

DIN ØKONOMI

En eiendom med servitutt gir høy risiko for konflikt

Servitutter om veirett, byggeforbud, båtpass og parkering fører ofte til nabokrangler og rettssaker.

■ SILJE SUNDT KVADSHJEM
esk@finansavisen.no

Våren 2017 kjøpte et ektepar en fradelt tomt i Bærum kommune. Den tidligere eieren av tomten hadde fått en arkitekt til å utarbeide et skisseprosjekt til en enebolig på tomten, og tomten ble også markedsført med dette skisseprosjektet. Etter å ha kjøpt tomten, engasjerte ekteparet arkitekten til å gå videre med planene om byggingen av eneboligen fra skisseprosjektet.

Men da søknad om rammetillatelse ble sendt til Bærum kommune, fikk ekteparet og arkitekten seg en overraskelse: Den planlagte boligen var i strid med et restriksjonsbelte der kommunen hadde rett til å ha vann- og avløpsledninger over eiendommen, en rettighet kommunen hadde tinglyst som en servitutt i grunnboken.

Dermed var det duket for en **rettsstrid mellom kjøperne og selgerne av tomten.**

Og rettssaker knyttet til servitutter er det svært mange av. Svært mange av dem handler om veirett, men en servitutt kan også handle om for eksempel rett til båtplass eller parkering og sette begrensninger på utbygging.

– Enhver huseier må være forberedt på at det er hans egen risiko, hvis han ikke har satt seg godt nok inn i servituttene på egen eiendom, sier advokat Trond Wehn i advokatfirmaet Ness Lundin.

En servitutt er en avtale som beskriver en rett til å bruke, eller til å bevare forholdene på, en eiendom.

Rettsvern

– Det viktigste er å sjekke grunnboken for eventuelle servitutter før man kjøper en tomt eller bolig, sier Wehn.

Er det tinglyst en servitutt på eiendommen har denne servitutten rettsvern. Det er da opplyst om servitutten i grunnboken, men man må henvende seg til kartverket for å få tak i selve avtaledokumentet.

Men å tolke avtalen, er langt fra alltid like lett som man skulle tro.

– Det er en rekke potensielle spørsmål og konflikter knyttet til servitutter, sier Wehn.

– Et spørsmål det ofte er strid om, er hvorvidt servitutten tilhører eiendommen, eller om den tilhører den bestemte personen som eier eiendommen. I det siste tilfellet vil rettigheten forsvinne

SJEKKLISTE VED EIENDOMSKJØP

- Grunnboken
- Hvis tinglyst servitutt – sjekk Kartverket for avtalen
- Eiendomskart – og se om det stemmer med terrenget
- Kommunens byggesaksarkiv – også for de nærmeste naboene

med selgeren, sier Wehn.

Det er altså forskjell på om servitutten sier at Agnes Hansen har rett til å parkere på nabotomten, eller om servitutten gir eieren av den bestemte boligen en rett til å parkere på nabotomten. Den første kalles en personlig servitutt, mens den andre er en reell servitutt.

Kjørevei eller gangsti?

En gammel servitutt, utformet i en annen tid, kan også by på problemer:

– Et eksempel på det er rett til adkomst, for spørsmålet kan jo være om det er rett til adkomst med bil eller til fots? Det er ikke alltid så lett å vite. En veirett trenger ikke å bety rett til å kjøre bil på den veien. Slike avtaler må leses i lys av tiden og forholdene, og prøves det i retten må det ofte brukes konkret skjønn, sier han.

Stridstema nummer én er veirett.

– Ligger det en veirett der, er det alltid et potensial for en konflikt, det kan man ikke gardere seg mot.

I tillegg til bruken av veien og bredden av veien, kan vedlikehold og kostnader bli et stridstema.

– Hovedregelen er at alle brukere av en vei må betale for vedlikeholdet og brøytingen, sier han.

– En servitutt om veirett trenger ikke bety at man bør unngå å kjøpe, men det kan være lurt å skaffe seg et godt forhold til naboen så tidlig som mulig. Og så må man være forberedt på at det kan komme en tvist om kostnadsfordelingen.

Uklar formulering

En annen klassiker er en uklart formulert servitutt. Et eksempel på det kan være rett til parkering, men at det ikke er vedtatt noen regler om hvordan. Noen ganger kan det også være flere naboer som har rett til parkering på samme parkeringsplassen hos en tredje nabo uten at det er klart angitt hvor og hvordan de skal parkere der.



Krangler mest om veirett

I alle disse tvistene kan det kanskje være fristende å true naboen med advokat først som sist. Men det anbefaler Trond Wehn ikke.

– Når du identifiserer at du har et potensielt problem, er det beste å finne ut av det med naboen. Det er langt raskere, du får en løsning som er bedre for naboforholdet, og det er billigere. En tvist for de vanlige domstolene eller jordskifte retten er ofte svært kostbart. Dessuten har folk en tendens til

å bli litt ekstra kranglete hvis det ikke løser seg. Og graver man seg ned i skyttergravene sine, kan man få en galopperende kostnads-spiral som ingen ønsker. Å ha et dårlig forhold til naboen sine her også veldig belastende, og skaper ikke et hyggelig bomiljø.

– Det å snakke med naboen først, er beste råd alltid. Ta en prat over gjerdet. Når det forsøket er brukt, kan man gjerne snakke med en advokat. Og den gode advokaten vil vite verdien av å hjelpe

deg med å finne en avtale, mens du bør være forsiktig hvis advokaten umiddelbart råder deg til rettsprosess.

Men Trond Wehn anbefaler også boligkjøpere å sjekke mer enn grunnboken og taksten før man legger inn bud.

– Et annet tips er å sjekke kommunens byggesaksarkiv, ikke bare for egen tomt, men også for naboen, så du får et inntrykk av miljøet du flytter inn i. Det er

en tendens til at nabolagsprofilene i et prospekt tegner et litt for positivt bilde.

Det kan også være lurt å ta en ringerunde, høre litt, og orientere deg. Hvor hyppig tomter i nærheten har blitt solgt kan også indikere om du flytter inn i et nabolag med mye konflikter, eller et nabolag med mye utleie, tipser han.

Fikk erstatning

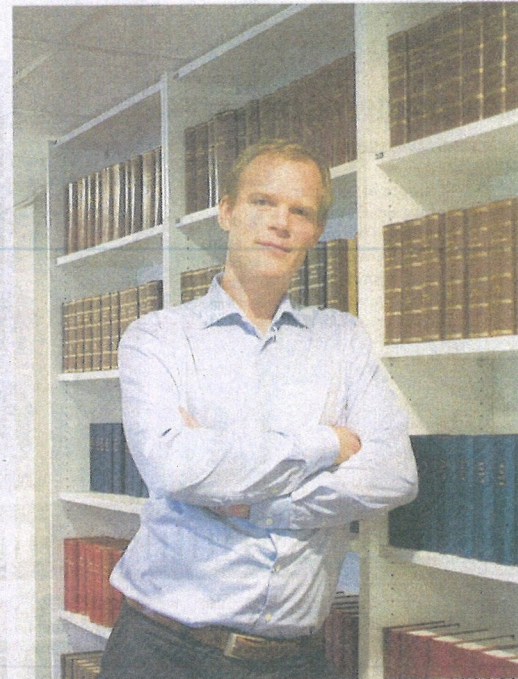
Ekteparet som kjøpte tom-

ten med servitutten valgte å bygge eneboligen, og fikk en ekstraregning på 1,4 millioner kroner for å flytte og forsterke ledningene som gikk over tomten. De gikk til sak mot selgeren av tomten med et erstatningskrav, men tapte i Asker og Bærum tingrett. De anket, og nylig falt avgjørelsen i Borgarting lagmannsrett. Der ble selgere dømt til å betale et prisavslag på 300.000 kroner til kjøperne av tomten, og en er-

statning på 288.000 kroner. Dette ble begrunnet med at selgeren, som var en profesjonell aktør, hadde brutt opplysningsplikten i avhendingsloven, når det ikke var opplyst at skisseplanen de hadde fått utarbeidet var i strid med servitutten på eiendommen.

Samlede advokatkostnader for begge parter i to rettsinstanser endte trolig på rundt 500.000 kroner.

TRØBBEL: Til denne eiendommen i Gyldenløves gate 15 er det knyttet en servitutt fra 1912 som forhindrer bygg over tre etasjer. Eiendommen ble eksproprietert i 2018, og eierne Christen Sveaas og Erik Bøhler er i strid med Oslo kommune om erstatningsbelpet. FOTO: KAPITAL



KAN FALLE BORT: – Det er viktig å være klar over at en servitutt kan tapes ved passivitet, sier Trond Wehn, advokat i Ness Lundin. FOTO: SILJE SUNDT KVADSHJEM

Servitutter kan endres eller falle bort

Kjøper du et hus med en begrenset servitutt, kan du kanskje tro at du er trygg. Men ikke nødvendigvis.

Servituttløven åpner for at servitutter kan endres.

– Det kalles omskiping. Man krever endring av en rettighet, men da må man bekoste dette selv, sier advokat Trond Wehn i advokatfirmaet Ness Lundin.

– Dette ble kalt lensmannsskjønn tidligere, men nå styres disse skjønnene av jordskifteretten. Kravet for at en servitutt kan endres er at det nye innholdet i rettigheten være minst like bra for motparten. Men så kommer overraskelsen: omskiping kan også skje når rettigheten er til en ulempe for noen, men da må vinningen for den ene være vesentlig større enn tapet for den andre, og man må gis en kompensasjon.

– Men man må altså være forberedt på at naboen kan komme til deg og be om en omskiping.

Passivitet

Heller ikke den som har rettighet knyttet til nabosens grunn kan være trygg.

– Det er viktig å være klar over at en servitutt kan tapes ved passivitet. Hvis en rett for eksempel

ikke blir brukt på 20 år, så kan det være at motparten vil bestride at du i dag har den. Særlig gjelder dette hvis samfunnsutviklingen har medført endringer på området hvor servitutten gjelder.

Uventede problemer

Uansett hvor nøye man går gjennom en servitutt, er det en risiko, påpeker Wehn.

– Du kan ha sett at naboen har tinglyst rett til å føre et avløpsrør under hagen din, og tenke at det ikke er noe problem. Så skal du grave ut til et svømmebasseng, og etter noen få tak oppdager graveren at røret ikke lå der det egentlig skulle ligge. En slik problemstilling er det vanskelig å verge seg mot, sier han.

– Et annet eksempel er at du kan ha rett til en båtplass, og så velger grunneier å anlegge en ny brygge på utsiden, slik at du ikke har like stor glede av båtplassen din. Så selv om du har en tinglyst rett, og alt er ryddig betyr ikke det at du har noen garanti for at det ikke oppstår problemer.