



NABORETT

Forelesninger over fast eiendoms rettsforhold våren 2009
Endre Stavang



Hva er naborett?

- Naboloven + gjerdeloven (Falkanger 2005 s. 288-89), men se også vassdragsloven og forurensningsloven.
- Naborett i snever forstand + servitutter + reguleringsplaner og lignende offentliggrettslig regulering av ”naboproblemet” = naborett i vid forstand.



Rettsutvikling og begrunnelse

- De første dommene
- De tre lovgivningsprosessene og samspillet med rettspraksis
- Begrunnelser for naborettslig ansvar
 - Samfunnets tarv (1887)
 - Fremme ønsket bruk av grunn (1961)
 - Forebygge skade eller ulempe (1989)
 - Hindre at bestemte grupper rammes spesielt hardt av sjenerende tiltak (1989)



Virkeområdet for naboettslig ansvar etter § 2 - oversikt

- Grannelova er generell og supplerer §§ 3 til 5
- Ansvar eller ansvarsfrihet regulert i avtale eller av særlige rettforhold, jf § 1
- Betingelsene i sanksjonsbestemmelsene
- Betingelsene i § 2 selv



Virkeområde (forts.): Betingelsene i sanksjonsbestemmelsene

- Erstatningsansvaret
 - Økonomisk tap, jf Rt. 1980 s. 309 Nybrottveien og Rt. 1981 s. 343 Bybrua i Stavanger
 - Årsakssammenheng mellom tapet og tålegrenseoverskridelsen, jf. Rt. 1994 s. 681 Sjøpelfylling i Fana
- Rettings- og vederlagsansvaret
 - Ikke retting eller vederlag ved visse typer forhåndsgodkjenning, se første ledd
 - Ikke retting hvis interesseovervekt ex post og mangel på culpa, men da vederlag, se annet ledd
 - Kun vederlag for tiden fremover etter at det klart at tiltaket får fortsette uten retting, jf Rt. 1995 s. 1303 Grinda
- **Figurer som viser forskjellen på erstatning og vederlag**



Virkeområde (forts.): Betingelsene i § 2 selv

- Hvem som er ansvarlig
- Hva man er vernet mot
- Hvem som er vernet
- Grensen mot hva man må tåle
- Årsaksvilkåret



Prinsipper for tålegrensevurderingen - oversikt

- Unødig eller urimelig som tre ansvarsgrunnlag
 - Unødig
 - Generell urimelighet
 - Ventelig skade eller ulempe
 - Vanlig skade eller ulempe
 - Forebyggelsesmuligheten
 - Spesiell urimelighet
- Figur som viser de tre ulike tålegrensene



Nærmere om unødig skade eller ulempe

- Lovtekst: skade eller ulempe mot forebyggelsesmuligheten, se annet ledd
- Rettspraksis
 - Rt. 1915 s. 337 Van Severen
 - Sandvika gjestgiveri
 - Bybrua i Stavanger
 - Sammenfatning: Markert overvekt?
- Figurer for vekt og insentiver
- Særlig om lokalisering eller varierende aktivitetsnivå, Rt. 1965 s. 933 Bunker



Nærmere om generell urimelighet

- Lovtekst
 - Ventelig, se tredje ledd
 - Vanlig, se tredje ledd
 - Forebyggelsesmuligheten, se annet ledd
- Rettspraksis om venteligheten
 - Sannsynligheten for slike skader og ulemper, Rt. 1995 s. 1995 s. 1303 på side 1310 ("hva som måtte være ventelig ut fra eiendommens beliggenhet i forhold til trafikkområder, bymessig bebyggelse, industrivirksomhet og annen virksomhet i området.").
 - Naboen har hatt nytte av tiltaket eller utviklingen som tiltaket er en del av, Rt. 1969 s. 643 Fana (vei gir kommunikasjonsmessige fordeler også til dem som sjeneres).
 - Naboen har godtatt å bli utsatt for ulempene, Rt. 1972 s. 142 Jernverket (den som har bygget i nærheten av jernverket har selv tatt en risiko).



Rettspraksis (forts.)

- Naboen har medvirket til ulempen, Rt. 1931 s. 211 Transformatoranlegg på Smestad (naboen hadde solgt eiendommer og bidratt til å endre strøkets karakter).
- Hvem som etablerte seg først på stedet. Tidsprioritet fritaksgrunn for jernbaner, veier, kraftledninger og flyplasser, men ikke for mindre faste anlegg og innretninger som skytebaner, oppdrettsanlegg og vanlig industrivirksomhet. Offentlige avfallsplasser kommer i førstnevnte kategori Rt. 1995 s. 1303 Grinda. Tidsprioritet ikke særlig solid grunnlag som ansvarsgrunn. Venteligheten skal vurderes på det tidspunktet da skadelidte ervervet eiendommen.
- Ulempen er en følge av en naturlig utvikling, Rt. 1931 s. 211 Transformatoranlegg på Smestad.
- Naboeieiendommen eller naboens ting tåler lite, Rt. 1923 s. 260 Sagbruk i Namsos (nabogården bygd på grunn som fremmet ryster) . Se nå gl. § 13



Rettspraksis (forts.)

- Offentlig tillatelse (*lite fremme, bare to dommer*)
- Samfunnsmessige tiltak, slik som investeringer i infrastruktur, Rt. 1996 s. 232 Lillo-Opsahl.
- Offentlige retningslinjer for miljøkvalitet Rt. 1991 s. 1281 Vindmølle på Jæren.
- Er forventet utvikling i retning av strengere krav til miljøkvalitet relevant?



Nærmere om spesiell urimelighet

- Innført i 1989 for å myke opp den strenge tålegrensevurderingen og styrke miljøvernet
- Et særlig ønske om å redusere etableringstidspunktets betydning
- Fire tema: (1) ikke urimelig; (2) vesentlig forverring av bruksforholdene; (3) som bare eller i særlig grad rammer en avgrenset krets av personer; (4) kan det regnes som urimelig.



Spesiell urimelighet - tema (1)

- § 2 fjerde ledd er en unntaksregel fra § 2 tredje ledd og kan bare brukes dersom ulempene er vanlige eller ventelige, jf Rt. 2006 s. 486 *Gardermoen*.
- Det betyr at tolkningen av tredje ledd til enhver tid er bestemmende for når fjerde ledd kommer til anvendelse.



Spesiell urimelighet - tema (2)

- Det er de konkrete virkningene for den praktiske utnyttelsen av eiendommene som er vurderingstemaet, noe som gir vurderingen en relativ karakter. Fremtidig påregnelig bruk skal det også tas hensyn til, jf Rt. 1996 s. 232 *Lillo-Opsahl* og Rt. 2006 s. 788 *Svartebukt Havn*.
- En gradvis forverring av miljøet bør sees under ett dersom endringen er ledd i en mer langsiktig plan. Når det kreves en vesentlig forverring, er dette fordi bestemmelsen er ment som en sikkerhetsventil, jf Rt. 1974 s. 524 *Fornebu* (*occasio legis*) og Ot. prp. nr. 33 (1988-89), se også Rt. 1996 s. 232: ” det er tale om en forholdsvis høy tålegrense, men den må ligge et stykke under den alminnelige tålegrense som følger av tredje ledd”.
- Dessuten må det stilles opp et absolutt minstekrav, jf Rt. 2002 s. 1080 *Trekantsambandet*. ” Og selv om bestemmelsen etter sin ordlyd kan synes å legge opp til en utelukkende relativ vurdering, fremgår det klart av dens formål og forarbeider at det må stilles et betydelig krav til de absolutte virkninger for at tålegrensen skal kunne anses for å være **overskredet**. ”



Spesiell urimelighet - tema (3)

- Dette vilkåret presiserer den skjevheten som må foreligge for at bestemmelsen skal kunne danne grunnlag for et erstatningskrav.
- Med den utformning vilkåret har fått, er det vanskelig å se at det er egnet til å oppfylle forarbeidenes forutsetning om at det skal ha selvstendig betydning som skranke for erstatning.
- Ordlyden fanger opp praktisk talt alle de måter ulempe kan ramme på, fordi ulempebelastning er det eneste avgrensningskriteriet som synes relevant.



Spesiell urimelighet - tema (4)

- Momenter:
 - Graden av oppfyllelse av tema (2) og (3) og bestemmelsens formål: Graden av ulikhet i fordel/ulempe ved tiltaket mellom den avgrensede krets og de som har nytte av tiltaket. Graden av ulikhet i antall mellom den berørte krets og de som har nytte av tiltaket.
 - Hvilke ulemper som vanligvis rammer naboer til tilsvarende tiltak andre steder, se Rt. 2002 s. 1080 *Trekantsambandet*.
 - Hvorvidt tiltaket også medfører fordeler for de berørte.
 - Mulighetene for å redusere ulempene, jf annet ledd.
 - Aktuell eller påregnelig bruk, Rt. 2006 s. 788 *Svartebukt Havn*
 - Den alminnelige samfunnsutviklingen, jf NOU 1982: 19, men hva med Grl. § 110b?



Naborett – rettspraksis som bør leses

- Rt. 1964 s. 609 Hunton Bruk
- Rt. 1969 s. 757 Sandvika Gjestgiveri
- Rt. 1980 s. 309 Nybrottveien
- Rt. 1995 s. 1303 Grinda
- Rt. 2006 s. 486 Oslo Lufthavn Gardermoen