

ADVOKATKONTORET SANDEFJORD

Bystyrerepresentant uvhengig gruppe Arendal
Kristina Stenlund Larsen
Tomm Wilgaard Christiansen (1.vara i bystyret uavhengig)

I KONTORFELLESSKAP
ADVOKATER MNA
Erik Bryn Tvedt
Jessica Nazareno Ellingsen
Ingar Håland

ADVOKATFULLMEKTIG MNA
Michelle Marques Foldnes

ADMINISTRASJON
Julie Kristiansen

Ansvarlig advokat: Erik Bryn Tvedt
E-post: tvedt@advjat.no
Mobil: 90 18 45 35

Sandefjord, 01.02.20

Viktige tinglyste heftelser på eiendommen Hove-odden gnr.210, bnr. 1 i Arendal

Servitutter

Et oppslag i grunnboken for gnr.210, bnr. 1 i Arendal, vil for en profesjonell aktør, som en kommune, avdekke to viktige tinglyste servitutter som begrenser eller hindrer eiers rett til å utvikle området med fysiske tiltak.

1. Heftelse datert 09.12.1939 (1939/1265-2/36) viser til bestemmelse om bebyggelse hvor det fremkommer: «Vestenfor en rett linje trukket mellom utgangspunktet for skylddelingen av 13.09.1939 og det i skylddelingens beskrevne delemerke på toppen av Sådefjell skal gnr, 10 b.nr. 1 i Hove ikke kunne bebygges, og enhver eier av gnr. 10.bnr.1 i Hove er forpliktet til på denne del av eiendommen å drive skogen på forsvarlig og forstmessig måte.»
2. Heftelse datert 12.08.1999 (1999/5858-2/36) hvor det fremkommer i den tinglyste erklæring pkt. 1: «Eieren av eiendommen forplikter seg til å legge forholdene til rette slik at allmennhetens friluftsinnteresser, naturvern hensyn og leirskole/friluftsinnteresser ivaretas i henhold til st.prp. nr. 1 1998-98 .»

I selve avtalen om vederlagsfri overdragelse av eiendommen fra Statsbygg til Arendal kommune i 1999 som lå til grunn for tinglysningen, fremkommer i pkt. 2,4.avsnitt, 2. setning under «Avtalens omfang» følgende: «Hensikten med overdragelsen av arealet er at arealet skal benyttes til friområde for allmennheten.»

I pkt. 7.1 om eksisterende heftelser: «Eiendommen overdras med eksisterende heftelser i henhold til grunnbokutskrift datert 15.07.98 for eiendommen gnr.210, bnr.1. Utskriften er bilag til denne avtalen.»

Av pkt. 7.3 Nye heftelser som tinglyses fremkommer i annet avsnitt: «Eier av eiendommen forplikter seg til å legge forholdene til rette slik at allmennhetens friluftsinnteresser, naturvern hensyn og leirskole-friluftsinnteresser ivaretas i henhold til St.prp. nr. 1.1997-98.»

Det er såkalt negative servitutter som reguleres av servituttloven. Servituttene kan ikke slettes uten rettighetshavers samtykke, jfr. tinglysningslovens § 32.

Om overdragelse av servitutter

Resonnementet, om at kommunen har kjøpt servituttet og således kan slette disse, holder ikke. Det fremkommer jo nettopp av overstående pkt. 7.1 at eksisterende heftelser overtas. Dette er uttrykk for et gjennomtenkt standpunkt for vern. Servituttloven har heller ingen hjemmel som tilsier at kommunen kan slette heftelser av eget initiativ.

Påtaleberettiget i henhold til servituttloven

Hvem er så rettighetshavere i henhold til ordlyden i overstående heftelser? Heftelsen viser til allmennhetens friluftsinnteresser, naturvern hensyn og leirskole. Hvem i det norske samfunn ivaretar slike interesser?

Det kan vel nettopp være Naturvernforbundet, Turistforeningen og Norsk leirskoleforening med flere, herunder Norsk Ornitologisk Forening. Siden Statsbygg selv viser til disse interessene kan det ikke være tvil om at nevnte organisasjoner er påtaleberettiget etter servituttloven.

§ 2 er en grunnleggende regel i servituttloven: «Korkje rettshavaren eller eigaren må bruka rådveldet sitt over eigeiendomen såleis at det urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe for den andre.

I avgjerda om noko er urimeleg skal det leggjast vekt på kva som er føremålet med retten, kva som er i samsvar med tida og tilhøva, og kva som høver til å fremje naturmangfaldet på staden.»

«Rettshavaren» må følgelig være slike overnevnte organisasjoner.

Forvaltningsloven

Så vidt jeg kjenner til har kommunen ikke henvendt seg til disse rettighetshavere da utviklingen av Hove-området ble planlagt. Dette er også en krenkelse av forvaltningslovens regler om partsrettigheter herunder om reglene om forhåndsvarsling i forvaltningslovens § 16.

Krenking av negative servitutter

Det er en alvorlig krenkelse av tinglyste rettigheter, når kommunen neglisjerer rettighetshavere i denne sak. Etter servituttlovens § 17,2. ledd kan kommunen dømmes til å

betale erstatning. Slik erstatning kan kreves selv om økonomisk tap for rettighetshaver ikke kan påvises!

Rettspraksis

Det finnes en rekke dommer som utdyper rettighetene. F.eks:

Høyesterett-2008-484-A – Rt-2008-362 (Naturbetongdommen)

En tomt hadde en tinglyst strøkservitutt om villamessig bebyggelse. Kommunen vedtok ny reguleringsplan for området og en utbygger oppførte en boligblokk på tomten. Høyesteretts flertall fant at reguleringsplanen ikke opphevet negative servitutter som kunne komme i konflikt med planen og kom derfor til at servituten ikke kunne anses bortfalt. Dissens 3-2.

Høyesterett-2011-369-A – Rt-2011-228:

En utbygger hadde oppført et leilighetskompleks på en tomt som var underlagt en negativ servitutt om villamessig bebyggelse og saken gjaldt om en nabo kunne kreve kompensasjon for bruddet på strøkservituten. Høyesterett kom til at villaklausulen hadde både et økonomisk og et ikke-økonomisk formål og at [servituttloven § 17](#) annet ledd derfor kom til anvendelse. Retten la vekt på at utbygger ikke hadde benyttet seg av muligheten for å moderere eller fjerne servituten og hadde en betydelig gevinst på prosjektet og satte derfor erstatningen til 1,5 millioner kroner.

Mortifikasjon

Så lenge servituttet ikke er slettet, gjelder servituttet. Servituttet kan bare slettes ved mortifikasjon dersom rettighetshavere ikke samtykker. Det vises til Kartverkets egne hjemmesider om dette spørsmål og til mortifikasjonsloven.

Plan- og bygningsloven

En minner om noen hovedprinsipper:

§ 1-1.Lovens formål:

«Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.

Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.»

Naturmangfoldsloven

§ 8.(kunnskapsgrunnlaget):

«Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske

tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.»

Naturmangfoldsloven ble først vedtatt i 2009. Prinsippet i § 8 illustrerer hvor fremsynte man var da man i 1939 og 1999 fikk inntatt overstående tinglyste heftelser på eiendommen Hoveodden

Konklusjon

Overstående avslører at en profesjonell myndighet (som Arendal kommune må antas å være) systematisk undergraver rettighetene til friluft- og naturverninteresser i denne sak.

Med vennlig hilsen

Erik Bryn Tvedt
Advokat