



UIT

NORGES  
ARKTISKE  
UNIVERSITET

Det juridiske fakultet

## **Avhendelse av deler av veirett ved utparsellering**

*Drøftelse av herskende eiendoms avhendelsesadgang etter  
servituttolva § 9 ved avhendelse av veirettigheter til fradelt tomt.*

---

**Marte Kleveland Dørum**

*Liten masteroppgave i rettsvitenskap vår 2016*





## Innholdsfortegnelse

<b>1. Innledning</b> .....	<b>5</b>
1.1 Problemstilling.....	5
1.2 Bakgrunn og tema.....	5
1.3 Servitutter.....	7
1.4 Skillet mellom utvidet og endret bruk.....	8
1.5 Metodisk redegjørelse.....	8
1.5.1 Generell metode for tingsretten.....	8
1.5.2 Rettskildebildet tilknyttet oppgaven.....	12
<b>2. Historikk</b> .....	<b>15</b>
2.1 Rettslig utgangspunkt før ikrafttredelsen av servituttlova.....	15
2.2 Servituttlova.....	17
2.3 Tvisteløsning.....	17
2.4 Utparsellering.....	18
<b>3. Avhendelse av servitutter</b> .....	<b>19</b>
3.1. Avhendelse av deler av veirett til fradelt tomt jf. servituttlova § 9.....	19
3.1.1. ”Avhende”.....	20
3.1.2 ”Annan auke i tyngsla”.....	23
3.1.3 Avhende ”ein høveleg del” sammen med servitutten.....	25
3.2 Servituttloven § 2.....	27
3.2.1 Urimeleg eller uturvande til skade eller ulempe.....	27
3.2.3 Servitutters formål.....	31
3.2.4. Tida og tilhøva.....	33
3.3 Eksempler fra lagmannsrettspraksis og jordskifterettens praksis fra nyere tid som belyser dagens vurderinger.....	36
<b>4. Konklusjon</b> .....	<b>39</b>
<b>5. Litteraturliste</b> .....	<b>42</b>



# 1. Innledning

## 1.1 Problemstilling

Denne oppgaven vil ta for seg spørsmål om overføring av deler av veirett ved utparsellering av eiendom. Spørsmål om veirett som kan oppstå i forbindelse med utparsellering, ligger innenfor tingsrettens område. Oppgavens problemstilling er om rådighetsgrensen etter servituttolven § 9 endret seg til fordel for den herskende eiendom når det gjelder avhending av veirett.

I oppgaven vil jeg undersøke gjeldende rett, og synliggjøre den praksis som foreligger når det gjelder adgangen til å avhende deler av egen veirett til en eller flere utparsellerte tomter.

Oppgaven vil ikke gi svar på i hvilke tilfeller herskende eiendom ikke kan avgi veirett, da dette er en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. Oppgaven vil imidlertid undersøke relevante hensyn og momenter som er oppstilt i lovtekst og av høyesterett ved vurderingen av om rådighetsgrensen er overtrådt.

For oppgavens vedkommende er overføring av deler av servituten det sentrale.

Problemstillingen oppstår i situasjoner hvor hovedbruket utparsellerer tomt, og avgir deler av egen veirett til den fradelte tomten. Hovedbruket har med dette fortsatt veirett til egen eiendom, og således kan det sies at veiretten får en utvidet bruk.

## 1.2 Bakgrunn og tema

Oppgavens tema ligger under tingsretten. Når det gjelder innholdet i tingsretten, kan man på generelt grunnlag og som et utgangspunkt, ennå i dag bruke Brækhus og Hærem's beskrivelse fra 1964 om at "området for tingsretten blir rettsforholdene vedrørende de materielle ting, bortsett fra den rent kontraktsrettslige side"<sup>1</sup>. Innenfor tingsretten skilles det mellom statisk og dynamisk tingsrett. Dynamisk tingsrett omhandler rettslige situasjoner hvor rettsforhold endrer seg, da gjerne ved etablering, endring eller opphør av rettigheter.

---

<sup>1</sup> Sjur Brækhus og Axel Hærem, *Norsk tingsrett*, Universitetsforlaget, Oslo, 1964, s. 4

Statisk tingsrett omhandler rettsregler hvor rettighetene er ”i ro”, eksempelvis ved spørsmål om naboers rettigheter og plikter etter nabolova § 2 første ledd.<sup>2</sup>

Skillet mellom dynamisk og statisk tingsrett er på mange måter kun en strukturering av rettsstoff, og en streng adskillelse mellom statisk og dynamisk tingsrett er lite hensiktsmessig, jf. Falkanger og Falkanger.<sup>3</sup>

Det er likevel mest naturlig å behandle servitutter og rettsregler rundt disse samlet innenfor den statiske tingsretten. Denne inndelingen er mest hensiktsmessig, og inndelingen er akseptert og benyttet i juridisk litteratur blant annet hos Falkanger og Falkanger.<sup>4</sup>

I denne oppgaven er derfor den statiske tingsretten det sentrale.

Tingsrett er et rettsområde som blant annet omhandler eierforhold og bruksretter til fast eiendom og løsøre. For denne oppgavens vedkommende er bruksrettigheter over andres eiendom det sentrale. Veirett over annenmanns eiendom går under betegnelsen servitutter, hvor den eiendom som innehar veiretten benevnes som herskende eiendom, og den eiendommen som veiretten går over benevnes den tjenende eiendom. Spørsmål omkring servitutter reguleres av lov 29. november 1968 om særlege råderettar over framand eigedom heretter benevnt servituttlova (servl.), og det er denne loven som danner rettslig grunnlag for oppgaven.

Utparsellering forekommer både fra landbrukseiendommer og fra eiendommer i eksempelvis tettbygd strøk. Det kan utparselleres til ulike formål, blant annet næringsformål, bolig og samferdsel. Denne oppgaven vil ta for seg de tilfeller hvor det er tale om utparsellering til bolig- eller fritidsformål. I oppgaven vil det blir undersøkt nærmere hvilke relevante momenter og hensyn som spiller viktige roller ved vurderingen av eier av herskende eiendoms adgang til å avhende deler av egen veirett til utparsellerte tomter. For en mest hensiktsmessig behandling, vil oppgaven ta for seg utparsellering og avhendelse av veirett i områder med spredt boligbebyggelse og gårdsbruk. Det avgrenses med dette mot by og boligstrøk.

---

<sup>2</sup> Lov 16. juni 1961 om rettshøve mellom grannar (grannelova – gl.)

<sup>3</sup> Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger, *Tingsrett* 7. utgave 2013, s. 35.

<sup>4</sup> Falkanger og Falkanger (2013), s. 35.

### 1.3 Servitutter

Det skilles mellom positive og negative servitutter. Positive servitutter innebærer en begrenset rett over annen manns eiendom. Dette kan eksempelvis være rett til å benytte annen manns vei for adkomst til egen bolig. Negative servitutter innebærer en båndleggelse over andres råderett over tjenende eiendom. Eksempel på negativ servitutt er en klausul knyttet til fast eiendom om at det kun kan bygges villamessig bebyggelse på eiendommen. I foreliggende oppgave, er det positive servitutter som er det sentrale. Når eier av en eiendom har rett til å benytte vei over annen manns grunn, er dette noe som gir rett til å utøve en handling som i utgangspunktet er ulovlig, derav positiv servitutt.

Blant servitutter skiller man også mellom realservitutter og personlige servitutter. En veirett kan enten være en realservitutt eller den kan være en personlig servitutt. En personlig servitutt vil si at retten tilligger en person, mens en realservitutt ligger til en eiendom; ofte for å dekke en mangel ved denne. Et typisk eksempel på personlig servitutt i forbindelse med veirett, er i tilfeller hvor en hytteeier med nedsatt funksjonsevne får veirett til en vei over annen manns eiendom som adkomst til hytten. Veiretten tilligger da kun denne personen med nedsatt funksjonsevne, og kan ikke benyttes av for eksempel besøkende til hytten. Et annet eksempel på personlig servitutt, kan være i tilfeller hvor familiemedlemmer eller andre nærstående av eier av tjenende eiendom får rett til å benytte gårdsvei som kjørevei til fritidsbolig. Ved salg av den herskende eiendom, vil eiendommen da ikke ha kjørevei som adkomst, kun eksempelvis gangvei. Dette siste eksemplet var tilfellet i en dom avsagt av Agder Lagmannsrett.<sup>5</sup> Her hadde eier av tjenende eiendom inngått skriftlig avtale med sin niese, daværende eier av herskende eiendom om veirett og rett til parkeringsplass på tjenende eiendom. Lagmannsretten kom etter en tolkning av stiftelsesgrunnlaget samt de øvrige omstendigheter til at rett til kjørevei var personlig, og at ny eier av herskende eiendom kun hadde rett til gangvei.

Hvorvidt servitutten er personlig eller reell beror på en tolkning av stiftelsesgrunnlaget og øvrige omstendigheter som for eksempel partenes etterfølgende opptreden. Det påpekes i forarbeidene at ”særleg i gamle rettsbrev var det vanleg å nemna eigaren med namn, endå om

---

<sup>5</sup> Agder Lagmannsrett, dom 21. april 2009, LA-2008-158537

meininga var eigaren til kvar tid”.<sup>6</sup> Dette innebærer at selv om tinglyst avtale gir *Peder Ås* veirett over gnr. 1 bnr. 1, kan ikke dette automatisk medføre at veiretten er personlig.

I denne oppgaven vil realservitutter være det sentrale.

## 1.4 Skillet mellom utvidet og endret bruk.

I tilfeller hvor herskende eiendom avgir veirett til utparsellert tomt, vil dette innebære at veien får flere brukere. Denne *utvidede bruken* overføringen medfører, kan ligge innenfor det eier av tjenende eiendom må akseptere dersom stiftelsesgrunnlaget, eventuelt sammenholdt med servituttloven, ikke tilsier noe annet.

En servitutt kan også ende opp med å få *endret bruk*. Endret bruk foreligger eksempelvis dersom formålet med veien og innholdet i veiretten endres. Et tilfelle kan være dersom veien i avtalen benevnes ”skogsvei”, og partenes oppfatning ved avtaletidspunktet var at veien skulle benyttes i anledning skogsdrift. Dersom dagens bruk er adkomst til fritidseiendom, kan dette være en ulovlig endret bruk av veiretten.

Det er imidlertid ikke slik at all endret bruk er ulovlig. Hvorvidt den endrede bruken er berettiget eller ikke, beror på tolkning av stiftelsesgrunnlaget sammenholdt med servituttloven og øvrige rettskilder.

Dersom avhendelse av veirett medfører en endret bruk, kan det være mer hensiktsmessig å se hen til reglene om omskipling i servituttlova §§ 5-6.

## 1.5 Metodisk redegjørelse

### 1.5.1 Generell metode for tingsretten

For tingsrettens vedkommende er rettskildebildet variert med både autoritative rettskilder og sedvanerrett, herunder etablert praksis og lokale sedvaner, samt reelle hensyn. Med

---

<sup>6</sup> NUT 1960:1 Rådsegn 5, s. 25



autoritative rettskilder menes ”rettsakter som bygger på en eller annen form for myndighet til å gi bestemmelser som er bindende for borgerne eller offentlige organer.”<sup>7</sup>

For det første er nasjonal lovgivning en autoritativ rettskilde som er sentral på tingsrettens område. Med nasjonal lovgivning menes både Grunnlov og formelle lover, med tilhørende forarbeider, samt forskrifter. På tingsrettens område er mye av det som tidligere var ulovfestet gjeldende rett blitt kodifisert og inntatt i lovs form gjennom Sivillovbokutvalgets arbeid.<sup>8</sup> Dette gjelder blant annet bestemmelser i grannelova,<sup>9</sup> sameigelova,<sup>10</sup> og sentralt for denne oppgaves vedkommende; servituttlova.

Som autoritativ rettskilde regnes også praksis fra Høyesterett. Det følger av Grunnloven<sup>11</sup> § 88 (1) at Høyesterett dømmer i siste instans, og har således siste ord ved spørsmål om gjeldende rett. Videre kan man si at blant Høyesteretts oppgaver, er noen av dens fremste å bidra til rettsenhet, rettavklaring og rettsutvikling særlig sentral.<sup>12</sup> På tingsrettens område er høyesterettspraksis en svært sentral rettskilde, siden gjeldende rett som tidligere nevnt, ofte var ulovfestet. Ennå i dag foreligger mye ulovfestet på dette området, for eksempel reglene om alders tids bruk.<sup>13</sup> Som en følge av mangel på formelle lover, har Høyesterett på denne måten hatt en rettsskapende funksjon i sin rolle som siste instans.

Som en tredje og siste autoritativ rettskilde på dette området, nevnes avtaler. For tingsrettens vedkommende er deler av rettsområdet lovregulert gjennom deklarasjonslovgivning og dermed har partene avtalefrihet. Eksempler på deklarasjonslovgivning er servituttlova § 1 (2), grannelova § 1 og sameigelova § 1(2). Ved avgjørelsen av tingsrettlige spørsmål som er

---

<sup>7</sup> Jens Edvin A. Skoghøy, ”Rett, politikk og moral” Tidsskrift for rettsvitenskap (1994) s. 840

<sup>8</sup> Sivillovbokutvalget var et offentlig utvalg oppnevnt ved kgl. res. 10. april 1953. Utvalgets oppdrag var å arbeide med utkast til lovgivning om fast eiendoms rettsforhold mm., se Sivillovbokutvalget i Store norske leksikon, <https://snl.no/Sivillovbokutvalget> (26.04.16).

<sup>9</sup> Lov 16. juni 1961 om rettshøve mellom grannar (grannelova – gl.)

<sup>10</sup> Lov 18. juni 1965 om sameige (sameigelova – saml.)

<sup>11</sup> Lov 17. mai 1814 (Grunnloven – Grl.)

<sup>12</sup> Innst.O.nr.110 (2004-2005) pkt. 22.1.1

<sup>13</sup> Se Gunnar Eriksen, *Alders tids bruk*, Fagbokforlaget, 2008

regulert i deklarasjonslov, må det kunne sies at også partenes avtaler skal kunne tillegges betydning som rettskildefaktor, og at denne er blant de autoritative.<sup>14</sup>

Videre, ved avgjørelsen av tingsrettslige spørsmål er også andre rettskilder enn de autoritative kildene sentrale. Dette gjelder for det første sedvaner. Med sedvaner menes både rettspraksis fra de alminnelige domstolers underinstanser og jordskifterettene, samt lokale sedvaner om bruk og rettsoppfatninger som kan ha innvirkning på det rettslige spørsmålet.

Når det gjelder underrettspraksis som rettskildefaktor, kan man på mange måter sammenligne denne rettspraksis med juridisk litteratur, jf. Nils Nygaard, *Rettsgrunnlag og standpunkt*, 2. utgave, 2004, s. 210. Det er klart at underrettspraksis har interesse, og kan gi veiledning ved tolkning av servituttløven. Dersom det er mangel på høyesterettspraksis kan underrettspraksis være en alternativ rettskilde, som ikke uten videre kan avskrives. Imidlertid er det grunn for å anta at dersom underrettspraksis er eneste rettspraksis kan reelle hensyn få større rettskildemessig betydning, og i større grad påvirke vurderingen av det rettslige spørsmålet.<sup>15</sup>

I tillegg til praksis fra de alminnelige domstolene, foreligger omfattende praksis fra jordskifteretten. Jordskifterettens avgjørelser vil på lik linje som tingrettens avgjørelser være relevante rettskildefaktorer, og fungere som tolkningsbidrag ved avgjørelse av juridiske spørsmål. Jordskifteretten er en særdomstol jf. domstoloven<sup>16</sup> § 2, og har siden en lovendring i 1998 fått myndighet til å behandle servituttskjønn, herunder tvister omkring servitutter. Denne lovendringen vil jeg ta for meg i punkt 2.3.

Lokale sedvaner er en rettskildefaktor som kan ha betydning ved avgjørelsen av rettslige spørsmål på tingsrettens område. Særlig kan sedvaner ha betydning ved spørsmål omkring bruksrettigheter. Høyesterett har ved flere anledninger lagt vekt på lokale sedvaner ved avgjørelsen av rettslige spørsmål, særlig tilknyttet hogst- og fiskerettigheter. Ved slike spørsmål er det særlig forholdet mellom tålt bruk og etablert praksis som er det sentrale vurderingstemaet. Et eksempel her er Rt. 1963 s. 370 (Lågen-dommen), som gjaldt hvorvidt grunneiere tilknyttet Gudbrandsdalslågen hadde enerett til all fiske, eller om den praksisen hvor også andre hadde rett til stang-, oter- og grunnhåvfiske var etablert praksis og således en

---

<sup>14</sup> Skoghøy (1994) s. 842

<sup>15</sup> Nils Nygaard, *Rettsgrunnlag og standpunkt*, Universitetsforlaget, Oslo, 2004, s. 210

<sup>16</sup> Lov 13. august 1918 om domstolene (domstoloven – dl.)

rettslig forankret bruksrett. Høyesterett kom til at det for oter- og stangfiske kun var tale om tålt bruk fra grunneiernes side, mens det for grunnhåvfiske måtte anses å foreligge lokal sedvane som gav folk i distriktet bruksrett. Dommen viser at lokale sedvaner kan ha stor betydning som rettskildefaktor på tingsrettens område. Det er imidlertid strenge krav for å kunne sette lokal sedvane foran lov eller høyesterettspraksis, blant annet må handlemåten ha vært en langvarig, etablert praksis.<sup>17</sup> I forbindelse med arbeidet med servituttlova uttalte departementet at lokale sedvaner på serviutters område ikke kan sette den deklarasjoniske servituttlova til side. Lokale sedvaner kunne tenkes å være et ”særleg rettshøve” jf. servituttlova § 1 (2). Departementet henviser til Sivillovbokutvalgets merknader og uttaler at ”lokal sedvane i seg sjølv ikkje kan reknast for eit særleg rettshøve”.<sup>18</sup> Det kan av denne grunn, være mer hensiktsmessig å snakke om lokale sedvaner som en supplerende tolkningskilde til de autoritative rettskildene.

Videre er juridisk litteratur en sentral sekundær rettskilde. Juridisk litteratur kan bidra med ulike tolkninger, argumentasjon og standpunkter som er utførlig drøftet. Høyesterett har i økende grad henvist og sitert til juridisk litteratur i sine avgjørelser.<sup>19</sup> Et eksempel på dette er Rt. 1995 s. 209. Her gjaldt spørsmålet om en kommune kunne pådra seg organansvar etter skadeerstatningsloven § 3-6 som følge av at sosialsjefen hadde vedtatt hastevedtak etter barnevernloven av 1953 § 11 hvor vedtaket senere viste seg å være uberettiget. I dommen uttaler Høyesterett på side 213 at forarbeidene til skadeerstatningsloven ikke har tatt sikte på å endre reglene om organansvar, og at ”teorien anerkjenner slik ansvar”. Her viser Høyesterett til teorien for å underbygge egen argumentasjon. Juridisk litteratur er på tingsrettens område omfattende, og vil i all hovedsak fungere som bidrag til øvrige rettskilder.

Reelle hensyn er også en rettskildefaktor av betydning på tingsrettens område. Reelle hensyn er objektive, legislative hensyn som har samfunnsinteresser for øyet. Reelle hensyn søker det resultat som partene og samfunnet for øvrig er best tjenlig med. Siden rettskildebildet før kodifiseringen av gjeldende rett i stor grad dreide seg om rettspraksis og den rettsskapende virksomhet Høyesterett har foretatt, kan man også si at reelle hensyn er en del av Høyesteretts vurderinger som fremgår av rettspraksis. Reelle hensyn kan gi bidrag hvor rettskildebildet

---

<sup>17</sup> Torstein Eckhoff, *Rettskildelære*, Universitetsforlaget, Oslo, 2001, s. 263

<sup>18</sup> Ot.prp. nr. 8 (1967-1968) s. 61-62

<sup>19</sup> Jens Edvin A. Skoghøy ”Utviklingstrekk i Høyesteretts rettskildebruk” *Lov og Rett* (1996) s. 209-210 på side 210

ellers er tynt. Særlig gjelder dette på rettsområder uten formell lov, og ellers lite rettspraksis. Domstolene må alltid foreta en vurdering og komme frem til en konklusjon på det rettslige spørsmål som er forelagt den, selv om de autoritative kildene eller øvrige rettskilder som sedvaner ikke foreligger. I situasjoner hvor det ellers ikke foreligger autoritative rettskilder eller øvrige kilder, er det klart at reelle hensyn må anses å være en rettskilde.<sup>20</sup>

### 1.5.2 Rettskildebildet tilknyttet oppgaven

Som nevnt følger det av servituttlova § 1 annet ledd at loven er deklarasjonslov, og dermed fravikelig. Dette innebærer at partene kan avtale andre ordninger enn det som følger av servituttloven. Som en følge av dette utgjør stiftelsesgrunnlaget utgangspunktet for drøftelser av rettslige spørsmål som oppstår vedrørende servitutter. Høyesterett påpekte dette i Rt. 2015 s. 120 i avsnitt 20, hvor førstvoterende uttalte at

”så lenge stiftelsesgrunnlaget ikke regulerer retten til å avgi veirett, vil spørsmålet bero på den deklarasjons bakgrunnsretten”.

Servitutters stiftelsesgrunnlag kan variere mellom muntlige og skriftlige avtaler, testamentarisk bestemmelse, ekspropriasjon, hevd og alders tids bruk. Servitutter kan også stiftes ved jordskifte.<sup>21</sup> For oppgavens vedkommende, er det blant annet i stiftelsesgrunnlaget man kan finne svar på hvorvidt partene har avtalt noe særskilt om avhendelsesadgangen.

I mange tilfeller er ikke stiftelsesgrunnlaget alene tilstrekkelig til å kunne avgjøre om det er adgang for herskende eiendom å avhende hele eller deler av servitutten. I slike tilfeller kan servituttlova gi bistand.

Forholdet mellom den deklarasjons servituttlova og partenes avtalefrihet vil i denne oppgaven ha betydning i den rettspraksis som skal gjennomgås. Oppgaven vil imidlertid undersøke gjeldende rett og eksemplifisere uavhengig av hvorvidt rettigheten er stiftet ved avtale, hevd eller annet grunnlag, og oppgaven vil ta utgangspunkt i at spørsmålet om avhendingsrett ikke er nærmere avtalt mellom partene.

---

<sup>20</sup> Skoghøy (1994) s. 846

<sup>21</sup> Falkanger og Falkanger s. 202

Flere av rettsavgjørelsene som omhandler rådighetsgrensen for herskende eiendom ved avhendelse av deler av veirett til utparsellert tomt henviser ikke til servituttlova § 9 som rettslig grunnlag ved avgjørelsen av det rettslige spørsmålet. Det kan dermed stilles spørsmål ved om rettslig grunnlag for spørsmålet er servituttloven § 9 eller om det beror på ulovfestet rett. Det fremgår av både rettspraksis fra tiden før servituttlova og forarbeidene til servituttlova, at det er adgang for herskende eiendom å avgi veirett til utparsellert tomt.

Det må imidlertid anses mest oversiktlig dersom man i dag tar utgangspunkt i servl. § 9 med dens forarbeider sammenholdt med rettspraksis. Det fremgår av rettspraksis både før og etter servituttloven trådte i kraft at de momenter som skal vurderes etter servl. § 9 også er momenter som er vurdert i rettspraksis uavhengig av om retten har tatt utgangspunkt i servl. § 9 eller ulovfestet rett som rettslig grunnlag. Således kan det sies at både servituttloven § 9 og ulovfestet grunnlag må antas å gi samme resultat. Denne oppgaven tar utgangspunkt i servituttloven § 9 som rettslig grunnlag for spørsmål om avhendelse av veirett.

I tillegg til stiftelsesgrunnlaget og lovtekst vil som nevnt rettspraksis fra Høyesterett være svært relevant ved vurderingen av i hvilken grad eier av herskende eiendom kan avhende deler av veirett til fradelt tomt. Kodifiseringen av gjeldende rett gjennom servituttloven i 1968, medfører at rettspraksis som omhandler problemstillingen fra tiden før kodifiseringen også er sentral ved drøftelsen av rettslige spørsmål.

I denne oppgaven, er høyesterettspraksis svært sentral ved undersøkelsen av gjeldende rett. Høyesterett stilte opp flere vurderingstemaer og sentrale momenter ved vurderingen av avhendelsesadgangen til eier av herskende eiendom rundt tidspunktet for servituttlovas ikrafttredelse, og flere av disse rettsavgjørelsene vil det gås nærmere inn på i denne oppgaven.

Når det gjelder underrettspraksis vil denne praksisen for oppgavens vedkommende komme til uttrykk gjennom eksemplifisering og for å undersøke hvordan underinstansen i nyere tid tolker og vurderer de sentrale momentene ved vurderingen av avhendelsesadgangen.

Jordskifterettens avgjørelser vil også komme til anvendelse gjennom eksemplifisering i oppgaven. Jordskifterettene kan gjennom sine avgjørelser danne en etablert praksis, og gjennom undersøkelser av dens avgjørelser på området, kan man få et bilde på hvordan jordskifteretten tolker servituttloven og behandler saker som gjelder avhendelse av veirett.

Som nevnt i punkt 1.5.1 kan også lokale sedvaner være relevant rettskilde på tingsrettens område. For bruksrett over fast eiendom og lokale sedvaner tilknyttet dette, har Høyesterett vært tilbakeholden med å tillegge sedvaner stor vekt. Det er alminnelig antatt at grunneier har full rådighet over egen eiendom, og lokale sedvaner har vanskelig for å slå igjennom ved spørsmål om bruksrett.<sup>22</sup> Lokale sedvaner vil for oppgavens vedkommende ikke bli tatt opp.

Videre vil juridisk litteratur være relevant rettskilde ved vurderingen av oppgavens problemstilling. Juridisk litteratur vil bidra med tolkninger og vurderinger. Av litteratur, vil Falkanger og Falkanger *Tingsrett* fra 2013 være sentral, samt Brækhus og Hærem *Norsk tingsrett* fra 1964. I tillegg vil juridiske artikler gi bistand til tolkning av øvrige rettskilder, herunder *Avhendelse av realsameigepartar og realservituttar* av Maria Veia Lund og Hans Fredrik Marthinussen.<sup>23</sup>

Endelig, vil reelle hensyn være en rettskildefaktor som i oppgaven vil gi bistand til tolkning av de foreliggende rettskilder. Reelle hensyn vil i denne oppgaven ikke fungere som primært rettsgrunnlag siden det foreligger andre autoritative rettskilder, men som et supplement til de øvrige kilder.

I det følgende vil det først redegjøres for den historiske bakgrunnen for servituttlova og tvisteløsning vedrørende servitutter. Deretter vil det redegjøres for det alminnelige utgangspunkt for avhendelse av servitutter jf. servituttloven § 9, før servituttloven § 2 behandles. Oppgaven vil ta for seg lovtekst og relevant rettspraksis tilknyttet bestemmelsene. Det vil i all hovedsak bli henvist til høyesterettsavgjørelser som belyser avhendelsesadgangen på tidspunktet for ikrafttreddelsen av servituttlova. Deretter vil det gjennomgås rettspraksis fra lagmannsrett og jordskifterett for å få et innblikk i den praksis som foreligger i dag rundt spørsmålet om eier av herskende eiendoms adgang til å avhende deler av veirett til utparsellert tomt. Grunnet det lave antall høyesterettsavgjørelser avsagt vedrørende avhendelse av veirett til fradelte parseller de siste tretti år, er lagmannsrettens og jordskifterettens avgjørelser i større grad relevant for drøftelsen av oppgavens problemstilling. Oppgavens formål er å belyse eventuelle endringer fra tidspunktet for ikrafttreddelsen av servituttlova og frem til i

---

<sup>22</sup> Eckhoff (2001) s. 264

<sup>23</sup> Jussens Venner 2009 nr. 04, s. 211-237 s. 222.

dag. Det vil deretter foretas en oppsummering og trekkes konklusjoner opp mot oppgavens problemstilling.

## 2. Historikk

### 2.1 Rettslig utgangspunkt før ikrafttredelsen av servituttlova

Spørsmålet om hvorvidt det var adgang for herskende eiendom å avgi veirett til fradelte parseller, er blitt behandlet av domstolene i en rekke saker. I en dom behandlet i Rt. 1915 s. 20 gjaldt spørsmålet om eier av herskende eiendom kunne avgi veirett til festere av fradelte parseller. Veiretten var stiftet gjennom avtale, og gav herskende eiendom rett til bruk av ”gaardens hovedvei” mot plikt til å delta i vedlikeholdet. Høyesterett kom til at som utgangspunkt må eier av herskende eiendom ha adgang til å avgi veirett til fradelte eiendommer, såfremt ”intet motsat fremgaar av vedkommende dokument, og ikke særlige forhold foreligger”<sup>24</sup>.

I foreliggende sak medførte dette at stiftelsesgrunnlaget ikke satte noen grenser for avgivelse av veirett til fradelte parseller, og det forelå heller ingen andre omstendigheter som skulle tilsi at herskende eiendom var avskåret fra å avgi veirett til festerne. I tillegg hadde eier av tjenende eiendom uttalt at han selv var berettiget til å avgi veirett til eiere av fradelte parseller. Høyesterett konkluderte etter en samlet vurdering av disse momenter med at eier av herskende eiendom hadde adgang til å avgi veirett til festere.

Høyesterett behandlet på nytt spørsmålet om fradelt parsell kunne gis del i hovedbrukets veirett i dom inntatt i Rt. 1956 s. 426. Hovedbruket Svang foretok i 1910 en fradeling av parsell som i området ble kalt Strandvillaen. Hovedbruket hadde ved avtale veirett over eiendommen Svangstrand. Strandvillaen benyttet i tiden fremover samme vei som hovedbruket over Svangstrand. Gjennom tiden hadde både Strandvillaen og Svangstrand skiftet eiere, og i 1947 stengte eier av Svangstrand veien slik at Strandvillaen ikke kunne benytte denne. Eier av Strandvillaen gikk til søksmål mot eier av Svangstrand med påstand om rett til bruk av veien.

---

<sup>24</sup> Rt. 1915 s. 20 s. 21

Lier, Røyken og Hurum herredsrett avsa dom 3. juli 1948 og gav eier av Strandvillaen medhold i veirett, på grunnlag av alders tids bruk. Saksøkte anket dommen til Eidsivating Lagmannsrett som avsa som 26. august 1950 med samme resultat som herredsretten. Lagmannsretten tok imidlertid utgangspunkt i tinglyst skjøte fra 1906 i forbindelse med ekspropriasjon av en del av hovedbrukets eiendom. I skjøtet tok eier av hovedbruket forbehold om at hovedbruket, og i tilfelle salg av byggetomter også parseller av denne, hadde rett til bruk av vei over den eksproprierede del frem til den anlagte vei med Svangstrand stasjon. Lagmannsretten kom til at dette skjøtet gav tilstrekkelig rettsgrunnlag for å fastslå at den fradelte Strandvillaen hadde veirett over saksøktes eiendom. Saksøkte anket lagmannsrettens dom til Høyesterett. Høyesterett kom til samme resultat som lagmannsretten og kunne i det vesentlige tiltre lagmannsrettens begrunnelse. Høyesterett la også vekt på at eiere av Strandvillaen siden utparselleringen hadde benyttet omtvistede vei, og at denne bruken talte for at partene i 1910 hadde ment at parsellen skulle ha en slik rett.

Dommene gjengitt overfor viser at Høyesterett før ikrafttredelsen av servitutlova anså herskende eiendom berettiget til å kunne avgi veirett til senere fradelte parseller.

Høyesterett og underinstansene har allerede siden dommen inntatt i Rt. 1915 s. 20 lagt til grunn at det rettslige utgangspunkt er at herskende eiendom har adgang til å avgi veirett til fradelte parseller såfremt stiftelsesgrunnlaget eller andre særlige forhold skulle tilsi det motsatte.

Høyesterett har ved flere anledninger behandlet spørsmål om veiretters innhold og adgang for utvidelse. Et sentralt spørsmål som har dukket opp gjentatte ganger, er hvorvidt en rett til gangvei kan utvides til å gjelde rett til kjøring med motorvogn. Samfunnsutviklingen med dens nye teknologi har ført til at rettighetshavere gjennom 1900-tallet har tatt i bruk nye fremkomstmidler, og spørsmålet har vært hvorvidt veiretten kan gi adgang til dette. En illustrerende dom på dette er dommen inntatt i Rt. 1924 s. 583 hvor spørsmålet var om servitutthaver hadde adgang til å benytte motorvogn på en vei som tidligere kun hadde blitt benyttet med hest og kjerre. Høyesterett uttalte om dette at man ikke kunne innfortolke en begrensning i utøvelsen av veiretten av stiftelsesgrunnlaget, og at servitutthaver dermed var berettiget til å benytte det fremkomstmiddel som ”til enhver tid i utviklingens medfør kunde



ansees almindelig og paaregnetlig for slike eiendommers retmæssige benyttelse".<sup>25</sup> Samfunnets utvikling tilsier at relevante hensyn og vurderinger samt vektingen av disse ved avgjørelsen av servitutters innhold og eier av herskende eiendom avhendelsesadgang stadig er i endring.

## 2.2 Servituttlova

Servituttlova av 29. november 1968 trådte i kraft i 1. januar 1969. Loven medførte kodifisering av ulike prinsipper og allmenne oppfatninger som frem til da hadde vært ulovfestet, gjeldende rett, med grunnlag i praksis fra domstolene, samt sedvane.<sup>26</sup>

Servituttlova er deklarasjonslovgivning jf. § 1 annet ledd, hvilket innebærer at lovens bestemmelser legges til grunn der partene ikke har avtalt noe annet eller andre særlige rettsforhold foreligger.

Servituttlova medførte at alle regler omkring servitutter ble samlet i en lov. Tidligere hadde det som var lovfestet når det gjaldt slike særlige rettigheter over annen manns eiendom, vært spredt i ulike lover. Eksempelvis, var rettigheter knyttet til jakt og fiske delvis regulert i jaktlova av 14. desember 1951. Denne samlingen medførte bedre oversikt over gjeldende rett på servitutters område, samtidig som den understreker at partene har avtalefrihet.

## 2.3 Tvisteløsning

Tvister omkring servitutter har siden 1998 blitt behandlet i et to-sporet system.

I forarbeidene til servituttlova ble det drøftet hvorvidt spørsmål etter servituttlova skulle avgjøres ved servituttskjønn eller gjennom jordskifteretten.<sup>27</sup> Resultatet ble et to-sporet system hvor tvister som omhandlet servl. §§ 5-7 og § 13 skulle løses ved skjønn, og øvrige spørsmål skulle behandles ved de alminnelige domstolene. Servituttskjønn innebar da enten lensmannsskjønn eller rettslig skjønn avhengig av hvilket geografisk området tvisten gjaldt.

---

<sup>25</sup> Rt. 1924 s. 583 på side 584-585

<sup>26</sup> NUT 1960: 1 Rådsegn 5, s. 6

<sup>27</sup> Ot.prp.nr.8 (67-68) s. 47

Landbruksdepartementet satte i 1992 ned en arbeidsgruppe som blant annet skulle vurdere fremtidige oppgaver for jordskifteretten. Arbeidsgruppen avga sin rapport i 1995 hvor de la frem sin vurdering og konkluderte med et ønske om utvidet judisiell kompetanse for jordskifteretten.<sup>28</sup> Landbruksdepartementet tok utgangspunkt i rapporten og la frem sitt forslag i Ot.prp.nr. 57 (1997-1998), hvor departementet foreslo at også jordskifteretten skulle kunne avholde servituttskjønn. Lovforslaget ble vedtatt i desember 1998 og det ble dermed lovfestet at også jordskifteretten kan avholde servituttskjønn.<sup>29</sup>

Denne endringen medførte at jordskifteretten kunne behandle saker etter servituttlova §§ 5 til 7 og § 13. Jordskifteretten har dommere med god kunnskap innen blant annet eiendomsfag, arealplanlegging og tingsrett. Det må kunne sies at jordskifterettens sammensetning er godt rustet til å ta avgjørelser vedrørende servitutter. På den annen side er ikke jordskifte kandidatene jurister, og det kan derfor anføres at jordskiftedommere av den grunn mangler en vesentlig kompetanse for å kunne løse de juridiske utfordringer servituttlova kan by på. Det må imidlertid kunne sies at jordskifteretten likevel har gode forutsetninger til å kunne treffe gode avgjørelser på servituttrettens område.

Anke over jordskifterettens avgjørelser behandles i lagmannsretten, jf. jordskiftelova § 8-1 (1). Videre kan avgjørelser av lagmannsretten ankes til Høyesterett jf. jordskiftelova § 8-13. Det følger imidlertid av av bestemmelsens tredje punktum at avgjørelser etter jskl. § 8-1 tredje og fjerde ledd kun kan ankes på grunnlag av feil rettsanvendelse eller på grunnlag av feil ved saksbehandlingen.

## 2.4 Utparsellering

Utparsellering til tomter fra gårdsbruk har tidvis vært en viktig inntekt i tillegg til den vanlige driften tilknyttet gårdsbruket. Utparsellering har i lang tid skjedd i utstrakt grad. Det har gjennom tiden vært ulike behov, og gjennom utparsellering har hovedbruket hatt mulighet til å få inn ekstra inntekt gjennom salg, muligheter for tomtefeste eller utleie.

---

<sup>28</sup> Rapport "Jordskifteverkets framtidige arbeidsoppgaver", september 1995

<sup>29</sup> Lov 18. desember 1998 Endringslov til jordskiftelova m.m

Spørsmål omkring veirettigheter har dukket opp, både ved selve utparselleringen og senere, blant annet når det har vært generasjonsskifter på både herskende og tjenende eiendom eller overdragelse av eiendom av andre årsaker. Domstolene har gjennom de siste 100 år behandlet et stort antall saker hvor veirett har vært tvistegjenstanden, og særlig i forbindelse med utparsellering har det oppstått konflikter mellom innehaver av herskende og tjenende eiendom angående den økte bruken av veien utparsellering medfører. Høyesterett har ved flere anledninger behandlet spørsmålet hvorvidt utparsellering til hytte- og boligformål er en naturlig del av gårdsdriften, og således at eier av herskende eiendom kan avgi deler av egen veirett til de fradelte parsellene.<sup>30</sup>

### 3. Avhendelse av servitutter.

Spørsmål om overføring av servitutter er som nevnt regulert i servituttlova.

Det fremgår av servituttlova § 1 at loven kommer til anvendelse når det foreligger "særrettar over framand fast eigedom". En veirett over annen manns eiendom er en slik "særrett over framand fast eigedom" jf. oppgavens punkt 1.3.

Som nevnt overfor fremgår det av bestemmelsens annet ledd at loven er deklatorisk, og dermed viker lovens bestemmelser dersom partene har avtalt andre løsninger enn de loven gir.

#### 3.1. Avhendelse av deler av veirett til fradelt tomt jf. servituttlova § 9

Avhendelse av servitutter reguleres av servituttlova § 9. Det fremgår av bestemmelsen at det rettslige utgangspunktet er at servitutter fritt kan avhendes, helt eller delvis, til hvem servitutthaver måtte ønske. Dette kan skje såfremt avhendingen ikke fører til "annan auke i tyngsla enn det elles var høve til" for eier. Innholdet i dette vilkåret vil oppgaven se nærmere på i punkt 3.1.1. Den alminnelige avhendelsesadgangen blir med dette innskrenket på en slik måte at hensynet til tjenende eiendom blir ivaretatt. Gjennom denne innskrenkningen, har lovgiver sørget for å ivareta hensynet til forholdet mellom partene. Sivillovbokutvalget påpeker at det kan være av stor betydning for tjenende eiendom hvem som innehar rettigheten

---

<sup>30</sup> Eksempler er Rt. 1966 s. 776 og Rt. 1968 s. 695. Dommene vil gjennomgå i oppgavens kapittel 3.

over eiendommen.<sup>31</sup> En ubegrenset avhendelsesrett vil kunne påføre tjenende eiendom store belastninger.

For servitutter som tilligger fast eiendom, fremgår det av paragrafens annet ledd første setning en ytterligere innskrenkning av avhendelsesadgangen. Det fremgår her at reelle servitutter ikke må avhendes uten at også eiendommen eller ”ein høveleg del av han” blir avhendet sammen med servitutten.<sup>32</sup> Et av hensynene bak denne ytterligere innskrenkningen for reelle servitutter er at rettigheter som følger med en eiendom kan være nødvendig for utnyttelsen av eiendommen. Videre kan det også være et samfunnsperspektiv på denne innskrenkningen, nemlig hensynet til at naturlige enheter ikke skal brytes opp.<sup>33</sup> Et eksempel her er oppgavens tema, veirettigheter. En eiendom hvor eier har avhendet veiretten vil naturligvis ha lavere verdi, og således mindre attraktiv ved et fremtidig potensielt salg.

Oppgaven vil i det følgende ta for seg innholdet i servituttloven § 9 (1) og (2) første setning.

### 3.1.1. ”Avhende”

Den alminnelige hovedregel følger av servituttlova § 9 første ledd. En naturlig språklig forståelse av ordlyden ”avhende”, tilsier at dette innebærer skifte av rettighetshaver gjennom overføring av rettigheten. En naturlig forståelse vil være at bestemmelsen omfattes av de vanlige avhendelsesformene, typisk salg av bruksrettighet. Hvorvidt avhendelsesadgangen innebærer rettighetsovergang på andre måter enn et salg som for eksempel arv, kan ikke fullt ut utledes av ordlyden.

I forarbeidene uttaler Sivillovbokutvalget i forbindelse med skillet mellom rettigheter tilknyttet fast eiendom og rettigheter som ikke er tilknyttet fast eiendom, at et slikt skille har mest betydning for reglene om ”avhending og annen rettsovergang”.<sup>34</sup>

---

<sup>31</sup> NUT 1960:1 Rådsegn 5 s. 25

<sup>32</sup> I tillegg har vi unntak fra avhendelsesretten når det gjelder jakt- og fiskerettigheter, jf. lov 29. mai 1981 om jakt og fangst av vilt (viltloven) § 28 (2) og lov 15. mai 1992 om laksefisk og innlandsfisk mv. (lakse- og innlandsfiskloven) § 16.

<sup>33</sup> Falkanger og Falkanger (2013) s. 237

<sup>34</sup> NUT 1960:1 Rådsegn 5 s. 8

Etter dette er det nærliggende å tro at avhendelsesbegrepet i servituttloven § 9 ikke favner spesielt vidt, men at de typiske avhendelsesformene kjøp, salg og bytte er omfattet. Uttalelsen er gitt i den generelle innledningen, og er ikke spesifikt knyttet til servl. § 9. Dette taler mot å tillegge uttalelsen for mye vekt ved tolkningen av avhendelsesbegrepet i bestemmelsen. Sivillovbokutvalget gir ingen nærmere beskrivelse eller kommentarer i merknadene til paragraf 9 angående hvilke typer rettighetsoverføringer avhendelsesbegrepet er ment å gjelde for.

I odelstingsproposisjonen gir heller ikke Justis- og beredskapsdepartementet i sin merknad til servl. § 9 noen nærmere avklaring om omfanget av avhendelsesbegrepet.<sup>35</sup>

Forarbeidene stenger ikke for en tolkning dithen at alle typer overføringer av rettighet omfattes av bestemmelsen. Dette vil typisk være salg, men også andre former for rettighetsovergang som for eksempel gjennom gaveoverføring eller testament. Motsetningsvis, kan det heller ikke etter forarbeidene konkluderes med at avhendelsesbegrepet i bestemmelsen er et snevert begrep. Forarbeidene kan etter dette ikke sies å gi noen nærmere angivelse på hvilke typer avhendelser bestemmelsen er ment å omfatte. Dette støttes også av artikkelen ”Avhending av realsameigepartar og realservituttar” av Mari Veia Lund og Hans Fredrik Marthinussen.<sup>36</sup>

Høyesterett har ved flere anledninger behandlet spørsmål om veirett til fradelte parseller, og retten har benyttet seg av forskjellige ordlyder ved ulike avgjørelser.

En avgjørelse som gjennom tiden gjentatte ganger er blitt sitert og henvist til, er dommen inntatt i Rt. 1915 s. 20. Her behandlet Høyesterett spørsmålet om eier av herskende eiendom hadde adgang til å avhende veirett til fradelte parseller. Høyesterett konkluderer med at ”Naar intet motsat fremgaar av vedkommende dokument, og ikke særlige forhold foreligger, maa formodningen være for, at veiret tilkommer senere utskilte parceller”.<sup>37</sup> I forhold til avhendelsesbegrepet i servl. § 9 som skal videreføre gjeldende rett, kan man slutte at rettens bruk av ordlyden ”tilkommer” anses å ligge innenfor avhendingsbegrepet.

---

<sup>35</sup> Ot.prp. nr. 8 (1967-1968), merknader til § 9 s. 65

<sup>36</sup> Mari Veia Lund og Hans Fredrik Marthinussen, ”Avhending av realsameigepartar og realservituttar”, i *Jussens Venner* 2009 nr. 04, s. 211-237 på s. 222.

<sup>37</sup> Rt. 1915 s. 20 på s. 21

Sentral avgjørelse av nyere tid er dommen inntatt i Rt. 2015 s. 120. Her var spørsmålet for Høyesterett hvorvidt hevd som stiftelsesgrunnlag kunne gi samme avhendelsesadgang som rettigheter stiftet gjennom avtale. Spørsmålet Høyesterett skulle ta stilling til er således noe utenfor problemstillingen i denne oppgaven. Høyesterett kommer imidlertid her med sentrale uttalelser vedrørende oppgavens tema, og er av interesse for oppgavens vedkommende.

Sakens bakgrunn var at eier av herskende eiendom med gårds- og bruksnummer 73/2 i Kristiansand kommune saksøkte eier av tjenende eiendom med gårds- og bruksnummer 73/3, med påstand om at gnr 73 bnr 2 hadde veirett over gnr. 73 bnr. 3 samt at gnr. 73 bnr. 2 hadde adgang til å avgi veirett til tre fradelte tomter. De fradelte tomter var ledd i et arveoppgjør hvor avdødes fire barn skulle få hver sin fritidseiendom, hovedbruket og tre tomter. Tingretten konkluderte med at herskende eiendom hadde veirett med grunnlag i hevd, og at herskende eiendom hadde adgang til å avgi veirett til de tre tomtene. Saksøkte anket avgjørelsen inn for lagmannsretten, hvor lagmannsretten konkluderte med at hevdede veirettigheter ikke gav adgang til å avgi veirett til fradelte tomter. Lagmannsretten begrunnet dette med at ved fastleggingen av hevdede rettigheters innhold, er det avgjørende hvilken faktisk bruk som har vært utøvd i hevdstiden. En avgivelse av veirett til senere fradelte tomter, ville dermed være gå utenfor rettighetens innhold. Saksøker anket lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett.

Spørsmålet for Høyesterett var som nevnt, hvorvidt hevd som stiftelsesgrunnlag gav lik avhendelsesadgang som andre stiftelsesgrunnlag som for eksempel avtale.

For avhendelsesbegrepets vedkommende, benyttet Høyesterett i denne avgjørelsen både ordlyden ”overføre” i første avsnitt og ordlyden ”avgi” i avsnitt 20. Saken gjaldt som nevnt et arveoppgjør hvor det ikke var tale om et kjøpsforhold. Avgivelsen av veiretten ville således være vederlagsfri.

De to høyesterettsavgjørelsene som her er henvist til, viser at avhendelsesadgangen ikke er begrenset til bestemte overdragelsesformer.

I artikkelen ”Avhending av realsameigepartar og realservituttar” tolker artikkelforfatterne Mari Veia Lund og Hans Fredrik Marthinussen avhendingsbegrepet i servituttløven § 9 og

avhendingsbegrepet i sameigelova § 10.<sup>38</sup> Artikkelforfatterne påpeker at hensynene bak rådighetsbegrensningene gjør seg gjeldende uavhengig av hvilken type rettighetsovergang det er snakk om. Forfatterne konkluderer med at avhendelsesbegrepet i servl. § 9 omfatter enhver form for overføring av servitutten.

Det må etter dette legges til grunn en vid fortolkning av begrepet, og enhver form for rettighetsovergang må anses å dekket av ordlyden enten det er salg, gave, arv eller andre overføringsmåter.

For oppgavens vedkommende er det naturlig både å snakke om overføring, indirekte avhendelse, og avgivelse av veirett. Alle disse begrepene må anses å være en del av avhendelsesbegrepet i servl. § 9.

Språklig sett vil det i denne oppgaven være mest korrekt å snakke om ”avgivelse” av deler av veirett, da det for oppgavens vedkommende ikke er tale om et separat salg av veirett, men opprettelse av tomt inkludert veirett. Sentralt for oppgavens vedkommende er også at det er tale om deler av veirett, og ikke en avhendelse hvor herskende eiendom avhender hele sin rett.

### 3.1.2 ”Annan auke i tyngsla”

Det følger av servituttløven § 9 første ledd at servitutten kan avhendes så lenge det ikke medfører ”annan auke i tyngsla enn det elles var høve til”. Det er her snakk om den ”tyngsla” tjenende eiendom blir påført som følge av avgivelsen.

Etter en ordlydsfortolkning av ”annan auke i tyngsla” kan man utlede at tjenende eiendom ikke må påføres nye forpliktelser eller byrder som følge av rettighetsoverføringen.

I forarbeidene uttaler Sivillovbokutvalget at det må være adgang til å gi fradelte tomter del i hovedbrukets veirett.<sup>39</sup> Av dette kan man tolke at delvis avhendelse slik at veien får flere brukere, ikke i seg selv medfører ”anna auke i tyngsla”.

---

<sup>38</sup> Mari Veia Lund og Hans Fredrik Marthinussen, ”Avhending av realsameigeparter og realservituttar”, i *Jussens Venner* 2009 nr. 04, s. 211-237 på s. 222

<sup>39</sup> NUT 1960:1 Rådsegn 5, side 26

Videre uttaler Utvalget at en oppdeling av veirett mellom flere brukere, ikke må medføre en økning eller omlegging av bruken som ikke er lovlig.<sup>40</sup> Hvor stor økning som må foreligge før tjenende eiendom ikke behøver godta avgivelsen, sier forarbeidene ikke noe om. Ved avgivelse av deler av veirett kan det være vanskelig å holde bruken som tidligere har vært på samme nivå. Dette har sin naturlige årsak i at veien nå får flere brukere. Ved deling av for eksempel jaktrettigheter har hver av rettighetshaverne sin kvote. En slik forholdsmessig deling kan være vanskeligere ved utøvelsen av en veirett.

Utvalget uttaler i merknadene til servl. § 9 at partene på generelt grunnlag ikke kan bringe et tosidig rettshøve til skade for den andre.

Ved vurderingen av om avgivelsen vil medføre en ”auke i tyngsla” som tjenende eiendom ikke behøver godta, kan formålet med veiretten være et sentralt moment. Dette uttales i dom avsagt av Gulating lagmannsrett.<sup>41</sup> Formålet med veiretten viser hvilke byrder tjenende eiendom måtte forvente og kan være retningsgivende ved vurderingen av eier av herskende eiendom avhendelsesadgang.

I Rt. 1966 s. 776 behandlet Høyesterett spørsmålet om herskende eiendom kunne avgi rett til gangvei til fradelt tomt på under fem dekar som skulle benyttes til sommerhus. Dommen er avsagt før ikrafttreddelsen av servituttlova, men er likevel av interesse da servituttlova kodifiserte gjeldende rett. Den fradelte tomten lå tilknyttet en teig geografisk adskilt fra hovedbruket. Herskende eiendom hadde i sin tid fått veirett over tjenende eiendom for å kunne ta seg til denne teigen som ble benyttet i forbindelse med gårdsdriften. Dommen er avsagt med dissens (3-2). Dissensen gjaldt hvorvidt veirettens innhold begrenser eier av herskende eiendoms adgang til å avgi veirett til fradelt tomt. Mindretallet uttaler på side 777 at veiretten må ha ”...et visst tøyningssmonn...” slik at avgivelse av veirett til det aktuelle sommerhuset ”... ikke sprenger rammen...”. Med andre ord konkluderer mindretallet med at avgivelse av veirett til sommerhuset ikke medfører en økt *tyngsle* som går utover det tjenende eiendom må finne seg i.

---

<sup>40</sup> NUT 1960:1 Rådsegn 5, side 26

<sup>41</sup> Gulating Lagmannsrett, dom, 29. november 2011, LG-2010-158092. Dommen behandles nærmere i oppgavens punkt 3.3



Høyesteretts flertall er imidlertid uenig på dette punkt. Dommer Ryssdal med flertall uttaler om den bruk som vil følge sommerhuset på side 778 at den vil "... være av en annen karakter enn den som er blitt utøvet...". Høyesteretts flertall konkluderte med at gårdsbrukets avgivelse av veirett til sommerhus vil medføre en så stor endring av bruken, at avgivelse må anses å være uberettiget.

I Rt. 1968 s. 695 den såkalte Deinboll-dommen, gjaldt spørsmålet om eier av herskende eiendom hadde adgang til å gi eiere av parseller fradelt denne del i veirett over tjenende eiendom. Eier av gårdsbruk med gårds- og bruksnummer 93/1 og 2 hadde utparsellert et tomtefelt og gitt eiere av disse hyttetomtene del i veirett. Det fradelte området hadde en størrelse på 38 dekar, hvor det skulle settes opp 36 feriehytter. Området var således forholdsvis stort.

Avgjørelsen er avsagt før ikrafttredelsen av servituttloven, og bygger på ulovfestet rett. Dommen har således ingen henvisning til servituttlova § 9 og vurderingen av "auke i tyngsla". Høyesterett uttaler likevel på side 697 at vurderingen av spørsmålet blant annet må bero på hvorvidt endringen betyr en "ikke uvesentlig økning av byrden" for tjenende eiendom.

Det må med andre ord ved avgjørelsen av om avgivelsen medfører "auke i tyngsla" vurderes hvorvidt avgivelsen medfører en øket belastning for tjenende eiendom. Dette uttales også i Falkanger og Falkanger.<sup>42</sup> Falkanger og Falkanger bruker jaktrettigheter som eksempel, og uttaler at der hvor andel i jaktrett er overført må dette ikke medføre at den samlede utøvelsen overskrider den opprinnelige rettighetens innhold.

Ved vurderingen av om oppdelingen medfører en "annan auke i tyngsla", må det tas utgangspunkt i rettens innhold. Ved tolkningen av rettens innhold vil servituttlova § 2 gi bistand, og denne bestemmelsen behandles i punkt 3.2.

### **3.1.3 Avhende "ein høveleg del" sammen med servitutten**

---

<sup>42</sup> Falkanger og Falkanger (2013) s. 236

Det følger av servituttlova § 9 annet ledd første setning at servitutten ikke kan avhendes uten at også hele eller ”ein høveleg del” av herskende eiendom avhendes sammen med veiretten.

Ved vurderingen av denne ordlyden kan det oppstå spørsmål ved hvorvidt det fradelte areal er stort nok til at man kan anse det som ”ein høveleg del”.

Ordlyden tilsier at det trolig må være en viss størrelse på det utparsellerte området sett i forhold til hovedbruket for at avhendingsadgangen er tilstede, og bestemmelsen skal kunne komme til anvendelse.

Ved vurderingen av om bestemmelsens vilkår er oppfylt, kan det være et moment hvorvidt størrelsen på det fradelte område står i samsvar med formålet med fradelingen.

Sivillovbokutvalget uttaler i forarbeidene på side 26 at “vegrett over annan manns grunn lyt det I regelen vera høve til å gje fråskilde stykke del i.” Utvalget gir ingen nærmere avklaring på om den fraskilte parsell må være forholdsmessig sett opp mot hovedbruket.

Det fremgår ikke av rettspraksis, at herskende eiendom er blitt avskåret fra å avhende servitutt med den begrunnelse at fradelt tomt er for liten i areal. Motsetningsvis foreligger eksempler i rettspraksis hvor servituttloven § 9 annet ledd anvendes i tilfeller hvor gårdsbruk med svært store områder både i utmark og innmark utparsellerer til en eller flere fritidseiendommer. Et eksempel på dette er dom avsagt av Akershus og Oslo jordskifterett.<sup>43</sup> Her hadde hovedbruket fradelt parsell på 2,5 dekar. Hovedbrukets størrelse var på rundt 470 dekar, og jordskifteretten løste spørsmål om veirett i medhold av servituttlova § 9. Denne fradelte parsellen må anses å være liten sett i forhold til hovedbrukets samlede areal. Det kan derfor ikke stilles et strengt krav til størrelsen på det fradelte areal.

For at bestemmelsen skal være praktisk anvendelig, tilsier også reelle hensyn at bestemmelsens vilkår ikke bør tolkes for strengt. Fradeling av areal til både en og flere tomter forekommer i stor grad, og dette taler for at fradelte områder fra et dekar og oppover bør kunne oppfylle lovens vilkår.

---

<sup>43</sup> Akershus og Oslo jordskifterett, dom, 11. juni 2014, JLST-2013-19

I denne oppgaven er det snakk om avhendelse av deler av veirett i forbindelse med utparsellering av tomt, og hovedbruket vil etter utparselleringen fortsatt ha en viss størrelse.

### 3.2 Servituttloven § 2

Som det fremgår overfor, er det som utgangspunkt adgang for herskende eiendom å gi fradelte parseller del i veirett, jf. servituttlova § 9 første og annet ledd så fremt det ikke vil medføre ”annan auke i tyngsla” for tjenende eiendom.

Ved spørsmål om eier av herskende eiendoms rett innebærer at han også kan avgi veirett til utparsellerte tomter må det i tillegg til en vurdering av servituttlova § 9, foretas en vurdering av om overføringen medfører overskridelse av tålegrensen i lovens paragraf 2. Dette ble påpekt av Høyesterett i Rt. 2015 s. 120 avsnitt 37, hvor førstvoterende uttaler at «lagmannsretten skulle ha vurdert det omtvistede veirettsspørsmålet med utgangspunkt i servituttloven § 9 jf. § 2». Dette innebærer at begge disse paragrafers vilkår må være oppfylt for at utparsellerte tomter kan gis veirett.

Generelt kan man si at servituttlova § 2 sier noe om hvordan servitutthaver og grunneier kan *bruke* den aktuelle veiretten. Dette innebærer at bestemmelsen gir bidrag når man skal undersøke hvilket innhold retten har og dermed hvor langt retten går. Hensynet bak bestemmelsen er å ivareta begge parter, slik at den ene parten ikke utøver sin bruk til fortrensel for den andre.

#### 3.2.1 Urimeleg eller uturvande til skade eller ulempe

Det følger av servituttlova § 2 første ledd at verken rettighetshaver eller eier må bruke sin rett på en slik måte at bruken er ”urimeleg eller uturvande” til ”skade eller ulempe” for den andre. Dette er et alminnelig prinsipp på servitutrettens område som har vokst frem gjennom rettspraksis og sedvane.<sup>44</sup> Prinsippet innebærer at hver av partene skal ta hensyn til den andre i forbindelse med utøvelsen av rettigheten.

---

<sup>44</sup> NUT 1960:1 Rådsegn 5, s. 46

Om bestemmelsens første ledd uttalte Sivillovbokutvalget at hver av partene skal utnytte sin rett på en skånsom måte, slik at retten ”ikkje i utrengsmål kjem til meins for motparten”.<sup>45</sup> For reelle servitutter er det ofte slik at herskende og tjenende eiendom utøver bruken sammen, for eksempel at de benytter samme veg frem til sine eiendommer. I slike tilfeller er det særlig viktig at partene har respekt for den andre, og ikke utøver sin bruk til fortrengsel eller hinder for den andre.

Vilkårene ”urimeleg” og ”uturvande” er alternative jf. lovgivers bruk av ”eller” i bestemmelsen, og det er således tilstrekkelig at utøvelsen enten er urimelig eller ”uturvande”. Ofte vil likevel den opptreden som er uturvande, også være urimelig.<sup>46</sup>

Hva som er urimelig eller uturvande (unødvendig) til skade eller ulempe krever en konkret vurdering i den enkelte sak. Det kan likevel sies at vilkåret innebærer at partenes utnyttelse av rettigheten må ligge innenfor det motparten har grunn til å regne med. Bruken må heller ikke utøves på en slik måte at det medfører skader eller ulemper uten grunn. Begrepet ”uturvande” tilsier at partenes oppførsel for eksempel ikke må være til sjenanse for den andre.

Begrepene urimelig og ”uturvande” og forståelsen av innholdet må ses i sammenheng med det som er urimeleg eller uturvande, altså den ”skade eller ulempe” som er blitt påført.

Det følger av bestemmelsen at bruken ikke må være til ”skade eller ulempe” for den andre part. En ordlydsfortolkning kan tilsi at bruken ikke skal være fysisk til skade eller ulempe. En slik tolkning må imidlertid være for snever.

Skogbruksforeningen gav i sitt høringsinnspill uttrykk for at de ønsket den opprinnelige ordlyden ”ugagn eller uhugnad” endret til ”skade eller ulempe”.<sup>47</sup>

Departementet henviser til Sivillovbokutvalget som understreker at ”skade eller ulempe” ikke kun omfatter fysiske skader eller ulemper.<sup>48</sup> Med denne nye ordlyden, understreker også

---

<sup>45</sup> Ibid s. 46

<sup>46</sup> Falkanger og Falkanger (2013) s. 207

<sup>47</sup> Ot.prp.nr.8 s. 62

<sup>48</sup> Ot.prp.nr.8 (1967-68) s. 62

departementet at det psykiske perspektivet av den annens bruk bedre blir omfattet. Dette innebærer at skader eller ulemper av psykisk art også omfattes av bestemmelsen.

Sivillovbokutvalget uttaler at partene ikke må «stengja eller meinka kvarandre i utrengsmål». <sup>49</sup> Videre uttaler Utvalget at en utvidelse av rettigheten ikke må ”føra særleg meirulempe med seg”. <sup>50</sup>

Eksempelvis kan ”skade” påføres ved at en av partene utøver en slik bruk at veien slites mer enn nødvendig. En slik bruk kan være i strid med servituttlova § 2. For oppgavens vedkommende, kan en øket belastning i form av ytterligere brukere av veien ved en avgivelse etter servl. § 9 være et brudd på servl. § 2, og dermed er eier av herskende eiendom avskåret fra å avgi veirett til fradelte parseller.

Et eksempel på ”ulempe” kan være dersom den utvidede bruken medfører at rettighetsberettigede må parkere langs veien på grunn av manglende parkeringsplasser.

Høyesterett har gjennom tiden ved flere anledninger behandlet spørsmål om overtredelse av servituttlova § 2.

I Rt. 1966 s. 776 vurderte Høyesterett de ulemper tjenende eiendom ville bli påført som følge av avgivelse av veirett til sommerhus. <sup>51</sup> I denne saken hadde bruken til enhver tid vært begrenset til gangvei og det var også tale om avgivelse av rett til gangvei. Veiens trasé gikk gjennom tjenende eiendoms gårdstun, og inntil husveggen. Om dette uttaler Høyesterett på side 778 at en utvidet bruk som følge av en avgivelse av rett til gangvei ”nå kan bli særlig sjenerende”. Høyesterett påpeker videre at hovedbruket selv hadde endret sin bruk med å leie kyr frem og tilbake på vegen fra den del av teigen som ble benyttet til beite og frem til fjøset en gang om dagen. Denne endrede bruken var i seg selv en del av veiretten, men samlet sett talte dette mot å gi eier av herskende eiendom adgang til å avgi veirett.

Videre drøfter Høyesterett i denne dommen hvorvidt en mulig ytterligere fradeling i fremtiden er et moment i vurderingen. Dersom ytterligere fradeling skjer, kan dette medføre at også

---

<sup>49</sup> NUT 1960:1 Rådsegn 5 s. 13

<sup>50</sup> Ibid s. 14

<sup>51</sup> Se oppgavens punkt 3.1.2 for sakens faktum

disse eiendommer har veirett. Dette kan igjen medføre en bruk som tjenende eiendom ikke behøver akseptere. Høyesteretts flertall uttaler om dette på side 778 at "... det vil være vanskelig å finne grunnlag for å nekte tilsvarende bruk til andre hyttetomter...", og at dette taler mot å gi eier av herskende eiendom adgang til å avgi veirett i saken.

Etter en samlet vurdering av alle momenter i saken, kom Høyesterett til at eier av herskende eiendom ikke hadde adgang til å avgi veirett til den fradelte tomten. Høyesterett vektla særlig formålet med veiretten, se oppgavens punkt 3.2.2.

I Rt. 1968 s. 695 Deinboll-dommen hvor fradelt areal skulle benyttes av 36 feriehytter foretok Høyesterett en ulempe-vurdering.<sup>52</sup> Høyesterett viser til at bilkjøringen vil medføre at veien vanskeligere kan nyttes til sitt egentlige landbruksformål, at bilkjøringen medfører støvplager for tjenende eiendom, samt at veien går dels gjennom innmark. Etter denne samlede vurderingen av ulemper tjenende eiendom blir påført, konkluderte Høyesterett med at bilkjøring av et så stort omfang ville påføre tjenende eiendommer "ikke uvesentlige ulemper ved bruken".

I Rt. 1968 s. 750 (Sirdal) kommer spørsmålet om hvorvidt muligheten for ytterligere fradeling i fremtiden er et moment i vurderingen av herskende eiendoms avhendelsesadgang på nytt opp for Høyesterett. Flertallet henviser her til lagmannsrettens vurdering. Lagmannsretten uttaler at en mulig fremtidig utparsellering ikke vil ha noen betydning for vurderingen av de ulemper tjenende eiendom blir påført ved avgivelse av veirett til de to fradelte hyttetomtene.<sup>53</sup> Mindretallet er imidlertid noe uenig på dette punkt, og uttaler at dersom senere fradelte parseller skal få del i veiretten, er dette en situasjon som lå utenfor hva tjenende eiendom kunne forvente på tidspunktet for utskiftningsforretningen i 1931.<sup>54</sup> Vi ser her at Høyesterett fortsatt er uenig i hvorvidt det uten videre i ulempe-vurderingen skal ses bort fra muligheten for fremtidig utparsellering.

En avklaring på dette punkt kom i Rt. 1973 s. 229. Høyesterett er her uenig med lagmannsrettens vurdering i hvorvidt det skal legges vekt på ytterligere fradeling som

---

<sup>52</sup> Se oppgavens punkt 3.1.2 for sakens faktum

<sup>53</sup> Rt. 1968 s. 750 lagmannsrettens bemerkninger inntatt i dommen på side 758

<sup>54</sup> Rt. 1968 s. 750 på s. 752

moment i ulempe-vurderingen. Høyesterett finner at vurderingen av de ulemper avgivelse av veirett medfører for tjenende eiendom, må tas uten hensyn til hvorvidt det i fremtiden kan forekomme ytterligere fradeling fra hovedbruket.<sup>55</sup> Årsaken til dette var for det første at det forelå usikkerhet omkring hvorvidt det i det hele tatt var aktuelt med en ytterligere fradeling. For det andre påpekte Høyesterett at vurderingen måtte ta utgangspunkt i den situasjonen som forelå på tidspunktet.

Rettspraksis viser her at muligheten for fremtidig fradeling fra herskende eiendom, ikke er en del av ulempe-vurderingen etter servituttlova § 2. Rettspraksis viser videre at økt bilkjøring som medfører omfattende støvplager eller hindring av tjenende eiendoms utnyttelse av gårdsbruk er ulemper av en slik grad at de kan anses å være urimelige og dermed i strid med servituttlova § 2.

### 3.2.3 Servitutters formål

Etter bestemmelsens annet ledd skal det ved vurderingen av om den annen part påføres urimelig eller uturvande skade eller ulempe tas hensyn til både formålet med servitutt, i foreliggende tilfelle veiretten, og til ”tida og tilhøva”. I tillegg er hensynet til naturmangfoldet i området et moment ved vurderingen. For oppgavens vedkommende er det hensynet til veirettens formål og hensynet til samfunnsutviklingen som vil bli vektlagt. Disse momentene kan i en konkret vurdering gå over i hverandre, men for oppgavens vedkommende behandles de adskilt.

Servitutters formål vil ved vurderingen av om bruken påfører motparten urimelig eller uturvande skade eller ulempe være av relevant betydning. Formålet med en positiv servitutt er normalt å dekke et behov eller løse en oppgave.<sup>56</sup> For oppgavens vedkommende vil veirettens formål være å dekke et adkomstbehov.

---

<sup>55</sup> Rt. 1973 s. 229 på s. 233

<sup>56</sup> Norsk lovkommentar ved Marianne Reusch til servituttlova § 2

<https://min.rechtsdata.no/#/Dokument/gL19681129?directHit=1&dq=servituttlov&not eid=gN19681129z2E18> (01.05.2016)

Ofte kan veirettens formål fremgå av rettighetens stiftelsesgrunnlag, særlig dersom stiftelsesgrunnlaget er avtale. Ved muntlig etablerte rettigheter kan det derimot være utfordrende å klarlegge veirettens formål, spesielt dersom rettigheten ble etablert for flere generasjoner siden.

Verken Sivillovbokutvalget eller departementet har noen konkret uttalelse tilknyttet formålets betydning. Det er imidlertid henvist til veirettens formål i en rekke høyesterettsavgjørelser. Det vil derfor være av relevant betydning hvilke drøftinger Høyesterett gjør omkring veiretters formål i spørsmålet om avhendelse. I det følgende vil det gjennomgås eksempler fra høyesterettsavgjørelser fra tiden rundt ikrafttredelsen av servituttlova som viser formålets betydning ved vurderingen av herskende eiendoms avhendelsesadgang.

I Rt. 1966 s. 776 vurderte Høyesterett om en avgivelse av veirett ville gå utenfor formålet med veiretten. Høyesterett uttalte på side 778 at det ved vurderingen av avhendelsesadgangen måtte tas ”utgangspunkt i det forhold som i sin tid ledet til at denne vegretten oppstod og videre i den bruk som er utøvet på dette grunnlag”. Formålet med veiretten ble ansett å være adkomst til landbrukseiendom som var nyttet i tilknyttet gårdsdriften. Herskende eiendom ønsket å avgi veirett til fradelt tomt benyttet til sommerhus, og Høyesterett fant at en slik avgivelse ville være i strid med veirettens formål.

I Rt. 1968 s. 750 (Sirdal) behandler Høyesterett på nytt spørsmålet om avgivelse av veirett til hyttetomter er en del av landbruksformål. Veiretten ble i foreliggende tilfelle opprettet ved utskiftningsforretning, og var omtalt som ”drifts- og buveg”. I Sirdalsområdet hadde det gjennom de siste tretti årene vært omfattende hytteutbygging, og gårdsbrukene hadde fått god tilleggsinntekt som følge av dette. Lagmannsretten uttaler at inntektene fra utparsellering ”kan spille en ganske stor rolle og bli en ikke uvesentlig del av næringsgrunnlaget for gårdbrukerne”.<sup>57</sup> Høyesterett slutter seg til denne uttalelsen. Høyesterett slår her fast at utparsellering til eksempelvis hytteutbygging må anses å være et naturlig ledd i gårdsdriften, og således en del av veirettens landbruksformål.

I litteraturen har Falkanger & Falkanger uttrykt sin skepsis til å strekke rettigheters formål for langt, og henviser til servituttlova §§ 5-7 hvor det er adgang til omskipping og avskipping av

---

<sup>57</sup> Rt. 1968 s. 750 Lagmannsrettens merknader inntatt i dommen, s. 756



rettigheten.<sup>58</sup> Årsaken til dette må være av hensynet til den annen part. Det kan by på store utfordringer dersom servitutters ulike formål strekkes så langt at det til slutt nesten er ugjenkjennelig. Det må da være en bedre løsning å benytte seg av omskipings- og avskipingsreglene i servituttlova §§ 5-7.

#### 3.2.4. Tida og tilhøva

Videre skal det ved vurderingen av hvorvidt en avgivelse av veirett vil medføre urimelig eller uturvande skade eller ulempe legges vekt på tida og tilhøva. Hensynet bak vurderingsmomentet er at servitutters innhold må kunne endres i takt med både samfunnsutviklingen og den økonomiske utviklingen som skjer, uten at dette legger bånd på utnyttelsen av rettigheten. Det må imidlertid her påpekes at vurderingen av veirettens formål og tida og tilhøva til en viss grad må kunne sees i sammenheng, slik at endringer som er begrunnet i samfunnsmessige forhold kan komme innenfor veirettens formål.

Sivillovbokutvalget uttalte i lovforslaget at reglene i servituttloven ikke må utformes på en slik måte at de blir liggende bak utviklingen som ellers skjer i samfunnet.<sup>59</sup> De servitutter loven skal regulere må ha adgang til å følge den naturlige utviklingen, slik at de ikke av den grunn blir unyttige for den herskende eiendom.

I merknadene fra Norges Bondelag i forbindelse med utkastet til servituttlova uttaler laget at rettspraksis har vist tendens til å i vidt omfang åpne opp for nye driftsmåter og nye behov for å begrunne lovlig utvidelse av servitutter. Norges Bondelag mener at i situasjoner hvor samfunnsendringene er så store at servituttten i praksis får nytt innhold, vil regler om omskiping og avskiping være mer hensiktsmessig å bruke.<sup>60</sup> En oppmerksom vurdering omkring dette vil ivareta hensynet til den annen part.

For veiretters vedkommende har særlig utviklingen i fremkomstmidler vært gjenstand for drøftelser jf. pkt. 2.3. I tillegg til hvilket fremkomstmiddel rettighetshaver kan benytte seg av, har også spørsmålet om hvorvidt samfunnsutviklingen har medført at fradeling av parseller

---

<sup>58</sup> Falkanger og Falkanger (2013) s. 208

<sup>59</sup> NUT 1960:1 Rådsegn 5 s. 31

<sup>60</sup> Ot.prp. nr. 8 (1967-1968) s. 62

fra gårdsbruk til bolig- og fritidsformål er en del av ”tida og tilhøva” blitt behandlet i Høyesterett.

Som nevnt i punkt 3.2.1 slo Høyesterett fast i Rt. 1968 s. 750 (Sirdal) at den utviklingen som hadde vært i Sirdal rundt hytteutbygging måtte anses å ha innvirkning på hvilke driftsmåter og inntektsgrunnlag som kunne anses å være naturlig del i gårdsbruket.

I Rt. 1973 s. 229, ble veiretten opprettet i forbindelse med en delingsforretning, hvor det ble avtalt at herskende eiendom skulle ha ”... fri Vei til Skovdrift og Fædrift...”. Veiretten ble med dette opprettet for å gi herskende eiendom adkomst til egen eiendom i forbindelse med land- og skogbruk. Høyesterett uttaler på side 232 i dommen at utbygging i form av hytter en blitt en naturlig utvikling i området, og konkluderer med at veirettens formål er ivaretatt slik at eier av herskende eiendom har adgang til avgivelse av veirett til fradelte hyttetomter.

Man kan si at som følge av samfunnsutviklingen er fradeling til bolig- og fritidsformål blitt en naturlig del av gårdsdriften og således en del av veirettens formål dersom veiretten er opprettet i landbruksformål.

Et eksempel fra nyere tid på veiretters stilling ved samfunnsendringer er dommen inntatt i Rt. 2007 s. 604. Her behandlet Høyesterett spørsmål om veirett som var avtalt å skulle gjelde for bolig- og jordbruk også kunne gjelde for fritidsbruk. I saken ønsket herskende eiendom å selge gården som hadde veirett over tjenende eiendom. Veiretten var stiftet gjennom avtale, og var begrenset til bolig- og jordbruksformål. Eier av herskende eiendom solgte imidlertid eiendommen konsesjonsfritt som fritidseiendom. Spørsmålet for Høyesterett var om veiretten ble opprettholdt som følge av denne formålsendringen. Høyesterett kom til at veiretten måtte stå seg til tross for formålsendringen, og begrunnet dette blant annet med at siden eiendommen nå var unntatt konsesjonsplikt måtte dette også gjelde for veiretten. Høyesterett uttaler at resultatet heller ikke er i strid med servituttlova § 2 og uttaler at ”tida og tilhøva tilsier at veiretten gis et nytt innhold når eiendommens bruksmåte er endret”<sup>61</sup> Høyesterett satte her tilside en skriftlig avtale mellom partene, og konkluderte med at tida og tilhøve måtte medføre at veiretten stod seg til tross for endring av eiendommens bruk.

---

<sup>61</sup> Rt. 2007 s. 604 avsnitt 52

Den foreløpige fremstillingen viser hvordan Høyesterett stilte seg til avgivelse av veirett ved fradeling rundt tidspunktet for ikrafttredelsen av servituttlova. Som en oppsummering kan sies at Høyesterett i Rt. 1966 s. 776 la stor vekt på formålet med veiretten, som var landbruksformål. En fradeling til sommerhus ville ligge utenfor dette formålet. Mindretallet legger motsetningsvis vekt på at utparsellering til sommerhus ikke går utenfor rettigheten til herskende eiendom. Med dette lar Høyesterett døren stå på gløtt for hvorvidt fradeling til fritidsformål er et naturlig ledd i gårdsdriften. Videre legger Høyesterett i denne dommen vekt på at ytterligere fradeling i fremtiden kan være aktuelt, og lar dette være et moment som taler mot å la eier av herskende eiendom avgi veirett. Høyesterett konkluderer med at eier av herskende eiendom er uberettiget til å avgi veirett.

I Rt. 1968 s. 695 (Deinboll) var det fradelte området av et slikt omfang at Høyesterett fant at tjenende eiendom ville bli påført ikke uvesentlige ulemper. Høyesterett fant videre at utparselleringen medførte at veien ikke kunne benyttes fullt ut etter sitt formål for tjenende eiendom som var landbruksformål, da økt bilkjøring ville kunne hindre gårdsdriftens bruk av veien. Høyesterett konkluderte også her med at eier av herskende eiendom ikke var berettiget til å avgi veirett.

I Rt. 1968 s. 750 (Sirdal) endrer Høyesterett sitt syn på hvorvidt utparsellering til fritidsformål er en naturlig del av landbruket. Høyesterett slår her fast at fradeling til fritidseiendom er et naturlig ledd i gårdsdriften. Høyesterett slår videre fast at muligheten for ytterligere fradeling fra hovedbruket ikke er et vurderingsmoment ved spørsmål om herskende eiendoms avhendelsesrett. Mindretallet er imidlertid noe tilbakeholden med å se bort i fra adgangen til ytterligere fradeling, og uttaler at eier av tjenende eiendom ikke kunne ha forutsett utparsellering av en slik grad som i foreliggende tilfelle på stiftelsestidspunktet. Høyesterett konkluderer med at eier av herskende eiendom kunne avgi veirett til fradelte hyttetomter.

Dommen inntatt i Rt. 1973 s. 229 er den første høyesterettsavgjørelsen fra denne tiden som er avsagt etter ikrafttredelsen av servituttlova. Høyesterett henviser imidlertid kun til servituttlova § 2 og ikke til servl. § 9 ved avgjørelsen av herskende eiendoms avhendelsesrett. Høyesterett fastholder her sin praksis med at muligheten for ytterligere fradeling i fremtiden ikke er av betydning ved vurderingen av avhendelsesadgangen. Videre levner nå Høyesterett ingen tvil om at fradeling fra gårdsbruk til hyttetomter ikke i seg selv avskjærer herskende

eiendoms avhendelsesadgang dersom veiens formål enten uttrykkelig gjennom avtale eller gjennom den bruk som har vært er landbruksformål.

### 3.3 Eksempler fra lagmannsrettspraksis og jordskifterettens praksis fra nyere tid som belyser dagens vurderinger

I det følgende gjennomgås nyere rettspraksis fra lagmannsrett og jordskifterett. På grunn av manglende høyesterettspraksis fra nyere tid ved spørsmålet om eier av herskende eiendoms avhendelsesadgang etter servituttlova § 9, vil den videre fremstilling ta utgangspunkt i lagmannsretts- og jordskifterettspraksis. Formålet er å belyse eventuelle endringer i rådighetsgrensen fra tiden rundt ikrafttreddelsen av servituttlova.

I dom avsagt av Gulating Lagmannsrett behandlet lagmannsretten spørsmålet om eier av naust med gårds- og bruksnummer 12/21 hadde rett til kjørbare adkomst langs Ragvegen over gnr. 12 bnr. 3 og 13, eller om rettigheten var begrenset til gangsti.<sup>62</sup> Jordskifteoverretten hadde kommet til at gnr. 12 bnr. 21 hadde gangrett over gnr. 12 bnr. 3 og 13. Dommen ble anket til lagmannsretten av eiere av gnr. 12 bnr. 21. Lagmannsretten måtte i saken ta stilling til hvorvidt rett til kjøreadkomst lå innenfor tålegrensen i servituttlova § 2 jf. ”tida og tilhøve”.

Lagmannsretten kom til at servituttens stiftelsesgrunnlag var en erklæring fra 1972 hvor tidligere eier av tjenende eiendom (gnr. 12 bnr. 3 og 13) hadde gitt samtykke til at ”Strand kommune byggjer den vegen som uppsitjarane i Rag hev søkt um” over eiendommen.

Lagmannsretten uttaler i dommen at vurderingen av hvilke byrder det er ”høve til” etter servituttlova § 9 ved slik overdragelse av veirett, ”må *antas* å bero blant annet på hvilket formål retten i sin tid var ment å tjene”. Lagmannsretten påpeker med dette at formålsbetraktninger er relevante både ved vurderingen etter servl. § 9 og vurderingen etter servl. § 2.

Ved vurderingen av veirettens formål, legger lagmannsretten både stiftelsesgrunnlaget og bevisførselen for øvrig til grunn. Lagmannsretten kom til at veirettens opprinnelige formål var å gi bedre adkomst for eiere av boligeiendom langs Ragveien.

---

<sup>62</sup> Gulating Lagmannsrett, dom, 29. november 2011, LG-2010-158092

Veien hadde imidlertid gjennom tiden fungert som adkomst også til fritidseiendommer, og det kunne således ikke konkluderes med at veiretten hadde et rent boligformål.

Videre hadde veien i liten grad vært tilknyttet gårdsdrift. Den hadde i like stor grad tjent som alminnelig adkomst til landbrukseiendommene, og det kunne dermed heller ikke konkluderes med at veiens formål var begrenset til utøvelse av næring knyttet til landbruk. Veirettens formål hadde dermed blitt endret i takt med den alminnelige samfunnsutviklingen på stedet. Dette taler for adgang til avgivelse til fradelt nausteiendom.

Videre påpeker lagmannsretten at eierne av gnr. 12 bnr. 21 har fritidseiendom utenfor omtvistede område, men slik at adkomst dit er avhengig av båt fra nausteiendommen. Det er derfor nærliggende å tro at veien hyppig vil benyttes da den vil være eneste adkomst til fritidseiendommene.

Lagmannsretten vektlegger imidlertid hensynet til gårdsdriften på tjenende eiendom gnr/bnr 12/3 og 13, herunder hensynet til dyr på beite tyngre enn hensynet til herskende eiendom. Lagmannsretten uttaler at den økte bruken av veien vil kunne medføre en slik merbelastning tjenende eiendom ikke er pålagt å godta, og uttaler videre at rett til adkomst med bil ”må antas ikke å være i samsvar med servituttens formål”.

Lagmannsretten konkluderer med dette at rett til kjøreadkomst vil påføre tjenende eiendommer en merbelastning som stiftelsesgrunnlaget ikke gir grunnlag for, og forkaster anken. Jordskifteoverrettens dom blir rettskraftig.

Denne avgjørelsen viser at lagmannsretten ikke finner eier av herskende eiendom berettiget til å avgi veirett med dens fulle innhold. Veiretten ble for den fraskilte parsell innskrenket i form av gangvei fremfor kjøreveg.

I dom avsagt av Akershus og Oslo jordskifterett gjaldt saken spørsmål om veirett for boligeiendommer tilknyttet omtvistet veg over flere eiendommer.<sup>63</sup> I alt var fire gårds- og bruksnummer tilknyttet veien. For oppgavens vedkommende er det spørsmålet om veirett for gnr. 78 bnr. 325 som er det interessante.

---

<sup>63</sup> Akershus og Oslo jordskifterett, dom, 11. juni 2014, JLST-2013-19

Spørsmålet for jordskifteretten var hvorvidt eiendommen med gårdsnummer 78 bruksnummer 325 som var fradelt gnr. 78 bnr. 11, hadde en avledet veirett fra hovedbruket. Jordskifteretten tar ved vurderingen utgangspunkt i servituttlova § 9 jf. § 2. Formålet med opprettelsen av veiretten på 1920-tallet var av hensyn til jord- og skogbruket. Den bruken som de siste årene var utøvd kunne ikke anses å være i samsvar med jord- og skogbruket, men bruken var likevel innenfor det tjenende eiendommer måtte tåle. Det var dermed ikke en vesentlig forskjell på den bruken gnr. 78 bnr. 11 hadde mot bruken til gnr. 78 bnr. 325, og jordskifteretten kom dermed til at overføring av veirett ikke stred med veirettens formål.

Jordskifteretten uttaler videre at en avgivelse av veirett til kun en boligtomt, ikke kunne anses å påføre tjenende eiendommer så store ulemper at den ble ansett uberettiget. Jordskifteretten påpeker imidlertid at en ytterligere fradeling med avgivelse av veirett til to eller tre nye boenheter kan tenkes å gå utenfor det tjenende eiendommer må tåle.

Jordskifteretten konkluderte med av hovedbruket hadde adgang til å avgi veirett til fradelt boligtomt.

I dom avsagt av Agder lagmannsrett gjaldt spørsmålet hvorvidt veirettens formål var falt bort, og den utøvde bruk var uberettiget.<sup>64</sup> I forbindelse med en fradeling i 1923 ble det heftet en servitutt på fradelt eiendom gnr. 6 bnr. 234. Servituttten var en veirett som gav de omkringliggende gårdene rett til ferdsel på veg gjennom fradelt eiendom til sjøen. Veiretten skulle opprinnelig tjene som adkomst til sjøen i forbindelse med båtfart og vaskeplass, og var i hovedsak etablert som nødvendig adkomst i tilknytning til bosettinger og bruks- og næringsvirksomhet.

Jordskifteretten hadde i 2000-2001 foretatt en avgrensning og oppmåling av strandplasser i området, og hadde tillagt plassene bruksrett. Jordskifteretten foretok imidlertid bevisst ingen drøftelse på bruksrettens innhold.

Bruken hadde gjennom de siste femti årene endret seg fra dens opprinnelige formål. Veiretten ble nå i utstrakt grad benyttet som gangadkomst til sjøen utelukkende for bading og rekreasjon.

---

<sup>64</sup> Agder Lagmannsrett, dom, 9. mai 2014, LA-2013-160547

Lagmannsretten uttalte om dette at utviklingen i seg selv er i samsvar med tida og tilhøve, men dagens bruk av veien må sies å ligge så langt fra formålet at bruken er uberettiget. Lagmannsretten konkluderer med fastsettelse av jordskiftedommen, som konkluderer med at de omkringliggende eiendommer ikke har veirett over gnr. 6 bnr. 234.

## 4. Konklusjon

Denne gjennomgåelsen av rettspraksis fra tiden rundt ikrafttredelsen av servituttlova og frem til i dag, viser at momentene ved vurderingen av hvorvidt eier av herskende eiendom har adgang til å avgi veirett i noen grad har endret seg. Fremstillingen viser at Høyesterett fra Rt. 1966 s. 776 og frem til avgjørelsen i Rt. 1973 s. 229 endret noen av sine standpunkt. Høyesterett endret her sitt synspunkt på hvorvidt det ved vurderingen av om tjenende eiendom blir påført urimelige eller uturvande ulemper skal legges vekt på mulighetene for en ytterligere utparsellering i fremtiden. Høyesterett endret også standpunkt vedrørende hvorvidt utparsellering til bolig- eller fritidsformål må anses å være et naturlig ledd i gårdsdriften, og således være innenfor landbruksformål. Fra 1966 til 1973 avklarte Høyesterett spørsmålet, og fastslo at utparsellering til bolig- eller fritidsformål er en naturlig del av gårdsdriften med de følger at avgivelse av veirett må anses å ligge innefor veiretters landbruksformål.

I tidsrommet fra Rt. 1973 s. 229 og frem til i dag, må det kunne sies at vurderingsmomentene som fremgår av servituttlova § 9 og § 2 i liten grad har endret sitt innhold. Gjennomgående er vurderingen hvorvidt veirett medfører urimelige ulemper for tjenende eiendom.

Gjennomgåelsen viser at hensynet til landbruket fortsatt er relevant ved vurderingen av de ulemper tjenende eiendom blir påført. Den nyere avgjørelsen av Gulating Lagmannsrett viser at husdyrhold til en viss grad må skjermes fra økende biltrafikk. Husdyr på beite langs trafikkert vei kan bortsett fra generell forstyrrelse for dyrene medføre farlige situasjoner og en utvidelse av både veirettens bruk og innhold må vurderes opp mot dette.

Videre viser fremstillingen at veirettens trase både var sentralt i Rt. 1966 s. 776 og i den nyere dommen inntatt i LA-2013-160547. Traseen med den økte bruken var i begge avgjørelsene

relevant ved vurderingen av hvorvidt tjenende eiendom ble påført uforholdsmessig store ulemper.

Som fremstillingen viser, har Høyesterett tatt stilling til spørsmålet om hvorvidt muligheten for ytterligere fradelinger er et moment i vurderingen av avhendelsesadgangen for herskende eiendom ved den fradeling som er skjedd. Høyesterett har konkludert med at det ikke er et relevant moment i ulempe-vurderingen, men at en ytterligere fradeling kan medføre brudd på rådighetsgrensen.

Gjennomgåelsen av rettspraksis viser at både Høyesterett, lagmannsrettene og jordskifterettene sjelden foretar en egen, separat vurdering av hvorvidt avhendelsen medfører ”anna auke i tyngsla enn det ellers var høve til” jf. servituttlova § 9. Fremstillingen viser at domstolene henviser til bestemmelsen, men foretar hovedvurderingen etter servl. § 2. Årsaken til dette kan være at servl. § 2 gir uttrykkelige vurderingsmomenter, og at disse gir føringer for vurderingen også etter servituttlova § 9.

Det kan synes at dersom tjenende eiendom først har gitt rett til bruk av vei, skal det meget til før herskende eiendoms avhendelsesadgang til fradelte parseller er avskåret. De ulempene tjenende eiendom påfører seg selv ved stiftelsen av veirett blir ikke urimelig som følge av fradeling alene.

Gjennomgåelsen av rettspraksis viser at utparsellering fra gårdsbruk til fritidsformål i dag anses å være et naturlig ledd i den næringen som foreligger i landbruket.

Samfunnsutviklingen kan sies å være svært sentral ved vurderingen av det rettslige spørsmålet. Det kan stilles spørsmål ved hvorvidt dette er til ulempe for den tjenende eiendom i de tilfeller denne er landbrukseiendom.

Tall fra Statistisk Sentralbyrå og Norges Bondelag viser at 16 000 dekar dyrkbare arealer i Norge hvert år omdisponeres til andre formål. Av dette går 29,1 % til boligformål (tall fra 2010).<sup>65</sup> Dette viser at utviklingen går i retning av mindre areal benyttet til land- og skogbruk, mens vi får større områder til boligformål. Denne utviklingen kan imidlertid snu, og norsk landbruk får behov for økte arealer.

---

<sup>65</sup> <http://www.nrk.no/trondelag/750.000-mal-mindre-dyrket-mark-pa-15-ar-1.12851962> (14.03.2016)



Situasjonen kan på avhendelsestidspunktet være slik at hensynet til tjenende eiendom ikke vektlegges like sterkt på grunn av omorganiseringer i gårdsdriften, og at tjenende eiendom på dette tidspunktet ikke påføres urimelige ulemper. Fremtidens landbruk kan imidlertid trenge egne landbruksveier uten trafikk fra for eksempel hytteeiere. Det kan her oppstå konflikt mellom jordbrukshensyn og fritidshensyn.

Et spørsmål som da kan oppstå i situasjoner hvor den ytterligere fradelingen skjer, er om servituttlova § 2 og ulempe-vurderingen her, skal ta utgangspunkt i opprinnelig situasjon før sak 1, eller om utgangspunktet må tas fra nåværende situasjon. Dersom det skal tas utgangspunkt i situasjonen etter første utparsellering ved vurderingen av utparsellering nummer 2 er urimelig eller uturvande til skade eller ulempe for tjenende eiendom, kan dette innebære at servituttlova § 2 mister deler av sin funksjon.

Etter disse funnene, kan det for tjenende eiendoms vedkommende være særlig viktig å regulere avhendelsesadgangen i avtale. Dette påpeker også justis- og beredskapsdepartementet.<sup>66</sup> Departementet uttaler at en lovfesting av avhendelsesreglene vil medføre at partene selv blir oppmerksomme på å avtaleregulere eventuelle innstramminger i avhendelsesadgangen.

Dersom rettighetens innhold fremgår av stiftelsesgrunnlaget, er det mindre rom for tolkning av innholdet etter servituttlova § 2. Dette påpeker også Falkanger og Falkanger.<sup>67</sup>

Konklusjonen på problemstillingen blir etter dette at rådighetsgrensen etter servituttlova § 9 til en viss grad har endret seg til fordel for den herskende eiendom fra tidspunktet rundt ikrafttreddelsen av servituttlova og frem til i dag.

---

<sup>66</sup> Ot.prp. nr. 8 (1967-1968) s. 59.

<sup>67</sup> Falkanger og Falkanger (2013) s. 208

## 5. Litteraturliste

Lov 16. juni 1961 nr. 15 om rettshøve mellom grannar (grannelova – gl.)  
Lov 18. juni 1965 nr. 6 om sameige (sameigelova – saml.)  
Lov 29. november 1968 um særlege råderettar over framand eigedom (servituttlova – servl.).  
Lov 18. desember 1998 Endringslov til jordskiftelova m.m  
Lov 17. mai 1814 (Grunnloven – Grl.)  
Lov 13. august 1918 nr. 5 om domstolene (domstolloven – dl.)  
Lov 29. mai 1981 nr. 38 om jakt og fangst av vilt (viltloven)  
lov 15. mai 1992 nr. 47 om laksefisk og innlandsfisk mv. (lakse- og innlandsfiskloven)

NUT 1960:1 Rådsegn 5

Ot.prp.nr.8 (67-68) på s. 47

Innst.O.nr.110 (2004-2005)

Ot.prp.nr. 57 (1997-1998)

Rapport ”Jordskifteverkets framtidige arbeidsoppgaver”, september 1995

Rt. 2015 s. 120

Rt. 2007 s. 604

Rt. 1995 s. 209

Rt. 1973 s. 229

Rt. 1968 s. 750

Rt. 1968 s. 695

Rt. 1966 s. 776

Rt. 1956 s. 426

Rt. 1924 s. 583

Rt. 1915 s. 20

Agder Lagmannsrett, dom, 9. mai 2014, LA-2013-160547

Gulating Lagmannsrett, dom, 29. november 2011, LG-2010-158092.

Agder Lagmannsrett, dom 21. april 2009, LA-2008-158537

Akershus og Oslo jordskifterett, dom, 11. juni 2014, JLST-2013-19

Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger, *Tingsrett* 7. utgave 2013

Nils Nygaard, *Rettsgrunnlag og standpunkt*, Universitetsforlaget, Oslo, 2004

Torstein Eckhoff, *Rettskildelære*, Univeritetsforlaget, Oslo, 2001

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

Gunnar Eriksen, *Alders tids bruk*, Fagbokforlaget, 2008

Jussens Venner 2009 nr. 04, s. 211-237

Jens Edvin A. Skoghøy, ”Rett, politikk og moral” Tidsskrift for rettsvitenskap (1994)

Jens Edvin A. Skoghøy ”Utviklingstrekk i Høyesteretts rettskildebruk” Lov og Rett (1996)

<https://snl.no/Sivillovbokutvalget> (26.04.16).

<https://min.rettsdata.no/#/Dokument/gL19681129?directHit=1&dq=servituttlov&noteid=gN19681129z2E18> (01.05.2016)

Antall ord i besvarelsen: 12 224