

# Mønsterbesvarelse i JUS124 – Tingsrett

Eksamen høst 2019

Kandidat: Anonym

*Ikke kommentert*

## Del 1

Sakens parter er Storby Energihus AS og Skytterlaget.

Overordnet problemstilling er om Skytterlaget har plikt til å foreta retting av skyteaktivitetene sine ved å gjennomføre tiltak som får støynivået ned under de grenseverdiene som kommunen har angitt for boligområde.

Granneloven kommer til anvendelse, da partene ikke har avtalt noe annet ved "avtale" eller annet følger av "serleg rettshøve", jf. gl. § 1.

Det fremgår av gl. § 10 at en nabo har krav på at en "[t]ilstand eller tilhøve" som strider mot "føresegna i gl. §§ 2-5" skal rettes.

Støyen fra skytebanen er en "tilstand eller tilhøve" etter gl. § 10. Det springende punktet blir imidlertid om støyen fra skytebanen strider mot en av "føresegna i gl. §§ 2-5.

Energihus har særlig anført at støyen fra skytebanen er i strid med gl. § 2.

I gl. § 2 første ledd fremgår det at "ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom".

Skytterlaget er innbefattet av ordlyden "ingen". I tillegg er skytingen på skytebanen å anse som å "gjera (..) noko", jf. § 2 første ledd. Videre innebærer støyen fra skytebanen en "ulempe" for boligområdet til Energihus. Skytterlaget anfører imidlertid at boligområdet til Energihus ikke er å anse som "granneeigedom(er)" til dem, da det ligger flere eiendommer mellom dem på begge sider av sjøen.

I rettspraksis er det imidlertid lagt til grunn at en "granneeigedom" etter gl. § 2 er alle eiendommer som blir rammet av den aktuelle ulempen, og ikke kun eiendommer som rent faktisk grenser til eiendommer hvor ulempen kommer fra, jf. bl.a. Gardemoendommen.

Ettersom alle eiendommene i boligområdet til Energihus blir rammet av støyen fra skyttebanen, er samtlige å anse som "granneeigedom(er)" etter gl. § 2. Skytterlagets anførsel fører derfor ikke frem.

Det første spørsmålet blir dermed om støyulempene fra skyttebanen er "uturvande (..) til skade" på boligområdet til Energihus, jf. § 2.

En naturlig språklig forståelse av "uturvande til skade" tilsier at en skadelig aktivitet ikke har et fornuftig formål, eller at skaden er uforholdsmessig stor ut i fra forholdene.

Skyttebanen brukes som treningssted for skytekonkurranser, jegerprøver og noen ganger også i et militært øyemed. Støyeulempene som følge av skytingen har følgelig ikke en sjikanøs hensikt. De er heller en naturlig konsekvens av en aktivitet som har et fornuftig formål.

Videre fremgår det av gl. § 2 annet ledd at ved vurderingen av om noe er unødvendig til skade skal det bl.a. legges vekt på hva som er "teknisk og økonomisk mogeleg å gjera" for å fjerne eller redusere den aktuelle ulempen.

Ordlyden "teknisk og økonomisk mogleg å gjera" gir anvisning på at det må vurderes om den støyende naboen kunne ha dempet eller redusert ulempen ved å foreta visse tiltak eller andre justeringer. At tiltaket må ha vært "mogleg å gjera" indikerer at dette må vurderes ut i fra forutsetningene til naboen som påfører ulempen, og at det finnes en tålegrense for hvor ressurskrevende og dyre slike tiltak må være før det ikke rimeligvis kan kreves at de utføres.

I forarbeidende til grannelova fremgår det at vurderingskriteriet i utgangspunktet er objektivt. Vurderingen skal derfor bero på hva som alminneligvis kan kreves av støydreuserende tiltak fra en skytebane.

Energihus anfører at skytterlaget enten bør bygge et tak over standplassen for å redusere støyen, eller kreve at medlemmene benytter seg av støydempere på våpnene sine.

Kostnadene ved å bygge både et tak over standplassen og øvrige støydempende innretninger på skytebanen vil være på omtrent 2 millioner kroner. For et alminnelig skytterlag av proporsjoner som dette, er 2 millioner kroner en nokså stor pengesum. Skytterlaget har en årlig inntekt på ca. 100 000 kroner, og mesteparten av dette inntektsgrunnlaget går med til vedlikehold av banen. Energihus foreslår imidlertid at Skytterlaget burde øke medlemskontigenten for slik å få de tilgjengelige midlene til å kunne ta opp et lån for å dekke kostnadene.

I Sandvikadommen kom Høyesterett imidlertid til at de voldsomme støyulempene i forbindelse med utbyggingen av Drammensveien var unødvendig til skade på den saksøkende part. Det ble lagt vekt på at Statens Vegvesen kunne ha fattet forholdsvis enkle og økonomisk tilgjengelige tiltak som ville ha redusert støyen fra veiarbeidet betydelig.

I motsetning til hva som var tilfellet for Statens Vegvesen i Sandvikadommen, vil altså kostnadene for Skytterlaget bli nokså omfattende dersom et slikt støydempende tiltak skulle realiseres. Ut i fra de alminnelige forutsetningene til en organisasjon av Skytterlagets nokså begrensede dimensjon, vil et slikt tiltak være både mer risikofyllt og ressurskrevende enn hva som var tilfellet i Sandvikadommen. I tillegg er de nødvendige økonomiske midlene vesentlig mindre tilgjengelig, da Skytterlaget er avhengige av et låneopptak for å finansiere byggingen av et slikt tak. Et slikt låneopptak vil også innebære en betydelig økonomisk risiko for Skytterlaget, samt at det vil legge visse bånd på hva slags andre økonomiske tiltak Skytterlaget kan foreta seg i nedbetalingsperioden.

Det andre alternative støydempende tiltaket som Energihus har anført, er at medlemmene selv går til anskaffelse av lyddempere for våpnene sine. Dette vil koste et sted mellom 3500-5000 kroner per medlem. I tillegg ville slike støydempere redusere bruksutnyttelsen av skytevåpnene. I konkurranse bruker skytterne våpen uten slike støydempere, og treningen vil derfor miste noe av sin av sin overføringsverdig og relevans for faktiske konkurransesituasjoner dersom det blir påkrevd at medlemmene benytter seg av støydempere.

I Grisehusdommen var spørsmål for Høyesterett om plasseringen av et grisehus som medførte forholdsvis store stankulempere på nabotomtene var "uturvande". Naboene anførte at grisehuset burde ha blitt plassert lenger unna eiendommene deres, slik at lukten ble mindre merkbar for dem. Høyesterett kom imidlertid til et avkreftende svar, og la vekt på at grisehuset per nå lå plassert mest hensiktsmessig med tanke på gårdsdriften. En eventuell flytting av grisehuset ville medføre en mindre effektiv og tidsbesparende gårdsdrift. Høyesterett kom derfor til at grisehuset ikke kunne kreves flyttet, og at det ikke var unødvendig til skade på naboene.

I likhet med Grisehusdommen, vil et eventuelt krav om å benytte seg av Støydempere senke bruksverdien av skytebanen. I Grisehusdommen var tilfellet altså at en flytting av grisehuset ville

være lite hensiktsmessig for gårdsdriften. Her er tilfellet at de foreslåtte støydemperne vil gi skytingen mindre overføringsverdi til faktiske konkurransesituasjoner.

De foreslåtte tiltakene fra Energihusets side vil derfor neppe være innenfor tålegrensen av hva som er "teknisk og økonomisk mogelig" for en skytterbanene å foreta seg.

Samlet sett taler det forsvarlige formålet bak støyen tilknyttet skytingen, og de økonomiske og tekniske forutsetningene til Skytterlaget i retning av at støyulempene ikke er "uturvande til skade" på eiendommene til Energihus.

Det neste spørsmålet blir dermed om støyulempene er "urimeleg (..) til skade" på eiendommene til Energihus, jf. § 2 første ledd.

Ordlyden "urimelig til skade" gir anvisning på at det må foretas en avveining av naboenes og eiendommen hvor ulempen kommer fra sine interesser. At ulempen må være "urimeleg", indikerer at interessene på naboenes side må være forholdsvis mer tungtveiende enn interessene til den som er skyld i ulempen. Ulempene kan ikke kun være av et bagatellmessig omfang, men overstige en viss tålegrense.

I likhet med vurderingen av om noe er "uturvande" til skade, skal det også her legges vekt på hva som er "teknisk og økonomisk mogelig" for å dempe ulempene, jf. § 2 annet ledd. I denne saken foreligger det handlemåter og tiltak som Skytterlaget kunne ha fattet for å dempe støyen. Disse tiltakene er imidlertid neppe innenfor tålegrensen av hva som er "mogelig" for en organisasjon som dem å foreta seg, jf. ovenfor.

Videre fremgår det av § 2 annet ledd at man også skal ta hensyn til "naturmangfoldet på staden". Her trekker naturmangfoldshensynet i retning av å begrense skytterlagets aktivitet. Hensynet kan imidlertid ikke tillegges vesentlig vekt, da skytterlagets rutiner vedrørende oppbrukt ammonisjon, som er skadelig for naturen, ikke er kjent.

I gl. § 2 tredje ledd heter det at urimelighetsvurderingen skal ses i lys av om ulempen er verre enn hva som "plar fylgja av vanlege bruks- og driftsmåtar på slike stader".

Ordlyden gir altså anvisning på om ulempen er verre enn hva som er sedvanlig i lignende områder. I forarbeidene til gl. er det lagt til grunn at vurderingen skal bero på om omfanget av ulempen er mer omfattende enn hva som er sedvanlig i slike områder, og ikke om selve kilden til ulempen usedvanlig.

Støyulemper av et omfang som det foreliggende er neppe sedvanlige i boligstrøk. Dette fremgår klart av støymålingene til kommunen. Det særegne er imidlertid at selve kilden til støyulempen ikke finnes i boligstrøket, men i et utmarksområde på den andre siden av fjorden. Utifra ordlyden kan imidlertid dette ikke tillegges en vesentlig betydning, da formuleringen spesifikt retter seg om hva som er sedvanlig på "slike stader".

Støyulempen er dermed verre enn hva som "plar fylgja av vanlege bruks- og driftsmåtar på slike stader", jf. § 2 tredje ledd. Dette trekker i retning av at støyulempen er urimeleg til skade på eiendommene til Energihus.

Det mest sentrale momentet i urimelighetsvurderingen etter gl. § 2, er imidlertid hvorvidt ulempen var "venteleg etter tilhøva på staden". Det fremgår av rettspraksis at ventelighetskriteriet fastsetter en tålegrense for omfanget av ulempene som naboene må tåle for at ulempen er å anse som urimeleg, jf. bl.a. Gardemoendommen. Dersom en ulempe er ventelig, kreves det svært omfattende ulemper før urimelighetskriteriet er oppfylt, jf. her også Gardemoendommen. Hvis en ulempe

imidlerid ikke er ventelig, er tålegrensen vesentlig mindre for naboene før urimlighetskriteriet er oppfylt.

Ordlyden "venteleg etter tilhøva på staden" gir anvisning på at en aktivitet eller utvikling er trolig og sannsynlig utifra de herskende forholdene i et område.

I forarbeidende heter det at "ventelig" er ment å ha et mindre omfang enn hva som er påregnelig. I Gardemoendommen tilsluttet førstvoterende seg til en teoriuttalelse om ventlighetskriteriet hvor det fremgikk at det som er ventelig er noe som trolig eller sannsynlig vil skje.

Videre fremgår det av Bodø flyplass-dommen at ventlighetsvurderingen skal gjøres objektivt utifra forholdene i området på etableringstidspunktet. Det er også lagt til grunn at "tilhøva på staden" retter seg mot mer enn kun forholdene på den aktuelle eiendommen; det er forholdene i selve strøket som er utgangspunktet for vurderingen.

Spørsmålet blir derfor om støyen fra skytebanen objektivt sett var "venteleg" for Energihus da de ervervet eiendommene sine i 2017.

Skytebanen ble etablert allerede i 1950, og Skytterlaget anfører derfor at de må ha forrang fremfor nye tiltak.

Rettspraksis har vist at grunneiere som etblarerer seg etter at kilden til den aktuelle ulempen allerede foreligger i området, har formodningen mot seg i ventlighetsvurderingen. I både Grisehusdommen og Jernverkdømmen hadde de saksøkende grunneierne etablert seg etter at henholdsvis grisegården og jernverket allerede var etablert i området. I begge disse avgjørelsene kom Høyesterett derfor til at de aktuelle ulempene var ventlige for naboene.

Utgangspunktet er derfor at støyen fra skytebanen måtte anses ventelig for Energihus da de ervervet de aktuelle eiendommene i 2017, jf. § 2 tredje ledd.

Spørsmålet blir dermed om den ventlige støyen i forbindelse med skytebanen er "urimeleg til skade" på eiendommene som Energihus har ervervet, jf. § 2.

Som allerede nevnt er tålegrensen for ventlige ulemper svært høy, jf. bl.a. Jernverkdømmen. Det skal med andre ord svært store ulemper til før et forhold er å anse som urimelig etter gl. § 2 når ulempen er å anse som ventelig.

Støynivået som skytebanen medfører ligger et godt stykke over hva kommunen har lagt til grunn som øverste grense for støy i boligområder.

Rettspraksis har videre vist at den alminnelige samfunnsutviklingen kan få stor betydning for vurderingen av hva som er urimelig etter gl. § 2.

Gardemoendommen gjaldt spørsmål om den ikke-ventlige støyen fra opprettelsen av den nye hovedflyplassen var urimelig til skade på eiendommene i området som ble berørt. Det hadde eksitert en flyplass på Gardemoen også før opprettelsen av hovedflyplassen. Vurderingen gikk altså på om den økningen i støyulempene fra slik de var før Gardemoen ble hovedflyplassen i Norge, og slik de var ved domstidspunktet (2006), var stor nok til å tilsi at ulempene var urimelig til skade. Høyesterett la til grunn at den faktiske økningen i støyen ikke var særlig stor. Flyene som hadde blitt benyttet før 1998, da Gardemoen ble Norges hovedflyplass, hadde vært svært støyende. Dagens fly var imidlertid vesentlig mindre støyende. Det faktiske utslaget i den målte støyen var derfor ikke særlig oppsiktsvekkende.

Likevel kom Høyesterett til at den moderate støykningen var urimlig til skade på eiendommene rundt Gardemoen. Det ble vist til at vurderingen nå måtte knytte seg mer til hvordan støyen faktisk ble opplevd hos naboene, og ikke kun hvor store utslag støyøkningen fikk på målingene. Etter opprettelsen av hovedflyplassen hadde flyavgangene blitt vesentlig flere og hyppigere, selv om den enkelte flyvning var mindre støyende enn tidligere. Høyesterett la vekt på at hyppigere flyvninger ville gå vesentlig verre ut over bruksforholdene og bokvaliteten på Gardemoen enn hva som var tilfellet før. Nå ville den konstante støyen oppleves som en vesentlig mer inngripende ulempe enn hva som hadde vært tilfellet tidligere, mente høyesterett.

I det foreliggende tilfellet vil også støyen oppleves som særlig sjenerende og inngripende for potensielle boligeiere. Kommunen har regulert området til et moderne og klimavennlig boligområde. Slike boligområder vil gjerne bestå av barn, slik tanken også virker å være her. Støyen fra skytebanen vil bli særlig merkbar i uteområder, bl.a. den planlagte lekeplassen. Dette vil potensielt kunne ha store skadevirkninger på eventuelle barn, og bidra til å gjøre området til et svært lite egnet sted for barnefamilier. I lys av den økende vektleggingen av miljøhensyn som bl.a. Gardemoen dommen representerer, trekker dette i retning av at den ventlige støyen er urimelig til ulempe for potensielle beboere i området.

På den andre siden, vil skytebanen bare bli brukt 2-3 dager i uka i gjennomsnitt om mest fra mars til november. Det er følgelig ikke snakk om en vedvarende støyulempe, slik tilfellet var i Gardemoendommen. Den nokså begrensede bruken av skytebanen trekker derfor i retning av at tålegrensen for ventlige ulemper ikke er oppfylt.

Videre har rettspraksis vist at samfunnsmessige interesser kan tillegges betydelig vekt under vurderingen av gl. § 2. I Jæren energi-dommen mente f.eks. høyesterett at grunneieren til en naboeiendom måtte finne seg i eventuelle ulemper som følge av naboskapet til en vindmøllepark. Det ble bl.a. vist til at vindmølleparken var samsvar med en politisk ambisjon om å utnytte seg av vindkraften i Norge i en større grad.

Her vil også opprettelsen av et eventuelt boligområde på den motsatte siden av fjorden i forhold til skytterlaget være i samsvar med politisk vilde ambisjoner om bærekraftig utvikling. Det er her snakk om et pilotprosjekt for klimanøytrale boligområder.

Dette hensynet til offentlige interesser, og da særlig klimahensynet, taler for å innskrenke Skytterlagets virksomhet på et slikt vis at boligområde lar seg realisere. På den andre siden står hensynet til medlemmenes fritidsaktivitet, her altså i form av skyting. Interessene og Energihus representerer er følgelig betydelig mer tungtveiende enn hensynene til Skytterlaget. Dette taler for at støyulempene er urimelige.

De aktuelle tiltakene som Skytterlaget må fatte for å dempe støyen vil imidlertid være av en nokså omfattende karakter. At de ikke har søkt om offentlige tilskudd, kan ikke inngå i denne vurderingen. Dette er et forhold av en rent hypotetisk karakter.

Samlet sett trekker en helhetsvurdering i retning av at tålegrensen for de ventlige støyulempene ikke er overskridet. Selv om tungtveiende offentlige og samfunnsmessige hensyn taler for å innskrenke skytterlagets bruk av skytebanen og de påfølgende støyulempen, må den høye tålegrensen for ventlige ulemper ikke anses oppfylt. Støyens nokså passerende karakter blir her førende.

Vilkåret for retting etter gl. § 10 er derfor ikke oppfylt, da tålegrensen i gl. § 2 ikke er overskridet.

Konklusjonen blir at Energihus ikke kan kreve retting av støyen.

## Del 2

Denne fremstillingen tar sikte på å vurdere hvor langt en servitutthaver kan overføre hele eller deler av retten sin til andre.

Servitutter er i Servituttloven § 1 legaldefinitert som "særretter over framand fast eiendom til einskilde slag bruk eller til å forby einskilde slag verksemd". Det sondres mellom positive servitutter, dvs. retter til "einskilde slag bruk", og mellom negative servitutter, dvs. retter til "å forby einskilde slag verksemd". Denne fremstillingen avgrensar seg mot overføring av negative servitutter, og tar primært sikte på å redegjøre for rettsreglene tilknyttet overføring av positive servitutter.

I servl. § 9 fremgår det at en rettighetshaver kan "avhende heile eller noko av retten sin" til hvem han vil, så fremt dette ikke medfører en "annan auke i tyngsla enn det elles var høve til". I rettspraksis er det lagt til grunn at vurderingen av om en eventuell "auke i tyngsla enn det elles var høve til" skal bero på om rettighetsoverføringen er innenfor rådigheten servitutthaveren har etter servl. § 2, jf. bl.a. Sirdaldommen og Bottenvolldomen som vil bli utførlig gjennomgått i det følgende. Det fremgår imidlertid av § 9 annet og tredje ledd at servitutthaverens avhendingsrett ikke gjelder for reale retter som man vil avhende separat fra eiendommen (andre ledd), og for retter som "stette ein reint peronleg tiltrong" (tredje ledd). Fremstillingen vil i det følgende primært ta sikte på å redegjøre for hovedregelen etter § 9 første ledd, og avgrensar seg mot disse unntakene i annet og tredje ledd.

I servl. § 2 heter det at hverken rettshaveren eller grunneieren må bruke rådigheten sin over en eiendom slik at det er "urimeleg til skade" på den andre parten. Ordlyden "urimeleg" gir anvisning på at det må foretas en avveining av inntessene til grunneieren og servitutthaveren, hvor den påstått krenkende parts inntesser må være nokså betydelig krenket for at kriteriet skal være oppfylt. Det fremgår vidare av servl. § 2 annet ledd at utgangspunktet for vurderingen er "føremålet med retten", hva som følger av "tida og tilhøva" og hva som bidrar til "å fremje naturmangfaldet på staden". Disse momentene er imidlertid ikke uttømmende for vurderingen, jf. for såvidt "urimeleg" som gir anvisning på at alle momenter av relevans for interesseavveiningen kan tillegges vekt. En slik forståelse følger også av rettspraksis, jf. bl.a. Deinbolldommen. De nevnte momentene i servl. § 2, er en kodifisering av ulovfestet rett. Slike momenter dannet følgelig også utgangspunktet for vurderingen i årene før Servituttlova ble vedtatt, slik det også vil fremgå av den senere fremstillingen.

Det må innledningsvis understrekes at Servituttloven er fravikelig, jf. § 1, hvilket medfører at reglen i servl. § 9 er fravikelig ved avtale eller andre særlige rettsforhold. Det må derfor forutsettes at partene ikke har inngått avtale som skulle tilsi at reglen i § 9 ikke gjelder. Deinbolldommen

### Deinbolldommen

ble avsagt før servituttloven ble satt i kraft, men illustrerer godt hvordan de ulike momentene som nå er kodifisert i servl. § 2 må vektas opp mot hverandre.

Dommen gjaldt spørsmål om en grunneier, som tidligere hadde hatt en særskilt veirett over naboeiendommen, kunne overføre denne veiretten til de 36 hyttetomtene som han aktet å utparsellere. Høyesterett kom til et avkreftende svar. Formålet til den opprinnelige ferdselsretten hadde vært til bruk i landsbruksøyemed, og Høyesterett la til grunn at stiftelsesgrunnlaget i så måte strittet imot å nå la veiretten bli benyttet til et alminnelig fremkomstøyemed. Førstvoterende uttalte imidlertid at det var et rom for å tolke stiftelsesgrunnlaget utvidende i lys av den alminnelige samfunnsutviklingen som gikk i retning av å tillate en mer omfattende bruk. Høyetsrett kom imidlertid til at bonden ikke kunne overføre retten sin til 36 nye hytteiere da en slik øket bruk ville medføre vesenlig ulemper for grunneierne. Det ble bl.a. vist til at en så betydelig økning i bilkjøringen ville medføre en vanskeliggjøring av landbruksvirksomheten til grunneierene, i tillegg til at

støvulemepene med en slik øket bruk ville være nokså omfattende. Videre ble det også vist til at deler av bilveien ville gå over den private hustomten til grunneierene, hvilket talte for at en slik bruk ville være ytterligere sjenerende for dem.

Dommen illustrerer godt at momentene i tolkningsregelen etter § 2 ikke er adskilte størrelser, men at de må sees opp mot og i lys av hverandre. Her strittet formålet bak retten mot å tillate en slik økning i bruksomfanget som servitutthaveren gikk inn for. Samfunnsutviklingen, eller "tida og tilhøva" slik det nå lyder i servl. § 2, trakk imidlertid i retning av å tillate en svært utvidende tolkning av stiftelsesgrunnlaget. Ulempene på grunneiersiden ville imidlertid være så omfattende at en slik fortolkning ville være urimelig til skade. Hvis f. eks. stiftelsesgrunnlaget bak veiretten hadde vært av en sterkere karakter, ville de mulige ulempene som grunneierene måtte avfinne seg med kunne ha vært mer omfattende.

### **Sirddaldommen**

Sirddaldommen gjaldt også overføring av veirett til utparsellerte hyttetomter. her kom imidlertid Høyetsrett til et annet resultat enn hva som var tilfellet i Deinbolldommen. En bonde som eide et større utmarksområde på fjellet ønsket å utparsellere og leie ut hyttetomter. Tilgang på en tilsvarende veirett som den bonden hadde hatt, var av vesentlig betydning for salgbarheten av disse tomtene. Grunneieren protesterte imidlertid mot at bonden kunne overføre veiretten sin over tomten hans. Det avgjørende for Høyesteretts konklusjon, ble at en slik type utparsellering og bortleie som det her var snakk om var en sentral del av næringsgrunnlaget for bønder som eide store utmarksområder i den norske fjellheimen. Ervervsmessige hensyn talte derfor i servitutthaverens favør. På grunneiersiden derimot, mente Høyetsrett at de negative konsekvensene for ham ikke ville være særlig merkbare.

Dette illustreer at ervervsmessige hensyn kan tillegges vekt i interesseavveininger etter servl. § 2, og at momentene i § 2 annet ledd ikke er uttømmende for urimelighetsvurderingen. Vekten slike hensyn kan tillegges er imidlertid uviss, og dette må sees i sammenheng med ulempene på grunneiersiden.

### **Ytterligere rettspraksis vedrørende overføring av positive servitutter**

I Hurumdommen ønsket både grunneierene og servitutthaveren å utparsellere tomter fra eiendommene sine. Grunneieren mente imidlertid at servitutthaveren ikke hadde rett på å overføre den særskilte veiretten sin, ettersom grunneieren selv hadde gitt de nye eierne av eiendommene som ble utparsellert fra den tidligere tomten sin særskilte veiretter over den omtvistede veien. Høyesterett kom til at servitutthaverens rett til å overføre veiretten sin videre ikke var falt vekk i kraft av at grunneieren selv hadde gitt flere parseller en særlig rett til å benytte seg av veien. Servitutthaverens mulighet til å overføre retten sin til andre hadde altså ikke et svakere vern enn grunneierens rett til dele ut nye særlig veiretter til andre parseller.

En annen dom fra 60-tallet gjaldt spørsmål om en kjøper av en utparsellert fritidseiendom fra et eldre gårdsbruk. Driverne av det gamle gårdsbruket hadde tidligere benyttet seg av en sti over en fremmed eiendom for å komme seg til det aktuelle grunnstykket. Høyesterett kom til at denne retten ikke var overført til de nye eierne av grunnstykket. Det ble særlig vist til at den aktuelle stien nå skulle benyttes i et alminnelig fremkomstøyemed, mens den tidligere hadde blitt brukt i forbindelse med jordbruksvirksomheten og dyreholdet. Formålet bak veiretten stritter derfor i mot å tillate den nye type bruken. I tillegg viste førstvoterende til at ulempene på grunneiersiden ville være forholdsvis vesentlig. Det ble bl.a. lagt vekt på at den aktuelle stien gikk svært tett opp mot husveggen til grunneieren og innenfor deres private sone. Følgelig ville den "nye" bruken av ferdselsretten være

nokså sjenerende for grunneieren. Interesseavveiningen gikk derfor i retning av å ikke tillate de nye eierne av fritidseiendommen en ferdselsrett til fots over den omtvistede stien.

### **Avsluttende merknader**

Vurderingen av hvor langt en servitutthaver kan overføre retten sin til andre beror altså på om den nye bruken faller innenfor eller utenfor rådighetsbegrensningen i servl. § 2. Dette er en svært sammensatt vurdering, som i sin kjerne dreier seg om å foreta en interesseavveining av de respektive partenes interesser. Stiftelsesgrunnlaget vil gjerne danne rammen for omfanget av bruken som kan tillates, og hvor omfattende ulemper som kan tillates på grunneiersiden. Ofte er det snakk om å tolke en positiv rett utvidende i tråd med samfunnsutviklingen, eller "tida og tilhøva", men her igjen vil ulempene på grunneiersiden og styrken av stiftelsesgrunnlaget legge skranker på hvor omfattende denne fortolkningen kan være.