



# UtviklingsABC – Del 37 – Bygging i og ved sjø



Thorstein Vale Opdal  
Senioradvokat



Line Ravlo-Losvik  
Partner, Dr. juris



Lasse Lillelund Innleggen  
Fast advokat



Thomas Rindahl Håkonsen  
Partner

*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 bygging i og ved sjø, herunder oppføring av flytende bygg.*

Det er flere særlige forhold ved bygging i og ved sjø som utviklere bør være oppmerksomme på, både av hensyn til eiendomsrett, utfyllingsrett og nødvendige tillatelser. En utvikler kan eksempelvis ved konkludent adferd miste sin egen utfyllingsrett foran egen eiendom.

## Generelt

Nye byggemetoder og knapphet på arealer har medført økende interesse og behov for bygging i og ved sjø. Særlig eiendomsutvikling i sjø har i senere tid blitt aktuelt, både i Norge og internasjonalt, men regelverket er komplekst og skjønnsbasert og deler av det er lite utprøvd.

Grunneiers eiendomsrett gjelder ut til eiendommens grenser, som i sjø fastsettes ut fra rettslige prinsipper. Videre har grunneier enkelte rettigheter i sjø som strekker seg utenfor eiendoms grensene.

Ved utbygging i sjø må utvikler overholde gjeldende regelverk, og avhengig av forholdene, hensynta andres rettigheter og eiendoms grenser, som i flere tilfeller vil være uoversiktlige.

## 100-metersbeltet

Rettslige begrensninger for utbygging ved sjø inntre allerede i 100metersbeltet, hvor det gjelder et generelt byggeforbud. Forbudet omfatter alle byggetiltak, med unntak av fasadeendringer. Byggeforbudet er ikke

absolutt, og kommunen kan åpne for utbygging gjennom eksempelvis arealplaner eller dispensasjon. Utvikler bør være særlig bevisst på at for at byggeforbudet skal anses fraveket i plan, så må det være egen byggegrense i plan.

Byggeforbudet gjelder for landarealet i kystsonen, men ikke den delen av kystsonen som tidvis er dekket med sjø, eksempelvis i fjære, eller i området mellom lavt og alminnelig høyvann. Dette innebærer eksempelvis at byggeforbudet ikke gjelder for oppføring av kunstige øyer.

Langs innsjøer og vassdrag gjelder det ikke et generelt byggeforbud, men kommunen har anledning til å fastsette tilsvarende forbud.

## **Grenser mot og i sjø**

Det rettslige utgangspunktet er at eiendomsrett til en fast eiendom som grenser mot sjøen inkluderer eiendomsrett et stykke utover i sjøen. I matrikelbrev og på seeiendom.no er det normalt grensene på land som vises. Eiendoms grensen i sjø fremkommer vanligvis ikke, og er heller ikke nødvendigvis avklart.

I saltvann strekker eiendomsretten seg etter rettspraksis til marbakken, det vil si der sjøbunnen begynner å falle sterkt. Dersom marbakken ikke kan påvises på rimelig dybde, eller i rimelig avstand fra land, går eiendomsretten ut til to meters dybde målt ved middels lav vannstand. Hvis det er brådypt ved land, og eiendommen hverken har marbakke eller kan anvende to meterskoten, har Høyesterett fastslått at strandeierens eiendomsrett opphører i strandkanten.

Grensene i sjøen mot naboeiendommer kalles mellomgrenser og skal normalt trekkes midt mellom eiendommene ved lav vannstand. Er strandlinjen rett, vil grenselinjen ut i sjøen derfor stå vinkelrett på strandlinjen. Dersom eiendommene ved strandlinjen ligger i vinkel, vil eiendoms grensen vanligvis strekke seg ut «midt mellom» eiendommene, med mindre historiske grenser og tidligere utfylling tilsier noe annet.

DLA Piper erfarer at eiendoms grenser mot og i sjø varierer fra land til land, også blant de nordiske landene.

## **Særlig om innsjø**

Hovedregelen er at innsjøer er underlagt privat eiendomsrett. Grensen mellom eiendommene på hver side av en innsjø går slik at sjøbunnen tilhører den landside som grunnen nærmest er fortssettelsen av. Dersom det er en renne på bunnen av innsjøen i lengderetningen, går grensen i denne, selv om den ikke går i midten. For naboeiendommer på samme side av en innsjø, gjelder tilsvarende prinsipper som ved grenser i sjø.

I enkelte store innsjøer er det et «fritt midtstykke», som eies av staten eller en statsallmenning. Vurderingen av «fritt midtstykke» er konkret, hvor blant annet størrelse, form og dybde er av betydning. Dersom innsjøen har et fritt midtstykke, skal grensen mot privat eiendomsrett avgjøres konkret.

## **Strandretten og grunneiers utfyllingsrett**

Strandretten er en særrett til å kunne nyte de fordeler som følger av at en eiendom grenser til sjøen. I alminnelighet kreves ikke at strandeieren også eier det tilstøtende sjøområdet. At det er brådypt ved land, og eiendomsretten derfor opphører i strandkanten, påvirker ikke eiers strandrett.

Strandretten inkluderer blant annet tilflottsrett (retten til å komme uhindret til egen strandeiendom), retten til bading, friluftsliv og enkelte former for fiske, samt utfyllingsrett og et visst vern mot forurensning og andres inngrep.

Utfyllingsretten er definert som eiers rett til å fylle opp eller bygge utover tomtegrensen (i tillegg til eiers rett til å utfylle egen eiendom). Ved utfylling utenfor eiendomsgrensen vil grunneier utvide sitt eiendomsområde gjennom okkupasjon. Utfylling forutsetter at nødvendige tillatelser, herunder byggetillatelse, foreligger, og det vil ofte være behov for dispensasjon fra det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet.

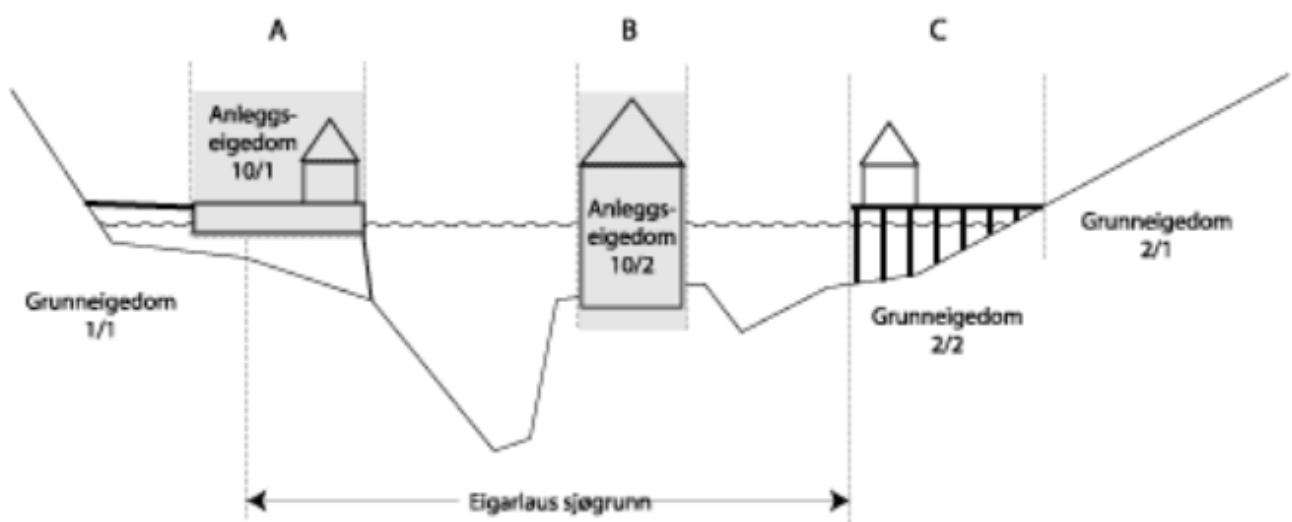
I utgangspunktet er utfyllingsretten eksklusiv, og verner grunneier mot inngrep fra eiere eller rettighetshavere på naboeiendommene. Unntak gjelder eksempelvis hvor utfyllingsretten kommer i strid med havneinteresser, naborettslige prinsipper eller naboeiendommers strandrett.

Høyesterett har fastslått at en grunneier kan tape sin rett til å gjøre utfyllingsrett gjeldende ved konkludent atferd. En utvikler bør derfor fremme innsigelser dersom andre planlegger eller foretar arbeider som kan krenke utviklerens interesser.

### Utbygging på vann

Det er økt interesse for å foreta utbygging i sjø. I Horten utvikles det som omtales som «Norges første boligfelt på vann», inspirert av lignende prosjekter i Sverige, Finland og Nederland.

Slik utbygging reiser problemstillinger av både rettslig og praktisk art, herunder spørsmål om matrikulering, som muliggjør rettsvern og pantsettelse. Slik eiendomsdannelse kan skje på ulike måter, som illustrert av Miljøverndepartementet i forarbeidene til matrikkelloven:



Figur 17.5: Anleggseigedom på sjøgrunn.

*Kilde: regjeringen.no*

Forutsetningen for å etablere «grunneiendom» er at bygget står på sjøgrunnen som ligger innenfor eiendoms grensene for en eksisterende grunneiendom.

Om konstruksjonen enten flyter eller opprettes på eierløs sjøgrunn, åpner matrikelloven for å etablere anleggseiendom. Flytende konstruksjoner kan være ønskelig der utfylling vil være krevende grunnet forhold i grunnen, eller for å ta høyde for stigning av havnivå.

Matrikulering forutsetter at nødvendige avtaler eller rettsgrunnlag for oppføring, samt godkjenninger etter plan- og bygningsloven foreligger. Videre må anleggseiendommen være en selvstendig funksjonell enhet, klart og varig skilt fra eventuell grunn- eller anleggseiendom den er utskilt fra.

For flytende konstruksjoner er forutsetningen at konstruksjonen er fast og varig forankret til grunnen, samt at sjøgrunnen fortsatt kan utnyttes til et selvstendig formål. Det er kravet til «fast og varig forankret» som i praksis utgjør en stor teknisk utfordring. Det er kommunen som avgjør om forankringen er tilstrekkelig for matrikulering.

DLA Piper erfarer fra sine kontorer i andre land, at spørsmålet om matrikulering og pantssettelse kan løses på ulike måter. I eksempelvis Nederland registreres enkelte flytende bygninger i skipsregisteret med tilhørende mulighet for pantssettelse. Tekniske utfordringer tilknyttet «varig forankret» oppstår da ikke på samme måte som ved matrikulering i Norge. En slik løsning forutsetter da at så vel banker som kjøpere er komfortabel med denne form for omsetning og pantssettelse uten at det virker prisdempende. Om denne løsningen kan bli et alternativ også i Norge gjenstår å se.

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



---

Fagområder      Fast eiendom

---

Bransjer          Real Estate

---