



# Utviklings ABC - Del 13 – Strøksservitutter



Tone Gjertsen  
Partner



Bjørn Slaatta  
Partner



Ola Nordvang Rundfloen  
Partner



Lasse Lillelund Innleggen  
Lawyer

*I en serie artikler setter DLA Piper fokus på hva eiendomsutviklere bør være særlig bevisste på i ulike faser av et utviklingsprosjekt. Denne artikkelen omhandler strøksservitutter.*

Strøksservitutter kan skape store utfordringer ved utvikling av eiendom. For å unngå at utviklingsprosjektet blir stanset eller utsatt i en kritisk fase, må avklaring av strøksservitutter skje i en så tidlig fase som mulig. Dersom prosjektet oppføres i strid med servituten, risikerer utvikler/byggherre å måtte betale noe av fortjenesten i erstatning til rettighetshaber(e).

## Generelt

Strøksservitutter omtales ofte som «byggeservitutter» eller «villaklausuler». En strøksservitutt er en negativ servitutt av reguleringsmessig karakter. En slik servitutt legger en eller flere begrensninger på eierrådigheten for eierne av de utparsellerte tomtene i området. Det typiske er at servituten er påheftet tidlig på 1900-tallet, gjerne ved første utparsellering av en større eiendom. Formålet er ofte å bevare området ensartet eller fritt for bestemte typer virksomhet for ettertiden. Servituttene inneholder typisk bestemmelser om antall etasjer, bebyggelsestype eller forbud mot visse typer virksomhet. Det kan være vanskelig å skaffe full oversikt over hvilke strøksservitutter som gjelder, se [UtviklingsABC del 6](#) om hvilke heftelser som egentlig finnes.

Strøksservitutter reiser særlige problemstillinger om hvem som er rettighetshaber, hvordan servituten skal forstås og hvordan de kan slettes. Dette skiller strøksservitutter til en viss grad fra andre heftelser.

## Rettighetshaver etter strøksservitutter

Ifølge servituttloven er rettighetshaverne til strøks servitutter «*kvar eignedom i området*». «Området» er først og fremst alle eiendommer som har samme servitutt påheftet, men er ikke begrenset til dette. Hva som utgjør «området» beror på en konkret vurdering, særlig basert på tolkning av stiftelsesgrunnlaget.

Rettighetshaverne har «påtalerett», som vil si at de kan reise sak for domstolene for å få avgjort om servituten skal følges og hva som blir konsekvensen for den som ikke følger servituten. Påtaleretten er særlig begrunnet med at rettighetshaver oftest vil ha ervervet eiendom i tillit til servituten. Ved fradeling vil kretsen av berørte kunne øke.

DLA Piper erfarer at det ofte er mange eiendommer som har påtalerett. Som eksempel kan det nevnes en sak som ble behandlet av Oslo tingrett, hvor det ble fastslått at 189 grunneiendommer kunne være berørt og dermed var rettighetshavere til servituten.

### **Gjelder strøksservituten og hvordan skal den forstås?**

Innledningsvis må det avklares om strøksservituten (fortsatt) gjelder i det aktuelle tilfellet. Om en strøksservitutt gjelder eller ikke er avhengig av en konkret tolking og vurdering og avgjøres i ytterste konsekvens ved domsstolsbehandling. Det foreligger en rekke dommer som illustrerer vurderingene.

Servitutter er en form for avtale og tolkes basert på alminnelige avtalerettslige prinsipper. Utgangspunktet er derfor hva partene har ment og hva som var formålet med avtalen. Ordlyden tolkes ut fra det som var en normal forståelse da rettigheten ble stiftet. I den forbindelse er det viktig å merke seg at «villames sig bebyggelse», som ofte er benevnelsen i disse klausulene, kan omfatte mer enn en tradisjonell enebolig.

Relevante momenter i vurderingen er tiden som har gått siden den ble stiftet, utviklingen som har skjedd i området og i samfunnet, og om strøksservituten har blitt etterlevd. Det legges også vekt på om det er vedtatt reguleringsplaner som er i direkte strid med strøksservituten, og som medfører at det ikke er mulig å bygge ut på en slik måte at både reguleringsplan og servituten blir oppfylt.

Et eksempel på en konkret tolking, er tolking av fradelingsforbud. Det må da eksempelvis vurderes konkret om seksjonering vil være i strid med forbudet, og om servituten også har ment å begrense antall bygg på en eiendom, selv om antallbegrensningen ikke kommer tydelig frem i ordlyden.

Det er viktig å huske at rettighetshaverne fortsatt kan ha sin rett i behold selv om de for eksempel ikke kommenterer et nabovarsel eller påklager offentligrettslige tillatelser. Selv om rettigheten i seg selv som utgangspunkt ikke er underlagt foreldelse, vil krav som springer ut av de kunne være underlagt foreldelse. Manglende påklagelse kan dessuten være et tolkingsmoment. Rettighetshavere bør derfor ivareta sine rettigheter løpende for å sikre at disse fortsatt er i behold.

### **Sletting og endring av strøksservitutter**

Mange utviklere ønsker å få slettet strøksservitutter for å kunne foreta den ønskede utviklingen av eiendommen. Foruten å gjøre dette ved at alle rettighetshaverne samtykker, kan dette skje ved å få servituten fjernet eller endret av domstolene, eventuelt mot erstatning.

Servitutter kan for det første slettes eller endres ved ekspropriasjon. Hovedvilkåret for ekspropriasjon er at fordelene skal overstige ulempene. Det må foretas en konkret interesseavveining hvor rettighetshavers interesser veies mot utviklers interesse i å få rettigheten slettet. Vilåårene er skjønnsmessige og strenge. Prosessen kan ta svært lang tid og har ikke nødvendigvis positivt utfall for utvikler. Prosessen består typisk av en avgjørelse av om ekspropriasjonshjemmel foreligger og skal benyttes, og deretter en skjønnsavgjørelse for å fastslå om og eventuelt hvilket vederlag som skal betales til rettighetshaver. Utvikler må som utgangspunkt dekke alle kostnader med prosessen, herunder egne og motpartens advokatkostnader.

Servitutter kan også endres, begrenses eller slettes etter reglene i servituttloven, såkalt omskiping eller avskipping. Endring av servitutter kan gjennomføres ved at servitutten flyttes, typisk en veirett. Servitutten kan også endres mot vederlag dersom endringen er viktig for utvikleren og at fordelene på hans side er vesentlig større enn tapet for rettighetshaveren. Avskipping forutsetter at omskiping ikke er tilstrekkelig, og at den aktuelle delen av servitutten er klart mer til skade enn gagn. Det er jordskifteretten som avgjør slike krav. Ved endring av en servitutt må eventuelle omkostninger bæres av den som krever endring, med mindre endringen er klart til fordel for begge parter.

### **Bygging i strid med strøksservitutter**

Noen utviklere velger å igangsette bygging uten å avklare strøksservitutter. Den som bygger i strid med en strøksservitutt kan dømmes til å betale erstatning til rettighetshaver for både økonomisk og ikke-økonomisk tap. Høyesterett har kommet til at erstatningsutmålingen må foretas ved en skjønnsmessig helhetsvurdering, og at erstatningen må settes høyt nok til å motvirke at utbyggere velger å ikke benytte de tilgjengelige rettsmidler for avklaring av strøksservitutten. I Naturbetongdom II ble utbygger dømt til å gi fra seg en del av fortjenesten.

*Se også: [Samleside for "UtviklingsABC"](#)*



---

Services      Fast eiendom, Planning, Zoning and Building

---

Sectors      Real Estate

---