



SERVITUTTER

Forelesninger over fast eiendoms rettsforhold våren 2009
Endre Stavang



Hva er servitutter?

- Ordets opprinnelse: "servitus"
- Definisjon, jf § 1
 - Partiell (ikke total)
 - Faktisk (ikke rettslig)
 - En tjenende eiendom (heftelse)
 - Både positiv bruk og det negative
- Avgrensninger
 - Allemannsrettigheter (ikke særrett)
 - Allmenningsrett (eget regelverk)
 - Sameie (parallell deling)
 - Grunnbyrder (eieren skal gjøre eller yte noe til fordel for en annen)
 - Naborettslige begrensninger (ikke særretter)



Servituttyper

- forbruk
- bruk
- utvidet rådighet
- negative servitutter
- reelle og personlige
- evigvarende og tidsbegrensede
- jordbruksservitutter, for eksempel rett til beite
- bedriftservitutter, for eksempel rett til uttak av vann eller til å legge rør, stolper og ledninger



Rettskildesituasjonen

- Loven er i hovedsak deklarasjonsrett, men enkelte tvingende lovregler (§§ 8, 11-16 og 18,19)
- Mye rettspraksis, men denne er også i hovedsak deklarasjonsrett. Rettspraksis i domssamling: Rt. 1937 s. 355, Rt. 1968 s. 695, Rt. 1995 s. 904, Rt. 2002 s. 145.



Metodisk hovedpoeng

Hvilke regler som gjelder for servitutter, vil bero på to forhold:

- (1) Det grunnlaget servituten er stiftet på
- (2) De deklarasjoniske rettsreglene



Stiftelse - stiftelsesmåter

- Avtale. Eks: Rett til å nekte nabo å bygge høyt.
- Hevd. Eks: Rett til adkomstvei til fiskevann.
- Alders tids bruk. Eks: Rett til hogst i skog.
- Ekspropriasjon. Eks: Rett til adkomstvei til feriebolig.
- Jordskifte. Eks: Rett til å ta vann til vanning av avling.



Stiftelse - begrensninger

- Hovedregel: Adgangen til å stifte servitutter over fast eiendom er fri. Innskrenkninger i adgangen må ha særskilt hjemmel. (ikke opplagt, annerledes i Sverige)
- Lovbestemte innskrenkninger: Servitutter som er direkte skadelige eller som kan svekke næringsgrunnlaget for tjenende eiendom.
- Privatrettslige innskrenkninger: Bortleie versus beite eller hugst; Pant versus uttaksretter.



Rådigheten - generelt

- Avtalte servitutter: Vanlige tolkningsprinsipper
- Hevdede servitutter: Bruken, men også hypotetisk avtale
- Ellers: Interesseavveining og hensiktsmessige løsninger
- Noen typiske tolkningsproblemer: Varighet; Reell eller personlig rett; Enerett eller flere rettighetshavere; Aksessoriske rettigheter



Rådigheten - nærmere om metoden

- Avtale, vederlag og omstendigheter
 - Behov
 - Ulempe
 - Skikk og bruk
- § 2 – tida og tilhøva
- Rettspraksis – finne linjer, ikke prejudikater



Rådigheten – ferdselrettigheter som eksempel

- Bil?
 - Rt. 24.583 (rett til bruk av bil, noe annet gir utilfredsstillende rett); Rt. 37.355 (rett til bruk av lastebil for å gi rom for nødvendig biinntekt); Rt. 53.1453 (ikke rett til kjøring med hest og bil)
- Kan andre gis rett?
 - Presumsjon, se Rt. 15.20
 - Skade og ulemper, se Rt. 66.776 og Rt. 68.695
 - Biinntekt, se Rt. 68.750 og Rt. 73 s. 229
- Alternativ vei
 - Rt. 15.480 (gammel rett til vei i behold selv om det kom ny, offentlig vei); Rt. 80.1281 (ikke rett til ferdsel på gammel vei, slik at dårligere vei måtte benyttes frem til ny, offentlig vei).



Rådigheten - betydningen av endrede forhold, herunder misbruk

- Tolkning – allerede gjennomgått
- Omskiping etter § 5
- Omskiping etter § 6
- Avskiping etter § 7
- Misbruk av servituttrådigheten: Stiftelsesgrunnlaget; § 17 (varig i strid med §§ 2 eller 3; tross advarsler; opphør, suspensjon, erstatning)



Overføring av rådigheten

- Utgangspunktet etter § 9 første ledd
- Rent personlige servitutter etter § 9 tredje ledd
- Reelle servitutter etter § 9 annet ledd
- Forkjøpsrett
 - ”går over”, jf § 10
 - Enkelte av løysingsrettslovas bestemmelser gjelder tilsvarende så langt de passer (§§ 2, 8, 10 første til tredje ledd, 11, 12 første og annet ledd og 13 til 22)
 - Unntaket i § 10 annet ledd
- Salg og deling av tjenende eiendom



Opphør

- Forhåndsbestemt eller avtalt opphør og lignende
 - Stiftelsesgrunnlaget (tiden er ute, oppsigelse, servitutthaveren dør, mislighold, virksomheten opphører, servitutthaveren flytter, andre endrede faktiske forhold)
 - Avtale (herunder ensidig avkall)
 - Konfusjon (eieren og innehaveren av en personlig servitutt blir den samme)
- Ekstinksjon
 - Hevd
 - Passivitet
 - endrede forhold
 - Avtale- eller kreditorekstinksjon
- Ekspropriasjon
 - Ekspropriasjon
 - Jordskifte
 - Avløsning etter § 7
 - Innløsning etter § 17
- Offentlige rådighetsreguleringer



Nærmere om negative servitutter

- Hva er negative servitutter? Lovtekst og eksempler.
- Ingen spesielle lovregulering, bortsett fra § 4
- Rt. 1971 s. 95 (Samvirkelaget), Rt. 1995 s. 904 (Gjensidige), Rt. 2002 s. 145 (Bortelid), Rt. 2008 s. 362 (Naturbetong).
- Den nye plan- og bygningsloven (ikke trådt i kraft)



Tillegg: Litt om allemannsrett

- Regelen for innmark
- Regelen for utmark
- Skillet mellom innmark og utmark, særlig om ”privatiseringstiltak”
- Allemannsrettens statiske rettsvern