tid å gjennomføre en plan. Videre understreker Bærum kommune at «*det er ingen ulempe for kommunen at en plan ikke blir realisert. Dette er en ulempe for de private*».

Det fremgår videre av analysen at det i 7 av sakene ikke var konflikt mellom reguleringsplan og servitutt. Videre var det 4 saker der dette ikke var noe tema. Det var også to av sakene der dette ikke var et tema, men det derimot er grunn til å anta at det kan bli et tema i fremtiden. Til slutt var det én sak der det ikke var en fullstendig kollisjon mellom vedtatt reguleringsplan og påhvilende servitutt.

#### 7.2.4 i hvilken grad er servitutten ansett som bortfalt?

Funnene er delt inn i fire kategorier, for å få et inntrykk av i hvilken grad negative servitutter er å anse som bortfalt. Kategoriene er saker der servitutten anses som bortfalt, saker der de er delvis bortfalt, samt saker der de ikke er ansett som bortfalt. Det er også en kategori som jeg har kalt «annet». I disse sakene har ikke retten behandlet spørsmålet om servitutten er bortfalt, og anses derfor ikke som relevante for å besvare dette spørsmålet.



Figur 3: Grad av tilfeller der servitutten anses som bortfalt.

I 46% av tilfellen anses servituttene som ikke bortfalt, noe som vil si at de står seg i forhold til reguleringsplan. I 4% av sakene i dokumentstudiet i denne studien anses servitutten som delvis bortfalt. Dette gjelder tilfeller der deler av servitutten anses som bortfalt og resten står seg. I 14% av tilfellene anses servitutten som fullstendig bortfalt. Hvis vi ikke inkluderer «annet», ser vi at servitutten står seg helt eller delvis i drøye 92% av tilfellene.

Asker kommune hevder at til tross for at de fleste av servituttene står seg, setter de likevel ikke noe begrensning på fortetting fra kommunen sitt ståsted. Asker understreker likevel at det er personer der ute i praksis som føler at de legger begrensning på foretting av sin eiendom. Det understrekes videre at dette er en sjelden problemstilling som kommer opp. Vedkommende anslår å være borti denne problemstillingen: «*en gang annethvert år*». Likevel ser Asker kommune at det er saker der byggeprosjekter ikke blir realisert som følge av servitutter. Kommunen understreker derimot at «*mitt inntrykk er at dette er svært få*».

Oslo kommune understreker også at de er borti svært få saker, og på så måte ikke kan se at dette legger noe begrensning på fortetting. Oslo kommune understreker at de har vært borti tilfeller der det har vært knytte spørsmål rundt bortfall av servitutter, men at dette er svært sjeldent. Personene jeg var i kontakt med i Oslo kommunen sier videre at vedkommende er

borti rundt én ekspropriasjonssak i året og at «*dette ikke er akkurat saker som ligger i kø*». Dette er dog ikke bare saker som angår ekspropriasjon av servitutter. Vedkommende kjenner kun til en sak der de har ekspropriert en «villaklausul» til fordel for reguleringsplan for skole.

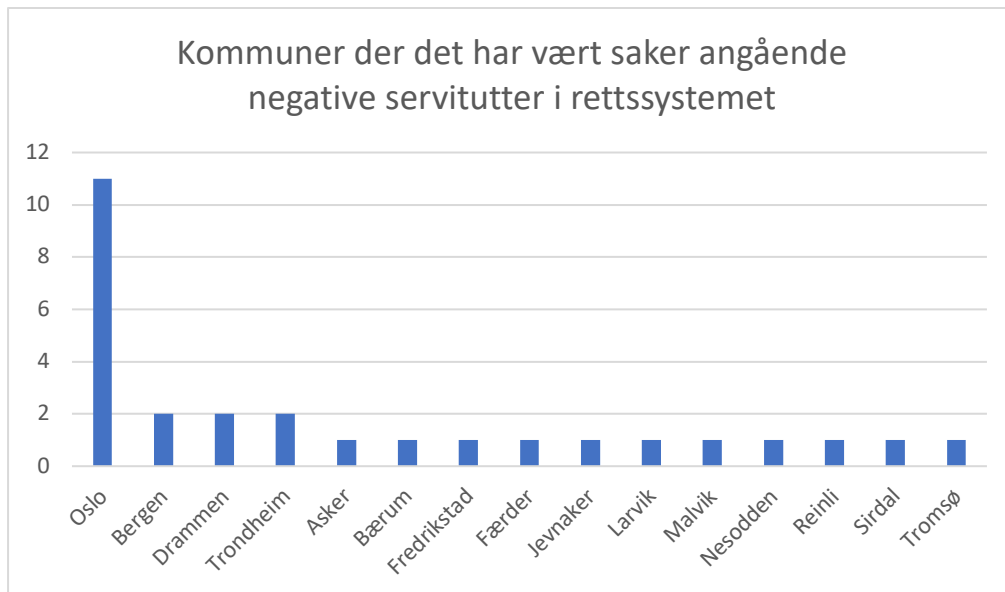
Bærum kommune støtter Asker- og Oslo kommune, og mener det er snakk om få saker som angår strøksservitutter opp mot reguleringsplan. Bærum kommune understreker at de er et pressområde med gode muligheter for profitt i et utbyggingsprosjekt, strøksservitutter kan på så måte utbygger «*betale seg ut av*». Videre understreker kommunen at de ikke ser forskjellen på kostnadsaspektet ved en strøksservitutt sammenlignet med rekkefølgebestemmelser: «*begge deler er jo kostnader som utbygger må ta som de ikke får noe inntjening på. Denne kostnaden kan de jo bare dekke ved høyere salgspriser*». Bærum kommune ser dog at dagens system er noe kronglete, som kan genere en del rettssaker, men: «*dette gjør jo alt i verden*».

### 7.3 Delproblemstilling nr. 2: Ekspropriasjon etter pbl § 16-2

I dette delkapittelet presenteres empirien som er knytte til og anses som relevant for delproblemstilling nr. 2: «*Hvorfor bidrar ikke kommunen i større grad med å få løst motstrid mellom strøksservitutt/villaklausul gjennom pbl §16-2?*»

#### 7.3.1 Hvilken kommune har generert flest saker i rettsapparatet?

Dokumentstudiet gir et inntrykk av hvor i landet det er behandlet flest saker i rettssystemet om negative servitutter/strøksservitutter. Det er viktig å understreke at dette ikke gir en fasit på hvor i landet dette faktisk er en størst utfordring, da det er grunn til å tro at flere saker løses i minnelighet mellom partene utenfor rettssystemet. Leseren henvises til delkapittel 2.4.2 for bakgrunn av utvelgelse av saker.



Figur 4: Kommuner der det har vært saker angående negative servitutter i rettssystemet.

Som det framgår av figur 4 er flest av sakene som har vært gjenstand for rettssystemet i Oslo kommune. Her har det i alt vært 11 saker som omhandler negative servitutter som anses relevante for studien sin problemstilling. Naturbetong 1, Borgeneveien 21 A, Jacob Hansens vei 6 samt Villaveien 27 er alle lokalisert langs Frøenbanen/Vinderen. De fire sakene som angår Nordstrandveien 34, samt Holtveien 3 og Pareliusveien 39 er lokalisert på Nordstrand. Skådalsveien 13 er lokalisert på Vettakollen. Dette er alle gamle «villaområder» som har vært og er gjenstand for fortetting. Til tross for at dokumentstudiet er klar på at det er flest saker som angår negative servitutter er i Oslo, uttaler kommunen at de ikke opplever dette som noen utfordring. Som kommunens selv uttaler i samtale med meg: *«jeg møter denne utfordringen svært sjeldent»*.

Videre følger Bergen, Drammen og Trondheim med to saker per kommune. Samtlige av de andre kommunene som fremgår av figur 4 har hatt én sak hver seg. Asker- og Bærum kommune opplyser i samtale med meg at heller ikke de anser dette som en stor utfordring, da også de er borti problemstillingen svært sjeldent.



### 7.3.2 I hvilken grad benytter kommunen hjemmelen i pbl § 16-2 i lys av negative servitutter?

Det er som sagt kun én av sakene i dokumentstudiet som benytter pbl § 16-2 til å ekspropriere en servitutt til fordel for reguleringsplan. Den aktuelle saken er tidligere presentert i dette kapittel, og gjelder LF-2012-188526 (Trondheim Vandrerhjem). I den aktuelle saken satt servitutten skranker for en nylig vedtatt reguleringsplan. Her eksproprierte kommunen til fordel for Trondheim Vandrerhjem As, for oppføring av et nytt bygg med kombinert formål vandrerhjem og studentboliger.

Dokumentstudiet inneholder ytterligere en sak der en «villaklausul» ble eksproprierte. I TOSLO-2012-69875-2 (Nordstrandveien 34, Oslo – ekspropriasjon), fattet statsforvalteren vedtak om ekspropriasjon av en «villaklausul» i medhold av orl § 2 første ledd nr. 31. Ekspropriantens formål med ekspropriasjonen var å rive eksisterende bolig på Nordstrandveien 34, for så å øke utnyttelsesgraden ved å bygge flere boliger på eiendommen.

Oslo kommune bekrefter funnet i dokumentstudiet og sier at de sjeldent de er borti at «villaklausuler» eksproprieres. Informanten i Oslo kommune har kun én erfaring med ekspropriasjon av en negativ servitutt etter pbl § 16-2. I den aktuelle saken ble en «villaklausul» ekspropriert til fordel for en reguleringsplan for skole. Vedkommende har heller ikke hørt om andre i etaten som har opplevd dette.

Asker kommune bekrefter på sin side også funnene i dokumentstudiet. Vedkommende sier at de ikke har fått noen henvendelser om å kunne ekspropriere servitutter til fordel for pbl § 16-2 så langt. Videre understrekes det at kommunen i utgangspunktet ikke skal gjøre noe med dette, da det er utbygger sin oppgave å få orden på slike forhold. Informanten fra kommunen uttaler: *«reguleringsplanene er jo gyldig, og det er ingen garanti fra kommunen sin side for at det ikke kan være utfordringer med å få den realisert».*

Bærum kommune understreker at de ikke har vært borti å ha ekspropriert en servitutt via pbl § 16-2 til fordel for private. Informanten har kun vært borti at oreignings- og

servituttlova har vært benyttet i dette tilfellet. Videre understreker Bærum kommune at ekspropriasjon er «*et fy ord*» i kommunen.

### 7.3.3 Hva skal til for at kommunen eksproprierer negative servitutter etter pbl § 16-2?

Bærum kommune uttaler at «*kommunen vil nok ikke benytte pbl §16-2 så lenge den private har en hjemmel i lov for å fjerne den selv*». Dersom de private ikke har hjemmel til å løse tvisten seg imellom kan kanskje kommunen vurdere å bistå via hjemmelen i pbl 16-2 for å få realisert planen. Kommunen understreker at de da må ha en «*interesse i utviklingen*», samt at de «*private tar regninga*». Likevel tror ikke representanten fra Bærum kommune at dette er en problemstilling i de virkelige store prosjektene som kommune kan ha interesse av at blir gjennomført. I disse prosjektene er det ofte snakk om store og proffe utviklere, som har mer enn nok ressurser og kompetanse til å håndtere dette selv. Dersom servitutten står i fare for å stoppe et kommunalt prosjekt eller et prosjekt som kommunen kan få gleden av i etterkant, eksempelvis sykehjem, vil nok kommunen i større grad se på muligheten for å ekspropriere etter pbl § 16-2. Dette er å anse som «*samfunnsnyttige tiltak*» påpeker Bærum kommunen. Videre uttaler vedkommende at «*vi eksproprierer ikke til fordel for private for å gi de en enda større gevinst*». Bærum kommune er ikke en kommune som har et stort behov for tilflytning og skatteinntekter, noe som medfører at kommunen ikke får noe gevinst av at det skjer utvikling uttaler informanten.

Videre understreker Bærum kommune at de i dag går inn med vesentlige pengebeløp for å dekke infrastruktur i områder hvor kommunen ser det som ønskelig at det skjer utvikling: «*så kommunen bidrar jo for å tilfredsstille private utbygger den dag i dag*»

Representanten fra Bærum kommune tror det er mye raskere at private håndterer konflikter som angår negative servitutter seg imellom. Ved at kommunen skal bistå via pbl 16-2 må saken først til politisk behandling i formannskapet og kommunestyret. Informanten uttaler videre at, I «*Høyrekommuner som Bærum*» er en veldig negativ til ekspropriasjon, og tror derfor ikke den politiske behandlingen nødvendigvis blir plankekjøring til tross for at det eksempelvis er vedtatt en områderegulering. Dette beror på sammensetningen i planutvalget, ved behandlingstidspunktet av ekspropriasjonsvedtaket sammenlignet med

behandlingen av områdereguleringen. Lovverket har større forutsigbarhet enn politikerne hevder Bærum kommune. Informanten påpeker videre at dette medfører i sum at det er mye vanskeligere å få gjennomslag for ekspropriasjon etter pbl § 16-2 enn etter oreignings- og servituttlova.

Asker kommune uttaler at *«I områder der det er ønskelig fra kommune sin side med fortetting, er det ikke heldig med slike servitutter»*. Da har kommunen en stor interesse av å få avklart servituttene, til tross for at det er private som skal bygge ut. Dette fordi det er i kommunen sin interesse for å nå de målene som angår å bygge tilstrekkelig med boliger hevder informanten. Asker kommune har derimot ikke erfaring med at slike servitutter angår de store prosjektene, i slike områder er de forsiktig med å blande seg bort i servitutter. De planene som informanten fra Asker kommune vet om, er små planer som ikke har vært viktige for kommunen: *«den største planen inneholdt ni leiligheter i en skråning. Slike planer er det ingen krise for kommunen om ikke blir realisert»*.

Oslo kommune har ikke vært borti at de ekspropriere servitutter til fordel for private etter pbl 16-2: *«dette har jeg ikke hørt om, men vet at de skal til oss dersom det blir aktuelt»*.

#### 7.3.4 Ekspropriere kommunen i det heletatt til fordel for private?

Oslo kommune opplyser at de ekspropriere til fordel for private parter, men ikke i form av negative servitutter. De benytter hjemmelen i pbl § 16-2, til å eksproprier til fordel for andre private rettigheter. Oslo kommune understreker at den vanligste ekspropriasjonshjemmelen de benytter er pbl § 16-2. Oslo kommunen trekker frem at de gjør dette fordi, retten alt vet at forvaltningen har vurdert «pro/contra» i planarbeidet: *«dette øker forutsigbarheten for vedtaket»*

Asker kommune eksproprierer også i noen tilfeller til fordel for private parter. Det er derimot svært sjeldent de benytter pbl § 16-2. Asker kommune på sin side benytter gjerne pbl §§ 16-5 eller 16-6 i ekspropriasjonssaker. Vedkommende jeg snakker med i Asker kommune uttaler at: *«jeg har kanskje én til to søknader om ekspropriasjon til fordel for private i året. Hadde jeg fått en søknad på mitt bord om å ekspropriere bort en negativ servitutt hadde jeg nok ikke tatt tak i det, med mindre dette var av stor interesse for*

*kommunen sett i lys av for eksempel utvikling». Asker kommune sier at ekspropriasjon generelt er en tungvinn og lang prosess, som de prøver å holde seg unna.*

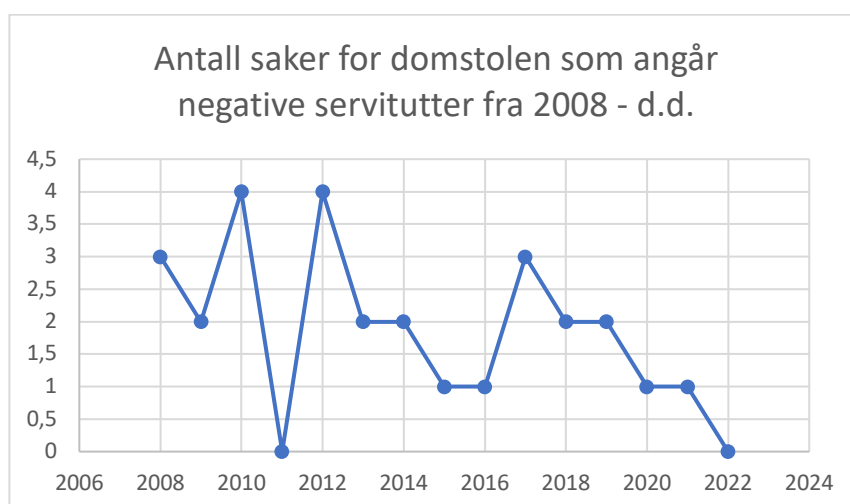
Bærum kommune understreker også at de eksproprierer til fordel for private. Informanten understreker at vedkommende ikke har jobbet lenge nok i kommunen til å kunne si noe om hvor ofte dette er tilfellet. Eiendom ved avdeling grunneiendom overtok oppgaven som angår ekspropriasjon fra planjuridisk enhet høsten 2021 opplyser informanten. Siden den gang har avdelingen kun vært innblandet i én sak som gjald ekspropriasjon i forbindelse med Fornebubanen. Kommunen opplyser videre at de benytter pbl § 16-2, så fremt det aktuelle tiltaket er regulert i reguleringsplan. Hvis det for eksempel eksproprieres til fordel for vann og avløpsledninger opplyser kommunen at de vil benytte reglene i oreigningslova.

#### 7.4 Delproblemstilling nr. 3: Aktualitet

I dette delkapittelet presenteres empirien som er knytte til og anses som relevant for delproblemstilling nr. 3: *«I hvor stor grad er strøkssevitutter en utfjording i fortettingsprosjekter i dag sammenlignet med tidligere?»*

##### 7.4.1 Historisk utvikling av saker som angår negative servitutter fra 2008 til d.d

Figur 5 gir en grafisk fremstilling av antall saker for domstolen fra 2008 til dags dato. Merk at sakene er sorterte etter datoen dommen er avsagt, ikke når den ble bragt inn for retten. Leseren henvises til kapittel 2.4.2 for begrunnelse for utvalg av saker.



Figur 5: Antall saker for domstolen som angår negative servitutter fra 2008 - d.d.

Som det fremgår av figur 5 er det flest saker for domstolen i 2010 og 2012, med fire saker hvert av disse årene. Fra 2012 til 2016 er det en nedgang i saker, med én sak i 2014 og én i 2016. Fra 2016 til 2017 øker det til tre saker, før det gradvis avtar mot dags dato hvor det per nå er null saker som angår negative servitutter som har vært behandlet for domstolen.

Samtlige kommuner hevder at det ikke er noen drastisk nedgang i saker som angår negative servitutter. Asker kommune legger til at det: *«aldri vært mange saker om dette. Treffer på det noen ganger i reguleringsarbeid og noen ganger i byggesak. Det er verken mer eller mindre, til tross for at vi er den kommunen i landet som mottar flest klager».*

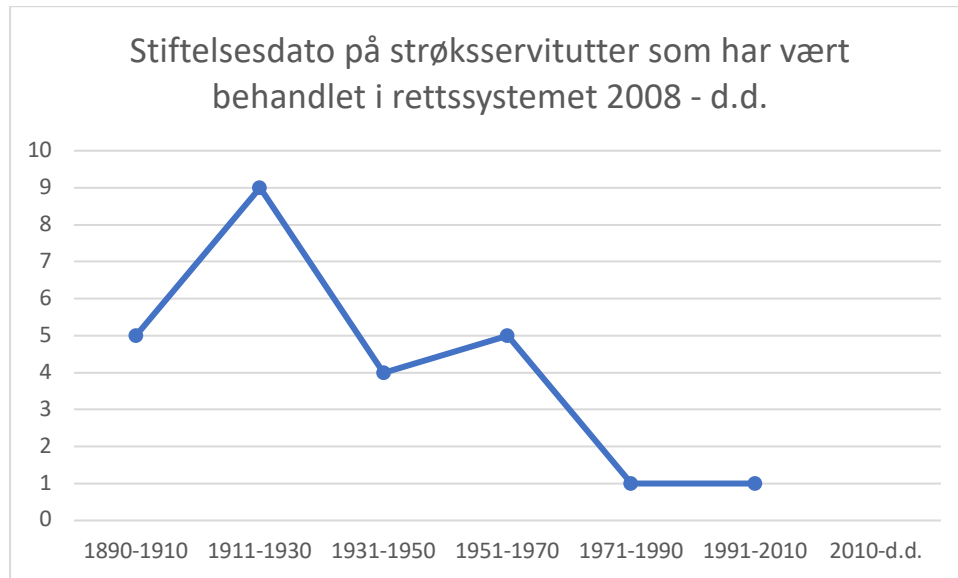
Hyppigere bruk av utbyggingsavtaler påpeker Asker kommune kan være en motivasjon for utbyggere i større grad å få kartlagt eventuelle forhold rundt negative servitutter tidligere i prosjektet. Informanten understreker at vedkommende ikke har nok kunnskap om utbyggingsavtaler, til å kunne konstatere at dette er en årsak. Videre uttaler Asker kommune at det har vært en del prosesser i retten som slår fast at disse rettigheten står seg fast: *«dette kan ha ført til at utbyggere i større grad må kalkulere seg inn et beløp for å få kjøpt seg fri fra denne rettigheten. At de rett og slett legger mer penger på bordet nå enn tidligere, ettersom det er god sannsynlighet for at servitutten står seg».*

Bærum kommune støtter ikke synspunktet til Asker kommune når det kommer til bruk av utbyggingsavtaler: *«Har ikke noe med hverandre å gjøre. Dette er en sammenheng jeg ikke ser».* Bærum kommune har et inntrykk av at det i større grad inngås minnelige avtaler mellom servitutthaver(e) og utbygger. Hovedgrunnen til dette tror Asker kommune er at det tar så lang tid å få en avklaring rundt forholdet i rettsapparatet, noe som medfører at det rett og slett er raskere at partene forhandler seg imellom. Bærum kommune har videre et inntrykk av at utbyggere betaler god for seg, grunnet gode leilighetspriser: *«til syvende og sist så er det pengene som rår».*

#### 7.4.2 Har tiden løpt fra de negative servituttene?

Figur 6 gir en oversikt over når de aktuelle servituttene er stiftet i de aktuelle dommene som er inkludert i studien. Merk at dersom samme servitutten har vært gjenstand for flere runder

i rettssystemet er denne kun talt én gang. Bakgrunnen for dette er å få et mer reelt bilde av den faktiske situasjonen.



Figur 6: Stiftelsesdato på strøksservitutter som har vært behandlet i rettssystemet 2008 - d.d.

Figur 6 understreker at de negative servituttene stort sett er heftelser som er stiftet tidlig på 1900-tallet. Rundt 38% av heftelsen er stiftet mellom 1950-1991.

Bærum kommune understreker at disse heftelsene stort sett er gamle. Dette medfører at kunnskapen om disse blir dårligere: *«tiden går, og jo elder de blir jo dårligere er det grunn til å regne med at kunnskapen om de blir»*. Oslo kommune støtter det Bærum-kommune her sier og legger til at: *«villaklausulen sin eksistens var tema i forkant av den ekspropriasjonssaken jeg var borti»*.

Asker kommune derimot hevder at dette ikke skyldes mangel på kunnskap: *«det er mange resurssterke personer her med mye kunnskap. Dette er personer som typisk ikke vil nøle med å bruke rettigheter som servitutter medfører seg aktivt»*. Asker kommune leger også til at eiendomsprisene fortsetter å stige, og knapphetsgoder som sol- og utsiktsforhold har større verdi nå enn tidligere. Dette taler jo for at folk har like stor interesse nå som tidligere i å påberope seg en servitutt som bevarer slike knapphetsgoder påpeker kommunen.

## Kapittel 8 – Drøftelse

### 8.1 Innledning

Jeg vil i det følgende kapittel drøfte i hvilken grad negative servitutter setter begrensingen på fortetting sett fra kommune sin side. Drøftelsen tar utgangspunkt i dokumentstudiet som fremgår av kapittel 6, samt det empiriske materialet som er presentert i kapittel 7. Jeg vil forsøke å supplere det empiriske grunnlaget med egne refleksjoner opp mot aktuelle lovbestemmelser, rettspraksis og juridisk litteratur som er presentert i kapittel 3, 4 og 5. Kapittelet er delt inn i delkapitler etter studien sine delproblemstillinger som tidligere er presentert. Den endelige konklusjonen fremgår av en sammenfattende drøftelse i kapittel 9.

Meg bekjent inkluderer analysen som er utarbeidet i kapittel 6 samtlige saker som domstolen har behandlet om saker som angår negative servitutter og strøksservitutter fra 2008 til dags dato. Det er imidlertid viktig å presisere at jeg kun har gjennomgått saker som ligger tilgjengelige på «Lovdata.no». Det kan derfor være langt flere saker som angår problemstillingen, men som er løst før de kommer til retten, eller som ikke er tilgjengelige på nettstedet. Analysen i denne studien inneholder eksempelvis ikke tvister om negative servitutter som er løst ved skjønn eller minnelige forhandlinger. Jeg mener likevel at funnene i studien er egnet til å si noe om i hvilken grad det er konflikt mellom negative servitutter og reguleringsplan, samt hvorvidt kommunen anser at servitutter kan skape utfordringer i fortettingsprosjekter i dag. Når det kommer til momenter rundt bruken av pbl § 16-2 er funnene fra intervjuene med de aktuelle kommunene best egnet til å si noe om den faktiske praksisen i kommunen. Dette gir analysen som er utarbeidet i kapittel 6 lite informasjon om.

### 8.2 Delproblemstilling nr. 1: Konflikt mellom negativ servitutt og reguleringsplan

I dette delkapittelet drøftes momenter rundt delproblemstilling 1: *«I hvilken grad oppstår det kollisjon mellom negative servitutter og vedtatt reguleringsplan?»*

I forkant av studien hadde jeg et inntrykk av at det ofte er kollisjon mellom vedtatt reguleringsplan og påhvilende servitutt som er kjernen til konflikt i saker som angår

fortettingsproblematikk. Problemstillingen er utarbeidet for å undersøke i hvilken grad dette er tilfellet.

### 8.2.1 I hvilken grad er det vurdert eller oppfordret til å vurdere innholdet i servitutten i forbindelse med vedtak etter pbl?

Ut ifra analysen av sakene som fremgår av kapittel 6, er det i alt 17 saker der innholdet i servitutten ikke er vurdert i forbindelse med vedtak etter plan- og bygningsloven. Videre er det én sak der dette var vurdert, samt 10 saker der dette ikke var et tema. Hvis en ser bort i fra de 10 sakene der dette ikke var et tema, er servitutten ikke vurdert i 94% av tilfellene. Jeg mener at sammenligningsgrunnlaget i større grad blir homogent ved å utelate sakene der dette «ikke var et tema».

En servitutt er som tidligere nevnt en privatrettslig heftelse. Det følger av pbl § 21-6 at kommunen ikke skal ta hensyn til privatrettslige forhold. En søknad kan bare avvises dersom det er helt åpenbart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettighetene søknaden forutsetter, jf bestemmelsen sitt andre punktum. Dette understrekes i forarbeidene til plan- og bygningsloven der det ved «*tvist om privatrettslige forhold, er det de enkelte rettighetshavere som må forfølge sine rettigheter, og det blir domstolenes oppgave å avgjøre eventuelle tvister*» (Ot.prp.nr.45 (2007–2008) pkt. 7.5.4 s. 99). Statsforvalter understreker også dette i flere av sakene som er gjenstand for dokumentstudiet i kapittel 6. Blant annet i avgjørelsen som angår «*Tangen Terrasse, Nesodden*» understreker statsforvalteren at privatrettslige forhold er noe som ikke skal vurderes nærmere i kommunens vedtak etter plan- og bygningsloven.

Kommunen har adgang til å hensyna de privatrettslige forhold som fremgår av plan- og bygningsloven sitt kapittel 27. Det er ingen ting her som tilsier at kommunen skal ta hensyn til servitutter i forbindelse med behandling av tiltak etter loven. Dette understreker samtlige kommuner som jeg har vært i kontakt med. Samtlige kommuner begrunner dette med at de verken har tid, kapasitet eller et ønske om å hensynta servitutter ved behandling av tiltak etter plan- og bygningsloven. Bærum kommune uttaler at kommune ikke skal engasjere seg i utfordringer mellom private parter, og på så måte «*fungere som en konsulent for private*».



Ut ifra loven sin ordlyd, samt de aktuelle kommunene sine uttalelser er ikke dokumentstudiet sitt resultat overaskende. Jeg setter likevel spørsmålstegn ved flere av uttalelsene til de aktuelle kommunene.

Asker kommune sier i intervju med meg at de privatrettslige forholdene som kommunen er gitt kompetanse til å hensynta i lovens kapittel 27 er «*ting som er nødvendige for å få en byggetomt til å fungere*». Personene fra Asker kommune sier at negative servitutter ikke står i en slik stilling. Jeg stiller meg undrende til dette utsagnet. I Saken «Tangen Terrasse, Nesodden» er det tinglys en servitutt i 1948 som sier at «*Parsellen må ikke deles*». Flere av sakene i dokumentstudiet inneholder lignende forbud mot deling, blant annet Gnr. 8, Bnr 660 i Bærum kommune samt Villaveien 27, Frøen – Oslo. Slike servitutter hindrer høyst sannsynlig ikke nåværende boligtomt i å fungere direkte, men den hindrer utparsellering av fremtidige tomter. Jeg anser det som lite hensiktsmessig å kreve at en som ønsker å utparsellere tomter må ha sikret eksempelvis rett til vann og avløp etter pbl §§ 27-1 og 27-2, hvis eiendommen er påheftet en servitutt som hindrer den aktuelle utparselleringen.

Videre påpeker Asker kommune at bestemmelsene i kapittel 27 i plan og bygningsloven er «*forhold som må løses for alltid, for at det i heletatt skal gjøre det mulig å bo der med dagens krav. I en slik stilling står ikke servitutter*». Asker kommune har etter min mening delvis rett i det de her sier. Negative servitutter som typisk setter begrensning på høyder, utnyttelse med videre gjør det ikke umulig å bo der med dagens krav. Det at en negativ servitutt eksempelvis begrenser byggehøyden til én etasje, hindrer ikke muligheten for å bo i den aktuelle etasjen. Det finnes likevel negative servitutter som kan gjøre det svært vanskelig å benytte en eiendom etter dagens krav. De negative servituttene som setter begrensning på å utparsellering av tomter er eksempel på dette. Dersom ikke tomten kan utparselleres er det heller ikke mulig å bygge hus der, om ikke forhold med den negative servitutten løses mellom partene. Slike servitutter vanskeliggjøre også ytterligere utvikling av eiendommen i form av for eksempel fortetting.

Dersom ikke de negative servituttene blir kartlagt er det høyst usikkert om de hindrer «*ting som er nødvendige for å få en byggetomt til å fungere*», eller inneholder «*forhold som må løses for alltid, for at det i heletatt skal gjøre det mulig å bo der med dagens krav*». Det blir

derfor etter mitt syn noe unyansert å dra en så generell slutning på dette. Det er her viktig å understreke at argumentene som er presentert over, forutsetter at servitutthaver påberoper seg servituten for at dette skal bli en utfordring. Kommunen tar som sagt ikke hensyn til dette ved behandling av saker etter plan- og bygningsloven sine regler, noe som understrekes av samtlige kommuner.

Asker kommune uttaler at hvorvidt en negativ servitutt kan anta å komme i konflikt med arealplanen, er et tema som typisk bør komme frem i forbindelse med planen sin utarbeidelse. Asker peker på at en grunn til at dette bør komme frem er sannsynligheten for at planen blir gjennomført i fremtiden. Det er ingen ting som indikere i de aktuelle sakene som er presentert tidligere i kapittel 6, at dette er noe som praktiseres. Det kan derfor indikere at kunnskapsgrunnlaget rundt hvor det er påheftet slike servitutter er lavt i kommunene. Asker påpeker at det ikke er vanlig at saksbehandlere sjekker grunnbøkene for servitutter og heftelser i forbindelse med private planforslag. Jeg stiller meg spørsmålet om kommunen burde satt krav om at den som initiere planen bør dokumentere at grunnbøkene er sjekket for servitutter og heftelser. Derav hadde kommunen i større grad får et inntrykk av gjennomførbarheten til den aktuelle planen.

Bærum kommune støtter Asker kommune sine synspunkter som her er presentert. Bærum anerkjenner derimot at det at servitutter ikke blir hensyntatt tidlig i prosessen kan skape utfordringer for private. Studien gir ingen informasjon om hvor store disse utfordringene er i praksis gir, da det ikke er foretatt noen intervju med servitutthaver og utbyggere/tiltakshavere. Det fremgår derimot videre i dette kapittelet i hvilken grad dette fremstår som en utfordring i rettssystemet og hos kommunen.

Etter mitt syn fremstår dagens system som noe uforutsigbart for alle parter, da alt ansvaret for å påberope seg servituten er lagt over på servitutthaver. Dagens system kan i utgangspunktet føre til at kommunen innvilger offentligrettslige tillatelser etter plan- og bygningsloven som er i strid med den privatrettslige servituten. Dersom servitutthaver er uvitende om sin rettighet og ikke påberoper seg denne, kan en få et resultat der et tiltak er bygget i strid med servituten, eller at en vedtatt plan er i strid med en servitutt uten at servitutthaver har fått hevdet sin rett. Skjer dette utallige ganger, kan en tilslutt ende med at

servitutten anses som bortfalt til fordel for reguleringsplan som følge av at strøket har endret karakter på bakgrunn av servitutthaver sin uvitenhet. Spørsmålet er om dette er var lovgivers intensjon med dagens system. I følge Bergsholm sitt resonnement som tidligere er presentert i delkapittel 5.3.1 er dette lovgiver sin intensjon. Etter mitt syn er dette ikke helt heldig at lovgivningen på mange måter har lagt opp til et uforutsigbart system, som baserer seg på servitutthaver sin uvitenhet.

Akser kommune påpeker at dette i større grad hadde vært en oppgave for det offentlige dersom det eksempelvis var en egen bestemmelse i plan- og bygningslovens sitt kapittel 27 som omhandlet servitutter. Asker understreker dog at bakgrunnen for at en slik bestemmelse ikke er inntatt er et lovgivervalg jf. forarbeidene. Valget som lovgiver her har tatt, skaper etter mitt syn mer uklarhet enn klarhet. En ser av rettspraksis at også retten tolker tilfellene der det er motstrid mellom reguleringsplan og negative servitutter forskjellig. Dette indikerer at alle parter er tjent med at lovgiver her tar et bevisst valg om hvordan slike konflikter håndteres. Ved å eksempelvis ta inn en bestemmelse i plan- og bygningsloven sitt kapittel 27 om at *«kommunen skal sørge for at forhold rundt privatrettslige servitutter er kartlagt før tillatelse gis»*, er kommunen pålagt å sørge for at slike forhold er kartlagt. Kommunene har dermed ingen plikt til å kartlegge dette selv, men en plikt til å sørge for at dette kartlegges av utbygger/tiltakshaver. Det potensielle vedtaket er på så måte avhengig av en avklaring rundt spørsmålet før det endelige vedtaket etter plan- og bygningsloven kan gis av kommunen.

Løsningen over vil derimot ikke fange opp eventuelle konflikter mellom negative servitutter og reguleringsplan før reguleringsplanene alt er vedtatt av kommunestyret. Jeg anser det derfor som hensiktsmessig å innta en bestemmelse i plan- og bygningsloven om at slike forhold skal kartlegges av den som initierer planen, så tidlig som i planforslaget. Da blir eventuell motstrid mellom reguleringsplan og servitutt fanget opp før planene blir vedtatt. Ved å ha en slik bestemmelse må forslagstiller redegjøre for servitutten i forkant, og det blir klart for kommunen dersom dette ikke er gjort. Ved å innta et slikt krav, vil det bli enklere for kommunestyret å vurdere i sitt vedtak om planen er å anse som realiserbar. En slik presisering i lovgivningen vil også kunne redusere mulige konflikter mellom den aktuelle servitutten og reguleringsplan, da kollisjonstilfellet er avklart før planen blir vedtatt. Det

presiseres her at dette forutsetter at rettighetshaver og utvikler er enige om hvordan servitutten skal tolkes.

Dagens forskrift kan det være en åpning for at kommune kan kreve at initiativtaker tar hensyn til servitutter i dagens lovgivning. I forskrift om behandling til private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven, 08.12.2017 nr. 1950 § 1 fremkommer krav til selve planinitiativet. I bestemmelsen sitt andre ledd bokstav h, sies det at «*vesentlig interesser som berøres av planinitiativet*» skal redegjøres for. Negative servitutter kan inneholde begrensinger eller andre rettigheter som «*vesentlig berøres*» av et planinitiativ etter mitt syn. Dersom det i et strøk er påheftete en servitutt på samtlige eiendommer som sier at eiendommen skal bygges «*villamessig*» er dette noe som anses å være av «*vesentlig interesse*» for servitutthaverne at ikke blir tilsidesatt som følge av en reguleringsplan som tillater det motsatte.

Av samme forskrift fremgår det at kommunen kan stille «*ytterligere krav til fremstilling og innhold*» enn det som fremgår av forskriften, jf. forskriftens § 6 første ledd andre punktum. Det er i dag ikke krav at det skal redegjøres for servitutter i planinitiativet, men kommune har altså myndighet til å stille et slikt krav jf. forskriften. Etter å ha snakke med Oslo-, Asker- og Bærum kommune sitter jeg med et inntrykk av at dette gjøres svært sjeldent. Dette inntrykket styrkes av analysen i kapittel 6. Det er kun én sak i analysen der det fremgår at kommune satt et lignende krav, dog i selve reguleringsplan. I saken som angikk Engøveien 84 i Færder, fremgår det av reguleringsplanen sin bestemmelse § 1 at «*Tinglyste rettigheter innen planområdet skal opprettholdes*». Det er viktig å presisere at selv om en slik bestemmelse inntas i planene, kan spørsmål som angår eksempelvis hvordan servitutten skal tolkes oppstå. Den aktuelle bestemmelsen i den aktuelle reguleringsplanen fremstår som generell, og på så måte skaper rom for tolkning. En kan fort få de samme tvistene hvis bestemmelsen i planene er for generell, fordi partene ønsker å prøve hvorvidt servitutten fortsatt er gjeldende. Dette fordi det sannsynligvis vil være såpass gunstig for en utbygger å kunne bygge ifølge reguleringsplan kontra servitutten. Det er derfor vanskelig å si om det vil ha noen hensikt å innta en slik bestemmelse i planen, da det nødvendigvis ikke setter stopper for en rettslig tvist.

Det er som tidligere nevnt én sak i dokumentstudiet der betydningen av den negative servitutten er vurdert. Den aktuelle saken angikk ekspropriasjon av en servitutt til fordel for en reguleringsplan jf. pbl § 16-2. For å kunne benytte pbl § 16-2 er det helt avgjørende å vurdere servitutten sitt innhold, for å kunne vurdere om det er nødvendig å ekspropriere den. Kommunen oppfordret også partene direkte til å vurdere innholdet i servitutten i form av forhandlinger om minnelig avtale. Forhandlinger er også noe kommunen har plikt til å forsøke jf. orl § 12. Dersom ikke dette er forsøkt i forkant av vedtaket, foreligger det en saksbehandlingsfeil.

Oslo kommune har i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel vurdert nye utviklingsområder på Karihaugen, Ulsrud, Røa øst og Vækerø. I forbindelse med dette har Oslo kommune utarbeidet stedsanalyse av de ulike områdene sine utfjordinger og kvaliteter. Stedsanalysene gir ingen indikasjon på at kommunen har vurdert egnetheten for fortetting sett i forhold til negative servitutter. Hvis kommune alt hadde vært på banene her og undersøkt grunnboken og andre hjemmelsdokumenter, hadde kommunen hatt et mye bedre grunnlag for å kunne vurdere realiteten av om fortetting kan skje i disse områdene. Områdene Røa øst og Vækerø, er områder som er kjent for å inneholde negative servitutter i form av «villaklausuler». Jeg stiller meg derfor undrende til at kommunen ikke alt i stedsanalysene undersøker dette nærmere, når det tilsynelatende er kjent at det hefter slike servitutter i området.

### 8.2.3 I hvilken grad er det konflikt mellom reguleringsplan og servitutt?

Ut ifra analysen som fremgår av kapittel 6 er det i alt 12 saker der det er direkte konflikt mellom reguleringsplan og den aktuelle negative servitutten.

Asker kommune erkjenner at det er vedtatt planer de siste årene som strider imot negative servitutter, men har ikke noe antall på hvor mange planer det er snakk om. Asker kommune bekrefter på sin side at de i liten grad opplever konflikt mellom reguleringsplaner og servitutter som et utstrakt problem. Dette går på mange måter litt imot resultatet fra analysen, som understreker at konflikter mellom reguleringsplaner og servitutter skjer helt eller delvis i 50% av tilfellene. Analysen inneholder saker der det verken forelå reguleringsplan, eller der konflikt mellom reguleringsplan og servitutt. Hvis disse sakene

trekkes ut av analysen blir resultatet mer representativt etter min mening. Ved å trekke ut sakene der det ikke forelå reguleringsplan eller tilfeller der dette ikke var tema, er det kollisjon mellom reguleringsplan og den negative servitutten i 60% av tilfellene. Asker kommune sin uttalelse og analysen, stemmer derfor ikke overens her. Det er derfor vanskelig å konstanter i hvilken grad det oppstår konflikter mellom reguleringsplan og servitutt. Det er kanskje og forvente at kommunen ikke erkjenner dette som en utfordring, da tidligere diskusjoner viser at de i liten til ingen grad hensyntar servitutten i deres planlegging. Dette kan dermed indikerer at kollisjon mellom reguleringsplan og servitutt ofte er gjenstand for den rettslige tvisten i rettssystemet.

Asker kommune uttaler at *«kommunen ønsker å stå fritt til å kunne bestemme hva arealene skal kunne brukes til. Derav ønsker ikke kommunen å ta hensyn til servitutter og andre bindinger som ligger på eiendommen fra før»*. Likevel konstaterer Asker kommune at dette i noen tilfeller kan føre til at enkelte planforslag blir lagt på hylla og forkastet som følge av at partene ikke blir enige om forhold rundt servitutten. Jeg tolker det dit hen at kommunen generelt ikke tar hensyn til servituttene, da de ønsker å planlegge helt uavhengig av dem. Dersom forholdet mellom vedtatt reguleringsplan og servitutt viser seg å bli problematisk, vurderer de heller i ettertid hva som skal gjøres med den aktuelle servitutten. Dette begrunnes i uttalelsen om at det *«ikke ønskelig for samfunnet at gamle servitutter skal hindre hva enkelte områder kan brukes til»*. Kommune ønsker altså på generelt grunnlag å planlegge helt uavhengig av en eventuell servitutt. Jeg sitter igjen med et inntrykk av at kommunen ikke ønsker å ta stilling til dette før det eventuelt viser seg nødvendig planen er vedtatt. For mitt vedkommende kan jeg ikke se noe hensikt ved å legge ut områder i kommuneplaner til utvikling, dersom det foreligger servitutter som gjør at reguleringsplaner fra private forslagsstillere legges på hylla og forkastes. Da hjelper det fint lite etter mitt skjønn at kommunen skal stå fritt til å bestemme hva arealene skal kunne brukes til, dersom ikke dette lar seg realisere som følge av en negativ servitutt.

Bærum kommune er på sin side ikke enig med Asker kommune, og mener at realiseringen av reguleringsplaner ikke blir hindret som følge av servitutter. Bærum kommune understreker at en slik tvist, kan føre til at det kan ta noe lengre tid før planen blir realisert: *«Tar det ti år, så gjør det bare det. Kan i noen tilfeller også være bra det»*. Jeg stusser derimot over

uttalelsen: «*det er ingen ulempe for kommunen at en plan ikke blir realisert. Dette er en ulempe for de private utbyggerne*». Bærum kommune sin arealdel slår fast at kommune skal legge til rette for «*høy utnyttelse i prioriterte vekstområder*». Jeg følger kommunen på at det å «*legge til rette for*» ikke nødvendigvis betyr at utvikling skal skje. Jeg stusser derimot litt over holdningen til kommunen. De sier jo selv at «*de er til for innbyggerne*» og ikke for «*utbyggerne*». Samtidig sier Bærum kommune at de er en attraktiv kommune hvor folk ønsker å bosette seg. Det er kanskje ingen ulempe for kommunen at planen ikke blir realisert, men dette kan i stor grad skape ulemper for deres innbygger. Eksempel på en typisk ulempe er dersom konflikt mellom servitutt og reguleringsplan fører til at utviklingsområder ligger urørt i mange år. Det er meg bekjent ofte en utfordring at utvikler har liten interesse av å vedlikeholde bygningene og tomten som sådan, når det på sikt uansett skal erstattes av ny utvikling. Dette kan være i mange tilfeller virke sjenerende for naboer og andre som benytter området. I verste fall kan manglende realisering av planer føre til økte boligpriser, grunnet etterspørselen ikke møter tilbudet.

Oslo kommune har ikke så mye å komme med på dette punktet, utenom at dette er noe vedkommende jeg snakket med ikke har så mye kunnskap om.

#### 8.2.4 i hvilken grad er servitutten ansett som bortfalt?

Det fremgår av analysen i kapittel 6 at negative servitutter står seg i 92% av tilfellene, hvis ikke kategorien «*annet*» inkluderes. 92% av tilfellene i analysen i denne studien samsvarer altså med konklusjonen som Høyesterett kom til i Rt. 2008 s. 326 (Naturbetong 1): «*reguleringsplanen førte ikke til at den omtvistede servitutten kunne anses som bortfalt*».

Til tross for at de negative servituttene i stor grad ser ut til å stå seg er det ingen av kommunene jeg har vært i kontakt med som anser dette som å sette begrensning på fortetting. Akser kommune understreker likevel at det er privatpersoner der ute som føler at negative servitutter legger begrensning på akkurat sin eiendom. Det at servituttene stort sett står seg ser derfor ikke å ha noe sammenheng med i hvilken grad kommunen opplever dette som en utfordring. Dette kan ha en sammenheng med at kommunen ikke tar tak i privatrettslige servitutter.

Bærum kommune hevder at en annen årsak til at det ikke har så stor betydning for kommunen om servituttene står seg eller ikke, er at det bare er for de private å «betale seg ut av» strøksservituttene. Oslo, Asker og Bærum kommunen er alle presskommuner med gode muligheter for høy profitt i utbyggingsprosjekter, hevder Bærum kommune. Dette kan indikere at utbyggere i større grad legger større summer på bordet for å få servituttene bort. Jeg stusser derimot litt over uttalelsen til Bærum kommune om at negative servitutter og rekkefølgebestemmelser: «er begge deler kostnader som utbygger må ta som de ikke får noe inntjening på. Denne kostnaden kan de jo bare dekke ved høyere salgspriser». Som samtlige kommuner har understreket jobber de for innbyggeren og ikke utbyggeren. Jeg har vanskeligheter med å se at kommunene jobber for innbyggeren, dersom innbyggeren skal betale for kostnadene for noe som etter mitt syn fremstår som et tilsynelatende uklart system, basert på ansvarsfraskrivelse. Her sier kommunen indirekte at innbyggeren også må betale for rekkefølgebestemmelsene som kommunen pålegger utbygger. I dagens samfunn er det alt stort press på boligprisene. Jeg stiller meg derfor kritisk til at kommune legger til rette for ytterligere boligprisvekst, gjennom å fordyre prosjekteringskostnadene for utbygger.

Bærum kommune nevner verken tema boligpriser i kommuneplanen sin samfunns- eller arealdel. Det er derfor vanskelig å si noe om hvorvidt Bærum kommune stiller seg til økende boligpriser. Oslo og Asker kommune på sin side nevner begge dette. Asker kommune sier i sitt utkast til kommuneplan, at de skal «legge til rette for rimeligere boliger gjennom en aktiv boligpolitikk». Det å la innbyggerne og boligkjøperen ta regninga i form av rekkefølgebestemmelser og servitutter anser jeg ikke som «å legge til rette for rimeligere boliger». Høyere prosjekteringskostnadene resulterer i høyere boligpriser. I verste fall legges prosjektet på is, som følge av at kostnadene blir for store i forhold til potensiell salgsinntekt. Dette er nok en utfordring vi i større grad vil se fremover som følge av økte produksjonskostnad, høyere rente og lavere etterspørsel hvis vi skal tro det vi leser i media. Jeg anser det derfor viktigere enn noen gang at kommunen tar sitt ansvar, slik at de bidrar med å unngå en stopp i boligproduksjonen som vi nå alt ser antydning til.



Bærum kommune innrømmer til syvende og sist at dagens system er noe kronglete og genererer en del rettsaker. Dog ser det ikke ut til at de har noe behov eller ønske om å bidra til at systemet blir klarere for alle parter.

#### 8.2.5 Konklusjon

Gjennomgangen over viser at det i 60% av tilfellene er kollisjon mellom reguleringsplan og den negative servitutten, samt at servituttene står seg i 92% av tilfellene. Resultatet i studien samsvarer dermed med konklusjonen som Høyesterett kom til i Naturbetong 1. At det i første omgang oppstår kollisjon mellom reguleringsplan og servittutt, kan i stor grad skyldes at kommune ikke hensyntar servitutten i deres planlegging etter plan- og bygningsloven. Dette er ikke kommune sin oppgave hevder samtlige kommuner, noe som støttes av lovgivningen, forarbeider og statsforvalteren. Det å ha et system som i stor grad er basert på ansvarsfraskrivelse er etter midt syn uheldig, og kan i stor grad bli løst gjennom små endringer i dagens lovgivning. Eksempelvis ved å innføre en bestemmelse i plan- og bygningsloven sitt kapittel 27, eller å sette krav om dette så tidlig som i planinitiativet.

### 8.3 Delpromblemstilling nr. 2: Ekspropriasjon etter pbl § 16-2

I dette delkapittelet drøftes momenter rundt delpromblemstilling 2: *«Hvorfor bidrar ikke kommunen i større grad med å få løst motstrid mellom strøksservittutt/villaklausul gjennom pbl §16-2?»*

Hjemmelen i oreigningslova er mest brukt når det kommer til ekspropriasjon av servitutter, til tross for manglende forutsigbarhet. Ekspropriasjon etter pbl §16-2 er mer forutsigbar enn ekspropriasjon etter oreigningslova. Hensikten med denne problemstillingen er derfor å finne ut hvorfor ikke pbl §16-2 benyttes i større grad da det er knyttet større forutsigbarhet for alle parter ved å benytte hjemmelen i plan- og bygningsloven.

#### 8.3.1 Hvilken kommune har generert flest saker i rettsapparatet?

Analysen i kapittel 6 viser at det er flest saker i Oslo kommune, med i alt ca. 40% av sakene. Analysen gir derfor grunn til å tro at Oslo kommune har kunnskap om ekspropriasjon av

negative servitutter. Oslo kommune på sin side uttaler at de ikke har noe særlig erfaring med ekspropriasjon av negative servitutter etter plan- og bygningsloven.

Analysen i kapittel 6 viser at samtlige av sakene som har vært gjenstand for konflikt for rettsapparatet i Oslo kommune er beliggende i gamle villaområder. I åtte av sakene var det fullstendig kollisjon mellom reguleringsplan og servitutt, samt at det i én av sakene var snakk om en delvis kollisjon. Oslo kommunen benytter ikke hjemmelen i pbl § 16-2 i noen av saken, for å ekspropriere den aktuelle servitutten til fordel for reguleringsplan. I syv av sakene der det var kollisjon mellom den aktuelle reguleringsplan og servitutten har heller ikke kommunen vurdert innholdet, eller oppfordret til å vurdere innholdet i servitutten. Det er på så måte ikke overaskende at Oslo kommune har liten kunnskap om problemstillingen, da de utelukkende ikke vurderer servitutten sitt innhold.

Asker- og Bærum kommune har én sak hver seg som har vært gjenstand for konflikt i rettsapparatet. Heller ikke Akser- og Bærum kommune har voldsom kunnskap om problemstillingen. Begge kommunene er klare i sin uttalelse at de svært sjeldent er borti spørsmål som omhandler problemstillingen.

Ut ifra antall saker i rettsapparatet skulle en tro at Oslo kommune hadde større kunnskap og engasjement om tema enn Asker og Bærum, noe som ikke viser seg å være tilfellet. Dette kan indikerer at kommunen ikke engasjerer seg i konflikt mellom reguleringsplan og negative servitutter, da kunnskapsgrunnlaget er såpass lavt. Samtidig indikere dette at det ikke er noe sammenheng mellom hvor ofte kommunen har generert saker i rettssystemet, og deres engasjement for og kunnskap om problemstillingen.

### 8.3.2 I hvilken grad benytter kommunen hjemmelen i pbl § 16-2 i lys av negative servitutter?

Det er kun én sak i dokumentstudiet i kapittel 6 der pbl § 16-2 er benyttet for å ekspropriere en servitutt til fordel for reguleringsplan, da til fordel for et bygg med kombinert formål «vandrerhjem»/studentboliger. Funnet i dokumentstudiet i kapittel 6, bekrefte av samtlige kommuner.

Oslo kommunen har kun vært borti at det eksproprieres villaklausul til fordel for en reguleringsplan én gang. I den aktuelle saken eksproprierer kommunen til fordel for en skole. Asker kommunen sier at de ikke har mottatt noen henvendelse om å ekspropriere bort negative servitutter til fordel for reguleringsplan så langt. Bærum kommune understreker på sin side at de ikke benytter hjemmelen i pbl § 16-2 til å ekspropriere bort servitutter til fordel for private: ekspropriasjon er generelt et «*fy ord*» i kommunen. Dette styrker funnene i analysen, og indikere at kommunen benytter pbl § 16-2 i svært liten grad når det kommer til ekspropriasjon av servitutter til fordel for reguleringsplan.

Dokumentstudiet og analysen er klar i sin sak: kommunen benytter hjemmelen i plan- og bygningsloven § 16-2 svært sjelden til å ekspropriere servitutter. Jeg stiller spørsmålsteget ved hvorfor ikke kommunen i større grad benytter denne hjemmelen, da dette er et godt virkemiddel til å løse eventuelle fremtidige konflikter dersom det vedtas en plan som strider mot den påheftede servituttens innhold. Det er likevel viktig å poengtere at det er kommunen som må stå for ekspropriasjon i lys av pbl § 16-2. Et annet moment er at ekspropriasjon ikke kan skje før planen er endelig vedtatt. Kommunen er derfor avhengig av å få informasjon om den aktuelle servitutt tidlig i prosessen. Derfor mener jeg at dette er typiske opplysninger som den som initierer planen bør være lovpålagt å opplyse om alt i planinitiativ, slik at en tar stilling til om servitutt er noe som kommunen i heletatt ønsker å ekspropriere når planen er vedtatt. Det er viktig å presiser at kommune har adgang til å fatte ekspropriasjonsvedtak i samme kommunestyremøte som planvedtaket, så lenge planvedtaket treffes først. Det er grunn til å regne med at dette kan føre til raskere behandling enn ved å behandle tvisten i etterkant i rettssystemet. Uavhengig av tid, får en etter mitt syn et mer forutsigbart system som i mindre grad er basert på ansvarsfraskrivelse.

### 8.3.3 Hva skal til for at kommunen eksproprierer negative servitutter etter pbl § 16-2?

Bærum kommune uttaler at «*kommunen vil nok ikke benytte pbl §16-2 så lenge den private har en hjemmel i lov for å fjerne den selv*». Bærum kommune benytter altså ekspropriasjon som siste utvei. Dersom de i heletatt skal vurdere å benytte pbl § 16-2 for å få realisert planene må kommunen ha en «*interesse i utviklingen*», samt at de «*private tar regninga*». Videre påpeker Bærum kommune at det må være snakk om et «*samfunnsnyttige tiltak*».

Med «samfunnsnyttige tiltak» mener Bærum kommunen typisk, sykehjem, skole eller andre tiltak som samfunnet som helhet kan ta del av som eksempelvis en park.

Den aktuelle saken i dokumentstudiet understreker at Trondheim kommunen eksproprierer servitutten til fordel for en reguleringsplan som la til rette for kombinert formål vandrerhjem og studentboliger. Det er ingen ting som indikere at kommunen har noe eierskap i dette den dag i dag, i følge «proff.no» (Proff.no, 2022, lest 01.05.2022). Derimot er dette et tiltak som kommune har en interesse av i den forstand at studentboliger er noe som det er knapphet på i de store byene, og må derfor etter mitt syn anses som «samfunnsnyttig tiltak». Jeg anser at Trondheim kommune i den aktuelle avgjørelsen ekspropriere til de formål og kriterier som Bærum kommune uttaler i samtale med meg.

Funnene i dokumentstudiet støtter uttalelsene fra kommunene. Det kan virke som om kommunen må ha en interesse av prosjektet for at de skal vurdere og eksproprierer en negativ servitutt til fordel for reguleringsplan. Jeg kan forstå at vekstkommuner som Oslo, Asker og Bærum har liten interesse av om et lite prosjekt i utkanten av deres prioriterte vekstområder blir stoppet som følge av en servitutt. Dette fordi de ikke har samme behov for økte skatteinntekter og tilflytning, sammenlignet med en kommune som sliter med fraflytting. Samtidig forstår jeg at kommunen har et sterkere intensiv til å ekspropriere dersom det er til fordel for noe som kommunen eller kommunen sine innbyggere får nytte av. Spørsmålet blir om Oslo, Asker og Bærum stiller seg annerledes til å ekspropriere, dersom et prosjekt i kommunen sitt vekstområde blir stoppet som følge av en negativ servitutt?

Både Asker- og Bærum kommune antyder at det kan være aktuelt å ekspropriere den aktuelle servitutten, dersom den truer et område der det er svært ønskelig for kommunen at det skal skje fortetting. I slike tilfeller kan kommune ha en stor interesse av at servitutten blir avklart, da det kan gå på bekostning av å nå de målene som angår å bygge tilstrekkelig med boliger som kommunen har satt seg. Asker vet dog ikke om noen store prosjekter der dette er tilfellet. Det Asker kommune her sier underbygges av funnene i dokumentstudiet, da den aktuelle saken som omhandlet ekspropriasjon av en servitutt etter pbl § 16-2 ikke omhandlet et større boligprosjekt. Bærum kommune understreker også at slike prosjekter er

typisk noe også innbyggerne som sådan vil ha interesse av at blir realisert. Også her ser vi at argumentasjonen som Bærum tidligere skisserte står seg. Altså må kommune ha en «*interesse i utviklingen*» av det aktuelle prosjektet, samt at det må være et prosjekt som anses som et «*samfunnsnyttige tiltak*». Typiske prosjekter der jeg kan se for meg at kommunen muligens vil ekspropriere den aktuelle servitutten til fordel for plan, er typiske områdeutviklinger rund eksempelvis knute- og sentrumpunkter.

Bærum kommune har på lik linje med Asker kommune ingen inntrykk av at det er utfordringer med å få realisert et stort prosjekt som følge av en negativ servittutt. Her er det store og profesjonelle utviklere med mer enn nok ressurser til å takle dette selv, hevder Bærum kommune. Av analysen som er foretatt i kapittel 6, ser en at det i Naturbetog 1, Nordstrandveien 34 og Holtveien 3 er snakk om større prosjekter beliggende i områder som har som formål og fortette. Dette er meg bekjent prosjekter som alle er realisert i dag, og kan på så måte indikere at Bærum kommune sin uttalelse kan stemme. Jeg mener likevel at det blir litt for enkelt å si at dette ikke skaper utfordringer med å få realisert de store prosjektene. Som påpekt, ser det ut til at de fleste prosjekter blir realisert. Likevel ser en at det strides om servitutter og at problemstillingen kan havne i retten. I noen tilfeller skyldes det uvitenhet fra servitutthaver, andre ganger uvitenhet fra utvikler. Poenget er at dagens system er for meg noe uforutsigbart og i stor grad basert på ansvarsfraskrivelse. Om ikke prosjektene blir stoppet som følge av servituttene, mener jeg troverdigheten til lovgivningen som sådan er tjent med å ha en klarerer fremgangsmåte for hvordan dette skal løses. Jeg skisserer flere forslag i denne studien som kan føre til større forutsigbarhet.

#### 8.3.4 Ekspropriere kommunen i det heletatt til fordel for private?

Både Oslo og Asker kommunen eksproprierer til fordel for private, dog er ikke dette ofte for noen av kommunene. Oslo kommunen benytter i stor grad pbl § 16-2 til å ekspropriere til fordel for private. Vedkommende jeg snakket med trekker frem at forvaltningen alt har vurdert «pro/contra» i planarbeidet ved å benytte hjemmelen i pbl § 16-2: «*dette øker forutsigbarheten for vedtaket*». Asker kommunen på sin side benytter pbl § 16-2 svært sjeldent. De benytter i større grad pbl §§ 16-5 og 16-6.

Bærum på sin side sier også at de eksproprierer til fordel for private, men er usikker på hvor ofte dette gjøres. Bærum kommune benytter hjemmelen i pbl § 16-2, så fremt tiltaket er regulert i reguleringsplan

Av drøftelsen over eksproprierer både Oslo og Asker svært sjeldent til fordel for private. Dette kan ha noe med at dette historisk er politisk såkalte «blå» kommuner. Dette er også noe som analysen understreker, da jeg kun finner en sak der kommunen har ekspropriert til fordel for reguleringsplan via 16-2, samt en sak der statsforvalteren vedtok ekspropriasjon etter orl § 2 første ledd nr. 31.

Funnene her kan også indikerer at det varierer fra kommune til kommune hvilken hjemmel de ulike kommunen benytter hvis de eksproprierer. Felles for alle kommuner er at de eksproprierer svært sjeldent til fordel for private.

### 8.3.5 Konklusjon

Gjennomgangen over indikerer at det ikke er noe sammenheng mellom hvor ofte kommunen har generert saker i rettssystemet, og deres engasjement for og kunnskap om ekspropriasjon til fordel for reguleringsplan. Det er kun en sak i analysen i kapittel 6 der kommunen har ekspropriert en negativ servitutt til fordel for reguleringsplan jf pbl § 16-2. Det ble i denne saken ekspropriert til fordel for skole. Samtlige kommuner bekrefter funnet, da de svært sjeldent eksproprierer servitutter til fordel for private reguleringsplaner. Dersom kommunene skal vurdere dette understreker samtlige kommuner at kommunen eller samfunnet som sådan må ha en interesse av det aktuelle prosjektet. Oslo- og Asker kommune bekrefter at de eksproprierer til fordel for private, men i liten grad. Bærum på sin side eksproprierer også til fordel for private, men er usikker på i hvilken grad dette gjøres.

## 8.4 Delproblemstilling nr. 3: Aktualitet

I dette delkapittelet drøftes momenter rundt delproblemstilling 3: «*I hvor stor grad er strøksservitutter en utfordring i fortetningsprosjekter i dag sammenlignet med tidligere?*»

Det er interessant å se om det er mindre saker for rettssystemet etter at Naturbetongdommen ble avsagt av Høyesterett i 2008. I forkant av studien sitter jeg med et inntrykk av at det er færre problemstillinger rundt servitutter og fortetting i dag kontra tidligere. Det er derfor interessant å se om dette er tilfelle, og i så tilfellet hvorfor.

### 8.4.1 Historisk utvikling av saker som angår negative servitutter fra 2008 til d.d

Som det fremgår av analysen i kapittel 6 er det flest saker som angår negative servitutter/strøksservitutter i 2010 og 2012. Etter 2017 avtar sakene frem til dags dato hvor det er null saker per 07.05.2022. Dette indikere at det er en nedgang i saker fra 2017 til dags dato, fra tre til ingen saker. Tre saker kan derimot ikke anses å være mange saker, og det kan derfor ikke sies å ha vært en drastisk nedgang. Det er verdt å påpeke at det likevel ser ut til å være en tendens av færre saker fra 2017 til dags dato enn det var fra 2017 til 2008. Resultatet av analysen gjør det vanskelig å konkludere med hvorvidt det har vært en nedgang, annet enn at det ser ut til å ha en tendens av å være færre saker.

Samtlige kommuner hevder på sin side at det aldri har vært mange saker som omhandler dette. Asker kommune legger til at det ikke er noe drastisk nedgang i antall saker. Uttalelsen fra Asker støtter tilsynelatende analysen, dog inneholder ikke analysen data som kan bekrefte eller avkrefte at det «*aldri har vært mange saker om dette*». Det kan virke som om det ikke har vært mange saker i kommunen om tema, men et raskt søk i «*lovdata.no*» indikerer at det har vært en del saker i rettssystemet. Samtidig er dette et tema som har vært prøvd flere ganger i Høyesterett, noe som indikere at problemstillingen inneholdt spørsmål som det var behov for å få avklart ytterligere.

Asker kommune trekker frem bruken av utbyggingsavtaler som en mulig forklaring på at det kan ha blitt mindre saker med tiden. Dette støtter derimot ikke Bærum kommune. Personlig ser jeg poenget til Asker kommune her, da en utbygger kan ha større villighet til å få løst en servitutt tidlig som følge av en utbyggingsavtale. Jeg anser det som lite hensiktsmessig for en

utbygger å forhandle om sitt bidrag av for eksempel en rundkjøring, dersom prosjektet potensielt kan bli stoppet som følge av en servitutt. Det er viktig å understreke at studien ikke har noe ytterligere data som underbygger Asker kommune sin påstand. Informantene fra Asker understreker også selv at dette kun er ment som et tankeeksperiment fra vedkommende sin side.

Bærum kommune på sin side hevder at en grunn til at det kan være en nedgang i saker, kan skyldes at det i større grad inngås minnelige avtaler mellom servitutthaver(e) og utbygger. Bærum peker på tid og betalingsvilje som to hovedgrunner for dette. Det kan ta lang tid å få prøvd en sak som angår servitutter i rettssystemet. Jeg ser derfor på lik linje med Bærum kommune at en utbygger har interesse av å få løst en tvist om servitutter raskt. Det er likevel viktig å påpeke at utbygger i utgangspunktet ikke er avhengig av å få avklart dette, da de er bundet av de offentligrettslige tillatelse som eventuelt foreligger. Spørsmålet er om Bærum kommune her antyder at utbyggere i større grad ser nytte av å få løst tvister ved servitutter tidligere i prosessen, nå enn tidligere. Dette gir studien ingen informasjon om, da en trenger informasjon fra aktuelle utbyggere for å kunne besvare denne problemstillingen. Det er imidlertid grunn til å anta at slike konflikter kan bli løst tidligere som følge av at utbygger betaler godt for seg. Som følge av økende boligpriser, kan også dette være noe de har mulighet til i dag. Spørsmålet blir om det er noe utbyggere har i fremtiden som følge av en forventning om økte prosjekterings- og byggekostnader.

#### 8.4.2 Har tiden løpt fra de negative servituttene?

Analysen i kapittel 6 understreker at det i stor grad er snakk om eldre heftelser som er stiftet tidlig på 1900 tallet. Bærum- og Oslo kommune hevder at det at de aktuelle servituttene er gamle, gjør at kunnskapen om disse er mindre. Asker på sin side støtter ikke denne påstanden, da de mener at hensikten til mange av servituttene er å bevare såkalte knapphetsfaktorer som utsikts- og lysforhold.

Det fremgår av delkapittel 8.4.1 at det er en tendens til at det kan ha blitt færre saker omkring tema. Dette delkapittelet viser at det er lite som tilsier at alderen på servituten påvirker servitutthaver sin kunnskap om denne. Analysen i kapittel 6 støtter på mange måter ingen av kommunen sine påstander. Dette kan indikere at det ikke er noe sammenheng



mellom alderen på servitutten, kunnskapen om den og hvor mange saker som behandles i retten. Det er viktig å påpeke at studien ikke har gjort noen undersøkelse som gir et håndfaste svar på hvorfor analysen antyder at det blir færre saker, til tross for at det ikke er noe sammenheng mellom kunnskapen om og alderen på den aktuelle servitutten. Mulige årsaker som her fremkommer er derfor å anse som antagelser fra min side.

En annen årsak til dette kan etter mitt syn være at dette er et tema som det historisk har vært snakket mye rundt. Det kan derfor være grunn til å tro at dette er en problemstilling som folk vet noe om. Områdene hvor de aktuelle servuttene er påheftet er typisk områder med ressurssterke personer, som ikke vil nøle med å påberope seg en rettighet som en servitutt medfører. Dette understreker også Akser kommune i samtaler med meg. Det er derfor grunn til å anta at personer som er bosatt i disse områdene har kunnskap om det er påheftet en servitutt på deres eiendom. Om de mot formodning ikke har kunnskap om tema på forhånd, er dette noe det er grunn til å anta at de skaffer seg ved en potensiell konflikt.

Det har verset flere saker i rettssystemet som omhandler servitutter. Mange av servuttene er som tidligere nevnt påheftet i samme områder. Dette kan medføre at forhold rundt servitutten på mange måter er avklart tidligere i mange av områdene. Enten ser en at servitutten fra før har stått seg, og på så måte gir et intensivt forpartene å finne en løsning seg imellom. Eller at en tidligere kom til at servitutten var bortfalt, og på så måte anser partene forholdet som avklart. Det kan også tenkes at områdene der disse servuttene ligger begynner å bli ferdig utbygd, da det er begrenset hvor mye en kan bygge i disse områdene. Det kan for eksempel være at en har fokusert på i større grad å bygge andre steder enn der det er påheftet servitutter.

Drøftelsen i dette kapitlet viser at det kan være mange faktorer som spiller inn på hvorfor alderen på servitutten og kunnskapen om den, ikke påvirker antall saker i rettssystemet. Det er derfor grunn til å anta at det derfor kan være tilfeldig at det ikke er flere saker i rettssystemet for øyeblikket. Det understrekes at dette kun er tanker og spekulasjoner fra min side, som må undersøkes nærmere for å kunne trekke en konklusjon.

### 8.4.3 Konklusjon

Gjennomgangen over indikerer at det er vanskelig å konkludere hvorvidt servitutter anses som en større utfordring i dag enn tidligere. Analysen indikerer at det er en tendens av å være færre saker i dag sammenlignet med tidligere. Kommunene på sin side hevder at det aldri har vært mange saker som omhandler dette. Videre understreker gjennomgangen at det ikke er noe sammenheng mellom alderen på servitутten, kunnskapen om den og hvor mange saker som behandles i retten.

## Kapittel 9 – Konklusjon og avsluttende refleksjoner

### 9.1 Innledning

I dette kapitlet blir hovedfunnene knyttet til de ulike delproblemstillingene og studiens hovedfunn presentert. Dette benyttes til å besvare studien sin hovedproblemstilling.

Deretter blir mine overordnede tanker og refleksjoner som jeg sitter igjen med etter studien presentert. Avslutningsvis blir det presentert noen forslag til videre forskning, som studien ikke tar for seg.

### 9.2 konklusjon

Ut ifra drøftelsen av studien sine tre delproblemstillinger i kapittel 8, ønsker jeg å peke på følgende hovedfunn:

- Til tross for at det i 60% av tilfellene er snakk om en kollisjon mellom den aktuelle reguleringsplan og den negative servitутten, viser studien at servitутten står seg i 92% av tilfellen. Resultatet i studien samsvarer med modifiseringen som høyesterett kom frem til i Naturbetong 1.
- At det i første omgang oppstår kollisjon mellom den aktuelle reguleringsplanen og servitутten, kan skyldes at kommune på ingen måte hensyntar negative servitutter i deres planlegging. Kommunen ønsker å stå fritt til å bestemme hva arealene skal brukes til. Dette synet støttes av lovgivningen, forarbeider og statsforvalteren.

- Studien gir ingen indikasjon på at det er noen sammenheng mellom hvor ofte kommunen har generert saker i rettssystemet, og deres engasjement for og kunnskap om ekspropriasjon av en negativ servitutt til fordel for reguleringsplan.
- Generelt benyttes pbl § 16-2 svært sjeldent for å ekspropriere servitutter bekrefter kommunene. Dette bekreftes av dokumentstudiet i kapittel 6, der det kun er én sak fra 2008 til dags dato der kommunen har ekspropriert en servitutt til fordel for reguleringsplan jf. pbl § 16-2.
- Kommunene peker på to hensyn som må foreligge for at kommunen skal vurdere å ekspropriere en servitutt til fordel for reguleringsplan jf. pbl § 16-2: kommune må ha en «*interesse i utviklingen*» av det aktuelle prosjektet, samt det må være et prosjekt som anses som et «*samfunnsnyttige tiltak*». Dette bekrefter også dokumentstudiet, der kommune i den aktuelle saken eksproprierte til fordel for formålet vandrerhjem/studentboliger.
- Kommunene eksproprierer i liten grad til fordel for private.
- Studien gjør det vanskelig å konkludere hvorvidt servitutter anses som en større utfordring i dag enn tidligere, annet enn at det kan se ut til at det er en tendens til at det er færre saker nå sammenlignet med tidligere.
- Samtlige kommuner understreker at det aldri har vært mange saker som omhandler negative servitutter på deres bord.
- Studien understreker at det ikke er noen sammenheng mellom alderen på servitutten, kunnskapen om den og hvor mange saker som behandles i retten.

Ut ifra hovedfunnene som er skissert over skal studien sin hovedproblemstillingen nå besvares: «*i hvilken grad setter strøksservitutter begrensing på fortetting sett fra kommunen sitt ståsted?*»

I forkant av studien satt jeg med et inntrykk av at det i mange tilfeller var kollisjon mellom vedtatt reguleringsplan og påhvilende negative servitutt som er kjernene til konflikt i saker

som angår fortettingsproblematikk. Dokumentstudiet viser at det i 60% av tilfellene er kollisjon mellom reguleringsplan og den påhvilende negative servitutten. Antakelsen min kan derfor se ut til å stemme hvis en kun ser på resultatet av dokumentstudiet. Dette stemmer dog ikke med uttalelsen fra Asker kommune, som hevder at det ikke er et ustrakt problem. Det er derfor vanskelig å konkludere i hvilken grad det på generell basis oppstår konflikt mellom reguleringsplan og den påhvilende servitutten, og i hvilken grad dette faktisk er et reelt problem. Studien indikerer at kommunen ikke ser på dette som et utstrakt problem, til tross for at en ser av dokumentstudiet at det oppstår kollisjon mellom reguleringsplaner og servitutter.

Servitutten sitt innhold er ikke vurdert i 94% av sakene i dokumentstudiet. Dette styrker funnene om at kommunene ikke anser servitutter som en utfordring, og derfor heller ikke ser noe grunn til vurderer innholdet i de aktuelle servituttene. Til tross for at kommunene ikke vurderer innholdet i servitutten opp mot vedtak etter plan- og bygningsloven og på så måte ikke anser dette som en utfordring, ser en at det i praksis oppstår rettslige tvister mellom reguleringsplan og servitutten sitt innhold. Denne problemstillingen er grunn til å anta at skaper utfordringer for private, i større grad enn det gjør for kommunen da ansvaret for å få løst en slik tvist i dag ligger hos de private.

Studien gir ikke noen konkrete bekreftelser på at planforslag blir lagt på hylla som følge av kollisjon mellom reguleringsplan og den aktuelle negative servitutten. Studien bekrefter derimot at kommunen ønsker å stå fritt til å bestemme hva kommunen sine arealer skal brukes til. Derav ønsker ikke kommunen å hensynta servitutter og andre bindinger som ligger på eiendommene fra før. Dette indikere at ønsket om å stå fritt til å bestemme hva arealene skal brukes til, står sterkere en konsekvensen den aktuelle servitutt har på om arealene faktisk lar seg benytte til det formålet kommune ønsker.

Videre antyder drøftelsen at kommunen generelt sett ikke anser det som uheldig dersom det viser seg at en plan ikke kan realiseres som følge av en servitutt. I de tilfellene der dette kan anses som uheldig for kommunen sin side er i de tilfellene servitutten kan gå på bekostning av kommunen sine mål om å bygge tilstrekkelig med boliger. Også i prosjekter der kommunen har en interesse av prosjektet kan dette også anses som en utfordring. I

disse tilfellene antyder også drøftelsen at kommunen i større grad kan være villig til å ekspropriere servitutten til fordel for reguleringsplan etter pbl § 16-2, for å hindre at servitutten begrenser kommunen sine ønsker i reguleringsplan.

Dokumentstudiet inneholder kun én avgjørelse der kommunen benytter hjemmelen i plan- og bygningsloven § 16-2 til å ekspropriere en servitut til fordel for reguleringsplan. Dette bekreftes også av diskusjonskapittelet, der kommunen påpeker at de svært sjeldent eksproprierer servitutter til fordel for reguleringsplan. Videre påpekes det at kommune benytter pbl § 16-2 som siste utvei, dersom de private ikke har noen hjemmel i lov til å fjerne den aktuelle servitutten selv. Dokumentstudiet og diskusjonen bekrefter at det må foreligge to kriterier for at kommune skal vurdere å benytte hjemmelen i pbl § 16-2 til fordel for en servitut: kommune må ha en «*interesse i utviklingen*» av det aktuelle prosjektet, samt at det må være et prosjekt som anses som et «*samfunnsnyttige tiltak*».

Studien gjør det vanskelig å konkludere hvorvidt servitutter anses som en større utfordring i dag enn tidligere på et generelt plan, annet enn at det kan se ut til at det er en tendens til at det er færre saker nå sammenlignet med tidligere. Samtlige kommuner understreker at det aldri har vært mange saker som omhandler negative servitutter på deres bord. Studien gir videre en indikasjon av at det ikke er noen sammenheng mellom alderen på servitutten, kunnskapen om den og hvor mange saker som behandles i retten. Dette indikerer at kommunen isolert sett ikke anser servitutter som noe utfordring i deres hverdag. Det er viktig å understreke at studien ikke gir noe svar på om det er færre saker i rettssystemet i dag som omhandler tema og i så måte om dette oppleves som en utfordring fra de private sitt ståsted.

Selv om kommunen ikke anser negative servitutter som begrensende på fortetting, bærer likevel dagens system etter mitt syn preg av en form for ansvarsfraskrivelse fra kommunen sin side. Dagens system åpner opp for at det offentlige innvilger offentligrettslige tillatelser etter plan- og bygningsloven som er i strid med den privatrettslige servitutten. Jeg foreslår derfor i studien noen «*løsninger*» som etter mitt syn tydeliggjør hvem som har ansvaret for å minske, samt fange opp slike kollisjoner tidlig i prosessen.

Et mulig løsningsforslag er eksempelvis å ta inn en bestemmelse i plan- og bygningslovens kapittel 27 som sikrer at kommune skal sørge for at privatrettslige servitutter klarlegges før tillatelse etter loven gis. Dette gir kommune en plikt til å sørge for at utbygger/tiltakshaver avklarer privatrettslige servitutter, før kommunen kan gi offentligrettslige tillatelser etter plan- og bygningsloven. Dette vil derimot ikke fange opp eventuelle konflikter mellom negative servitutter og reguleringsplan før reguleringsplanene alt er vedtatt av kommunestyret. Det kan derfor etter mitt syn være hensiktsmessig å innta ytterligere en bestemmelse i plan- og bygningsloven som sier at slike forhold skal kartlegges av den som initierer planen, så tidlig som i planforslaget. På denne måten avklares en eventuell motstrid mellom servitutten og reguleringsplanen så tidlig som i planinitiativet.

### 9.3 Avsluttende refleksjoner

Gjennom arbeidet med oppgaven har jeg hele veien undret meg over at dagens system tilsynelatende fremstår som noe uforutsigbart, med en form for ansvarsfravikelse fra kommunen sin side. I dag er alt ansvaret etter mitt syn lagt over på den «svake» parten, der det er opp til servitutthaver å påberope seg servitutten. Dagens system kan føre til at det offentlige kan innvilge offentligrettslige tillatelser etter plan- og bygningsloven som strider mot den privatrettslige servitutten.

Etter min mening vil alle parter være tjent med å få en endring i dagenes praksis, slik at slike servitutter blir kartlagt tidligere i prosessen. Ved å innføre endingene som tidligere er presenterte i denne studien, sikrer en i større grad at privatrettslige servitutter blir klarlagt tidlig i prosessen, før tiltak settes i verk, samt før private planforslag godkjennes. Kommunen på sin side vil heller ikke få noe større ansvar og kostander ved dette, da det er opp til utbygger å legge frem servituttene sin betydning dersom de ønsker tillatelse etter plan- og bygningsloven.

Jeg mener det er hensiktsmessig å foreslå disse endringen, til tross for at kommune ikke mener at servitutter er en utfordring fra kommune sitt ståsted. Hovedgrunnen til det er at en slik endring vil etter mitt syn styrke troverdigheten til lovgivningen. Samtidig vil dette skape en klarhet i ansvarsforholdet mellom servitutthaver, utbygger og kommunen. Dette

kan til syvende og sist reduserer muligheten for at utbyggere «gambler» på at servitutten ikke hindrer gjennomføringen av prosjektet.

#### 9.4 Forslag til videre forskning

Sett i lys av studien sin begrensning i omfang og avgrensning har det dukket opp flere interessante problemstillinger underveis i arbeidet som kan være gjenstand for videre forskning.

Studien tar utgangspunkt i hvordan kommune opplever at negative servitutter setter begrensning på fortetting. Det kan derfor være interessant å se på i hvilken grad de private partene anser dette som en utfordring. Studien viser at Oslo kommune historisk har generert flest saker i rettssystemet. Det kan derfor være interessant å intervju utbyggere i Oslo, for å se i hvilken grad de opplever negative servitutter, og på hvilken måte dette setter begrensning på fortetting fra utbygger sitt ståsted. Analysen i denne studien kan eksempelvis benyttes i det aktuelle studiet, men fokus på å intervju utbyggere i stede for kommunene.

Denne studien konstaterer at kommunen i liten grad vurderer servitutter i forbindelse med vedtak etter plan- og bygningsloven. Det kan også være interessant om de private ønsker at kommunene i større grad pålegger de private å redegjøre for negative servitutter i forbindelse med eksempelvis utarbeidelse av private planinitiativ.

Videre gir denne studien informasjon om i hvilken grad kommunen benytter pbl § 16-2 som virkemiddel for å løse tvister mellom reguleringsplaner og negative servitutter. Det kan derfor også være spennende å se på hvilken virkemidler de private benytter dersom det oppstår konflikt mellom reguleringsplan og negative servitutter. Benytter de reglene i oreignings- og servituttlova, eller inngås det minnelige avtaler mellom servitutthaver og den som initierer planen?

Bærum kommune antyder at utbyggere i større grad ser nytten av å få løst tvister ved servitutter tidligere i prosessen, nå enn tidligere. Det kan være interessant å foreta en studie der en undersøker om dette faktisk er tilfellet. Hva er i tilfelle motivasjonen for at utbygger i

større grad forsøker å løse dette i minnelighet mellom partene i forkant av en eventuell konflikt?

Oslo-, Asker- og Bærum kommune er alle store kommuner som ikke har behov for økte skatteinntekter og tilflytning. Det kan derfor være interessant å se om mindre kommuner som sliter med fraflytting, i større grad tar aktiv stilling til servitutter og i større grad bidrar med å få løst eventuelle tvister via pbl § 16-2 enn de aktuelle kommunene som inngår i denne studien. Spørsmålet blir om konflikt mellom servitutter og reguleringsplan er en utfordring i mindre kommuner. Analysen i denne studien indikerer at det i liten grad er tvist om negative servitutter i de mindre kommunen.

Asker kommune hevder at en mulighet for at det kan være mindre saker som angår servitutter, kan ha sammenheng med en økning i bruken av utbyggingsavtaler. Det kan derfor være interessant å foreta et dokumentstudium av et utvalg utbyggingsavtaler for å se om servitutter er nevnt som et punkt i utbyggingsavtalene, og i så måte om dette eventuelt kan anses som hensiktsmessig.



## Kilder

### Lover og forskrifter

Delingsforskriften (2013) *Endring i departementstrukturen og i ansvarsfordelingen mellom departementene av 13. desember 2013 nr. 1433.*

Forskrift om behandling til private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven, av 08.12.2017 nr 1950

Kongeriket Noregs Grunnlov av 17. mai 1814 (grunnloven)

Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker av 01.06.1917 nr. 1 (skjønnsprosessloven)

Lov om bygningsvesnet av 22.02.1924

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

Lov um særlege rådrettar over framad eiendom av 29.11.1968 (servituttlova)

lov om behandling av personopplysninger av 14. april 2000 nr. 31 (personopplysningsloven). av 13. desember 2013 nr. 1455.

Lov om byggesak og planlegging av 27. juli 2008 nr. 71 (plan- og bygningsloven, eller pbl.)

### Rettspraksis

#### Høysetertett

Rt. 1953 s. 1360 (Kongsøre),

Rt. 1989 s. 902

Rt, 1995 s. 904 (Gjensidige)).

Rt. 1999 s. 513

Rt. 2002 s. 145 (Bortelid)

Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong-dommen)

Rt. 2009 s. 1142

Rt. 2011 s. 780 (Jæren Energi):

#### Lagmannsrettsavgjørelser

LG-2008-189996 (Åsen, Sirdal)

LB-2008-104702 (Nordstrandveien 34, Oslo)

LB-2009-113631 (Gnr. 8, Bnr 660

LE-2010-71810 (Søndre fjellstøl, Reinli)

LB-2010-152862 (Hanna Winsnes gate 3, Drammen)

LF-2012-188526 (Trondheim Vandrerhjem)

LH-2012-155258 (O.L. Aunesgate 12, Tromsø)

LB-2012-203428 (Hankø Brygge/Husebukta, Hankø)

LB-2013-35628 – RG-2013-1090 (Nordstrandveien 34, Oslo – anke over ekspropriasjonsvedtaket)

Bærum)

LB-2014-47130 – LB-2014-62617 (Skådalsveien 13, Oslo)

LB-2014-27753 (Tangen Terrasse, Nesodden)

LB-2016-15623 (Villaveien 27, Frøen – Oslo)

LB-2016-129899 (Bergstien 60, Drammen)  
LA-2017-3283 («Solstua», Larvik)  
LG-2017-190820 (Gnr. 13 Bnr. 1145, Bergen)  
LB-2017-16743 (Pareliusveien 39, Oslo)  
LB-2018-53208 (Gnr. 13 Bnr. 629, Bergen)  
LB-2018-39641 (Rustadveien 75 Gnr. 69 Bnr. 37, Asker)  
LB-2019-17451 (Lidvangveien 19, Jevnaker)  
LF-2021-55385 (Gnr 2 Bnr 245, Malvik)

### **Tingrettsavgjørelser**

TOSLO-2007-138227 (Borgeneveien 21 A, Oslo)  
TOSLO-2010-15964 (Holtveien 3, Oslo)  
TOBYF-2010-27068 (Jacob Hansens vei 6, Oslo)  
TOSLO-2012-69875-2 (Nordstrandveien 34, Oslo – ekspropriasjon)  
TOSLO-2012-37496 (Nordstrandveien 34, Oslo (Garasjeanlegg))  
TSTRO-2013-197583 (Bischoffs plass, Trondheim)  
TVEFO-2019-99367 (Engøveien 84, Færder)

### **Lovforarbeider og andre offentlige publikasjoner**

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

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

St.meld.nr.31 (1992–1993). *Den regionale planleggingen og arealpolitikken*: Miljøverndepartementet

Ot.prp.nr. 32 (2007-2008). *Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen)*. Oslo: Miljøverndepartementet.

Ot.prp.nr.45 (2007–2008) *Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen)*. Oslo: Miljøverndepartementet.

### **Litteratur**

Hodnevik, P. P. (2013) Ingen endringer for strøkservituttene - eller: når departementet

ombestemmer seg. Lov og rett, vol. 52, 5, 2013, s. 373-375.

Kvale, S., Brinkmann, S. (2021). *Det kvalitative forskningsintervju* (3.utgave). Oslo: Gyldendal Akademisk.

- Halvorsen, K. Å (2008) *forske på samfunn*, Cappelen Damm AS
- Johannessen, A., Kristoffersen, L. & Tufte, P. A. (2011). *Forskningsmetode for økonomisk-administrative fag*. 3. utg. Oslo: Abstrakt forlag.
- Holth, F. & Winge, N. K. (2017). *Plan- og bygningsrett kort forklart*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Jacobsen, D. I. (2005). *Hvordan gjennomføre undersøkelser?* 2. utg. Kristiansand: Høyskoleforlaget.
- Elvestad H. E. (2018) *Strøkssevitutter i fortetningsprosjekter – utfordringer og endringsforslag*. Doktor avhandling NMBU
- Grønmo, S. (2004). *Samfunnsvitenskapelige metoder*. 1. utg. Bergen: Fagbokforlaget.
- Grønmo, S. (2011). *Samfunnsvitenskapelige metoder*. 4. utg. Bergen: Fagbokforlaget.
- Moses, J. W. og Knutsen, T. L. (2012) *Ways of knowing: competing methodologies in social and political research*. Palgrave Macmillan, Basingstoke.
- Bergsholm, E. (2016). *Rettigheter i fast eiendom - En innføring i tingsrett*. Bergen: Fagbokforlaget.
- Astrup, k. M (2019) *Negative servitutter til besvær – ekspropriasjon eller avskipping*. Ås: Masteroppgave NMBU
- Falkanger, T. & Falkanger, A. T. (2013). *Tingsrett*. 7. utg. Oslo: Universitetsforlaget.
- Bull, K. S. & Winge, N. K. (2015). *Fast eiendoms rettsforhold, kort forklart*. 2. utg. Oslo: Universitetsforlaget.
- Stavang, E. (2011) *Opphør av servitutter*. Cappelen Damm akademisk, Oslo.
- Hauge, K. B, Holt F og Larsen W. I (2021) *Ekspropriasjonsrett – kort fortalt*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Pedersen, O. J., Sandvik, P., Skaaraas, H., Ness, S. & Os, A. (2010). *Plan- og bygningsrett. Del 1 Planlegging og ekspropriasjon*. 2. utg. Oslo: Universitetsforlaget.
- Keiserud, E. og Bjella, K. (2015) *Oreigningsloven. Kommentartutgave*. 3.utgave. Universitetsforlaget, Oslo.

SSB (2021) *færre reguleringsplaner, flere byggesøknader*. Tilgjengelig fra <https://www.ssb.no/natur-og-miljo/areal/statistikk/plan-og-byggesaksbehandling/artikler/faerre-reguleringsplaner-flere-byggesoknader> (Lest 26.04.2022)

Regjeringen (2019) *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/cc2c53c65af24b8ea560c0156d885703/nasjonale-forventninger-2019-bm.pdf> (Lest 26.04.2022)

Oslo kommune (2018) *Vår by, vår fremtid*. Kommuneplan for Oslo 2018. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13324093-1572596131/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Vedtatt%20kommuneplan%202018/Kommuneplan%20Oslo%20-%20Utskriftvennlig.pdf> (Lest 26.04.2022)

Oslo kommune (2022) *Kommuneplanens arealdel*. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/politikk/kommuneplan/kommuneplanens-arealdel/> (Lest 26.04.2022)

Asker kommune (2020) *Kommuneplan 2020-2032* Tilgjengelig fra: [https://www.asker.kommune.no/contentassets/4285d484ae194d8bae76e80908df1230/asko0145\\_kommuneplan\\_oktober\\_2020\\_nettpdf](https://www.asker.kommune.no/contentassets/4285d484ae194d8bae76e80908df1230/asko0145_kommuneplan_oktober_2020_nettpdf) (Lest 26.04.2022)

Asker kommune (2022), *Planbeskrivelse 2022-2034*. Tilgjengelig fra: <https://www.asker.kommune.no/contentassets/6fbcdf0dac14102982b8231f62e8c52/kommuneplanens-arealdel/hoveddokumenter/planbeskrivelse-kommuneplanens-arealdel-2022--2034-datert-20.01.22.pdf> (Lest 26.04.2022)

Bærum kommune (2021) *Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2040*. Tilgjengelig fra: <https://www.baerum.kommune.no/globalassets/styrende-dokumenter/kommuneplan-samfunnsdel/kommuneplanens-samfunnsdel-2021-2040.pdf> (Lest 26.04.2022)

Bærum kommune (2021) *Planprogram for kommuneplanens Arealdel 2022-2042* Tilgjengelig fra: [https://www.baerum.kommune.no/contentassets/27554ef0df184d5692f05311701babcb2/planprogram-kpa-2022-42\\_vedtatt-15.12.2021.pdf](https://www.baerum.kommune.no/contentassets/27554ef0df184d5692f05311701babcb2/planprogram-kpa-2022-42_vedtatt-15.12.2021.pdf) (Lest 26.04.2022)

Proff (2022) Tilgjengelig fra: <https://proff.no/roller/trondheim-vandrerhjem-as/-/-/980563111/> (Lest 01.05.2022).

## Bideliste

Bilde 1: Plan- og bygningsetaten. (2018). *Kommuneplanen samfunnsdel* Oslo: Oslo

Kommune. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13324093-1572596131/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Vedtatt%20kommuneplan%202018/Kommuneplan%20Oslo%20-%20Utskriftvennlig.pdf> (lest 26.04.2022)

Bilde 2: Plan- og bygningsetaten. (2020). *Kommuneplanen samfunnsdel* Asker: Asker

Kommune. Tilgjengelig fra:

[https://www.aker.kommune.no/contentassets/4285d484ae194d8bae76e80908df1230/asko0145\\_kommuneplan\\_oktober\\_2020\\_net.pdf](https://www.aker.kommune.no/contentassets/4285d484ae194d8bae76e80908df1230/asko0145_kommuneplan_oktober_2020_net.pdf) (lest 26.04.2022)

Bilde 3: Bilde 2: Plan- og bygningsetaten. (2021). *Kommuneplanen samfunnsdel* Asker: Asker

Kommune. Tilgjengelig fra: <https://www.baerum.kommune.no/globalassets/styrende-dokumenter/kommuneplan-samfunnsdel/kommuneplanens-samfunnsdel-2021-2040.pdf>

(Lest 26.04.2022)

## Vedlegg 1

### Intervjuguide Kommune

#### *Innledning:*

- Kort introduksjon om meg og hvorfor intervjuet gjennomføres
- Masteroppgaven skal forsøke å identifisere hvordan strøksservitutter/villaklausuler begrenser fortetting i Oslo, Asker og Bærum. Målet er å finne ut av om dette faktisk er en reell utfordring i et fortettingsprosjekt i dag.
- Hovedproblemstillingen er som følger; *“På hvilken måte legger strøksservitutter/villaklausuler begrensninger på fortetting i Oslo, Asker og Bærum?”*

*Oppgaven er avgrenset til å gjelde strøksservitutter/villklausuler i Oslo, Akser og Bærum.*

*Andre typer heftelser som setter begrensning på fortetting er derfor ikke aktuelt i denne oppgaven. Det samme gjelder andre kommuner. Avgreningen av kommuner er foretatt etter gjennomført domsanalyse, da disse har vært gjenstand for flest saker i rettssystemet.*

#### Introduksjon av informanten:

- Hva er ditt fulle navn?
- Hva er ditt yrke/yrkestittel?
- Hva er din utdanning?
- Hvordan anser du din kunnskap om servitutter?
- Har du et anslag på hvor mange ganger du har møtt på utfordringer med servitutter i din avdeling?
  - Eller andre i din kommune?

Delproblemstilling 1: *«I hvilken grad oppstår det kollisjon mellom servitutten og vedtatt reguleringsplan?»*

- Er strøksservitutter til hinder for målsetting om fortetting?
  - Hvis ja, i hvilken grad?
    - finnes det noen oversikt over hvilke utbyggingsprosjekter som er beheftet med negative servitutter?

- Når i prosessen undersøker kommunen rettighetsforhold (servitutter og reguleringsplan) opp mot eiendomsforhold?
- Forsøker kommune å spore opp servitutthaver?
  - Hva gjør dere for å undersøke hvem som er rettighetshaver?
- Dersom dere spiller ballen videre til utbygger/tiltakshaver å få kartlagt konflikt mellom servitutt og reguleringsplan/tiltak, hvilke krav stiller dere til utbygger/tiltakshaver?
- Dersom man finner at det foreligger strøksservitutter i området, sørger kommunen for at dette fremkommer/blir lagt frem?
  - Dersom man finner at det foreligger strøksservitutter - opplyses servitutthaverne om disse?
- Kommunen stiller krav til eksempelvis veiadkomst for å få rammetillatelse til et tiltak. Dette er på mange måter et privatrettslig forhold og kan sammenlignes med en servitutt. Hvorfor stiller ikke kommunen det som et krav at tiltakshaver må avklare servitutt før det innvilges rammetillatelse?
- Er du kjent med om kommunen har avslått søknader som følge av en strøksservitutt/villaklausul?
  - Hvis ja, Hvor mange?
- Har du et inntrykk av at kommunene generelt er konsekvente når det kommer til behandling av servitutter?

Delproblemstilling 2: «Hvorfor bidrar ikke kommunen i større grad med å få løst motstrid mellom strøksservitutt/villaklausul gjennom pbl §16-2?»

- Kjenner du til om det blir vedtatt mange planer der kommunen alt vet at det hviler strøksservitutter?
  - Hvis ja,
    - Eksempler?
    - Hva gjør dere i disse tilfellene?
    - Hvorfor spiller dere ikke ballen videre til utbygger (ved private planer) for å få disse kartlagt?

- Dersom kommunen er kjent med at det foreligger en negativ servitutt under planarbeidet, har kommunen da noen plikt til å opplyse om dette i planforarbeidene til den konkrete reguleringsplan?
  - Hvis det ikke er slik, burde det være slik?
  - Dette hadde jo økt forutsigbarheten til alle parter, hvis kommunen allerede her hadde opplyst om mulig motstrid.
- Eksproprierer kommunen til fordel for utbygger?
  - Hvis nei, hvorfor ikke når staslige og kommunale føringer legger opp til fortetting?
- Eksproprierer dere i det heletatt etter pbl 16-2?
  - Jeg finner kun en sak i min analyse hvor dette er gjort
  - Hvorfor gjør dere ikke det?
  - Hva skal til for at dette gjøres?
    - Kommunale prosjekter, der kommunen har interesse av gjennomført tiltak?
    - Dere ønsker vel fortetting og at vedtatte planer blir realisert?
      - Hvis ja, hvorfor gjør dere ikke noe?
- Hvilke kriterier ligger til grunn for å foreta ekspropriasjon etter pbl § 16-2?

Delproblemstilling 3: «I hvilken grad skaper pbl §16-2 et større forhandlingsklima mellom utbygger og rettighetshaver?»

- Hvis alle hadde vist at servitutter uansett blir ekspropriert, har jeg en teori om. At dette øker forhandlingsklima.
  - Eks via integrasjonsforhandlinger
- Kjenner du til saker der kommunen har bidratt i forhandlinger mellom servitutthaver og tiltakshaver for å få gjennomført et prosjekt?
- Jeg har et inntrykk av at det er mindre saker for rettssystemet i dag rundt tvister som omhandler servitutter.
  - Hva tenker du om dette?
  - Hva tror du årsaken til dette kan være?



- Analysen min viser at det er en drastisk nedgang i saker i rettssystemer, opplever dere som kommune det samme?
  - o Er det mange saker på deres bord rundt tema?
  - o Hvis ja, løses de mellom tiltakshaver og rettighetshaver
  - o Hvis nei, tror du det skyldes mangel på kunnskap hos servitutthaverne

*Generelle tanker og kommentarer:*

- Hvilket synspunkt har kommunen på dagens system rundt negative servitutter?
  - o Fungerer det godt?
    - Hvorfor/hvorfor ikke
  - o Hva er de største utfordringene med strøksservitutter i dag?
  - o Har plan og bygningsetaten noen tanker om hva som kan gjøres for å bedre dagens system rundt strøksservitutter?
    - Ønsker dere å få et større ansvar rundt dette spørsmålet
- Burde man legge opp til at den profesjonelle parten, som ofte vil være den som utarbeider reguleringsplanen, også bør være den som har bevisbyrden?
- I de tilfeller hvor det foreligger byggehindrende servitutter, kunne det vært et alternativ at kommunen før de innvilget byggesøknaden, hadde anledning til å stille saken i bero inntil spørsmålet om servituttforholdet var løst? (Det ville i så tilfelle ikke være tale om en avvisning, men om å pålegge utbygger et større ansvar for å bevise at de har rett til å gjennomføre ønsket utbygging.)
- Ser at kommunen gir dispensasjonssøknader til tross for at den strider med en servitutt. Hvorfor settes ikke det som et krav om at denne redegjøres for, før dispensasjonssøknad innvilges?
- (...) er servitutten et privatrettslig forhold plan- og bygningsetaten i liten grad hensyntar ved vurdering av byggesøknader (...).
  - o Analysen min viser dette, hvordan er det i praksis
- Lagmannsretten, tingretten og statsforvalteren har uttalt: Underliggende privatrettslige forhold er heller ikke avgjørende for tillatelser etter plan- og bygningsloven

- Hva tenker du om at det burde ha vært en plikt å redegjøre for underliggende rettsforhold
  - Hvis uaktuelt, hvorfor?
- Har kommunen kompetanse til å ta stilling til spørsmål rundt servitutter
- Til sammenligning nevner jeg at den danske planloven i § 15 gir anvisning på at det i en lokalplan kan inntas bestemmelser om opphør av gyldigheten av uttrykkelig angitte strøkservitutter dersom opprettholdelse av slike servitutter vil være i strid med lokalplanens formål. En slik uttrykkelig bestemmelse har altså ikke norsk rett
  - Kan dette være en ide å innføre i Norge også?



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

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway