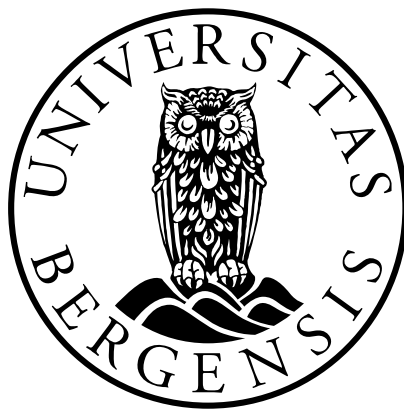


Negative servitutter og spørsmålet om påtalerett i den forbindelse

Hvilken personkrets er berettiget til å påberope mislighold og/eller gi avkall på en tinglyst negativ servitutt?

Kandidatnummer: 159

Antall ord: 14 924



JUS399 Masteroppgave
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

11.12.2023

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	1
1 Negative servitutter og spørsmålet om påtalerett i den forbindelse	3
1.1 Problemstillingens aktualitet	3
2 Oppgavens tema	5
2.1 Introduksjon av problemstillingen	5
2.2 Begrepet påtalerett i denne sammenheng	8
2.3 Metodiske utgangspunkter	9
2.4 Noen avgrensninger og presiseringer for den videre fremstillingen	11
3 Det teoretiske rammeverket	12
3.1 Tinglyste heftelser	12
3.2 Tinglysingsloven § 32 om sletting	12
4 Servitutter	14
4.1 Introduksjon	14
4.2 Negative servitutter	14
4.3 Personlige eller reelle rettigheter	15
4.4 Strøksservitutter	16
5 Servituttens innhold	18
5.1 Tolkning av servitutter	18
5.1.1 Introduksjon	18
5.1.2 Negative servitutter	19
5.1.3 Strøksservitutter	19
5.1.4 Villa-klausuler	20
5.2 Generelt om påtalerett ved strøksservitutter	20
6 Opphør av negative servitutter	23
6.1 Rettsgrunnlag	23
6.1.1 Opphørsgrunner	23
6.1.2 Bortfall av strøksservitutter ved motstrid med reguleringsplan	24
6.1.3 Bortfall der servitutten har «utspilt sin rolle»	25
7 HR-2023-847-A (Dr. Holms)	27
7.1 Kort om dommen	27
7.2 Oversiktskart	27

8	Påtaleretten i lys av HR-2023-847-A	30
8.1	Rettslig utgangspunkt	30
8.2	Unntak ved avtale om personlig og eksklusiv påtalerett	31
8.3	Kan utenforstående tredjeparter ha påtalerett?	32
9	Særlige spørsmål på bakgrunn av HR-2023-847-A	34
9.1	«Særskilt rettsgrunnlag» for påtalerett for tredjepersoner	34
9.1.1	Andre grunnlag?	34
9.1.2	Tredjemannsløfte – et «særskilt rettsgrunnlag»?	37
9.2	Særlig om rettsetterfølgere der påtaleretten er avtalt å være personlig	38
10	Vilkåret «noko nytte» for eiendommen	41
10.1	Relevansspørsmålet.....	41
10.2	Avgrensninger i påtaleretten	43
10.2.1	Behovet for rettslig sensureringsmekanisme.....	43
10.2.2	Hvilke interesser bør få vern	45
10.3	Rettsvirkninger.....	48
10.3.1	Konkret vurdering	48
10.3.2	Betydning av eget servituttbrudd	49
11	Oppsummering og konklusjon	51
12	Avsluttende refleksjoner	53
	Litteraturliste	56
	Figuroversikt	61

1 Negative servitutter og spørsmålet om påtalerett i den forbindelse

1.1 Problemstillingens aktualitet

Norske byer og tettsteder har over lengre tid opplevd betydelig tilvekst av innbyggere. Dette har medført et behov for bedre utnyttelse av areal, samt økt bebyggelse, gjennom såkalt fortetting.¹ I kommunal- og distriktsdepartementets rapport fra 2023 står det at «det bør legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon i by- og tettstedsområder».²

Gjennomførte fortettingsprosjekter har bidratt til en rekke samfunnsøkonomiske gevinster.³ Samtidig har vi sett at fortettingsstrategiene kan føre til løsninger som går på bekostning av formålet med strøksservituttene.⁴ Strøksservitutter er etablert som rettslig mekanisme for å motvirke uønsket eller overdreven eiendomsutnyttelse, og bevare strøkets opprinnelige særpreg. Vi står altså overfor en interessekonflikt som reiser flere vanskelige spørsmål ved balanseringen av privatrettslig og offentligrettslig regulering av eiendomsretten.

Et eksempel på at interessemotsetningene kan by på utfordringer, illustreres i artikkelen *Strøksservitutter i fortettingsprosjekter*.⁵ Her beskriver utbyggere at de opplever strøksservituttene som en hindring i gjennomføringen av fortettingsprosjekter i Oslo.⁶

Allerede i 1943 uttalte Stang at strøksservitutter «volder i rettsbruken mange vansker».⁷ En rekke saker for domstolene beviser at problematikken fremdeles er et faktum. Økt byggepress tilsier dessuten at utfordringene knyttet til servitutter trolig vil øke i omfang etter hvert som byene blir mer kompakte.⁸

Det meste av juridisk litteratur som omtaler negative servitutter, knytter seg til tolkning av hva servituttens bestemmer, og hvorvidt retten kan opprettholdes. Det såkalte *påtalspørsmålet*, altså

¹ Eksempler på fortetting er at store tomter fradeles og bebygges med nye bygg med høyt utnyttelsespotensiale.

² Kommunal- og distriktsdepartementet, *Fortetting, transformasjon og knutepunktutvikling* (2023).

³ Ot.prp. nr. 32 (2007 – 2008) s. 27.

⁴ Mer om dette i punkt 4.4 jf. servituttlova § 4.

⁵ Helén E. Elvestad, «[Strøksservitutter i fortettingsprosjekter](#)», *Tidsskrift for eiendomsrett* 2017/2.

⁶ Ibid.

⁷ Emil Stang, *Norsk bygningsrett*, Tanum 1943 s. 249.

⁸ Kommunal- og distriktsdepartementet, *Fortetting, transformasjon og knutepunktutvikling* (2023).

hvem som kan påberope seg rettigheter ved en negativ servitutt, herunder også å gi avkall på den, har knapt blitt behandlet.⁹

Senest i mai 2023 ble problemstillingen aktualisert ved en dom avsagt i Høyesterett.¹⁰ Som fremstillingen nedenfor vil vise, illustrerer dommen at hvem som er rettighetshaver ved en negativ servitutt, ikke er like åpenbart som man i dag kanskje skulle tro.¹¹

⁹ Se begrepsavklaring i punkt 2.2.

¹⁰ HR-2023-847-A.

¹¹ Se punkt 7.

2 Oppgavens tema

2.1 Introduksjon av problemstillingen

Fast eiendom defineres som grunnen, og det som er fast tilknyttet grunnen på et nærmere avgrenset areal av jordoverflaten.¹² Utgangspunktet for eiendomsretten er at den er total for den enkelte eier med mindre rettigheter positivt er unntatt.¹³ Dette innebærer at en eier av fast eiendom har all den rådighet over eiendommen som ikke er unntatt ved lov, avtale eller annen rettsstiftende kjensgjerning.¹⁴

Eiendomsretten kan begrenses av ulike heftelser. Disse heftelsene kan være utformet som servitutter, jf. servituttlova § 1.¹⁵ At en eiendom er beheftet med en servitutt innebærer at eierens rådighet begrenses, til fordel for en servitutthaver som får en særrett på en fremmed fast eiendom.¹⁶ Et eksempel på en slik servitutt er en veirett over en annens eiendom. Dette gir den berettigede en rett til å positivt utøve en aktivitet som han ellers ikke hadde hatt rett til, en såkalt *positiv servitutt*.¹⁷ Eieren av den fremmede faste eiendommen må altså tåle en innskrenking i sin totale rådighet når servitutthaveren benytter seg av sin veirett i samsvar med servituten.¹⁸

På den andre siden har vi *negative servitutter*, som legger bånd på den faktiske utnyttelsen av eiendomsretten.¹⁹ De negative servituttene er typisk opprettet i forbindelse med overføring eller utparsellering av eiendommen.²⁰ I skjøtet kan det registreres heftelser som forbyr eieren enkelte rettigheter som i utgangspunktet hører til eiendomsretten, for eksempel bruks- eller byggeforbud. Et annet eksempel kan være at en eiendom er påheftet en negativ servitutt som forbyr «støyende virksomhet».²¹

¹² Lilleholt (2018) s. 65; Falkanger og Falkanger (2022) s. 34.

¹³ Stavang (2011) s. 32.

¹⁴ Stavang (2011) s. 13.

¹⁵ Lov 29. november um særlege råderettar over framand eigedom (servituttlova – servl.).

¹⁶ Falkanger og Falkanger (2022) s. 203.

¹⁷ Rådsegn 5 s. 5.

¹⁸ Stavang (2011) s. 32.

¹⁹ Falkanger og Falkanger (2022) s. 203.

²⁰ F.eks. Rt. 1932 s. 852 der en baker ved utparsellering og opprettelse av en ny eiendom fikk tinglyst en servitutt som forbød bakevirksomhet på den fradelte eiendommen.

²¹ Karlsen (2022) s. 151.

Gjennom å påhefte negative servitutter på eiendommene ved fradeling, kunne eieren av den opphavelige eiendommen sikre seg kontroll ved å ensidig forsikre seg mot uønsket aktivitet i det utparsellerte området.²² Men dersom servituttene opphører, bortfaller også begrensningene som følger av servituttene, og eierens rett utvides tilsvarende.²³ Servituttene gjennomgås mer inngående senere i oppgaven.²⁴

Eiendomsretten nyter vern gjennom menneskerettsloven art. 1²⁵ og EMK P1-1.²⁶ I tillegg gir tingsretten og den øvrige lovgivningen omfattende regulering av rettsforholdene vedrørende fast eiendom.²⁷ Dette begrunnes i at fast eiendom generelt kan antas å være det viktigste formuesgodet i den enkeltes privatøkonomi, og kjøp av eiendom kan langt på vei sies å være den mest omfattende transaksjonen en alminnelig person vil foreta seg gjennom livet. Eiendom fungerer, og har fungert, som et stabilt investeringsobjekt gjennom tidene. Eiendomsretten utgjør dermed en av de mest grunnleggende rettighetene og verdiene både for privatpersoner og omsetningslivet. Det er derfor helt nødvendig å ha institusjoner som gir effektiv sikkerhet for eiendom, og hensynet til å unngå unødig usikkerhet i relasjon til etablering og opphør av eiendomsretten er tungtveiende.²⁸

I den forbindelse er det nødvendig å vite hva som skal til for at en begrensning i eiendomsretten kan gjøres gjeldende, og hvilken rettskrets som kan bli hørt med slike krav.

En måte å sikre at dette er mulig, skjer gjennom tinglysingssystemet. Tinglysing er en ordning som brukes for å beskytte eiendomsretten og begrensede rettigheter til eiendom ved registrering i grunnboken.²⁹ Tinglysingsloven³⁰ bygger på et system der registrering i grunnboken må skje

²² Dette var vanlig i Norge i perioden 1880–1970.

²³ Stavang (2011) s. 32.

²⁴ Se punkt 4.

²⁵ Lov 21. mai 1999 nr. 30 om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett (menneskerettsloven – mrl.).

²⁶ Vedlegg 2. Den europeiske menneskerettskonvensjon med protokoller (norsk oversettelse), Protokoll nr. 1.

²⁷ Bl.a. grannelova, servituttolova og tinglysingsloven.

²⁸ Theodor Karlsen og Matias Tvermyr Holmen, «[Grunnbokens troverdighet om begrensede rettigheters innhold](#)», *Tidsskrift for eiendomsrett* 2023/2.

²⁹ Kartverket er det nasjonale fagorganet for tinglysing av overdragelser og rettigheter til fast eiendom jf. tingl. § 1. Se tingl. § 12 som fastslår i hvilke tilfeller en rett som har til gjenstand en fast eiendom skal registreres i grunnboken.

³⁰ Lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing (tinglysingsloven - tingl.).

på den registerenhet rettigheten hviler på.³¹ Ved tinglysing av servitutter anmerkes altså heftelsen på tjenende eiendoms grunnbokblad.³²

Det er ingen plikt til å tinglyse en eiendomsoverdragelse eller en avtale som gjelder eiendom, men det er nødvendig for å oppnå rettsvern og dermed beskyttelse mot førtidige og fremtidige krav fra andre rettighetshavere.³³ Det overordnede målet med tinglysingsloven er å bidra til et oversiktlig register som skaper større sikkerhet for eiere og rettighetshavere. Et annet sentralt formål med tinglysingsregisteret er at eiendom skal kunne omsettes raskt og effektivt.³⁴

Grunnboken er imidlertid gitt større betydning ved at den er tillagt rettslig troverdighet. Dette innebærer at den som innretter seg i tillit til hva grunnboken opplyser, ikke skal lide tap.³⁵ Det er vanlig å skille mellom grunnbokens positive og negative troverdighet. Forarbeidene til tinglysingsloven omtaler begrepene på følgende måte:

«Den positive troverdighet består i at enhver rettsstiftelse, som er innført i grunnboken, i forhold til tredjemann blir å anse som gyldig og gjelder slik som den er innført, selv om rettsstiftelsen i virkeligheten er ugyldig eller mangelfull. Den negative siden av troverdigheten viser seg i form av at tredjemann skal kunne stole på at grunnboken gir alle opplysninger, så han ikke behøver å respektere rettserverv som ikke er ført inn i den».³⁶

Hovedregelen i norsk rett er at ingen kan overføre større rett enn han selv har.³⁷ Ved omsetting av fast eiendom er det altså nødvendig for erverver å kunne forholde seg til grunnboken for å avklare hvilke heftelser som hviler på eiendommen, og hvilke rettigheter og plikter som følger av disse. Erverver har også interesse i ikke å bli møtt med innsigelser fra andre. Grunnboken, og tinglysingsinstituttet, bidrar til at erverver langt på vei kan ha tillitt til at slike innsigelser ikke vinner frem, så fremt han eller hun er i god tro.³⁸

Grunnboken er imidlertid ikke tillagt fullstendig rettslig troverdighet. Staten garanterer for at opplysninger i grunnboken er riktig og har i en viss utstrekning erstatningsansvar der det er

³¹ Erik Røsæg, «Grunnbokens grenser» i Berte-Elen Konow, Hans Fredrik Marthinussen og Knut Einar Skodvin (red.), *Falkultetsbyggjar, vestlending og verdsborgar, Festskrift til Ernst Nordveit 70 år*, Cappelen Damm akademisk 2023 s. 241 – 257, på s. 242 – 243.

³² Falkanger (2016) s. 279.

³³ Se tingl. §§ 20 og 27 som bygger på et slikt utgangspunkt.

³⁴ Lilleholt (2018) s. 215.

³⁵ Falkanger og Falkanger (2022) s. 652.

³⁶ Ot.prp. nr. 9 (1935) Om lov om tinglysing s. 3.

³⁷ Falkanger og Falkanger (2022) s. 675.

³⁸ Karlsen og Holmen, [«Grunnbokens troverdighet om begrensede rettigheters innhold»](#), *Tidsskrift for eiendomsrett* 2023/2.

huller i troverdigheten.³⁹ Men det er bare dokumentets innhold som tinglyses jf. tingl. § 25. Sammendraget i grunnboken gir derfor ikke nødvendigvis korrekt uttrykk for hvilke rettsstiftelser som har vern gjennom tinglysing.⁴⁰ Partene har derfor en selvstendig risiko ved å sørge for at realiteten av innholdet samsvarer med de faktiske rettsforholdene. Det er bare der «noen lider uforskyldt tap på grunn av tinglysningsfeil» at staten blir erstatningsansvarlig på objektivt grunnlag jf. tingl. § 35.

Tinglysningssystemet legger altså til rette for at eier og servitutthaver skal kunne undersøke og innrette seg etter hvilke heftelser som hviler på eiendommen til enhver tid. Men dette fordrer også at grunnboken er mest mulig oversiktlig og oppdatert. Det er derfor om å gjøre å bidra til at rettigheter som er bortfalt eller feil, blir slettet fra grunnbokbladet. Prinsippet om grunnbokens troverdighet, fungerer bare hvis de heftelser som vises, er aktuelle.⁴¹

Hvem som i disse tilfellene kan anmode en heftelse fjernet fra grunnboken, danner bakgrunnen for oppgavens problemstilling: *Hvilken personkrets er berettiget til å påberope mislighold og/eller gi avkall på en tinglyst negativ servitutt?*

2.2 Begrepet påtalerett i denne sammenhengen

I den videre fremstillingen vil jeg flere steder bruke begrepet «påtalerett» for å omtale problemstillingen. «Påtalerett» i forbindelse med servitutter omfatter «kven som skal ha søksmålsrett for brot på servituttvilkåra og tilsvarende rett til å ta fri frå eller slå av på krav som følger av servitutt», slik forarbeidene til servituttløva beskriver.⁴² Dette gir anvisning på spørsmålet om retten til å påberope innholdet av en servitutt, men også retten til å kreve en servitutt endret, opphørt eller slettet. Rådende juridisk litteratur på området bruker også «påtalerett» for å beskrive hvem som er berettiget til å gjøre gjeldende forsømmelser eller gi avkall på en servitutt.⁴³ Den som er påtaleberettiget kan altså gå til søksmål mot andre eiere med krav vedrørende den negative servitutt.⁴⁴ Påtaleretten henger sammen med en

³⁹ Falkanger og Falkanger (2022) s. 652.

⁴⁰ Ibid.

⁴¹ Harbek, Solem og Austenå (1990) s. 214.

⁴² Rådsegn 5 s. 42.

⁴³ Thor Falkanger, Servituttløva. Lovkommentar, § 4 punkt 5, Juridika (lest 14. november 2023).

⁴⁴ Falkanger og Falkanger (2022) s. 257.

forventning om at servitutten angår deg selv, og at du har innrettet deg etter at du kvalifiserer som rettssubjekt til å forvalte innholdet av servitutten.

I en større sammenheng blir da den overordnede problemstillingen *hvem kvalifiserer som påtaleberettiget i relasjon til negative servitutter*.

I oppgaven skal jeg gi et overordnet bilde av problemstillingen i norsk rett, og drøfte hvem som er, eller bør være, rettighetshaver – påtaleberettiget – ved en negativ servitutt. Denne problemstillingen omfatter flere ubesvarte spørsmål og underordnede problemstillinger som behandles underveis. For å få grundig forståelse for spørsmålets kjerne er det hensiktsmessig å avklare noen fundamentale utgangspunkter. Disse vil bli gjennomgått i punkt 2 til 6.

2.3 Metodiske utgangspunkter

For å tilnærme seg problemstillingen på en helhetlig måte, er det nødvendig å plassere spørsmålet i det relevante rettslige landskapet. I denne delen av oppgaven gis en kort fremstilling av servituttlovas område, og de rettskildene som kan benyttes som innfallsvinkel for å drøfte problemstillingen.

Servituttene reguleres av servituttlova og gjelder ofte rettsforhold mellom eier av fast eiendom og en eller flere rettighetshavere, hovedsakelig basert på avtale.⁴⁵ Rettsområdet domineres av avtalefrihet, som også understrekes ved at loven er fravikelig jf. servituttlova § 1 andre ledd. Det betyr at partene kan inngå avtale i strid med servituttlovas forutsetninger der de finner det hensiktsmessig.

Det er ikke gjort materielle endringer i loven siden vedtakelsen i 1968. Loven er kortfattet og bærer dessuten tydelig preg av å være utformet i en tid der skillet mellom by og land påvirket rettstradisjonen.⁴⁶ Vi ser derfor at servituttlova er utformet med landbruksrettslige problemstillinger i tankene. Sivillovbokutvalget oppsummerer servituttlovas utgangspunkt for råderett over fremmed eiendom med følgende eksempler i sin innstilling; «[r]ett til beite [...]

⁴⁵ Marianne Reusch, *Karnov lovkommentar: Servituttlova*, Stjernenote avsnitt 4, LovdataPro.no (lest 8. september 2023).

⁴⁶ Oppmåling av eiendom i byen skjedde etter den tidligere bygningsloven fra 1965, mens på landsbygda ble deling av fast eiendom fastlagt etter den nå opphevede skylddelingsloven fra 1909. Reguleringen illustrerer forskjellen i behovet i lys av utformingen hhv. i byen og på landet.

eller hogst». For de negative servituttene nevnes blant annet retten til å motsette seg: «industriverksemd, [...] bygging, [...] eller anna som stengjer utsyn eller skjemma utsjånad».⁴⁷

Nye, mer moderne problemstillinger oppstår i takt med samfunnsutviklingen. Et mer befolket Norge stiller krav til bedre eiendomsorganisering og infrastruktur, og desto viktigere blir behovet for å avklare hvordan servituttlova skal tolkes i lys av dagens problemstillinger.

Servituttlova må dermed suppleres av øvrige rettskilder. De opprinnelige lovforarbeidene er fremdeles sentrale,⁴⁸ og blir hyppig vist til, også i nyere rettspraksis.⁴⁹ Det avses fremdeles et stort antall rettsavgjørelser som omhandler servituttrettslige problemstillinger. Rettspraksis har derfor naturligvis stor rettskildemessig betydning ved tolkning av servitutter. Påtalespørsmålet blir imidlertid i liten grad problematisert, og rettskildene berører sjelden problemstillingen. Forarbeidene og rettspraksis gir derfor begrenset med tolkningsbidrag til å avklare hvordan påtalespørsmålet skal behandles i relasjon til negative servitutter.

En rekke forfattere har engasjert seg i servituttretten. Litteraturen knytter seg imidlertid til spørsmål om tolkning, opphør, endring eller avvikling av servitutter.⁵⁰ Når det gjelder påtalespørsmålet, forblir mange viktige spørsmål ikke-behandlet. I den litteraturen der spørsmålet er berørt, er omfanget knapt, særlig sammenlignet med hvor mye litteratur som ellers fremstiller servitutt-«komplekset».⁵¹

⁴⁷ Rådsegn 5 s. 1.

⁴⁸ Sivillovbokutvalgets NUT 1960:1 Rådsegn 5 – Om særlege råderettar over framand eigedom.

⁴⁹ F.eks. HR-2020-2186-A avsnitt 38.

⁵⁰ Se bl.a. Torgeir Austenå, [«Endring og avløsning av servitutter ved skjønn etter servituttloven»](#), *Lov og Rett* 2000/6.

⁵¹ Falkanger og Falkanger (2022) s. 257.

2.4 Noen avgrensninger og presiseringer for den videre fremstillingen

Siden servituttlova ble vedtatt i 1968, har det kommet et betydelig antall lover som utfyller og presiserer servituttretten. Eksempler på sentrale lover er plan- og bygningsloven⁵², jordskiftelova⁵³ og tomtefestelova.⁵⁴ Foruten de tilfeller der disse lovene utgjør bakgrunn for å vurdere særlige servituttrettslige problemstillinger, vil ikke disse lovene bli problematisert i oppgaven.

Tinglysingsloven fungerer som «bakteppe» for alle rettigheter som gjelder fast eiendom. Som vi skal se angir tingl. § 32 første ledd at en «heftelse skal slettes fra grunnboken når det tinglyses bevis for at den [...] berettigede samtykker i det». Hvem som er «den berettigede» overfor heftelsen, må også forventes å ha rettigheter ved tvist om negative servitutter. Det var dette som utgjorde bakgrunnen for saken i HR-2023-847-A (Dr. Holms), som vil bli gjennomgått senere i oppgaven.⁵⁵

Begrepet «påtalerett» gir naturligvis assosiasjoner til tvisteloven⁵⁶ og den prosessuelle jussen. Å ha påtalerett er et prosessuelt grunnvilkår for å kunne fremme en sak for norske domstoler, som reguleres av tvisteloven § 1-3.⁵⁷ Dette havner imidlertid på siden av problemstillingens kjerne. De negative servituttene omfatter materielle rettsforhold, ved at de pålegger begrensninger for den enkeltes utnyttelse av eiendomsretten. Tvistelovens prosessforutsetninger vil dermed ikke bli behandlet inngående. Det samme gjelder regler vedrørende påtalemyndighet. Det understrekes at tvl. § 1-3 gir hjemmel for å for eksempel kreve fastsettelsesdom for eksistensen av en servituttrett. Fremstillingen vil imidlertid ha hovedvekt på materielle spørsmål knyttet til rekkevidden av negative servitutter, med utgangspunkt i påtalebegrepet som er beskrevet i punkt 2.2.

⁵² Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven – pbl.).

⁵³ Lov 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av eigheds- og rettshøve på fast eiendom m.m. (jordskiftelova - jskl.).

⁵⁴ Lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste (tomtefestelova - tfl.).

⁵⁵ Se punkt 7.

⁵⁶ Lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven - tvl.).

⁵⁷ Skoghøy (2017) s. 377.

3 Det teoretiske rammeverket

3.1 Tinglyste heftelser

For å kunne vurdere hvilken rettskrets som er påtaleberettiget i relasjon til en negativ servitutt er det naturlig å gi en fremstilling av hvem som har rett til å kreve forpliktelsen opphørt, eller nærmere bestemt, slettet. De som har rett til å erklære at servituttens skal slettes, må også være «riktig» rettssubjektet til å gjøre innholdet av servituttens gjeldende i en tvist.

3.2 Tinglysingsloven § 32 om sletting

Sletting av heftelser fra grunnboken kan skje på to alternative måter jf. tingl. § 32 første ledd:

«En heftelse skal slettes av grunnboken når det tinglyses bevis for at den er falt bort eller for at den berettigede samtykker i det.»

Ordlyden «heftelse» tilsier pengeheftelser, for eksempel en pantobligasjon, og andre ikke-pengemessige heftelser som medfører en begrensning i grunneiers tinglyste rett.⁵⁸ Servitutter og andre bruksretter vil dermed utgjøre en «heftelse» som er omfattet av slette-bestemmelsen i tingl. § 32.⁵⁹

«Bevis» for at en servitutt er bortfalt kan være en dom, en kvittering eller erklæring fra rettighetshaveren.⁶⁰ I den videre fremstillingen av § 32 vil bare vilkåret om sletting der «den berettigede samtykker i det», bli undersøkt.

En alminnelig forståelse av «berettiget» i denne sammenhengen tilsier den kretsen reelle rettighetshavere for den servituttens som ønskes slettet.

Spørsmålet er hvem som etter omstendighetene kvalifiserer som «berettiget» til å samtykke, eller å nekte å samtykke til slettekravet etter tingl. § 32 første ledd. Den eller de som har en slik rett, må nødvendigvis være rettssubjekt for de nærmere bestemte begrensningene som fremgår av servituttens, og dermed ha påtalerett.

⁵⁸ Solveig Moe, *Norsk Lovkommentar: Tinglysingsloven*, note 252, Rettsdata.no (lest 8. oktober 2023).

⁵⁹ Harbek, Solem og Austenå (1990) s. 244.

⁶⁰ Solveig Moe, *Norsk Lovkommentar: Tinglysingsloven*, note 253, Rettsdata.no (lest 8. oktober 2023).

Grunnen til at dette er spesielt interessant for servituttene, er at de ofte kan være påheftet flere rettighetshavere.⁶¹ Det vil dermed være flere «berettigede», som innebærer at samtlige servitutthavere må samtykke til sletting for at servituttene skal kunne fjernes fra grunnboken jf. tingl. § 32. Dette var utgangspunktet i HR-2023-847-A (Dr. Holms Hotell). Resultatet i dommen tjente til flere uavklarte spørsmål om vurderingen av påtalerett i relasjon til negative servitutter.

Den nevnte dommen skal gjennomgås senere i oppgaven.⁶² Før det, er det nødvendig å introdusere servitutter som begrep og gi en overordnet fremstilling av servituttlova.

⁶¹ Se punkt 4.4 om strøksservitutter.

⁶² Se punkt 7.

4 Servitutter

4.1 Introduksjon

Servituttlova regulerer «særrettar over framand fast eigedom til einskilde slag bruk eller anna utnyttingsrådevelde eller til å forby einskilde slag verksemd, bruk eller tilstand.» jf. servituttlova § 1 første ledd. En servitutt er en begrenset bruksrettighet som inneholder regler om hvilken adgang den enkelte servitutthaver har til utnyttelse eller avståelse på fremmed fast eiendom. Det nærmere innholdet av en servitutt er altså positivt eller negativt utformet jf. § 1. Ettersom oppgavens problemstilling omhandler negative servitutter, vil ikke de positive servituttene bli behandlet inngående i fremstillingen.

4.2 Negative servitutter

En servitutt kan «forby einskilde slag verksemd, bruk eller tilstand», jf. servl. § 1. Servitutter som angir en innskrenkning i adgangen til å råde fritt over sin egen eiendom utgjør kategorien negative servitutter.⁶³ Negative servitutter omfatter for eksempel byggeforbud, konkurranseklausuler, eller andre nærmere spesifiserte forpliktende begrensninger som gir grunneier rett til å motsette seg visse tiltak overfor servitutthaveren.

Negative servitutter kan være «strøksservitutter», som legger bånd på rådighetsutøvelsen i et bestemt «strøk». Strøksservituttene reguleres av servituttlova § 4 og vil bli gjort rede for under.⁶⁴

Formålet med servitutter er å bedre sikre effektiv organisering av eiendom. Fast eiendom tjener mange slags interesser og dekker mange ulike behov. Servitutter representerer sånn sett en funksjonell deling av eiendomsretten. Det vil si at de som deler har forskjellig typer rådighet.⁶⁵ Eier har i utgangspunktet full rådighet over egen eiendom, så lenge enkelte rettigheter ikke er positivt er unntatt, for eksempel i en servitutt.⁶⁶ For å sikre rasjonell arealutnyttelse, må de

⁶³ Falkanger og Falkanger s. 69.

⁶⁴ Punkt 4.4.

⁶⁵ Stavang (2011) s. 32.

⁶⁶ Ibid.

statiske reglene om servitutter justeres i tråd med samfunnsutviklingen. Dette kommer jeg tilbake til senere.

4.3 Personlige eller reelle rettigheter

Det vanlig å skille mellom rettigheter som ligger til fast eiendom («realservitutter») og andre som ikke har slik tilknytning («personlige» servitutter). Sondringen har først og fremst noe å si for reglene om avhending og annen rettsovergang.⁶⁷ Personlige servitutter får betydning i rettsforholdet mellom grunneier og rettighetshaver, og er som hovedregel ikke negative.⁶⁸ Personlige servitutter er derfor ikke sentralt for problemstillingen.⁶⁹

Realservitutter derimot, hører til grunnen, og vil typisk være registrert på et bestemt bruksnummer. Slike servitutter skal i alminnelighet gjelde «stedsevarig» på eiendommen.⁷⁰ Dette betyr at servitutten skal opprettholdes, og gjelde uendret ved rettighetsovergang. Utenforstående, for eksempel kjøper av eiendommen, må derfor respektere servitutten som er påheftet eiendommen.⁷¹ Som regel er slike rettigheter, i hvert fall i utgangspunktet, ment å være til «gagn og nytte» for eiendommen.⁷²

Grunnboken gir som nevnt opplysninger om hvilke heftelser som hviler på eiendommen. Samtidig tilsier realservituttenes evigvarende karakter at gamle servitutter kan ha mistet sin praktiske betydning, men fremdeles være gyldige. For å unngå at slike situasjoner gir uheldige konsekvenser for servitutthaverne, gir tinglysningsloven § 32 hjemmel for å slette av servitutter der det er på det rene at de er bortfalt, eller etter samtykke fra rettighetshaverne.

Servitutter kan ha ulike stiftelsesgrunnlag.⁷³ Eksempler er avtale, hevd, jordskifte, eller testament.⁷⁴ En forutsetning for at servitutten kan slettes fra grunnboken, er først og fremst at

⁶⁷ Rådsegn 5 s. 8.

⁶⁸ En personlig servitutt innebærer en rettighet knyttet til en person, og har tradisjonelt vært avtalt som en fordel som gjelder eksklusivt for en bestemt eier i hans levetid.

⁶⁹ Like fullt kan *påtaleretten* være avtalt å være personlig. Se punkt 8.2.

⁷⁰ Realservitutter kan også ha begrenset varighet av forskjellig grunn. Bruksretter kan uttrykkelig fastslå at den er ment å vare i et bestemt antall år. Men realservitutter er som oftest «stedsevarige». Se Harbek, Solem og Austenå (1990) s. 214 og s. 222.

⁷¹ Marianne Reusch, *Karnov lovkommentar: Servituttlova*, note 2 avsnitt 3 til § 1 første ledd, LovdataPro.no (lest 8. september 2023).

⁷² Rådsegn 5 s. 8.

⁷³ Marianne Reusch, *Karnov lovkommentar: Servituttlova*, note 1 til § 1 avsnitt 1, LovdataPro.no (lest 8. september 2023).

⁷⁴ Se Thor Falkanger, *Servituttlova. Lovkommentar*, § 1 punkt 7, [Juridika](#) for oversikt over stiftelsesgrunnlag.

den faktisk er innført i grunnboken, og dermed er stiftet skriftlig. Det nærmere innholdet og omfanget av servitutten følger av servituttsens ordlyd, og beror på en objektiv tolkning av det tinglyste stiftelsesdokumentet.⁷⁵

Hvem som er berettiget i henhold til servitutten og hvem som kan kreve den slettet skal fremgå av grunnboken.⁷⁶ Som vi skal se i rettspraksis, inneholder servituttbestemmelsen ofte ikke disse opplysningene. En del rettskonflikter gjelder gamle servitutter, som er påheftet flere eiendommer i et strøk, såkalte strøksservitutter.⁷⁷ Dette reiser spørsmål om hvem som er påtaleberettiget ved en strøksservitt.

4.4 Strøksservitutter

Begrensningene som følger av en negativ servitt kan gjelde én enkelt eiendom, eller flere i et nærmere avgrenset strøk.⁷⁸

Det følger av servittlova § 4 at «[r]ett som skal tryggja ein særskild bu- og byggjeskipnad på eit område, ligg til kvar eiendom på området og gjeld i den mon det kan vera til noko nytte for eigedomen».

Ordlyden tilsier at det er tale om servitutter som skal beskytte et nærmere bestemt område, såkalte strøksservitutter.⁷⁹ En strøksservitt er en negativ servitt som legger like eller beslektede bånd på flere eiendommer i et område. «[B]u- og byggjeskipnad» kan omfatte en varierende bestand av restriksjoner, som har til formål å sikre en viss byggestil og/eller boordning.⁸⁰

Forarbeidene fremhever at hensikten med strøksservitutter er å forsikre at eiendommene ikke blir bygget på en måte som reduserer verdien av de øvrige boligene i området, eller på annen

⁷⁵ Forutsetningsvis i Ot.prp. nr. 8 (1967 – 1968) s. 62 Om lov om servituttar. Se også HR-2020-2186-A avsnitt 37.

⁷⁶ Solveig Moe, *Norsk Lovkommentar: Tinglygingsloven*, note 254, Rettsdata.no (lest 15. oktober 2023).

⁷⁷ Se punkt 4.4.

⁷⁸ Thor Falkanger, *Servittlova. Lovkommentar*, § 4, [Juridika](#) (lest 14. november 2023).

⁷⁹ Begrepet «strøksservitt» brukes ikke i servittlova, men blir gjennomgående brukt i rettskildene som et etablert begrep, se f.eks. Rådsegn 5 s. 16.

⁸⁰ Thor Falkanger, *Servittlova. Lovkommentar*, § 4 punkt 1, [Juridika](#) (lest 12. september 2023).

måte forsaker stabiliteten og trivselen til de som bor der.⁸¹ De såkalte villaklausulene tilhører denne kategorien.⁸²

Det har vært vanlig å gruppere strøksservitutter og de negative servituttene i tre hovedkategorier; byggeservitutter, utsiktsservitutter og virksomhetsservitutter.⁸³ Et eksempel på en byggeservitutt, er de overnevnte «villaklausulene», som forutsetter at boligbygg tilfredsstillt krav om «villamessig bebyggelse». Dette betyr som regel enebolig med maksbegrensning på antall etasjer, men den nærmere spesifiseringen må tolkes ut fra den enkelte servitutt.⁸⁴

Villaklausulene ble mer vanlig etter hvert som stadig flere boligprosjekter ble bygget.⁸⁵ Utbyggere blir da forpliktet av de byggerestriksjonene servituttene bestemmer. På denne måten sikrer strøksservituttene at beboere i servituttområdet kan ivareta sine interesser, samtidig som byggeprosjekter realiseres. Men interessene som gis vern gjennom strøksservituttene, står ofte i et motsetningsforhold til et samfunnsmessig behov for boligutbygging. Dette har vært gjenstand for et stort antall avgjørelser for domstolene de seneste årene.⁸⁶ I senere tid har Høyesterett også etablert at servitutter bortfalle som følge av utviklingens medfør.⁸⁷ Dette skal vi se nærmere på i senere kapitler. I forkant av dette trengs en kort gjennomgang av de rettslige prinsippene for hvordan en servitutt skal forstås.

⁸¹ Rådsegn 5 s. 42.

⁸² Ibid.

⁸³ Thor Falkanger, *Servituttlova. Lovkommentar*, § 4 punkt 3.1, [Juridika](#) (lest 22. september 2023).

⁸⁴ Stavang (2011) s. 32.

⁸⁵ Ibid.

⁸⁶ Se punkt 6.1.2.

⁸⁷ Se punkt 6.1.3.

5 Servituttens innhold

5.1 Tolkning av servitutter

5.1.1 Introduksjon

Servitutthaverens bruksutnyttelse må være i samsvar med den objektive forståelsen av den tinglyste heftelsen for å ikke bli møtt med krav fra de som er påtaleberettiget etter servitutt. De tolkningsprinsippene som gjelder ved fastleggelsen av innholdet av en servitutt har hovedsakelig hatt sikte på utstrekningen av servituttretten, ikke *hvem* denne retten gjelder for. Hvem som er rettighetshaver etter servitutt, må imidlertid antas å løses etter samme tolkningsprinsipper.

Det kvalitative og kvantitative innholdet av en servitutt må fastslås gjennom tolkning av stiftelsesgrunnlaget.⁸⁸ Der servitutt har avtalegrunnlag, er utgangspunktet at alminnelige avtaletolkningsprinsipper skal anvendes. Det sentrale blir tolkning av selve avtalen – ut fra forholdene på avtaletidspunktet.⁸⁹ Avtalene er ofte korte, og tolkningen må suppleres av andre kilder. Eksempler på dette er formålet med retten, faktisk bruk, vederlaget ved overtakelsen og andre omstendigheter som forelå den gang avtalen ble sluttet.⁹⁰

Den servituttrettslige tålegrense som er definert i servituttlova § 2 utgjør bakgrunnsretten for tolkning av servituttavtaler.⁹¹ All den tid oppgavens problemstilling dreier seg om negative servitutter, er det først og fremst tolkningen av disse som er interessant for vurderingen av hvem som er påtaleberettiget overfor en negativ servitutt. Av plasshensyn avgrenses det derfor mot inngående tolkning av servituttlova § 2.

⁸⁸ Falkanger og Falkanger (2022) s. 214.

⁸⁹ Ibid.

⁹⁰ I HR-2020-2186-A (Stryken gård) der prisen ble tillagt vekt ved tolkningen.

⁹¹ Se bl.a. Se Ot.prp. nr. 8 (1967 – 1968) s. 62 jf. Rådsegn 5 s. 45 – 46.

5.1.2 Negative servitutter

Negative servitutter gir rett til «å forby einskilde slag verksemd, bruk eller tilstand» på eiendommen jf. servituttlova § 1. Ofte vil spørsmålet i en tvist være om det foreligger brudd på den negative servitutt.⁹² Da må det først tolkes hva den enkelte servitutt forbyr, og deretter om den utførte handlingen innebærer en overtredelse av forbudet.

I Rt. 1995 s. 904 (Gjensidige) kom Høyesterett med prinsipielle uttalelser for hvordan negative servitutter skal tolkes.⁹³ Stiftelsesgrunnlaget «må tolkes blant annet på bakgrunn av forholdene den gang og den herskende eiendoms behov». Dommen fremhever at den senere faktiske utvikling og den oppdaterte oppfatningen av ord og uttrykk er momenter av betydning når innholdet av en servitutt skal fastlegges, sammen med en viss rimelighetsvurdering.⁹⁴ En objektiv fortolkning må legges til grunn, i særlig grad når en «står overfor så gamle servitutter som her» jf. førstvoterende i dommen.⁹⁵ Vi kommer tilbake til dommen under.⁹⁶

5.1.3 Strøksservitutter

En negativ servitutt som skal sikre «ein særskild bu- og byggjeskipnad på eit område», kan variere fra tilfelle til tilfelle. Hva den negative servitutt innebærer og hvem den setter begrensninger for, må tolkes etter samme prinsipper som over – objektivt og med utgangspunkt i stiftelsesgrunnlaget.⁹⁷ En viktig forskjell fra alminnelige negative servitutter er at strøksservitutter har til formål å sikre «en særskilt bu og byggjeskipnad» og gjelder «på eit område». Den «bu- og byggjeskipnad»-klausul som bare vedrører *en enkelt* eiendom faller utenfor § 4.⁹⁸

Hva som ligger i de øvrige vilkårene i servituttlova § 4, henholdsvis; «på eit område», «ligg til kvar eigedom» og at retten gjeld «i den mon det kan vera til noko nytte for eigedomen», er det færre kilder som gir tolkningsbidrag. Dette har betydning for påtalespørsmålet, og skal behandles i punkt 5.2.

⁹² Se Thorstein Vale Opdal og Lasse Lillelund Innleggen, «[Negative servitutter – om innhold, endring, opphør og sletting](#)», *Jussens Venner* 2021/1-2.

⁹³ Karlsen (2022) s. 151.

⁹⁴ Rt. 1995 s. 904 (Gjensidige) på s. 908.

⁹⁵ Ibid.

⁹⁶ Punkt 6.1.2.

⁹⁷ Rt. 1995 s. 904 (Gjensidige) på s. 908.

⁹⁸ Thor Falkanger, *Servituttlova. Lovkommentar*, § 4, [Juridika](#) (lest 14. september 2023).

5.1.4 Villa-klausuler

En type strøksservitutt som går igjen, slik at det er naturlig med en kort omtale av tolkningen, er der bestemmelsen angir at bebyggelse skal være «villamessig».⁹⁹ Hvordan «villamessig bebyggelse» skal tolkes har vært gjenstand for en rekke rettstvister. Høyesterett antydte i Rt. 1929 s. 263 (Fram-dommen) at hva som er «villamessig» ikke har noen skarp avgrensning og at bedømmelsen må skje i lys av forholdene i dag. Dette synet er opprettholdt i senere rettspraksis.¹⁰⁰

Enkelte ganger er forandringen i strøkets karakter så stor, at kravene som stilles i servitutten ikke lenger kan opprettholdes slik de er beskrevet i stiftelsesgrunnlaget.¹⁰¹ Dette behandles i punkt 6.1.3.

5.2 Generelt om påtalerett ved strøksservitutter

For en enkeltstående negativ servitutt er utgangspunktet at den bare kan påberopes av den som innehar servitutten, overfor den eiendommen servitutten hviler på.¹⁰²

Utgangspunktet for påtaleretten for strøksservitutter derimot, kan leses ut fra servituttlova § 4:

«Rett som skal tryggja ein særskild bu- og byggjeskipnad på eit område, ligg til kvar eigedom på området og gjeld i den mon det kan vera noko til nytte for eigedomen.»

Bestemmelsen innebærer i praksis at personer i et område der eiendommene har påheftet negative servitutter, under nærmere bestemte vilkår kan være påtaleberettiget til å gjøre krav vedrørende strøksservitutten gjeldende.

Forarbeidene begrunner påtaleretten for strøksservitutter med innrettelseshensyn for de som har «kjøpt i tillit til servitutten».¹⁰³ Dette betyr med andre ord at personer som slår seg ned i et område, gjør dette med en forventning om at strøksservitutten skal respekteres.¹⁰⁴ Såfremt det

⁹⁹ Thor Falkanger, *Servituttlova. Lovkommentar*, § 4, [Juridika](#) (lest 14. september 2023).

¹⁰⁰ Rt. 1935 s. 14.

¹⁰¹ Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong I).

¹⁰² Dette skyldes gjensidighetsforholdet som oppstår mellom tjenende og herskende eiendom. Se Karlsen (2022) s. 157.

¹⁰³ Rådsegn 5 s. 43.

¹⁰⁴ Rådsegn 5 s. 42 – 43.

ikke var «særskilt og tydeleg fastsett og kunngjort på ein slik måte at kvar einskild kjøpar måtte vera fullt på det reine med kva han gjekk inn på då han kjøpte»,¹⁰⁵ skal påtaleretten derfor gjelde alle eiendommene i området som er omfattet av servitutten.¹⁰⁶ Men § 4 inneholder også viktige begrensninger. I denne delen av oppgaven skal jeg gi en innledende beskrivelse av hva som ligger i de ulike vilkårene i § 4.

For å være påtaleberettiget etter servituttløva § 4, må tre vilkår være oppfylt. Først må tvisten gjelde en negativ servittutt som er ment å sikre en «særskild bu og bygjeskipnad på eit område», altså en strøksservittutt.¹⁰⁷

Videre angir bestemmelsen en geografisk avgrensning for hvem som kan gjøre retten gjeldende, og at det må være tale om en realservittutt jf. «ligg til kvar eigedom på området».¹⁰⁸ Utover dette gir ordlyden gir ikke veiledning for hvordan vilkåret skal forstås, og spørsmålet er ikke berørt i forarbeidene.

Underrettspraksis har imidlertid antydnet dersom en eiendom ikke stammer fra samme hovedbøl/hovedbruk som utbyggingseiendommen der det blir bygget i strid med en negativ servittutt, er dette grunn til å avskjære påtaleretten.¹⁰⁹ I LB-2009-118372 kom lagmannsretten til at tre naboer hadde krav på erstatning etter oppføring av bygg i strid med en tinglyst negativ servittutt. En fjerde nabo falt imidlertid «utenfor denne krets» som kunne anses som «rettslige suksessorer med rett til å påberope seg servitutten». Dette ble fulgt opp i LG-2017-190820, der retten kom til at «på området» i servl. § 4 kun gjaldt eiendommer som stammet fra samme hovedbøl.

Til slutt gjelder påtaleretten bare «i den mon» det kan være til «noko nytte» for eiendommen å gjøre servitutten gjeldene. Bestemmelsen angir altså en relevanskriterium der servitutten må ha en viss verdi for den som påstår å være påtaleberettiget. Dette innebærer at hvis det bygges i

¹⁰⁵ Rådsegn 5 s. 43. Se også punkt 8.2.

¹⁰⁶ Helén Elisabeth Elvestad: *Strøksservitutter og påtalespørsmålet – en kommentar til HR-2023-847-A*, Juridika Ekspertkommentar.

¹⁰⁷ Strøksservitutter er redegjort for i punkt 4.3. Felles for slike servitutter er til fordel for hele strøket. Se HR-2023-847-A, der Høyesterett fant at formålet med servitutten var å forhindre konkurrerende virksomhet, og at den dermed ikke var en strøksservittutt.

¹⁰⁸ Thor Falkanger, *Servituttløva. Lovkommentar*, § 4 punkt 5.1, [Juridika](#) (lest 17. november 2023).

¹⁰⁹ Med samme «hovedbøl»/«hovedbruk» menes samme gårds- og bruksnummer (forkortes gnr. og bnr.) Ved fradeling og utparsellering av hovedbølet (avgivereieendommen), registreres den nye eiendommen med eget gårds- og bruksnummer i matrikkelen og grunnboken.

objektiv strid med servitutt, men at dette ikke er til sjenanse for en enkelteiendom, vil ikke denne eieren kunne påtale forholdet.¹¹⁰

Ordlyden «noko» synes ikke å kreve at servituttbruddet utgjør betydelige ulemper for den påståtte påtaberettigede for at vilkåret skal være oppfylt. Samtidig gir ordlyden lite veiledning for hvor grensen går. Hva som er til «nytte» for en eiendom er også uklart.

Senere i oppgaven skal det undersøkes hvilke omstendigheter som er tilstrekkelig for at vilkåret «noko nytte» anses oppfylt etter servituttlova § 4, da dette er bestemmende for hvem som er berettiget til å påtale mislighold og samtykke til å slette en negativ servitutt etter henholdsvis servituttlova § 4 og tinglysingsloven § 32 første ledd.¹¹¹

¹¹⁰ Gunnar Ketil Eriksen, *Norsk Lovkommentar: Servituttloven*, note 23, Rettsdata.no (lest 17. september).

¹¹¹ Punkt 10.

6 Opphør av negative servitutter

6.1 Rettsgrunnlag

6.1.1 Opphørsgrunner

Det finnes mange grunner til at en servitutt kan opphøre. Grunnen til at dette punktet introduseres, er for å fremheve bredden av opphørsgrunnlag som kan være gjenstand for rettstvister knyttet til servitutter. Dette understreker viktigheten av at dagens regelverk knyttet til håndtering av servitutter gir tilstrekkelig klarhet for potensielt påtaleberettigede parter, slik at disse gis anledning til å forutberegne sin rettsstilling.

Servituttens innhold opphører når servituttens bortfaller. Retten «avlyses»,¹¹² og bør derfor også slettes fra grunnboken,¹¹³ for å være beskyttet mot godtroende tredjeparter.¹¹⁴

Av de mange omstendighetene som kan føre til en servitutts opphør, kan de viktigste kort nevnes:

- 1) Forhåndsbestemt eller frivillig opphør¹¹⁵
- 2) Omskiping eller avskipping¹¹⁶
- 3) Hevd¹¹⁷
- 4) Ekstinksjon¹¹⁸
- 5) Ekspropriasjon¹¹⁹

¹¹² Merk at det er retten «slik vi kjenner den» som avlyses, men ved flere av opphørstilfellene er konsekvensen at rådigheten overføres fra et rettssubjekt til et annet. Dette er tilfellet ved bl.a. hevd, ekstinksjon og ekspropriasjon. Retten kan også «bare» endres ved f.eks. omskiping.

¹¹³ Jf. tingl. §§ 31 andre ledd eller § 32 første ledd.

¹¹⁴ Se tingl. §§ 20 og 21 og § 27 som bygger på prinsippet om grunnbokens troverdighet ved registrerte rettsserverv.

¹¹⁵ Opphør i samsvar med stiftelsesgrunnlaget. F.eks. der servituttens er tidsbegrenset ved avtale. Se Stavang, (2011) s. 50.

¹¹⁶ Jf. Servituttlova hhv. §§ 5 og 6 og §§ 7 og 8.

¹¹⁷ Mothevd kan føre til bortfall av både positive og negative servitutter, hvor den som har en servitutt mister denne rettigheten dersom det skjer bruk i strid med rettigheten av en tredjeperson i god tro, forutsatt at hevdstiden er utløpt jf. hevdslova § 9 jf. § 11. Se Gunnar Ketil Eriksen, [«Mothevd og frihevd»](#), *Jussens Venner* 2010/3.

¹¹⁸ Ekstinksjon innebærer at retten til opprinnelig hjemmelshaver utslettes eller fortrenses fordi en annen overtar retten ved ekstinktivt erverv. Hjemmel for ekstinksjon fremgår av tingl. §§ 20 og 21 og § 27.

¹¹⁹ Ekspropriasjon er tvangsgjennomført opphør mot erstatning. Hjemmel for ekspropriasjon av servitutt fremgår av oreigningslova § 1 og kompensasjon gis i medhold av Grl. § 105. F.eks. der en villaklausul blir opphevet fordi grunneieren skal ha privatrettslig adgang til å bygge blokk.

6) Kollisjon med reguleringsplan¹²⁰

7) Bortfall «i utviklingens medfør» der servitutten ansees å ha «utspilt sin rolle»¹²¹

Det springende punktet i lys av problemstillingen blir som har rett til å påberope seg opphør, og hvem som er bundet av et slikt krav.¹²² For å gi en hensiktsmessig fremstilling av spørsmålet, avgrenses det mot utførlig behandling av hvert enkelt opphørgrunnlag.¹²³ Bortfall ved kollisjon med reguleringsplan, og det nært beslektede ulovfestede prinsippet om bortfall der servitutten ansees å ha «utspilt sin rolle» er imidlertid godt egnet til å illustrere det dynamiske aspektet ved tolkning av servitutter, og gis derfor en kort omtale.

6.1.2 Bortfall av strøksservitutter ved motstrid med reguleringsplan

De senere årene har vi fått omfattende rettspraksis om konflikt mellom private fastsatte byggeklausuler og offentlig vedtatte reguleringsplaner. Før denne problemstillingen presenteres er det nødvendig å forklare hvorfor denne konflikten har kunnet oppstå i såpass stort omfang.

Plan- og bygningsloven § 21-6 fastsetter at «byggningsmyndighetene [skal] ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse». Servitutter er klart nok et «privatrettslig forhold», og avgrensningen innebærer at servitutter ikke skal være styrende for offentlig arealplanlegging. Dessuten har ikke byggesaksmyndighetene nødvendig kompetanse til å tolke og ta stilling til servituttavtaler.¹²⁴

Dette har resultert i et to-spolet system der tiltakshaveren må avklare den offentligrettslige siden av tiltaket med byggesaksmyndighetene, mens det er opp til partene å løse de privatrettslige forholdene.¹²⁵ Som en konsekvens har det oppstått et betydelig omfang tvister der partene ikke har blitt enige om hvordan privatrettslige heftelser skal forenes med offentlige

¹²⁰ Jf. Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong I). Se punkt 6.1.2.

¹²¹ Jf. Rt. 1995 s. 904 (Gjensidige). Se punkt 6.1.3.

¹²² Her siktes det til de påtaleberettigede i en servitutt sak, som involveres i, og er forpliktet av reglene som fremgår av servitutten.

¹²³ For en bred fremstilling av opphør av servitutter, se Stavang, *Opphør av servitutter*, Cappelen Damm Akademisk, 2011.

¹²⁴ Marianne Reusch, *Karnov lovkommentar: Servituttlova*, note 1 til § 4 avsnitt 1, LovdataPro.no (lest 10. september 2023).

¹²⁵ Ibid.

rådighetsreguleringer. De tre sentrale Høyesterettsdommene på området er Rt. 1995 s. 904 (Gjensidige). Rt. 2002 s. 145 (Bortelid) og Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong I).

Oppgavens omfang tillater bare et sammendrag av rettstilstanden. De overnevnte dommene bygger på hverandre - Spørsmålet for Høyesterett omhandlet hvorvidt det er mulig å opprettholde en negativ servitutt og samtidig oppfylle offentlig vedtatte reguleringsbestemmelser. Avsnitt 83 i Naturbetong I-dommen oppsummerer rettstilstanden:

«[D]en 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 servituten på annen måte vil føre til meningsløs ikke-bruk eller utilsiktede følger. Utover dette er det vanskelig å stille opp noen mer presise retningslinjer.»¹²⁶

Ved den konkrete vurderingen fant Høyesterett i Naturbetong I-dommen at det ikke var tale om «kollisjonstilfelle hvor urimelig ikke-bruk eller utilsiktede hindringer» ville blitt resultatet dersom det skulle bygges i samsvar med den negative servituten.¹²⁷

Samlet kan den nåværende regelen oppsummeres slik: Det er kun der det er direkte motstrid mellom reguleringsplanen og servituten, slik at opprettholdelse av servituten vil medføre «meningsløs ikke-bruk eller utilsiktede følger», at bortfall er nærliggende løsning. Utover disse tilfellene skal servituten bestå.

6.1.3 Bortfall der servituten har «utspilt sin rolle»

I nær tilknytning til konflikten mellom reguleringsplaner og servitutter, oppstår spørsmålet om en negativ servitutt kan falle bort som følge av endringer i strøkets karakter.¹²⁸

I Gjensidige-dommen tok Høyesterett også standpunkt til dette spørsmålet og presiserte at «[a]nlegg av motorvei [...] og utvidelsen av denne til 8 kjørefelt» på en «markant måte» var adskilt fra det villastrøk der ankemotpartene hadde sine eiendommer. Dette innebar at den

¹²⁶ Rt. 2008 s. 362 avsnitt 83.

¹²⁷ Rt. 2008 s. 362 avsnitt 86.

¹²⁸ Falkanger og Falkanger (2022) s. 255.

negative servitutten hadde tapt sin betydning «i utviklingens medfør».¹²⁹ Bortfall kan derfor skje der servitutten synes å ha «utspilt sin rolle» som følge av utviklingen i området.¹³⁰

For sammenhengens skyld husker vi tinglysingsloven § 32 første ledd om sletting av servitutter fra grunnboken når det kan føres «bevis for at den er falt bort» eller bevis «for at den berettigede samtykker i det».

Bevis for at servitutten er bortfalt kan for eksempel være en dom eller en erklæring om at servitutten har opphørt med utgangspunkt i et av de overnevnte opphørsgrunnlagene.¹³¹ Dette betyr for eksempel at partene i Gjensidige-dommen kunne vist til domsavgjørelsen som bevis for bortfall ved slette-søknad til Kartverket etter tinglysingsloven § 32 første ledd.¹³²

Før det skal undersøkes nærmere hvem som etter omstendighetene er påtaleberettiget for en negativ servitut, er det ryddig å illustrere et tilfelle der problemstillingen var oppe for domstolene i to forskjellige henseender. Først med krav om at en negativ servitut ikke kunne slettes etter tinglysingsloven § 32, og deretter med krav om fastsettelsesdom for om den aktuelle heftelsen var en strøksservitut etter servitutlova § 4.¹³³ Dommen ble anket videre i to omganger, og endte til slutt med Høyesterettsavgjørelsen HR-2023-847-A (Dr. Holms).¹³⁴

¹²⁹ Rt. 1995 s. 904 på s. 909.

¹³⁰ Dette har blitt fulgt opp i Rt. 2004 s. 883 om sletting i grunnboken og i RG 2009 s. 335 der en villaklausul ble ansett å ha utspilt sin rolle.

¹³¹ Punkt 6.1.1

¹³² Ved dom er nok tingl. § 31 mest aktuelt, da det er på det rene at heftelsen er opphørt.

¹³³ Begjæring om sletting av en tinglyst heftelse behandles av Kartverket jf. tingl. §18. Kartverkets vedtak ble anket til Borgarting lagmannsrett, som er førsteinstans for anke av slettingsvedtak. Se LB-2020-99290.

¹³⁴ Se TBUS-2021-27176 og LB-2021-139564.

7 HR-2023-847-A (Dr. Holms)

7.1 Kort om dommen

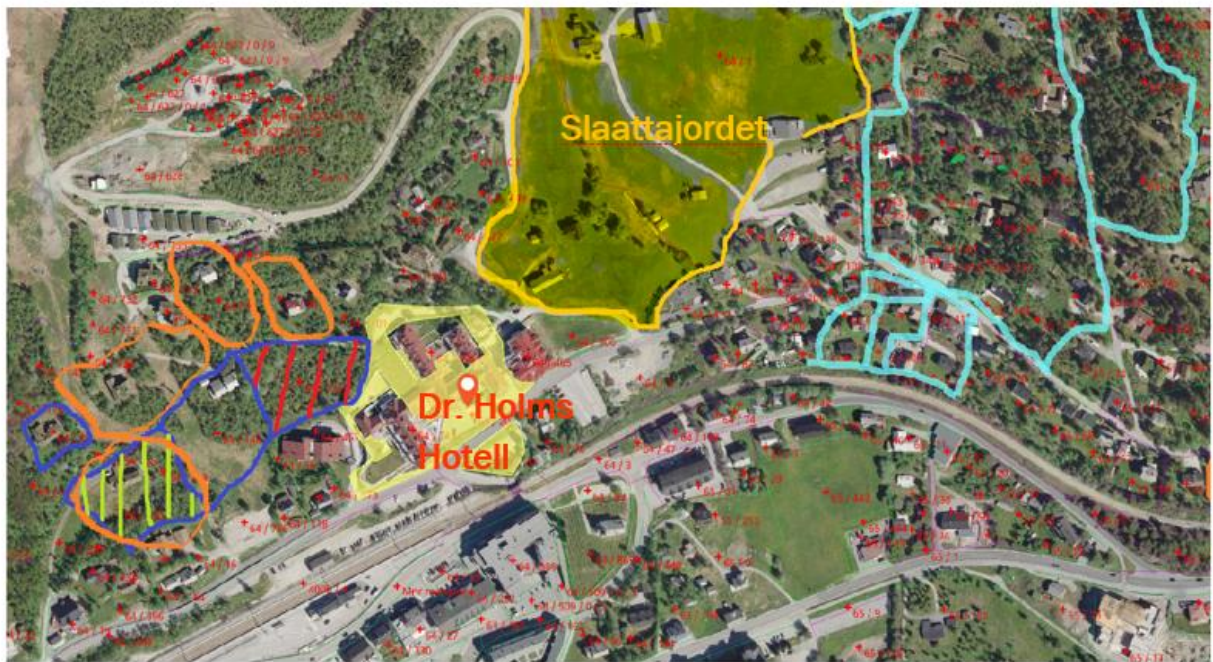
Saken gjaldt et utbyggingsprosjekt ved Dr. Holms Hotell på Geilo. Eierne av naboeiendommene hevdet at utbyggingsprosjektet var i strid med en tinglyst negativ servitutt, som fastsatte at den aktuelle eiendommen kunne brukes til hyttetomter, og ikke hotellvirksomhet. For Høyesterett var hovedspørsmålet om servituttens var en strøksservitutt som naboeiendommene kunne påberope etter servituttløva § 4. Høyesterett fant at den aktuelle heftelsen ikke var en strøksservitutt, og at den dermed ikke kunne gjøres gjeldende av andre eiere som ikke hadde servituttens påheftet sin eiendom.¹³⁵ Dommen har gitt en opprydning av påtalespørsmålet, men har også bidratt til enkelte spørsmål som fremdeles fremstår uavklart. Dette vil behandles i punkt 8 til 10.






7.2 Oversiktskart

For å forstå viktige detaljer i sakskomplekset som var utgangspunktet for dommen har jeg lagt ved markerte oversiktskart over området. Servituttene ble påheftet eiendommene på Geilo etappevis i forbindelse med ulike byggetrinn, og hadde derfor ulik ordlyd i de forskjellige områdene. Eiendoms plasseringene er egnet til å forklare på hvilken måte eierne av boligene kan ha ulike rettigheter i relasjon til den omtvistede servituttens på gnr. 64 bnr. 735, ut fra hvordan de er plassert i forhold til utbyggingseiendommen.¹³⁶

¹³⁵ HR-2023-847-A.

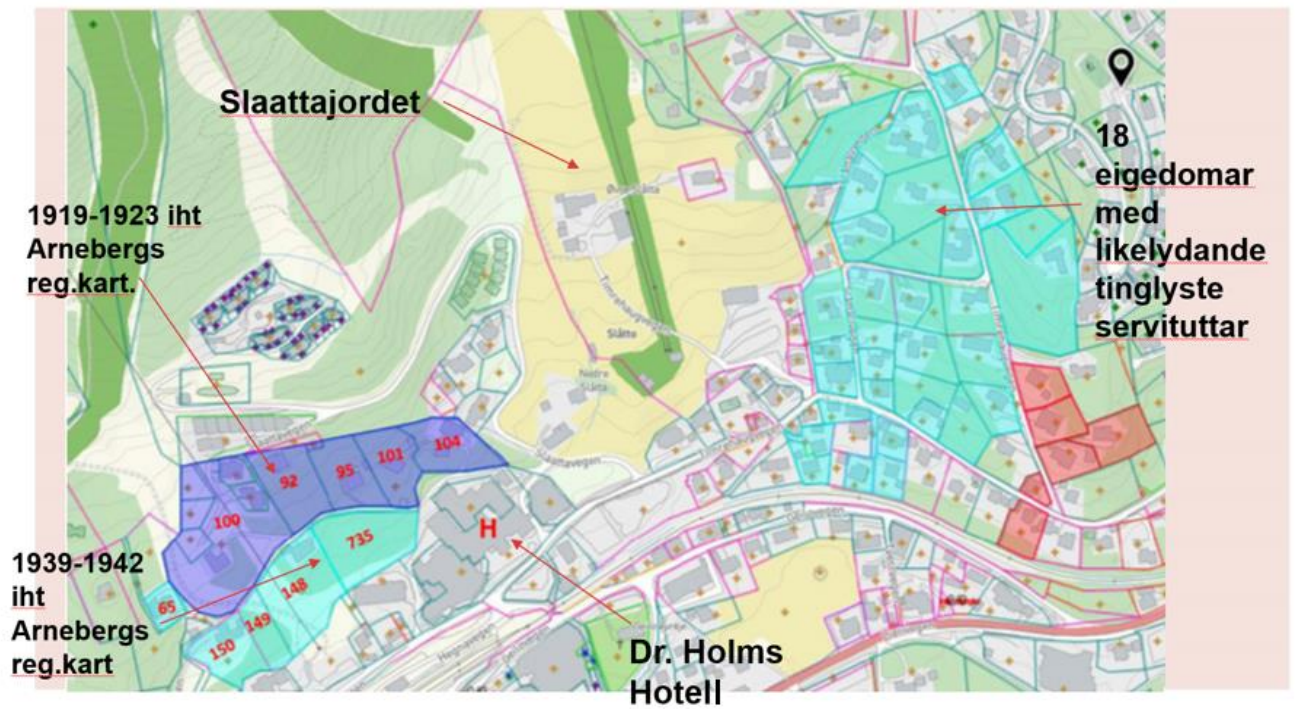
¹³⁶ Markert rødt og blått på kartet jf. punkt 7.2.



-  : Den omtvistede eiendommen i saken (gnr. 64 bnr. 735) påheftet med negativ servitutt som hotellet ønsket å slette ifb. utbyggingsplaner.
-  : Herlofsons eiendom (gnr. 64 bnr. 149 og 150) med samme heftelse som den omtvistede eiendommen. Retten antyder at påtaleretten her beror på om servituten «kan vera noko til nytte for eigedomen.»
-  : Fire eiendommer med samme tinglyste heftelse som den omtvistede eiendommen. Disse var følgende (f.v.); gnr. 64 bnr. 65, gnr. 64 bnr. 149 og 150 (slått sammen), gnr. 64 bnr. 148, gnr. 64 bnr. 735.
-  : Eiendommene til saksøkerne som var part i Høyesterettsaken.
-  : 18 eiendommer med tilsvarende tinglyste servitutter.

Figur 1: Oversiktskart med markering av eiendommene rundt Dr. Holms Hotell.¹³⁷

¹³⁷ Kartutsnitt er hentet fra Seeiendom.no.



Figur 2: Oversiktsbilde med markert bruksnummer på de relevante eiendommene.¹³⁸

¹³⁸ Hentet fra forelesning i tingsrett ved Universitetet i Bergen: *Femte forelesning Servituttar – utvalde problemstillinger*, 29. mars 2023, professor Tore Lunde.

8 Påtaleretten i lys av HR-2023-847-A

8.1 Rettslig utgangspunkt

Med utgangspunkt i rettskildene som er gjennomgått, samt bidragene fra Dr. Holms-dommen, skal jeg undersøke hvem som er påtaleberettiget etter servitutlova § 4, og dermed også «rettighetshaver» som kan gi slette-samtykke for en negativ servitutt etter tinglysingsloven § 32 første ledd.

Utgangspunktet for negative servitutter er at det er den som stiftet servituten – påhefteren – som kan gjøre servituten gjeldende. Dette betyr samtidig at det er stifteren som kan gi avkall på servituten.¹³⁹ Der den negative servituten er reell, og hviler på eiendommens bruksnummer, kan påhefterens rettsetterfølger også påberope servituten når eiendommen overdras.¹⁴⁰ Hvem som kan være rettsetterfølger etter påhefteren diskuteres under.¹⁴¹

I Dr. Holms-dommen påpekte Høyesterett at dette utgangspunktet innebærer at det må foreligge særskilt rettsgrunnlag for at andre enn påhefteren (og hans rettsetterfølger) skal ha påtalerett.¹⁴² Et eksempel på et slikt rettsgrunnlag er strøksservitutter, som utvider den påtaleberettigede kretsen i kraft av at servituten skal være til fordel for flere, ved å «tryggja en særskild bo og byggestil» i «et område» jf. servitutlova § 4.

Vurderingen av om det foreligger en strøksservitutt må foretas ut fra stiftelsesgrunnlaget, med avgjørende vekt på om ordlyden og formålet med servituten tilsier at den er «eigna til å tryggja en særskild bu- og byggjeskipnad på eit område». I dommen fremhevet Høyesterett tolkningsspørsmålet: «om formålet med ein negativ servitutt er å gje andre enn stiftaren rett til å gjera servituten gjeldande».¹⁴³ I den forbindelse vurderte Høyesterett hvor stort areal og hvor mange eiendommer i området servituten var heftet på.¹⁴⁴

¹³⁹ HR-2023-847-A avsnitt 32.

¹⁴⁰ Falkanger og Falkanger (2022) s. 257. Se også LB-2009-118371.

¹⁴¹ Punkt 9.2.

¹⁴² HR-2023-847-A avsnitt 33.

¹⁴³ HR-2023-847-A avsnitt 34.

¹⁴⁴ Et viktig poeng i dommen var at områdene «vest og øst for Slaattajordet», fysisk og topografisk fremsto som hvert sitt område, ergo ikke samme «strøk». Se HR-2023-847-A avsnitt 51 flg. Eiendommene øst for Slaattajordet er markert i lyseblått på kartet jf. punkt 7.2.

Høyesterett kom i dommen til at ordlyden, tomtens plassering og forholdende på stiftelsestidspunktet tilsa at formålet med servitutten var å hindre konkurranse for det eksisterende hotellet og verne om hotellets drift, ikke hele området.¹⁴⁵

Den videre fremstillingen avgrensar mot å drøfte inngående hvilke omstendigheter som var avgjørende for at Høyesterett kom til at det ikke forelå en strøksservitt.¹⁴⁶ Det vesentlige for oppgaven er hvilke rettsvirkningar det faktum at det ikke var tale om en strøksservitt hadde for spørsmålet om hvem som skal ha påtalerett, og på den måten har rett til å samtykke til, eller motsette seg, sletting.

I tilfeller der tolkningen av servitutten tilsier at den kun er ment å verne en enkelt eiendom, for eksempel for å hindre konkurranse, er det ikke tale om en strøksservitt etter servittutlova § 4, men en enkeltstående negativ servitt. I Dr. Holms innebar dette at Hotellet var eneste påtaleberettigede, og kunne kreve servitutten slettet uten samtykke fra naboene.

For strøksservittene er forutsetningen imidlertid en annan, da påtaleretten «ligg til kvar eigedom på området» jf. servittutlova § 4. Utgangspunktet for strøksservitt er derfor at påhefteren ikke fritt kan råde over servitutten alene. Da har alle som har strøksservitt påheftet rett til å påberope den, så fremt de øvrige vilkårene i servittutlova § 4 er oppfylt.¹⁴⁷

8.2 Unntak ved avtale om personlig og eksklusiv påtalerett

I Dr. Holms-dommen uttalte Høyesterett at «[d]en utvida rettsverknaden i servittutlova § 4 kan fråvikast i avtale jf. § 1 andre ledd».¹⁴⁸ Unntak fra påtaleretten, altså hvem som kan «gjera gjeldande og gje avkall på» en strøksservitt, må fremgå klart av stiftelsesgrunnlaget. I forarbeidene til servittutlova er det fremhevet at dersom påtaleretten for strøksservitt skal være personlig og eksklusiv for påhefteren, må dette være «særskilt og tydeleg fastsett og kunngjort på ein slik måte at kvar einskild kjøpar måtte vera fullt ut på det reine med kva han gjekk inn på då han kjøpte».¹⁴⁹

¹⁴⁵ Jf. HR-2023-847-A avsnitt 40 – 41.

¹⁴⁶ De alminnelige prinsippene for avtaletolkning gjelder jf punkt 5.1.3 Videre presiserte HR-2023-847-A i avsnitt 34 at det skal legges «monaleg vekt på om servitutten er eigna til å tryggja ein særskild bu- og byggeskipnad på eit område».

¹⁴⁷ Se punkt 5.2. Tolkningsutfordringer knyttet til vilkåret «noko nytte» i punkt 10.

¹⁴⁸ HR-2023-847-A avsnitt 37.

¹⁴⁹ Rådsegn 5 s. 43.

Forutsetningen for å gjøre unntak fra § 4 er at det faktisk foreligger en strøksservitutt. I Dr. Holms-dommen kom Høyesterett frem til at dette ikke var tilfellet.¹⁵⁰ I underrettspraksis har det imidlertid vært saker der partene har hevdet at påhefteren alene skal ha kompetanse til å administrere strøksservituten, selv om vilkårene i § 4 har vært oppfylt.¹⁵¹

I LB-2006-181651 ble en servitutt fra 1937 ansett for å være en strøksservitutt. Skjøtebestemmelsen spesifiserte imidlertid at: «[s]elger forbeholder seg enerett til lempning av servituten på tomten» og «[u]ten samtykke av Godseier Løvenskiold kan tomten kun bebygges med en enebolig». Her fant lagmannsretten at det var klart at selger hadde en personlig enerett til å forvalte servituten. På grunn av at påtaleretten var eksklusivt lagt til Godseier Løvenskiold, kunne ikke naboer i området påberope servituten etter servituttlova § 4.¹⁵²

Regelen om at påtalerett kan være personlig ble fulgt opp i LB-2018-53208, men der kom lagmannsretten til at setningen «[e]ieren av gr.nr. 13 br.nr. 27, Storetveit i Fana, må godkjenne fasadetegningene for samtlige bygg», ikke innebar at villaklausulen kunne forvaltes av grunneieren alene. Servituttlova § 4 kunne derfor anvendes av flere, ikke bare grunneier.¹⁵³

8.3 Kan utenforstående tredjeparter ha påtalerett?

På grunn av spørsmålene som var fremhevet under saksgangen i Dr. Holms-dommen, tok Høyesterett stilling til enkelte spørsmål vedrørende servituten på den omtvistede utbyggingseiendommen,¹⁵⁴ under den forutsetning at det var tale om en strøksservitutt.¹⁵⁵

Et spørsmål gjaldt hvorvidt «tredjepersoner» kunne påtale brudd på servituten. Om dette, uttalte Høyesterett i et obiter dictum at «[t]redjepersoner – det vil seia eigarar av eigedomar som ikkje er pliktsubjekt etter servituten – kan ikkje gjera han gjeldande med mindre det foreligger særskilt rettsgrunnlag».¹⁵⁶ Høyesterett begrunner dette med gjensidighetsforholdet som oppstår mellom eiendommene i kraft av strøksservituten. Alle eiendommer i et område med påheftet strøksservitutt fungerer som både retts- og pliktsubjekt overfor hverandre.¹⁵⁷

¹⁵⁰ HR-2023-847-A.

¹⁵¹ Karlsen (2022) s. 159.

¹⁵² Ibid.

¹⁵³ Thor Falkanger, *Servituttlova. Lovkommentar*, § 4 punkt 5.3, [Juridika](#) med (lest 11.november 2023).

¹⁵⁴ Gnr. 64 bnr. 735 med blå og rødstripet markering på oversiktskartet jf. punkt 7.2.

¹⁵⁵ HR-2023-847-A avsnitt 56 flg.

¹⁵⁶ HR-2023-847-A avsnitt 58.

¹⁵⁷ HR-2023-847-A avsnitt 57.

Dette er ikke tilfellet for såkalte «tredjepersoner». Disse har ikke noen heftelse tinglyst på sin eiendom, og blir enkelt klar over dette ved å undersøke grunnboken.¹⁵⁸ Tredjepersoner kan dermed ikke sies å ha ervervet sin eiendom i tillit til servitutten.¹⁵⁹ Da slike utenforstående tredjepersoner ikke er forpliktet av begrensningene som av følger servitutten, kan de heller ikke få medhold i rettigheter fremgår servitutten, uten at det foreligger særskilt rettsgrunnlag for det.¹⁶⁰

Hva som er «særskilt rettsgrunnlag» for påtalerett for tredjepersoner ble ikke diskutert i dommen. Dette bringer oss inn på temaet om særlige spørsmål som kan oppstå i relasjon til påtalerett ved negative servitutter.

¹⁵⁸ Jf. forutsetningen om registrering av heftelser på eiendom i grunnboken jf. tingl. § 12.

¹⁵⁹ HR-2023-847-A avsnitt 58.

¹⁶⁰ Ibid.

9 Særlige spørsmål på bakgrunn av HR-2023-847-A

9.1 «Særskilt rettsgrunnlag» for påtalerett for tredjepersoner

9.1.1 Andre grunnlag?

Hva et «særskilt rettsgrunnlag» for påtalerett for tredjepersoner kan være, er uavklart. Dr. Holms-dommen angir at strøksservitutter er et eksempel på et slik grunnlag.¹⁶¹ Spørsmålet er om det eksisterer alternative grunnlag som etter omstendighetene gir andre enn påhefteren eller personer med strøksservitutt hjemmel for å gjøre en strøksservitutt gjeldende.

For kontekst husker vi at tinglysningsloven § 32 første ledd andre alternativ bestemmer at en heftelse skal «slettes av grunnboken når det tinglyses bevis [...] for at den berettigede samtykker til det».

Tredjepersoner har ikke har noen tinglyst servitutt på sitt grunnboksblad, og kan selvsagt ikke kreve sletting av en rett de ikke innehar. Dette innebærer også at de ikke har rett til å på annen måte forvalte innholdet av servitutten.

Dette underbygges av servituttlovas forarbeider som sier at når det foreligger en strøksservitutt etter servituttlova § 4, «kan dei einskilde eigarane sjølvstendig gjera retten gjeldande ved domstolene, og ingen annan enn eigarana sjølve kan løysa eller slakka det bandet som er påheft».¹⁶² Andre enn servitutthavere er avskåret fra å ha rettigheter etter strøksservitutten.

Det kan likevel tenkes andre forhold som tilsier at tredjepersoner kan ha interesse i et verserende servituttforhold. Et viktig poeng her, som illustreres av Dr. Holms-dommen, er at enkelte «tredjepersoner» også kan være påheftet negative servitutter på sine eiendommer, men som viser seg å ikke være omfattet av det «strøket» servitutten beskytter. Dette var tilfellet for fire av saksøkerne i dommen, der Høyesterett uttalte i avsnitt 58 at «[e]iendomane ligg nært Dr. Holms Hotel, men er ikkje påhefta nokon negativ servitutt tilsvarande den som

¹⁶¹ HR-2023-847-A avsnitt 33.

¹⁶² Rådsegn 5 s. 47.

kviler på gnr. 64 bnr. 735. Disse grunneigarane har som tredjepersonar heller ikkje påvist noko særskilt rettsgrunnlag for å gjera servitutten gjeldande». ¹⁶³

Til sammenlikning fant tingretten etter sin gjennomgang «ikke å kunne legge til grunn at påtalerett etter strøksservitutt utelukkende ligger til eiendommer som selv har servitutten positivt påheftet». ¹⁶⁴ Tingretten viste til LB-2018-39641, hvor lagmannsretten kom til at brudd på strøksservitutten ville undergrave det hensynet servitutten skulle ivareta overfor naboer til eiendommen. Flere av naboene ble derfor ansett som påtaleberettiget uten selv å ha servitutten påheftet sine eiendommer.

For de eiendommene det her er snakk om, slår ikke argumentet om at det er enkelt å avklare eiendomsforholdene ved å undersøke grunnboken til med samme styrke. Det var ikke tale om tilfeldige utenforstående tredjepersoner, men eiere av naboeiendommer med påheftet negativ servitutt som ordlydsmessig var vanskelig å skille fra den aktuelle strøksservitutten. Dette ga eierne en forventning om at deres eiendommer var beskyttet av strøksservitutten, men etter domstolsbehandlingen viste det seg at servituttbestemmelsen ikke angikk dem.

Hensynet til disse eiernes innrettelse og forutberegnelighet taler derfor for at det foreligger et visst særlig forhold som kunne gitt beslutningsrett overfor de øvrige eiendommene. Om det gir grunnlag for noen utpreget påtalerett, er imidlertid mindre sannsynlig. Det er godt etablert i juridisk teori at en faktisk interesse ikke er nok til å begrunne påtalerett. ¹⁶⁵ Tingrettens syn om at strøksservitutten er ment å ivareta naboer, er heller ikke helt treffende, all den tid strøksservitutten er ment å beskytte de eiendommene som er forpliktet til å overholde servitutts bestemmelser. Samlet gir både forarbeidene og Dr. Holms-dommen grunnlag for å påstå at innrettelseshensyn ikke er tilstrekkelig til å etablere et «særskilt rettsgrunnlag» for påtalerett for tredjepersoner. ¹⁶⁶

Uavhengig av servitutten *kan* naboer være vernet av naboloven mot arealutnyttelse i et område. Naboloven § 2 sier at «ingen» kan utøve sin råderett på en måte som «urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeiendom». ¹⁶⁷ Det betyr at beskyttelsen for naboer kan gjøres gjeldende av alle naboeiendommer, mens retten til å påberope en servitutt

¹⁶³ Flg. gnr./bnr.; 64/100, 64/92, 64/95 markert i oransje på kartet i punkt 7.2.

¹⁶⁴ TBUS-2021-27176.

¹⁶⁵ Falkanger og Falkanger (2022) s. 257.

¹⁶⁶ Gjennomgangen i HR-2023-847-A avsnitt 56-58.

¹⁶⁷ Lov 16. juni 1961 nr. 15 om rettshøve mellom grannar (grannelova – gl.).

gjelder kun den eller de som har servitutten påheftet sin eiendom.¹⁶⁸ Dette er fordi naboettslige forhold ikke bygger på en rettsstiftende avtale som er tilfellet for servitutthavere og deres opprinnelige hjemmelsmenn. Naboer uten servitut har derfor bare vern mot utøvelse av eiendomsrett som overskrider nabolovens tålegrense.¹⁶⁹ Dette er klart er mer enn hva en servitutthaver er forpliktet til å tåle.

Dette skillet kan begrunnes i rettsøkonomiske betraktninger, ved at alminnelige naboer, eller såkalte tredjepersoner, ikke har «ervert sine eiendommer i tillitt» til at det eksisterer en servitut som beskytter strøket ytterligere enn det vernet som fremgår av naboloven.¹⁷⁰ Da kan tredjepersoner heller ikke forvente samme beskyttelsen som «servittutforpliktete» naboer, som kanskje har betalt mer for sine eiendommer, på grunn av en viss forventning om stabilitet, med forsikring i den negative servitutten.

Dr. Holms-dommen har med andre ord bidratt til oppklaring rundt hvilken personkrets som er berettiget til å gjøre gjeldende, og gi avkall på en negativ servitut. Det gjenstår imidlertid fremdeles interessante problemstillinger. Uansett tyder Dr. Holms-dommen på at terskelen for relevante forhold som kan gi tredjepersoner «særskilt hjemmel» til å påberope seg rettigheter i en servitutsak, bør være høy.

¹⁶⁸ Jf. ordlyden «[i]ngen» i § 2 som angir at det naboettslige vernet gjelder universelt.

¹⁶⁹ Ernst Nordtveit, *Norsk Lovkommentar: Grannelova*, note 2, Rettsdata.no (lest 16. oktober 2023).

¹⁷⁰ HR-2023-847-A avsnitt 58 jf. Rådsegn 5 s. 43.

9.1.2 Tredjemannsløfte – et «særskilt rettsgrunnlag»?

Falkanger skriver at det ikke er noe i veien for at «andre også gis påtalerett».¹⁷¹ Videre fremgår det at dette «kan fremgå eksplisitt av den avtale som er stiftelsesgrunnlaget, men også mer forutsetningsvis. I så fall står vi overfor en avtale til gunst for tredjeperson; avtalen gjør tredjeperson påtaleberettiget, men med den risiko at avtalen omgjøres eller endres».¹⁷²

Dette tilsier at hvem som er påtaleberettiget kan avtales særskilt i det tinglyste skjøte, noe som kan innebære at tredjepersoner også påberope seg innholdet av servitutten. Et slikt tredjemannsløfte har også vært antydnet i underrettspraksis.

I LB-2009-118372 uttalte lagmannsretten at «[v]ed brudd på en servitutt kan den som fikk servituttet stiftet og hans rettslige suksessorer der servituttet er overførbart, påberope seg denne. Også andre kan gis påtalerett gjennom tredjemannsløfte». Lagmannsretten kom imidlertid til at en av saksøkerne falt utenfor kretsen av eiendommer som var utskilt fra hovedbølet slik at han ikke var omfattet av «området» jf. servituttlova § 4. Og «noe tredjemannsløfte fore[lå] ikke».¹⁷³

ILG-2017-190820 ble fravær av tredjemannsløfte brukt som begrunnelse for at servitutten ikke kunne gjøres gjeldende. Konkret ble det uttalt at tredjemannsavtale «i så fall [må] ha hjemmel i selve stiftelsesgrunnlaget, fremgå forutsetningsvis eller bygge på andre konkrete holdepunkter. Slike konkrete holdepunkter foreligger ikke verken i stiftelsesgrunnlaget eller andre beviselementer i saken».¹⁷⁴

Partene i Dr. Holms anførte at «dei ankande partanes rett etter servitutten kan utleiast direkte av stiftelsesgrunnlaget, i form av eit tredjemannsløfte».¹⁷⁵ Dette ble imidlertid ikke tatt til følge av Høyesterett.

Et slikt tredjemannsløfte kunne vært et «særskilt rettsgrunnlag» som ga de fire saksøkerne som ikke var påheftet strøksservitutt påtalerett, forutsatt at dette var etablert fra stiftelsestidspunktet. Det er vanskelig å trekke slutninger om at Dr. Holms-dommen avkrefter at tredjemannsløfte kan fungere som en måte å etablere påtalerett i sin helhet, eller om tolkningen av

¹⁷¹ Falkanger og Falkanger (2022) s. 257.

¹⁷² Ibid.

¹⁷³ LB-2009-118372.

¹⁷⁴ LG-2017-190820.

¹⁷⁵ HR-2023-847-A avsnitt 22.

stiftelsesgrunnlaget i saken ikke ga grunnlag for å gi partene medhold i en slik påstand. I lys av momentene som ble fremstilt i LG-2017-190820 var det uansett ingen «konkrete holdepunkter» i skjøtebestemmelsen til utbyggingseiendommen gnr. 64 bnr. 735 som ga grunnlag for å forstå at en tredjemansavtale var tilsiktet.¹⁷⁶

Selv der det foreligger en slik tredjemansavtale, kan innsigelser mellom servitutthaver og grunneier likevel føre til endring eller opphør av servitutt, uten at tredjeperson nødvendigvis kan motsette seg dette. For eksempel der en sletteerklæring blir fremlagt, kan ikke tredjeperson nekte dette med mindre vedkommende har fått særskilt tilsagn fra den berettigede om at servitutt uansett skal gjelde i forhold til tredjeperson.¹⁷⁷ Hvilke forhold en tredjepart er retts- og pliktsubjekt for ved siden av den berettigede, er uttømmende regulert i servitutt.¹⁷⁸ Det skal derfor mye til for at tredjepersoner kan være sikret fullstendig påtalerett gjennom tredjemansløfte.

9.2 Særlig om rettsetterfølgere der påtaleretten er avtalt å være personlig

Gjennomgående gir rettskildene uttrykk for at de påtaleberettigede overfor en negativ servitutt er påhefteren og hans rettsetterfølgere. Forarbeidene bruker betegnelsen «utstykkjaren og hans ettermenn».¹⁷⁹ I Dr. Holms-dommen presiserte Høyesterett at «[d]er den negative servitutt er til fordel for stiftarens eidegom, er det tale om ein realservitutt som følger eidegomen når denne blir overdregen».¹⁸⁰

Falkanger antyder i forbindelse med hvem som er påhefterens rettsetterfølger at det kan tenkes tilfeller der «servitutt ikke er overførbar».¹⁸¹ Dette er for eksempel tilfellet der servitutt er personlig og gjelder angitte rettighetshavere i deres levetid.¹⁸² I et slikt tilfelle «dør» retten med vedkommende rettighetshaver.

¹⁷⁶ Se skjøtebestemmelsen i HR-2023-847-A avsnitt 38.

¹⁷⁷ Falkanger og Falkanger (2022) s. 257.

¹⁷⁸ Høgberg og Hov (2009) s. 171 – 174 om tolkning av avtalen.

¹⁷⁹ Rådsegn 5 s. 16.

¹⁸⁰ HR-2023-847-A avsnitt 31.

¹⁸¹ Falkanger og Falkanger (2022) s. 257.

¹⁸² F.eks. Rt. 1933 s. 411 der retten var personlig og ikke overførbar, da i klausulen i skjøtet fraskrev selgeren og hans etterkommere å drive forretning på eiendommen.

Spørsmålet er imidlertid hva som blir regelen for rettsetterfølgere for en negativ realservitutt der *påtaleretten* er avtalt å være personlig for påhefteren.¹⁸³ LB-2006-181651 fungerer som eksempel på en slik problemstilling.

Dommen gjaldt spørsmål om sletting av en tinglyst strøksservitutt i forbindelse med utbygging. Lagmannsretten kom til at samtykke til sletting fra rettsetterfølgerne til den opprinnelige selger var tilstrekkelig til sletting fra grunnboken, da det var klart at selger hadde personlig enerett til å forvalte servitutt.¹⁸⁴ Dommen illustrerer at selv der det er tale om en strøksservitutt, er det ikke nødvendig å innhente samtykke etter tinglysningsloven § 32 fra samtlige eiere med påheftet strøksservitutt, dersom det er bestemt at påtaleretten var eksklusivt og personlig tillagt selgeren.¹⁸⁵

Det kan likevel reises spørsmål om rettsetterfølger, så vel som andre servitutthavere, er avskåret fra å gjøre servitutt gjeldende, samt å slette den, når det uttrykkelig er fastsatt eksklusiv påtalerett for selger.

Løsningen på et slikt spørsmål må i så fall bero på en alminnelig tolkning av stiftelsesgrunnlaget.¹⁸⁶ Skjøtebestemmelsen i den nevnte lagmannsrettsdommen sa imidlertid ingenting om påhefterens rettsetterfølgere. Det kan derfor være vanskelig for kjøper bli «fullt ut på det rene med kva han gjekk inn på då han kjøpte», altså at personlig påtalerett for selger også kan gjøres gjeldende av hans rettsetterfølgere, når dette ikke er «særskilt og tydeleg fastsett og kunngjort» i avtalen.¹⁸⁷ Når det uttrykkelig er fastsatt én konkret påtaleberettiget, tilsier prinsippet om grunnbokens troverdighet at andre ikke har samme rett. I disse tilfellene kan man argumentere for at uklarhetsreglen gjør seg gjeldende, og at avtalen må tolkes til skade for den som hadde grunn til å utrykke seg tydeligere.¹⁸⁸

Resultatet i lagmannsrettsdommen tilsier imidlertid at utgangspunktet om at rettsetterfølgere trer inn i tidligere hjemmelsmanns stilling, ikke avskjæres ved når det uttrykkelig er forhåndsfastsatt én bestemt påtaleberettiget overfor strøksservitutt. Det betyr at påhefterens rettsetterfølgere eksklusivt har rett til å gjøre gjeldende, samt gi avkall på en strøksservitutt jf. tinglysningsloven

¹⁸³ Se punkt 8.2.

¹⁸⁴ LB-2006-181651.

¹⁸⁵ Se punkt 8.2.

¹⁸⁶ Karlsen (2022) s. 159.

¹⁸⁷ Rådsegn 5 s. 43 bruker denne formuleringen ifb. hvordan personlig og eksklusiv påtalerett må fremgå i stiftelsesgrunnlaget.

¹⁸⁸ Karlsen (2022) s. 257.

§ 32 jf. servituttlova § 4, forutsatt at påhefteren hadde det. Spørsmålet om personlig påtalerett også kan inkludere påhefterens rettsetterfølgere, er imidlertid ikke avgjort i Høyesterett.

10 Vilkåret «noko nytte» for eiendommen

10.1 Relevansspørsmålet

Påtaleretten gjelder som nevnt bare «i den mon» det kan være til «noko nytte» for eiendommen å gjøre servitutten gjeldene jf. servituttløva § 4. Ordlyden tilsier at påtaleretten er begrenset til å gjelde de tilfeller der et påstått servituttrudd faktisk vil redusere beskyttelsen av det strøket servitutten er ment å verne. Terskelen «noko nytte» synes ikke å stille store krav til hva som skal til for å aktualisere påtaleretten. Samtidig er det uklart hvor grensen går for hvilke ulemper som er tilstrekkelig for at nyttekriteriet anses oppfylt.

Det er lite rettspraksis om *hvem* som kan gjøre en servittutt gjeldende. Samtidig har vi en rekke servituttsaker som beviser at servitutten kan ha utspilt sin rolle, som taler i retning av at den påståtte «nyttens» servitutten bidrar til, ikke lenger er aktuell.¹⁸⁹

Etter avgjørelsen i Dr. Holms-dommen er spørsmålet fremdeles uklart.¹⁹⁰ En av saksøkerne, Herlofsen, eier to bruksnummer som var skilt ut fra påhefteren, Norsk Hotelcompagnie, i 1939.¹⁹¹ Denne eiendommen var påheftet tilsvarende servittutt som den omtvistede utbyggingseiendommen. I dommen uttalte Høyesterett at «[s]pørsmålet for Herlofsens del er då om servitutten «kan vera til noko nytte for eignedomen hans jf. servituttløva § 4», men retten tok ikke stilling til dette da de tidligere hadde konkludert på at det ikke forelå en strøksservittutt på området.¹⁹²

Dommen antyder at dersom det hadde vært tale om en strøksservittutt, ville ikke nødvendigvis alle eierne i strøket automatisk vært berettiget til å påtale brudd eller å gi avkall på servitutten. Det innebærer at påtaleretten kan være avskåret på det grunnlag at den ikke er til «noko nytte» for vedkommende eiendom.

I dette kapitlet skal det undersøkes hvilke omstendigheter som er «til noko nytte» for en eiendom etter § 4 og hvilken betydning dette har for hvem som er påtaleberettiget til å gjøre gjeldende, og å gi avkall på en tinglyst negativ servittutt.

¹⁸⁹ Jf. punkt 6.1.2 og 6.1.3.

¹⁹⁰ HR-2023-847-A.

¹⁹¹ Oransje og grønnstripet markering med gnr. 64 bnr. 149 og 150 jf. oversiktskartet i punkt 7.2.

¹⁹² HR-2023-847-A avsnitt 59.

Forarbeidene til servituttlova tydeliggjør at grensen for hvor langt selve retten går, må vurderes objektivt.¹⁹³ Videre uttales at denne vurderingen «[p]rinsipielt er [...] noko anna enn den råvaldsgrensa som er sett i § 2, endå om det vel i dei fleste tilfelle kan føra til same løysing».¹⁹⁴ Det betyr at grensen for bruksutøvelsen som er definert i servituttlova § 2 som «urimeleg eller uturvande [...] til skade eller ulempe» skal forstås på en annen måte enn hva som er «noko nytte» for en eiendom. Ordlyden gir anvisning på to forskjellige terskler som tilsier at det skal mindre til for at en servitutt er til nytte for en eiendom, enn at tålegrensen for rådighetsutøvelsen er overskredet.

Videre påpeker forarbeidene at det bare er nytten for «sjølve eigedomen som kan få noko å seia for kor langt retten går». Personlig nytte er ikke et forhold som skal ha betydning i avgjørelsen om vedkommende har påtalerett.¹⁹⁵

Falkanger omtaler vilkåret «til noko nytte» som et relevanskriterium, der en forutsetning for at en servitutthaver skal ha påtalerett, er at «servitutt har betydning – ikke for vedkommende, men for vedkommende eiendom».¹⁹⁶ Videre følger resonnementet om den objektive bedømmelsen:

«Den aktuelle eiers «subjektive oppfatning, f.eks om støy og farver, [skal] ikke tillegges vekt. At det foreligger brudd på servitutt, kan være helt på det rene, men det avgjørende er om dette gir seg negative utslag for bnr.x. Det bygges f.eks høyere enn tillatt, men det skjer i den andre enden av feltet og fører ikke til noen ulempe for bnr.x: Utsikten er den samme, trafikkforholdene endres ikke. Annerledes kan tenkes å stille seg der byggingen i strid med servitutt gir seg utslag i verdien på eiendommene i strøket».¹⁹⁷

Til tross for at det er mange som kan være interessert i at et forbud på en eiendom etterleves, er faktisk interesse ikke tilstrekkelig.¹⁹⁸ Villaeierens interesse i at strøket forblir rolig, er et eksempel på faktisk interesse som ikke får beskyttelse gjennom servituttlova § 4.¹⁹⁹

¹⁹³ Rådsegn 5 s. 47.

¹⁹⁴ Ibid.

¹⁹⁵ Rådsegn 5 s. 47.

¹⁹⁶ Thor Falkanger, Servituttlova. Lovkommentar, § 4 punkt 5.2, Juridika (lest 21. november 2023).

¹⁹⁷ Ibid.

¹⁹⁸ Falkanger og Falkanger (2022) s. 257.

¹⁹⁹ Ibid.

Selv der eier har forhåndsavtalt «personlig påtalerett», er det ikke rimelig at han skal kunne motsette seg ethvert avvik fra servituttens.²⁰⁰ Det bør bare kunne protesteres når det servituttstridige forhold direkte kan påvirke eiendommene.

Det er med andre ord ikke nok at noen i et område krenker en negativ servitutt; for å bli påtaleberettiget etter servituttlova § 4 må man kunne påvise at denne krenkelsen medfører en negativ ulempe for eiendommen man eier.²⁰¹ Dette gir anvisning på at vurderingen av om servituttens er til «noko nytte» må skje konkret for den enkelte eiendom i en servituttvist.

10.2 Avgrensninger i påtaleretten

10.2.1 Behovet for rettslig sensureringsmekanisme

Servituttens rekkevidde og nedslagsfelt beror altså på en vurdering av om servituttens er til «noko nytte» for eiendommen jf. servituttlova § 4. Dersom servituttens i det konkrete tilfellet ikke utgjør nevneverdig nytte for en eiendom, kan ikke eieren av eiendommen få fordelen av å gjøre servituttens begrensninger gjeldende overfor andre.

Påtaleretten gjelder altså ikke uavkortet. Dette utgangspunktet inviterer til å drøfte hvorfor vi har rettslige mekanismer for å avgrense påtaleretten.

Servitutter representerer en funksjonell deling av eiendomsretten der formålet er å bidra til mest mulig effektiv utnyttelse, og beskyttelse, av areal.²⁰² For strøksservituttene gjelder en kollektiv forpliktelse, med tilsvarende håndhevelsesrett for rettighetshavere i et område. Dette innebærer samtidig at håndhevelsesretten bør tilpasses behovet for den enkelte eiendom i det konkrete tilfellet.

²⁰⁰ Falkanger og Falkanger (2022) s. 258 jf. Rådsegn 5 s. 43. Om personlig og eksklusiv påtalerett, se punkt 8.2

²⁰¹ Karlsen (2022) s. 158.

²⁰² Stavang (2011) s. 30

Dette underbygges av forarbeidene til servituttlova som sier at:

«Særleg på store servituttområde kan det liggja såleis til at for den som bur på den eine kanten, har det lite eller inkje å seia, kor strengt vilkåra vert haldne oppe på andre kantar av området. Skal han då likevel kunna halda seg heilt ut til ordlyden i servituttvilkåra og ha uavgrensa rett til å nekta lempingar som dei andre er samde om? Utvalet meiner nei».²⁰³

Et servituttområde kan strekke seg over et større område, med store variasjoner innad i strøket. Dette innebærer at eiendommene, ut fra deres plassering i forhold til et påstått servituttbrudd, kan bli ulikt påvirket av servituttbruddet. Ulik påvirkning tilsier at eiere av eiendommene i servituttområdet bør ha tilsvarende ulik adgang til å gjøre servitutten gjeldende.

Videre sier forarbeidet at «[n]år det gjeld varige rettar, er det i dei fleste høve rimeleg å rekna med noko omskifte etter tid og tilhøve», og antyder dermed at det må anlegges en viss dynamisk tilnærming ved tolkningen av realservitutter.²⁰⁴ Det dynamiske elementet er også forankret i servituttlova § 2 som legger opp til at servituttrettens grenser må vurderes i lys av skiftende samfunnsforhold.²⁰⁵

Hvis utgangspunktet for servituttene er at de eksisterer fordi de tjener menneskelige behov og derfor er samfunnsnyttige, er det nødvendig å at reglene harmoniserer med endringer i samfunnsforholdene for å forhindre at servituttene blir utjenlige og dermed samfunnsunyttige.²⁰⁶ Dette er spesielt viktig fordi etablerte servitutter innebærer langsiktige føringer for bruken av fast eiendom.²⁰⁷

Et typetilfelle der servituttene fungerer som et samfunnsunyttig hinder – er i forbindelse med fortetting. Dette har vi sett mange eksempler på i rettspraksis etter vedtakelse av nye reguleringsplaner.²⁰⁸ For at overordnede målsettinger om fortetting skal få gjennomslag bør terskelen for hva som er til «noko nytte» for en eiendom justeres i tråd med samfunnsutviklingen.

Dersom ethvert servituttbrudd kan være gjenstand for søksmål som alle eierne i servituttområde kan gjøre gjeldende, kan dette raskt bli både kostnads- og ressurskrevende for partene, i tillegg

²⁰³ Rådsegn 5 s. 43.

²⁰⁴ Rådsegn 5. s. 16.

²⁰⁵ Grensen for råderetten skal etter servl. § 2 tolkes «i samsvar med tida og tilhøva».

²⁰⁶ Stavang (2011) s. 31.

²⁰⁷ Ibid.

²⁰⁸ Jf. punkt 6.1.2.

til å belaste domstolene. Prosessøkonomiske hensyn taler derfor for at noen forhold ikke kan aksepteres som til «noko nytte» for eiendommen. Med prosessøkonomiske hensyn siktes det til at partene mest mulig effektivt skal få avklart sin rettslige stilling, og dette helst uten å gå veien om domstolene.

10.2.2 Hvilke interesser bør få vern

I lys av gjennomgangen oppstår spørsmålet om hvilke interesser som gir grunn til å være påtaleberettiget ved en strøksservitutt. Hvilke forhold bør aksepteres som «til noko nytte» for en eiendom?

Påtalespørsmålet var oppe i LB-2021-83944. Tvisten gjaldt en rekke eiendommer på Montebello i Oslo som var påheftet strøksservitutter. Flere av naboene gikk til sak mot en av eierne og hevdet at det var oppført en tomannsbolig i strid med strøksservitutten på hans eiendom.

Lagmannsretten la til grunn at «i alle fall én av de som gikk til sak hadde påtalerett», uten at de vurderte «noko nytte»-vilkåret inngående for de øvrige eiendommene.²⁰⁹ Dette ble forankret i at han var «rettsetterfølger etter påhefteren [...] og [...] i servituttloven § 4».²¹⁰ Det kan stilles spørsmål om en vurdering av hvorvidt servitutten var til «noko nytte» ville avskåret flere av eierne fra å være berettiget.

I servituttområdet som var gjenstand for tvisten, var det store individuelle forskjeller innad i strøket. Montebello-området har i likhet med andre bydeler i Oslo gjennomgått store endringer de siste tiårene. Det er bygget motorveier, kjøpesentre og t-banelinjer som har økt pågangen i attraktive boligområder. Noen av saksøkernes eiendommer lå tett opp mot t-bane-sporet, andre nært til bilveien, og noen eiendommer var plassert slik at eierne ikke kunne se eiendommen der det var bygget i strid med strøksservitutten. Enkelte av eierne var dessuten var skyldig i servituttbrudd selv.²¹¹ Dette gir grunnlag for å påstå at det er store forskjeller på hvorvidt den enkelte eiendom objektivt sett drar nytte av de begrensingene som fremgår av servitutten.

Det kan derfor stilles spørsmål om det var riktig tilnærming av lagmannsretten å ta utgangspunkt i at det var «tilstrekkelig at én av de ankede parter [hadde] påtalerett», slik at det

²⁰⁹ LB-2021-83944.

²¹⁰ Ibid.

²¹¹ Ibid.

«ikke [var] nødvendig av hensyn til realiteten i saken å vurdere om også de øvrige ankede parter [hadde] en slik rett».²¹² Tilnærmingen innebar at naboenes samlede påvirkningsgrad fikk betydning, selv om enkelteiendommer nærmest ikke ble berørt av servituttruddet.

Forarbeidene og juridisk teori har lagt til grunn at vilkåret skal vurderes ut fra en objektiv bedømmelse av nytten for den konkrete eiendommen.²¹³ Dette tilsier at en bør være forsiktig med å forutsette at den nytten servituttten kan ha for én eiendom, gjelder gjennomgående for hele strøket.

Videre synes forarbeidsuttalelsen å utelukke subjektive forhold fra å ha betydning i nyttevurderingen.²¹⁴ Et forhold som imidlertid gjennomgående synes å ha vekt, er tilfeller der det kan påvises at servituttruddet gir utslag i verdien av eiendommene i strøket.²¹⁵ Dette kan begrunnes i at strøkssevituttene normalt skal forby tiltak som kan «setja ned egedomsverdet på området eller gå ut over trivnaden for dei som bur der».²¹⁶ Dette tilsier at en økonomisk interesse i at servituttten etterleves, er omfattet av «til noko nytte».

Mer uklart er det hvor grensen går for at trivselen i strøket kan oppfylle «noko nytte»-vilkåret. All den tid trivsel er et subjektivt forhold, kan det være vanskelig å akseptere vilkåret som oppfylt, for eksempel under henvisning til at servitutthaver identifiserer seg med strøkets villapreg og personene som bor der, og på denne måten har en ideell interesse i at servituttten opprettholdes.

Dette underbygges særlig av at en må regne med å justere forventningene til servituttbestemmelsen i tråd med samfunnsutviklingen.²¹⁷ Et viktig synspunkt er at fortettingsprosjekter også bidrar til samfunnsnyttige fordeler, som i noen grad veier opp for ulempene som kan oppstå ved at et område blir mer kompakt.²¹⁸ Dette gir grunn til å hevde at hva som generelt må tolereres i et villastrøk i dag, er mer enn det som gjaldt ved opprettelsen av strøkssevituttten.

²¹² LB-2021-83944.

²¹³ Rådsegn 5 s. 47 og Thor Falkanger, Servituttolva. Lovkommentar, § 4 punkt 5.2, Juridika (lest 21. november 2023).

²¹⁴ Rådsegn 5 s. 47.

²¹⁵ Thor Falkanger, Servituttolva. Lovkommentar, § 4 punkt 5.2, Juridika (lest 21. november 2023).

²¹⁶ Rådsegn 5 s. 42.

²¹⁷ Rådsegn 5 s. 16.

²¹⁸ Se Rt. 1969 s. 643 om vurdering av erstatning for ulemper ved støy ved etablering av motorvei.

I samme forarbeid viste Sivillovbokutvalget til Rt. 1958 s. 456 som la til grunn at «servitutten bør fortolkes slik at den bare medfører rettigheter for andre parselleiere i den utstrekning [...] slik som parsellene ligger til, etter en rimelig vurdering har en ikke altfor fjern interesse i at servitutten opprettholdes. En rent prinsipiell interesse i at det ikke gjøres skår i servituttkomplekset kan ikke være avgjørende».²¹⁹

Siste setning gir grunn til å spørre om det er til «noko nytte» for en påstått påtaleberettiget at han har interesse av å forhindre en «domino-effekt» med søksmål fra servitutthavere i området som hevder at strøksservitutten er bortfalt. En rettskraftig dom er bare bindende for partene som har gått til søksmål jf. tvisteloven § 19-15, men avgjørelsen vil kunne ha betydelig vekt ved en eventuell senere sak med en annen servitutthaver som part.²²⁰ I et slikt tilfelle er det trolig nærliggende å kreve fastsettelsesdom for om retten eksisterer eller ikke jf. tvl. § 1-3. Spørsmålet om det gir påtalerett at avgjørelser om den aktuelle strøksservitutten kan få betydning i en fremtidig servituttvist, er ikke blitt vurdert i rettspraksis.

Gjennomgangen viser at det gjenstår mange uavklarte spørsmål om hvem servitutten yter motstand overfor. Spørsmålene gir grunnlag for videre drøftelser, men av plassbegrensninger er det ikke rom for å gå mer i dybden her.

Generelt bør en kunne skille mellom ulemper av midlertidig og bagatellmessig karakter, og de typetilfeller der eiendommen vil få en varig negativ innvirkning, for eksempel tap av utsikt eller at eiendommen synker i verdi. Sistnevnte kategori må klart anses å tilfredsstillere kravet om at servitutten er til «noko nytte» for en eiendom, slik at eierne har rett til å påtale brudd eller å gi avkall på servitutten jf. servituttolova § 4.

²¹⁹ Rådsegn 5 s. 16 – 17.

²²⁰ Thor Falkanger, Servituttolova. Lovkommentar, § 4 punkt 5.2, Juridika (lest 30. november 2023).

10.3 Rettsvirkninger

10.3.1 Konkret vurdering

Til slutt blir spørsmålet; hva bør være det rettslige utfallet dersom tolkning av til «noko nytte» innebærer at en eller flere parter ikke har påtalerett jf. § 4. Kan en strøksservitutt som ikke er til «noko nytte» opprettholdes?

En nærliggende løsning er at strøksservitutten bortfaller dersom det påvises at servitutten *i sin helhet* ikke er til «noko nytte» for eiendommene. Da faller servitutten bort under henvisning til at den har utspilt sin rolle.²²¹ En slik løsning er fortettingssamfunnet tjent med.

Noe annet blir tilfellet der påtalerett er avskåret for den enkelte eiendom under henvisning til at strøksservitutten ikke utgjør «noko nytte» for eiendommen *i den konkrete saken*. Dette utelukker ikke at vedkommende eier vil være påtaleberettiget i en annen sak, for eksempel der virkningen av servituttbruddet er mer omfattende. Denne løsningen er til fordel for eierne, servituttkomplekset og hensynet til å verne etablerte eiendomsposisjoner.

Forarbeidene gir anvisning på at for strøksservituttene kan det være «nok med samtykke frå dei som ligg såleis til at spørsmålet er viktig for dei».²²² Dette antyder at det kan være grunn til å avgrense den berettigede kretsen, «særleg der dei er mange».²²³ Dette tilsier at hvem som er berettiget til å påberope og samtykke til å gi avkall på en strøksservitutt, må vurderes konkret i hvert tilfelle.

En lignende løsning ble antydnet i LB-2021-83944 (Montebello), men med det resultat at strøksservituttområdet, ikke den påtaleberettigede kretsen, ble beskåret. En av dommerne som representerte flertallet, la til grunn at det innenfor et større servituttområde kan ha vært ulik utvikling, som igjen kan medføre at enkelte servitutter anses bortfalt, men ikke andre.²²⁴

Den andre dommeren som representerte flertallet, mente at servituttene måtte anses bortfalt i hele servituttområdet.

²²¹ Se punkt 6.1.3.

²²² Rådsegn 5 s. 16.

²²³ Ibid.

²²⁴ LB-2021-83944.

Sammenlignet med bortfallsvurderingen, gir vilkåret «til noko nytte» anledning til å avskjære påtaleretten for en eller flere enkelteiendommer, fordi det ikke er mulig å konstatere at bruddet vil påvirke eiendommene i nevneverdig grad. Behovet og beskyttelsen servitutten gir vil variere fra sak til sak, også innenfor samme servituttområde. Spørsmålene om hvorvidt en eiendom har noen nytte av å påberope seg servitutten, må nødvendigvis være gjenstand for en konkret vurdering. Det betyr at samme eiendom kan være berettiget i en sak, men ikke i den neste, ut fra en vurdering av om eiendommen berøres i en slik grad at strøksservitutten er til «noko nytte» for eiendommen. Påtaleretten kan altså avskjæres for enkelte eiendommer i det konkrete tilfellet, men strøksservitutten består.

Bare i det tilfellet der servitutten har «utspilt sin rolle som følge av utviklingen i området», er bortfall nærliggende løsning.²²⁵ Da vil for eksempel det at servitutten ikke er til «noko nytte» for noen av eiendommene, være et viktig moment som taler for bortfall.

10.3.2 Betydning av eget servituttbrudd

I LB-2021-83944 (Montebello) bodde tre av saksøkere på eiendommer som var oppført i strid med strøksservitutten. Det kan stilles spørsmål til om det er rimelig at eiere av eiendommer som selv har misligholdt strøksservitutten skal ha samme rett som øvrige servitutthavere til å påberope servituttbrudd overfor andre i strøket.

I forarbeidene ble det i forbindelse med spørsmålet om hvilke av eierne som må samtykke når det skal gjøres avvik fra en servitutt, uttalt at «[t]il vanleg må det i slike tilfelle vera nok med samtykke frå dei som ligg såleis til at spørsmålet er viktig for dei».²²⁶

Det at avvik fra en servitutt må fremstå viktig for den aktuelle eieren som skal samtykke, samsvarer dårlig for parter som selv har forsømt servitutten, og på den måten bevist at servitutten ikke utgjør særlig «nytte» for sin eiendom. Her gjør alminnelige passivitetsbetraktninger seg gjeldende, i den forstand at ettergivenhet over tid hevdes å lede til forspillelse og rettstap i rettighetsposisjoner.²²⁷ Det kan være grunn til å hevde at påtaleretten overfor en strøksservitutt går tapt ved at eieren har unnlatt å forholde seg til sin rolle som

²²⁵ Rt. 1995 s. 904 på s. 909 (Gjensidige).

²²⁶ Rådsegn 5 s. 16.

²²⁷ Kai Krüger, «De lange tidsaksers juss – litt om induktiv pluralistisk argumentasjon i den historisk/dynamiske tingsrett om fast eiendom», *Kart og Plan* 1998, s. 161–169, Fagbokforlaget 1998.

pliktsubjekt overfor servitutten. Da bør han heller ikke beholde de rettigheter som fremgår av servitutten.²²⁸

Samtidig må en huske at en strøksservitutt er etablert for å beskytte eiendommen til «evig tid». Realservitutter ligger til eiendommen, uten at det stilles krav til utpreget aktivitet eller håndhevelse av servitutten for at retten skal bestå.²²⁹ Etter norsk rettstradisjon faller ikke servitutter bort ved ikke-bruk.²³⁰ Dessuten kan det tenkes at parter som har forsømt servitutten kan ha påtalerett ved krav om fastsettelsesdom for om en servituttrett eksisterer eller ikke, eller ved fullbyrdsdom med krav om at en negativ servitutt skal opphøre.²³¹

Oppgavens omfang tillater ikke annet enn å løfte frem at passivitetsutløst rettstap også reiser interessante spørsmål i relasjon til hvem som kan forvente rettigheter tilknyttet en negativ servitutt.

²²⁸ Se også servl. § 17 om avskipping ved kvalifisert rådighetsmisbruk.

²²⁹ Falkanger og Falkanger (2022) s. 255.

²³⁰ Stavang (2011) s. 65.

²³¹ Falkanger og Falkanger (2022) s. 236.

11 Oppsummering og konklusjon

Den eller de som er «påtaleberettiget» overfor en negativ servitutt, er rettighetshaver(e) som kan gjøre krav gjeldende overfor andre, herunder ved søksmål, med hjemmel i servitutten. På samme måte er disse «berettiget» til å gi avkall på servitutten ved å samtykke til sletting jf. tinglysingsloven § 32 første ledd.

Hvilken personkrets som er berettiget til å påtale mislighold og/eller gi avkall på en tinglyst negativ servitutt slik reglene fremtoner seg nå, kan oppsummeres i følgende konklusjon:

Negative servitutter binder servitutthaver til å overholde forbudet som er fastsatt i servituttbestemmelsen som er påheftet eiendommen jf. servituttlova § 1. Hovedregelen for slike enkeltstående negative servitutter er at påtaleretten er lagt til den som påheftet servitutten, og hans rettsetterfølger.²³² Hvem dette er, må avgjøres ut fra en tolkning av stiftelsesgrunnlaget.²³³ Påtalerett utover hovedregelen, krever særskilt rettsgrunnlag.²³⁴

Et særskilt rettsgrunnlag gjelder for strøksservitutter jf. servituttlova § 4. For strøksservituttene utvides påtaleretten til å omfatte den personkretsen som har strøksservitutten tinglyst på sin eiendom. Dette kommer av at strøksservitutten skal sørge for en særskilt bo- og byggestil «på eit område» jf. servituttlova § 4. Dr. Holms-dommen har bidratt til å avklare at dersom det ikke foreligger en strøksservitutt som skal verne hele området, gjelder den ovennevnte hovedregelen for enkeltstående negative servitutter.²³⁵

Selv om det foreligger en strøksservitutt, kan det være etablert i stiftelsesgrunnlaget at påtaleretten skal være personlig for påhefteren. Forarbeidene og rettspraksis stiller imidlertid strenge krav til et slikt grunnlag, for å sikre trygghet for eiere som i utgangspunktet vil innrette seg etter at påtaleretten skal gjelde for hele strøket.²³⁶

²³² Falkanger og Falkanger (2022) s. 257. Se punkt 8.2 og punkt 9.2.

²³³ Se punkt 5.

²³⁴ Jf. HR-2023-847-A.

²³⁵ HR-2023-847-A.

²³⁶ Se punkt 8.2.

Om det finnes andre unntak, kan diskuteres ut fra Høyesteretts obiter dictum som sa at «[t]redjepersoner [...] kan ikke gjera [servitutten] gjeldande», med mindre det foreligger «særskilt rettsgrunnlag».²³⁷ Hva et «særskilt rettsgrunnlag» for tredjepersoner kan være, er uavklart og gir grunnlag for videre forskning.

Forutsetningen er uansett at påtalerett ved mislighold av strøksservitutter bare er aktuelt «i den mon» det kan være til «noko nytte» for eiendommen å gjøre strøksservitutten gjeldende jf. servituttolva § 4. Dette innebærer at til tross for at de øvrige vilkårene i § 4 er oppfylt, kan retten til å gjøre krav gjeldende være avskåret i det konkrete tilfellet. Selve innholdet i «nytte»-vilkåret, har fått lite plass i rettskildene. I Dr. Holms-dommen ble påtalespørsmålet fremhevet, uten at Høyesterett tok videre stilling til det.²³⁸

Hva til «noko nytte» innebærer er derfor fremdeles uklart. Vilåret må antakeligvis vurderes konkret og med hver enkelt eier med påheftet strøksservitutt for øyet. Reduksjon i eiendomsverdien vil nok trygt oppfylle nyttekriteriet, men utover dette er grensen uskarp. Omfanget av den aktuelle forsømmelsen av servitutten, eiendommenes plassering, samt strøkets utstrekning og utvikling vil sannsynligvis være egnede momenter i vurderingen av om de påstått påtaleberettigede berøres i en slik grad at det er rimelig å bli hørt med krav som følger av servitutten. En viktig innvendig i dette henseende bør være dersom en eier selv har misligholdt servitutten. I et slikt tilfelle er det vanskelig å forstå at servitutten kan være til «noko nytte» for vedkommende eiendom.

Hvor bredt nedslagsfelt en strøksservitutt kan ha, og hvilke interesser som i dag beskyttes som «noko nytte» for en eiendom er ikke endelig avgjort. Terskelen er tilsynelatende ikke særlig høy, men fremstillingen indikerer at det kan være grunn til å gi vilåret mer plass som rettslig sensureringsmekanisme for å bidra til hensiktsmessig samfunnsutvikling på lang sikt.

²³⁷ HR-2023-847-A avsnitt 58.

²³⁸ HR-2023-847-A avsnitt 59.

12 Avsluttende refleksjoner

På få rettsområder fokuseres det sterkere på stabilitet og vern av det bestående enn i det som vedrører fast eiendoms rettsforhold.²³⁹ Det er ofte gamle hjemmelsdokumenter som beskriver eksisterende rettsforhold. For realservitutter fortsetter heftelsen å hvile på senere parseller som deles fra det opprinnelige bruksnummeret.²⁴⁰ En konsekvens av dette kan være særlig utfordringer knyttet til sletting av servitutter.

Tinglysingsmyndighetene har bare adgang til å slette heftelser som åpenbart er opphørt jf. tinglysningsloven § 31 andre ledd. Utover dette kan en heftelse bare slettes hvis det enten tinglyses bevis for at den er falt bort eller for at den berettigede samtykker til det jf. tingl. § 32 første ledd.

Ved sletting av strøksservitutter kan det ofte være tvilsomt hvem som er berettiget etter servitutten og derfor er rette vedkommende til å gi samtykkeerklæring slik at servitutten kan slettes.²⁴¹ Dette innebærer at eldre strøksservitutter som hefter på senere fradelte parseller, i praksis kan være vanskelig å få slettet. Dette gjelder særlig der stiftelsen av servitutten er fra langt tilbake i tid, og det ikke lenger finnes noen identifiserbar hjemmelshaver.²⁴²

Prosessen for å få avklaring i eiendomsforholdene kan være omfattende og ressurskrevende for de involverte partene og for domstolene. Ved tinglysning av strøksservitutter bør det derfor påses at skjøte inneholder klare opplysninger om hvem som er de berettigede etter dokumentet.

Et stort omfang saker for domstolene viser imidlertid at dette sjelden er tilfellet. At strøksservitutter, som kanskje ikke lenger gir en tilfredsstillende og oppdatert regulering av et område er vanskelig å bringe til opphør, kan virke kompliserende for utviklingen.

Eiendomsretten særpreges av en iboende treghet og «oppbruddsmotstand» som beskytter status quo.²⁴³ Men tingsretten er også «dynamisk» ved at rettighetsposisjonene i praksis må vurderes

²³⁹ Kai Krüger, «De lange tidsakers juss – litt om induktiv pluralistisk argumentasjon i den historisk/dynamiske tingsrett om fast eiendom», *Kart og Plan* 1998, s. 161–169, Fagbokforlaget 1998.

²⁴⁰ Marianne Reusch, *Karnov lovkommentar: Servituttlova*, note 1 til § 4, LovdataPro.no (lest 10. september 2023).

²⁴¹ Ole F. Harbek og Erik Solem, *Lov om tinglysning med kommentarer*, 9. utgave ved Torgeir Austenå, 1990, Grøndahl & Søn, s. 245.

²⁴² Marianne Reusch, *Karnov lovkommentar: Servituttlova*, note 1 til § 4 avsnitt 1, LovdataPro.no (lest 10. september 2023).

²⁴³ Kai Krüger, «De lange tidsakers juss – litt om induktiv pluralistisk argumentasjon i den historisk/dynamiske tingsrett om fast eiendom», *Kart og Plan* 1998, s. 161–169, Fagbokforlaget 1998.

med nåtidsøyne og tilpasses samfunnsutvikling og endrede behov ved gammeldagse bruksområder.²⁴⁴

Mange servitutter ble etablert i samsvar med en rettstradisjon som skulle bøte på utfordringer med jord- og landbrukssamfunnet i distrikts-Norge. Det kan være vanskelig å se hvordan et moderne boligstrøk er tjent med å forholde seg til servitutter som styrer fast eiendoms rettsforhold med bygd- og fjell for øyet. Eldre servitutter kan derfor påstås å legge uforholdsmessig strenge bånd på utformingen av området, og hindre at samfunnsønskelig utvikling kan skje uten å anstrenge partene, utbyggere og domstolene unødvendig.

Samtidig har vi sett at etterfølgende faktisk utvikling kan få betydning for den privatrettslige fastleggingen av innholdet i negative servitutter.²⁴⁵ Det dynamiske aspektet ved eiendomsretten innebærer at tidens innflytelse må balanseres mot hensynet til å verne om eksisterende rettslige posisjoner. I et større perspektiv bidrar dette til rettsøkonomiske løsninger gjennom rasjonell og tidsoppdatert bruk av eiendom.

I lys av det som er fremstilt i denne oppgaven, kan det være grunn til å vente seg en viss reformasjon av regelverket hva gjelder negative servitutter. I fremtiden kan en måte å bøte på konsekvenser ved utdaterte negative servitutter være å forhåndsavtale opphørsreguleringen og eksplisitt ta stilling til hvem som skal ha rettigheter ved servituttene. Det kan for eksempel bli lagt inn tidsbestemte reforhandlingsklausuler og/eller forhåndsbestemte virkninger av et potensielt servituttbrudd. Selv om det er vanskelig å forutse og dermed avtaleregulere ethvert problem som kan oppstå, gir ideen om en mer gjennomarbeidet avtale partene incentiv til å tenke seg om før problemet er en realitet.²⁴⁶ Dette kunne lettet tvistepotensialet overfor domstolene, samt fungert som et verdifullt verktøy for å avstemme utdaterte rettighetsposisjoner med utviklingen, og på den måten bevare samfunnsøkonomisk ønskelige servitutter.

Likevel må en huske at forventningen om stabilitet, og dermed forutberegnelighet, i alminnelighet forsterkes desto lenger en etablert rettsposisjon består. Dette er spesielt viktig for servituttene. Når de først er etablert, innebærer de langsiktige føringer på bruken av fast eiendom.²⁴⁷ Innrettelse er derfor et viktig hensyn som ikke må underkommuniseres i denne

²⁴⁴ Kai Krüger, «De lange tidsaksers juss – litt om induktiv pluralistisk argumentasjon i den historisk/dynamiske tingsrett om fast eiendom», *Kart og Plan* 1998, s. 161–169, Fagbokforlaget 1998.

²⁴⁵ Stavang (2011) s. 127. Se også punkt 6.

²⁴⁶ Stavang (2011) s. 53.

²⁴⁷ Stavang (2011) s. 31

sammenhengen. Tidsskapt gjeldende rett har likevel en viktig konfliktløsningsfunksjon som er egnet til å lempe på ressurskrevende bearbeidelse av svært gamle avtaler som tiden kan ha løpt fra.²⁴⁸ Et eksempel er hva man i dag kan tåle av negative ulemper i forbindelse med boligutbygging. Det er ikke lenger sikkert at forventingen man hadde til fred, ro og avstand til nærmeste nabo i 1960 kan opprettholdes for eiendommer i dag. Fortetningsbehovet har endret forutsetningen for hvor liberal det er hensiktsmessig å være i tolkningen av hva som er til «noko nytte» for en eiendom. Dette kan etter omstendighetene diskvalifisere enkelte eiere fra å være «berettiget» i relasjon til en tinglyst negativ servitutt.

²⁴⁸ Kai Krüger, «De lange tidsaksers juss – litt om induktiv pluralistisk argumentasjon i den historisk/dynamiske tingsrett om fast eiendom», *Kart og Plan* 1998, s. 161–169, Fagbokforlaget 1998.

Litteraturliste

Litteratur

Austenå, Torgeir, [«Endring og avløsning av servitutter ved skjønn etter servituttloven»](#), *Lov og Rett* 2000/6, s. 338 – 349.

Austenå, Torgeir, [«Lov om særlege råderettar over framand eigedom \(Servituttloven\)»](#), *Lov og Rett* 1970/1, s. 35 – 46.

Berg, Borgar Høgetveit og Stein Bråthen-Otterbech, *Tinglysing: lov om tinglysing 7. juni 1935 nr. 2 med kommentarer*, Cappelen Damm Akademisk 2009.

Brækhus, Sjur og Axel Hærem, *Norsk tingsrett*, Universitetsforlaget 1964.

Bull, Kirsti Strøm og Nikolai K Winge, *Fast eiendoms rettsforhold. Kort forklart*, 3. utg., Universitetsforlaget 2023.

Elvestad, Helén Elisabeth, [«Strøkservitutter i fortettingsprosjekter»](#), *Tidsskrift for eiendomsrett* 2017/2, s. 173 – 207.

Eriksen, Gunnar Ketil [«Mothevd og frihevd»](#), *Jussens Venner* 2010/3 s. 204-217.

Eriksen, Gunnar Ketil, [«Endre Stavang: Opphør av servitutter»](#), *Tidsskrift for rettsvitenskap* 2011/5, s. 694 – 698.

Falkanger, Thor, *Fast eiendoms rettsforhold*, 5. utg., Universitetsforlaget 2016.

Falkanger, Thor og Aage Thor Falkanger, *Tingsrett*, 9. utg., Universitetsforlaget 2022.

Harbek, Ole F. og Erik Solem, *Lov om tinglysing med kommentarer*, 9. utg., ved Torgeir Austenå, Grøndahl & Søn 1990.

Høgberg, Alf Petter og Jo Hov, *Alminnelig avtalerett*, Papinian 2009.

Karlsen, Theodor, *Tingsrett før eksamen*, Fagbokforlaget 2022.

Karlsen, Theodor og Matias Tvermyr Holmen, [«Grunnbokens troverdighet om begrensede rettigheters innhold»](#), *Tidsskrift for eiendomsrett* 2023/2, s. 141 – 172.

Krüger, Kai, «De lange tidsaksers juss – litt om induktiv pluralistisk argumentasjon i den historisk/dynamiske tingsrett om fast eiendom», *Kart og Plan* 1998, s. 161 – 169, Fagbokforlaget 1998.

Lilleholt, Kåre *Allmenn formuerett. Fleire rettar til same formuesgode*, 2 utg., Universitetsforlaget 2018.

Lunde, Tore [«Handheving av strøkservitutter - presumsjon for bortfall?»](#), *Tidsskrift for eiendomsrett* 2005/2, s. 171 – 180.

Mo, Einar, *Faste eiendommers rettsforhold*, 2. utg., Cappelen Damm Akademisk 2023.

Opdal, Thorstein Vale og Lasse Lillelund Innleggen, [«Negative servitutter – om innhold, endring, opphør og sletting»](#), *Jussens Venner* 2021/1-2, s. 51 – 78.

Røsæg, Erik, «Grunnbokens grenser» i Berte-Elen Konow, Hans Fredrik Marthinussen og Knut Einar Skodvin (red.), *Falkultetsbyggjar, vestlending og verdsborgar, Festskrift til Ernst Nordtveit 70 år*, Cappelen Damm akademisk 2023.

Skoghøy, Jens Edvin A, *Tvisteløsning*, 3. utg., Universitetsforlaget 2017.

Stang, Emil, *Norsk bygningsrett*, Tanum 1943.

Stavang, Endre *Opphør av servitutter*, Cappelen Damm Akademisk 2011.

Elektronisk litteratur

Elvestad, Helén Elisabeth, «Strøkservitutter og påtalespørsmålet – en kommentar til HR-2023-847-A», *Juridika Ekspertkommentar* (2023), <https://juridika.no/innsikt/strokservitutter-og-patalesporsmalet-en-kommentar-til-hr-2023-847-a>. (lest 26. august 2023).

Eriksen, Gunnar Ketil, *Norsk Lovkommentar: Servituttloven*, note 13, Rettsdata.no (lest 8. september 2023).

Falkanger, Thor, *Servituttlova. Lovkommentar*, [Juridika](#) (lest 11. september 2023).

Moe, Solveig, *Norsk Lovkommentar: Tinglysingsloven*, note 252, Rettsdata.no (lest 8. oktober 2023).

Nordtveit, Ernst, *Norsk Lovkommentar: Grannelova*, note 2, Rettsdata.no (lest 16. oktober 2023).

Reusch, Marianne, *Karnov Lovkommentar: Servituttlova*, Lovdata.no (lest 8. september 2023).

Lover

Lov 17. mai 1814 Kongeriket Norges Grunnlov (Grunnloven – Grl.).

Lov 20. august 1909 om skylddeling (skylddelingsloven) (OPPHEVET).

Lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing (tinglysingsloven - tingl.).

Lov 16. juni 1961 nr. 15 om rettshøve mellom grannar (grannelova – gl.).

Lov 18. juni 1965 nr. 6 om sameige (sameigelova – saml.).

Lov 18. juni 1965 Bygningslov (OPPHEVET).

Lov 29. november 1968 um særlege råderettar over framand eigedom (servituttlova - servl.).

Lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom (avhendingslova – avhl.).

Lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste (tomtefestelova - tfl.).

Lov 21. mai 1999 nr. 30 om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett (menneskerettsloven – mrl.)

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

Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven – pbl.).

Lov 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (jordskiftelova - jskl.).

Internasjonale konvensjoner

EMK P1. Protocol for the Protection and Human Rights and Fundamental Freedoms of 4th of November 1950. Inntatt som Vedlegg 2. Den europeiske menneskerettskonvensjon med protokoller (norsk oversettelse) i Menneskerettsloven.

Lovforarbeider

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

NUT 1960: 1 Rådsegn 5 – Om særlege råderettar over framand eigedom.

Ot.prp. nr. 9 (1935) Om lov om tinglysing.

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

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

Uttalelser fra norske forvaltningsorgan

Kommunal- og distriktsdepartementet, «Fortetting, transformasjon og knutepunktutvikling», *Regjeringen.no*, 12.10.2023, https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/fagtema/fortetting_transformasjon_knutepunktutvikling/id2898349/.

Kartverket, «Rundskriv for Tinglysingen», 21. april 2022, *Kartverket.no* <https://kartverket.no/eiendom/rundskriv-for-tinglysingen#heading-7688>.

Kartverket, «Hvordan slette fra grunnboken», 21. april 2022, *Kartverket.no*, <https://kartverket.no/eiendom/rundskriv-for-tinglysingen#heading-7688>.

Rettsavgjørelser fra Høyesterett

Rt. 1929 s. 263 (Fram)

Rt. 1932 s. 852

Rt. 1933 s. 411

Rt. 1935 s. 14

Rt. 1958 s. 456

Rt. 1969 s. 643

Rt. 1995 s. 904 (Gjensidige)

Rt. 2002 s. 145 (Bortelid)

Rt. 2004 s. 883

Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong I)

HR-2020-2186-A (Stryken gård)

HR-2023-847-A (Dr. Holms)

Rettsavgjørelser fra underinstanser

LB-2006-181651

LB-2009-118372

RG 2009 s. 335 (Borgarting)

RG-2013-567 (Borgarting)

LB-2014-62617

LG-2017-190820

LB-2018-39641

LB-2018-53208

LB-2020-99290

LB-2021-83944 (Montebello)

TBUS-2021-27176

Artikler

Gjertsen, Tone, Bjørn Slaatta og Ola Nordvang Rundfloen, «Utviklings ABC – Del 13 – Strøksservitutter», *Norway.Dlapiper.com*, 15. mai 2020, <https://norway.dlapiper.com/no/nyhet/utviklings-abc-del-13-stroksservitutter>.

Thunes, Anette og Erling Astrup Sjøtun, «Soga om stroksservituttar fortset», *Foyen.no*, 31. mai 2023, <https://foyen.no/aktuelt/soga-om-stroksservituttar-fortset/>.

Uldalen, Per Amund, «Hva er «villamessig bebyggelse?» *Haavind.no*, 7. november 2014, <https://haavind.no/hva-er-villamessig-bebyggelse/>.

Figuroversikt

Figur 1 punkt 5.2: Oversiktskart over sakskomplekset som utgjorde utgangspunktet for HR-2023-847-A (Dr. Holms-dommen). Skjermutsnitt hentet fra Seeiendom.no, <https://seeiendom.kartverket.no/>

Figur 2 punkt 5.2: Oversiktskart med markert bruksnummer for det omtvistede området på Geilo i HR-2023-847-A, Hentet fra forelesning i tingsrett ved Universitetet i Bergen: *Femte forelesning Servituttar – utvalde problemstillinger*, 29. mars 2023 ved professor Tore Lunde.