



# NORGES HØYESTERETT

Den 24. april 2007 avsa Høyesterett dom i

**HR-2007-00751-A, (sak nr. 2006/1634), sivil sak, anke,**

Carl Otto Løvenskiold

(advokat Fabian Stang)

mot

Gunvor Marie Greni

(advokat Joakim Marstrander – til prøve)

## S T E M M E G I V N I N G :

- (1) Dommer **Rieber-Mohn**: Saken gjelder en avtale om veirett. Spørsmålet er om veiretten, som under trussel om ekspropriasjon ble avtalt for bruk av eiendommen som bosted og til jordbruk, gjelder uendret når eiendommen etter hvert brukes bare til fritidsformål.
- (2) Eiendommen Heggelia – gnr. 15 bnr. 2 i Ringerike kommune – ligger ved Nordre Heggelivann på Krokskogen. Den har et samlet areal på 26,5 dekar hvorav ca. 16 dekar jordbruksareal og ca. 10 dekar skog. På eiendommen – som har karakter av småbruk – er det våningshus og flere driftsbygninger. Småbruket er omgitt av Løvenskiold-eiendommer på alle sider og er knyttet til Løvenskiolds veinett. Fra bruket er det langs skogsbilvei ca. syv kilometer til offentlig vei i Stubdal i Ringerike og ca. 15 kilometer til offentlig vei i Sørkedalen i Oslo.
- (3) Heggelia ble ervervet av Carl Otto Løvenskiolds rettsforgjengere i 1917 og ble leid ut med arbeidsplikt for brukeren. Fra 1934 ble eiendommen leid ut på slikt vilkår til Gunvor Marie Grenis far, Gunnar Flaaten. Greni vokste opp her.
- (4) Ved kongelig resolusjon av 11. mai 1979 ble det med hjemmel i jordloven av 1955 § 20 annet ledd besluttet at blant annet Heggelia skulle eksproprieres til fordel for brukeren. Det ble strid om hvorvidt ekspropriasjonen omfattet veirett til Stubdal og Sørkedalen. Høyesterett avgjorde i dommen i Rt. 1981 side 832 at ekspropriasjonen av Heggelia også skulle omfatte veirett. Ekspropriasjonen ble imidlertid ikke gjennomført fordi Landbruksdepartementet – uvisst av hvilken grunn – ikke overholdt fristen for å betale løsningssummen.

(5) Etter nytt vedtak om å ekspropriere Heggelia til fordel for bruker, begjærte Landbruksdepartementet den 16. august 1988 igjen skjønn for å få fastsatt erstatningsbeløpet. Den 18. mai 1989 inngikk imidlertid Løvenskiold som selger og Greni som kjøper avtale om overdragelse av Heggelia. Kjøpesummen var 500 000 kroner. Løvenskiold betinget seg forkjøpsrett ved salg utenfor slekt i nedstigende linje. Som følge av denne avtalen ble skjønnssaken hevet.

(6) Avtalen hadde bestemmelser om veirett for kjøperen, i tråd med utfallet av høyesterettsdommen av 1981. Kjøpekontraktens punkt 4.5 lyder slik:

**”Rett for Heggelia til å benytte selgernes private skogsbilveg på strekningen Heggelia-Sandviksdalen-Stubdal, samt rett til besøkskjøring på strekningen Heggelia-Løka-Storflåtan.**

**Vegretten omfatter enhver trafikk med naturlig tilknytning til Heggelia som bosted og jordbruk. Forholdet mellom eieren av Heggelia og selgerne reguleres for så vidt angår fremtidig bruk av veglovens § 54.**

**For å hindre at vegene benyttes av andre enn dem som har tilknytning som nevnt, har selgerne rett til å praktisere en kontrollordning i tråd med den kontroll de i dag har med trafikken på sine veger i Nordmarka. Det samme gjelder nye kontrollmetoder som måtte bli tatt i bruk, såfremt disse ikke på utilbørlig måte vanskeliggjør den bruk av vegene som er angitt ovenfor.**

**Kjøperen og fremtidige eiere av Heggelia med ektefelle og slektninger i rett opp- og nedstigende linje, som bor på Heggelia, skal også ha rett til å bruke vegen fra Heggelia til Sørkedalen over Pipenhus. I perioder som denne vegen er stengt for biltrafikk, kan vegen over Skansebakken benyttes. Selgerne vil for disse perioder utlevere nøkkel til bommen på Gråsetervegen ovenfor Skansebakken.”**

(7) Partene inngikk 21. august 1989 nærmere avtale om standard vedlikehold, utbedringer, snøbrøyting, betaling av veiavgift mv. for så vidt gjaldt veiretten til Stubdal i Ringerike. I denne avtalen er for øvrig tatt inn bestemmelser fra kjøpekontrakten om bruk av veien ”som har naturlig tilknytning til eiendommen som bosted og jordbruk” og om rett til å bruke veien til Sørkedalen.

(8) Grenis erverv av Heggelia var konsesjonspliktig. Ved Landbruksdepartementets vedtak av 6. juni 1989 ble det gjort unntak fra konsesjonsplikten på vilkår av at Greni bosatte seg på eiendommen innen ett år og drev eiendommen på jordbruksmessig forsvarlig måte i minst fem år.

(9) Greni bosatte seg imidlertid ikke på Heggelia. Hun hadde hatt planer om å drive økologisk jordbruk på eiendommen, men det lot seg ikke gjennomføre. Eiendommen egnet seg – som følge av drikkevannsrestriksjoner – bare til gressproduksjon. Dette innebar at hun måtte søke konsesjon. Ved Landbruksdepartementets vedtak av 19. september 1996 ble hun fritatt for kravet om boplikt, og vilkåret om drift ble begrenset til å gjelde at dyrket mark skulle holdes i hevd, eventuelt ved utleie. Når det gjaldt boplikten, uttalte departementet: ”Departementet har etter en samlet vurdering, hvor en særlig har vektlagt eiendommens avsides beliggenhet, kommet til at det ikke er påkrevd av hensyn til de formål konsesjonsloven skal fremme å kreve denne eiendommen bebodd på helårsbasis.”

- (10) Etter den nye konsesjonsloven av 28. november 2003 ble konsesjonsgrensen hevet fra 5 til 100 dekar for bebygd eiendom, jf. lovens § 4 nr. 4 sammenholdt med § 5 nr. 2 i konsesjonsloven av 31. mai 1974. Endringen innebar at eiendommen kunne selges konsesjonsfritt, som fritidseiendom. I januar/februar 2004 averterte Greni eiendommen for salg, med prisantydning på 10 millioner kroner.
- (11) Det ble da etablert kontakt mellom partene, og Løvenskiold henviste til sin forkjøpsrett. Han hevdet at eiendommen ikke har veirett hvis den brukes som fritidseiendom, og at dette ville ha betydning for prisen.
- (12) I brev av 25. mai 2004 fremsatte Gunvor Greni et forhåndstilbud til Løvenskiold. Brevet var vedlagt en kjøpekontrakt hvor kjøpesummen var satt til 9,2 millioner kroner.
- (13) I brev av 7. juni 2004 svarte Løvenskiold slik:
- ”Som tidligere signalisert er Løvenskiold interessert i å overta eiendommen og er villig til å betale den pris man blir enige om eller som måtte bli fastsatt gjennom rettslig skjønn. Fra denne side har det vært anført at omsetningsverdien ligger vesentlig under de prisforhåpninger Gunvor Greni har hatt. Dette skyldes at eiendommen’s verdi er begrenset enten den selges som bolig med veirett eller som fritidsbolig uten veirett.**
- All den stund det nå er gitt et forhåndstilbud, presiseres det at Løvenskiold aksepterer å kjøpe eiendommen. Det fremsatte tilbud er dog ikke ”i samsvar med forkjøpsretten” slik det er forutsatt i § 10 i lov om løsningsrettar. For å få fastsatt den korrekte pris er det nødvendig med forhandlinger for om mulig å komme frem til en minnelig ordning, hvis ikke må det igangsettes rettslig skjønn.”**
- (14) Forhandlinger mellom partene førte ikke frem, og 20. august 2004 reiste Greni sak med påstand om fastsettelsesdom for blant annet veirettigheter for Heggelia over Løvenskiolds eiendom.
- (15) For så vidt gjelder det spørsmålet som foreligger for Høyesterett, avsa Ringerike tingrett 7. mars 2005 dom med slik domsslutning:
- ”1. Carl Otto Løvenskiold frifinnes.**
  - 2. Gunvor Greni dømmes til innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse å betale Carl Otto Løvenskiold saksomkostninger med kr. 75.000,- med tillegg av lovens forsinkelsesrente, for tiden 8,75 % fra forfall til betaling skjer.”**
- (16) Tingretten la avgjørende vekt på ordlyden i salgsavtalen av 18. mai 1989, dens bakgrunn og partenes subjektive forutsetninger på avtaletidspunktet, som begrenset veiretten til å gjelde Heggelia som fast bosted med driveplikt.
- (17) Greni anket dommen til Borgarting lagmannsrett, som 31. august 2006 avsa dom med slik domsslutning:
- ”1. Heggelia, gnr 15 bnr 2 i Ringerike kommune, har etter kjøpekontrakt 18 mai 1989 veirettigheter på strekningene Heggelia – Stubdal, Heggelia – Storflåtan, Heggelia – Sørkedalen og Heggelia – Skansebakken selv om eiendommen ikke benyttes som eneste bolig og/eller ikke benyttes til jordbruk og/eller bare benyttes som feriebolig.**
  - 2. Carl Otto Løvenskiold erstatter Gunvor Greni sakens omkostninger for tingrett og lagmannsrett med henholdsvis 75 979 –**

syttifemtusennihundreogsyttini – kroner og 119 815 –  
 etthundreognittentusenåttehundreogfemten – kroner innen to uker fra  
 forkynnelsen av denne dom med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente  
 etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd fra forfall og til betaling skjer.”

- (18) Dommen er avsagt under dissens. Lagmannsrettens flertall la avgjørende vekt på at Greni var blitt fullt ut eier av eiendommen ved avtalen av 1989, som var inngått under trussel om ekspropriasjon, og at hun derfor måtte nyte godt av den verdistigningen som samfunnsutviklingen, her særlig endringene i konsesjonsreglene, innebar. Derfor måtte veiretten følge eiendommen selv om denne ble en fritidsbolig. Mindretallet sluttet seg til tingrettens begrunnelse.
- (19) Saken står i det alt vesentlige i samme stilling som for lagmannsretten.
- (20) Den ankende part, *Carl Otto Løvenskiold*, har i korte trekk gjort gjeldende:
- (21) Ordlyden i salgsavtalen av 1989 er klar; den gir eieren av Heggelia veirett bare hvis eiendommen brukes til bolig og landbruk. Avtalen må dessuten tolkes i lys av bakgrunnen for at den ble inngått, nemlig ekspropriasjonstrusselen. Avtalen kan derfor ikke gi Greni større rettigheter enn det som kunne vært fastsatt ved ekspropriasjon, og det er på det rene at jordloven av 1955 § 20 annet ledd ikke ga grunnlag for ekspropriasjon til feriested. Også Greni var innforstått med dette. Så sent som i brev av 30. august 1986 ga hun sterkt uttrykk for at eiendommen måtte bevares som småbruk med noe turistnæring og ikke bli en fritidsbolig. Lagmannsrettens flertall har blandet sammen endringene i konsesjonsreglene, som innebærer at eiendommen i dag er konsesjonsfri, med ekspropriasjonsreglene. Endringene i konsesjonslovgivningen kan ikke komme Greni til gode.
- (22) Veirett for Heggelia som feriebolig kan heller ikke forankres i servituttlovens § 2.
- (23) Lagmannsrettens dom innebærer at Løvenskiold i strid med samfunnsinteresser mister adgangen til å føre kontroll med kjøringen til og fra Heggelia. En dom med et slikt resultat vil kunne få tilsvarende uheldige konsekvenser også for flere andre eiendommer i Nordmarka og på Krokskogen, der tilsvarende avtaler gjelder, og kanskje også andre steder i landet. Fritidskjøring vil kunne være mer tyngende enn kjøring til bolig.
- (24) Avtalen kan heller ikke endres etter avtalelovens § 36. Hvis det anses uheldig at eiendommen som fritidseiendom ikke har veirett, kan en slik rett etableres ved ekspropriasjon etter veilovens § 53. Avtalen kan ikke være falt bort ved passivitet fra Løvenskiolds side allerede av den grunn at Greni hele tiden har drevet jordbruk og servering på eiendommen.
- (25) Løvenskiold har lagt ned slik påstand:
- ”1. **Tingrettens dom stadfestes.**
  2. **Den ankende part tilkjennes saksomkostninger for lagmannsrett og Høyesterett med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra dommens forkynnelse til betaling skjer.”**
- (26) Ankemotparten, *Gunvor Greni*, har i hovedsak anført:

- (27) Lagmannsrettens dom er riktig. Veiretten og eiendomsretten følges ad og må vurderes likt. Når samfunnsutviklingen har ledet til at eiendommen ikke lenger kan brukes som fast bosted med driveplikt, må veiretten tilpasses eiendommens nye bruksmåte. Dette følger av at virkningene av avtalen fra 1989, som er inngått under trussel om ekspropriasjon, må bli de samme som om eiendommen var ekspropriert. Og en ekspropriasjon ville ha gitt rett til bruk av Heggelia med veirett til fritidsbolig, etter at den offentligrettslige boplikten er bortfalt og eiendommen er blitt konsesjonsfri. Lagmannsrettens flertall har ikke blandet sammen konsesjons- og ekspropriasjonsregler.
- (28) Veirett som fritidsbolig må uansett følge av en tolking av selve klausulen om veirett, som bør forstås slik at den gir en alminnelig rett til atkomst for den aktuelle bruk. Det er ikke sagt uttrykkelig i avtalen at veiretten ikke gjelder for fritidsformål.
- (29) Selv om avtalen opprinnelig ikke omfattet veirett til fritidsformål, må den nå tolkes slik i tråd med ”tida og tilhøva”, jf. servitutlovens § 2 annet ledd. Den eneste praktiske bruk nå er som fritidseiendom. Veirett til fritidsbolig er dessuten mindre tyngende enn veirett til bolig og jordbruksformål.
- (30) Om Løvenskiold ønsket å håndheve veiretten, burde han ha grepet inn mot Grenis bruk for lengst fordi hun ikke har bodd der etter overtakelsen. Begrensningen i veiretten må derfor være bortfalt ved passivitet.
- (31) Greni har nedlagt slik påstand:
- ”1. **Lagmannsrettens dom stadfestes.**
  2. **Carl Otto Løvenskiold dømmes til å betale saksomkostninger for Høyesterett til Gunvor Greni med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.”**
- (32) *Jeg er kommet til samme resultat som lagmannsretten.*
- (33) Som jeg tidligere har redegjort for, ble det for en del år tilbake i to omganger truffet vedtak om ekspropriasjon av småbruket Heggelia til fordel for leietageren, jf. dagjeldende § 20 annet ledd i jordloven av 1955 etter lovendring i 1975. Bestemmelsen – som hadde sin forgjenger i jordloven av 1928 § 51, jf. § 21 og er videreført i jordloven av 12. mai 1995 § 14 – hadde en sosialpolitisk bakgrunn. Den skulle skaffe leietagere av småbruk, som deres familie hadde bodd på og drevet i generasjoner, adgang til å få eiendomsrett til bruket. Denne såkalte ”husmannsparagrafen” har således ikke de samme landbruksmessige formål som jordloven for øvrig har. Det fremgikk for øvrig klart av ordlyden i bestemmelsen i 1955-loven, og det fremgår av gjeldende lovs § 14.
- (34) Jordloven av 1955 § 20 annet ledd hadde i siste punktum denne bestemmelse:
- ”Det er eit vilkår for oreigning at kjøparen vil drive bruket som landbruk og bu der.”
- (35) Tilsvarende vilkår inneholder den gjeldende lovs § 14 i annet ledd siste punktum.
- (36) Verken 1955-loven eller dagens jordlov åpner således for adgang til å ekspropriere et husmannsbruk til fritidsformål.

- (37) For Heggelia ble ingen ekspropriasjon gjennomført. Etter at skjønn var påstevnet i annen ekspropriasjonsrunde, inngikk partene 18. mai 1989 den avtale om veirett som er gjenstand for foreliggende tvist. Veiretten over Løvenskiolds eiendom til Stubdal i Åsa er regulert i avtalens punkt 4.5, der det blant annet slås fast:
- ”Vegretten omfatter enhver trafikk med naturlig tilknytning til Heggelia som bosted og jordbruk.”**
- (38) Avtalen inneholder for øvrig bestemmelser om veirett også til offentlig vei i Sørkedalen.
- (39) Den nevnte begrensning i grunnlaget for bruk av veien er gjentatt i andre avtaledokumenter. Den er hentet fra det utkast til skjønnsforutsetninger som ble fremlagt ved skjønnsbegjæring av 16. august 1988, der det i punkt 3 annet ledd het: ”Ekspropriert vegrett omfatter enhver trafikk med naturlig tilknytning til Heggelia som bosted og jordbruk.” Jeg skyter her inn at det under første ekspropriasjonsrunde vedrørende Heggelia oppsto tvist om hva en ekspropriasjon etter jordloven kunne omfatte, og bakgrunnen var nettopp spørsmålet om veirett. Tvisten, som også gjaldt et annet husmannsbruk i Nordmarka, endte i Høyesterett. I Rt. 1981 side 832 slo Høyesterett fast at ekspropriasjon etter jordlovens § 20 annet ledd også kan omfatte veirett som er en forutsetning for å kunne drive og bo på bruket, og at slik veirett hørte til Heggelia, dog uten at Høyesterett tok stilling til hvilke veistrekninger retten omfattet, og hvilken vei bruk den ga adgang til.
- (40) Det er ikke omtvistet at avtalen av 18. mai 1989, som var selve kjøpekontrakten mellom Løvenskiold og Gunvor Greni, ble til i en situasjon med ekspropriasjon som eneste alternativ. Det må da legges til grunn at overdragelsen fra Løvenskiold til Greni gis samme virkning som om ekspropriasjon hadde funnet sted, med mindre avtalen mellom partene gir klare holdepunkter for en annen løsning, jf. også Oregningsloven med kommentarer av Erling Sandene og Erik Keiserud, 2. utgave 1990 side 177.
- (41) Det er som påpekt av lagmannsrettens flertall, ikke riktig å basere løsningen av tvisten på en avtalerettslig tolkning av punkt 4.5 i kjøpekontrakten av 1989, uavhengig av den foreliggende ekspropriasjonstrussel. Dersom nødvendig veirett og eiendomsrett til Heggelia var blitt ekspropriert til fordel for Gunvor Greni i 1989, med binding til bruket som bosted med driveplikt, er det ikke gitt at disse begrensninger skulle gjelde uavhengig av senere endringer i behov og bruk av eiendommen.
- (42) For småbrukets del skjedde det vesentlige endringer i så måte, først ved at Gunvor Greni, som etter kjøpet ikke bosatte seg fast på Heggelia, ble fritatt for boplikten og det vesentlige av driveplikten ved Landbruksdepartementets vedtak 19. september 1996. Et ytterligere langt skritt bort fra de forutsetninger som lå til grunn for den forberedte ekspropriasjon i 1989 og kjøpekontrakten, ble tatt da konsesjonsloven av 28. november 2003, jf. § 4 nr. 4, fjernet konsesjonsplikten for bruk av Heggelias type og størrelse. Derved sto Gunvor Greni fritt til å selge bruket til hvem som helst og til markedspris.
- (43) Ankende part har anført at den betydelige endring som derved var skjedd for eiendommens del, ikke kan overføres til veiretten, som ikke er knyttet til konsesjonslovgivningen. Det pekes i den forbindelse på at heller ikke i dag ville det ha vært adgang til å ekspropriere Heggelia til fritidseiendom etter jordloven, jf. lovens § 14.

- (44) Jeg er ikke enig i at endringene for eiendommens del er uten virkning for veiretten som har vært knyttet til denne, og at forholdet til konsesjonsloven er uten betydning.
- (45) Inntil en endring i jordloven i 1984, ga kapittel XII i loven regler om avgrensninger i "eigarrådveldet" etter en ekspropriasjon. Eksempelvis fastslo § 48 første punktum at eieren har "plikt til å bu på eidedomen og sjøl drive han som jordbruk på forsvarleg vis". Innledningsbestemmelsen i kapittel XII, § 47, bestemte imidlertid at "avgrensningane i eigarrådveldet" falt bort 20 år etter at hjemmelsdokument fra staten ble tinglyst. Denne regelen vitnet om at rådighetsbegrensningen ved ekspropriasjon hadde en begrenset levetid.
- (46) Mer interessant er imidlertid begrunnelsen for opphevelsen av kapittel XII i 1984. I Ot.prp. nr. 29 (1983-84) er det på side 2 slått fast at dette kapittel i jordloven "har i dag liten eller ingen praktisk nytte". Det heter videre i proposisjonen:

**"Etter jordlova § 48 har eigaren plikt til å bu på eidedomen og sjølv drive han som jordbruk på forsvarleg vis. Her har ein i dag føresegner i odelslova og konsesjonslova."**

- (47) Dette følges opp på side 6:

**"Der det vert oreigna etter den såkalla husmannsparagrafen gjeld kapittel XII for den som etter oreigninga får overta bruket frå oreignaren (staten).**

**I slike høve må overtakaren ha konsesjon, og dei vilkår som er turvande kan setjast i samband med dette. Regelen om at kapittel XII skal gjelda kan difor opphevast."**

- (48) Denne begrunnelsen viser den nære sammenheng det er mellom reglene om ekspropriasjon etter jordloven og konsesjonsreglene. I vår sak ville en ekspropriasjon ha omfattet ikke bare eiendomsretten til Heggelia, men også veiretten over Løvenskiolds eiendom. Høyesterett hadde som nevnt slått fast i 1981 at veirett lå til Heggelia, og den kunne eksproprieres samtidig med bruket – som et nødvendig aksessorium. Og den avtale som Løvenskiold i 1989 inngikk med Greni om veirett for Heggelia, var sammenfallende med skjønnsforutsetningene og gir ingen holdepunkter for at partene tilsiktet en annen løsning enn den som ville ha blitt følgen av en ekspropriasjon.
- (49) Etter min mening må den aksessoriske veiretten være undergitt den samme rettslige utvikling som eiendomsretten til bruket. Akkurat som bo- og driveplikt som forutsetning for eiendomsrett etter hvert ville ha opphørt etter det tidligere kapittel XII i jordloven, måtte dette ha fått tilsvarende konsekvenser for den tilhørende veiretten. Og etter at kapittel XII ble opphevet fordi konsesjonsloven regulerer forholdene, bør de rammebetingelser som følger av denne lovgivning også få konsekvenser for veiretten.
- (50) Gode grunner taler således for at når småbruket blir fritidseiendom uten bindinger til det opprinnelige ekspropriasjonsformålet, må veiretten tilpasses den nye bruksmåte.
- (51) Et slikt resultat har etter min mening også støtte i lov om særlege råderettar over fast eiedom av 29. november 1968 – servituttloven. Lovens § 2 lyder slik:

**"Korkje rettshavaren eller eigaren må bruka rådveldet sitt over eidedomen 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, og kva som er i samsvar med tida og tilhøva."**

- (52) Det må med stor rett kunne hevdes at ”tida og tilhøva” tilsier at veiretten gis et nytt innhold når eiendommens bruksmåte er endret. Veiretten er i dette tilfellet et nødvendig aksessorium til eiendomsretten. Det opprinnelige formålet med veiretten – som eiendomsretten – er falt bort, og det er etter min mening vanskelig å se noe urimelig i at den i et tilfelle som det foreliggende gis et nytt formål i samsvar med småbrukets nye funksjon. Dette vil være i samsvar med ”tida og tilhøva”.
- (53) Jeg kan således vanskelig se at det er urimelig at Gunvor Greni beholder veiretten når Heggelia er blitt en fritidseiendom. Det er neppe holdepunkter for å anta at veibruken derved blir betydelig mer tyngende enn om bruket ble bebodd av fastboende, for eksempel en familie med flere barn i skolealder. Generelt vil situasjonen naturligvis være den at de som bor permanent, og som ikke kan livnære seg av eiendommen, bruker veien mer enn de som bruker den kun i fritiden.
- (54) På den annen side vil friluftslivet bli mest berørt ved helgebruk. Ankende part har pekt på at dersom veiretten også skal følge en bruk av Heggelia som fritidseiendom, så vil det måtte gjelde flere gamle husmannsbruk i Nordmarka, og konsekvensene kan bli store for friluftsliv og miljøinteresser.
- (55) Jeg ser ikke bort fra at det er mulighet for interessekonflikter i den utstrekning de husmannsbrukene som er fradelt ved ekspropriasjon og siden blitt konsesjonsfrie, gis veirettigheter over Løvenskiolds eiendom. Jeg antar likevel at problemene i noen grad vil kunne avbøtes ved avtaler mellom partene, slik at de som gis veirett, innretter seg etter det veiregime Løvenskiold for øvrig praktiserer for fritidseiendommer som han selv leier ut i marka. Ankemotparten i denne sak har således tilbudt seg å la en klausul i denne retning bli tinglyst som en heftelse på Heggelia.
- (56) Jeg tilføyer at det underliggende problem som denne saken reiser, knytter seg særlig til det aktuelle utmarksarealets nærhet til landets hovedstadsområde. Men disse konflikter, fortrinnsvis i forhold til friluftslivet, må eventuelt finne sin løsning innenfor offentligrettslig lovgivning. Jeg nevner her spesielt plan- og bygningsloven og den markalov som etter det opplyste er under forberedelse.
- (57) Ankende part har tapt saken fullstendig, og må etter hovedregelen i tvistemålslovens § 180 første ledd, erstatte ankemotpartens omkostninger for Høyesterett. Advokat Marstrander har krevet et salær på 250 000 kroner inkl. merverdiavgift etter én rettsdag i Høyesterett i en sak som han kjenner godt både fra tingrett og lagmannsrett. Kravet er altfor høyt, og salæret bør ut fra hva som kreves for en betryggende utførelse av saken, settes ned til 100 000 kroner. I tillegg kommer merverdiavgift. Jeg ser ingen grunn til å endre lagmannsrettens omkostningsavgjørelse.
- (58) Jeg stemmer for denne dom:
1. Lagmannsrettens dom stadfestes.
  2. I saksomkostninger for Høyesterett betaler Carl Otto Løvenskiold til Gunvor Greni 125 000 – etthundretjuefemtusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter



forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.

- (59) Kst. dommer **Zimmer**: Jeg er kommet til samme resultat som tingretten og det dissenterende medlem av lagmannsretten.
- (60) Jeg er enig med førstvoterende i at omfanget av veiretten må vurderes ut fra hva situasjonen ville ha vært dersom overdragelsen av Heggelia var skjedd ved ekspropriasjon. Men jeg trekker andre konsekvenser av dette utgangspunktet enn han gjør.
- (61) En overdragelse ved ekspropriasjon ville ha innebåret at Greni hadde overtatt bruket med plikt til å drive jordbruk og å bo der. Samtidig ville hun fått veirett over Løvenskiolds eiendom på samme vilkår. Selv om veiretten ville ha vært stiftet ved en ekspropriasjon, ville ekspropriasjonen ha etablert et privatrettslig forhold mellom Greni og Løvenskiold som eiere av henholdsvis den herskende og tjenende eiendommen. Som for servitutter stiftet ved avtale, ville forholdet mellom Greni og Løvenskiold ha vært regulert av servituttloven.
- (62) Utgangspunktet må derfor etter min mening være at det må skilles mellom ekspropriasjon av selve eiendommen og ekspropriasjon av en tilhørende veirett. Ekspropriasjon av eiendomsretten ville gi erververen eierrådighet over eiendommen innenfor de offentligrettslige begrensningene i denne rådigheten, først og fremst bo- og driveplikten ilagt med hjemmel i husmannsbestemmelsen og konsesjonslovens regler. Disse begrensningene i eierrådigheten over Heggelia berører ikke Løvenskiolds eiendom. Ekspropriasjon av veiretten, derimot, etablerer en servitutt på Løvenskiolds eiendom og vender seg altså direkte mot ham.
- (63) Utviklingen av de offentligrettslige begrensningene har over tid ledet til at boplikten og konsesjonsplikten er bortfalt og at driveplikten er blitt forstått som beskjedent. Dette innebærer i praksis at Greni kan benytte eiendommen som fritidsbolig og at hun kan selge den som sådan. Men jeg kan ikke se noen grunn til at disse lempningene i rådigheten – som er et forhold mellom Greni og staten og som ikke berører Løvenskiold – skal ha avgjørende betydning for innholdet av den servitutt som Løvenskiold, som eier av den tjenende eiendom, er bundet av. Utviklingen i Grenis rådighet over eiendommen er begrunnet i vurderinger av offentligrettslig karakter. Lagmannsrettens resonnement innebærer at utviklingen innenfor det offentligrettslige regelverk og anvendelsen av dette, gir direkte virkning for innholdet av Løvenskiolds privatrettslige forpliktelse. Det er nok slik at utviklingen også på disse områdene kan ha betydning for innholdet av servitutter, men det bør vurderes innenfor de rammer og retningslinjer som servituttloven setter, og ikke anses som en nærmest automatisk konsekvens av endringer i konsesjons- og bo- og drivepliktregler, slik det blir etter lagmannsrettens resonnement. Jeg har også vanskelig for å se hvorfor eieren av den tjenende eiendommen skal bli stilt dårligere i denne henseende hvor servitutt er etablert ved ekspropriasjon enn hvor den er etablert ved avtale.
- (64) Førstvoterende har henvist til at jordloven inntil en endring i 1984 i § 48 ga en regel om at ”avgrensingar i eigarrådvelde” i henhold til en ekspropriasjon skulle falle bort etter 20 år, og han anfører at dette viser at rådighetsbegrensinger ved ekspropriasjon hadde en

begrenset levetid. Men lovbestemmelsen må ha referert seg til begrensninger i rådigheten over egen eiendom, noe sammenhengen med § 47 om bo- og driveplikt viser, og ikke de servitutter som er stiftet over en annens eiendom. Det ville ikke være rimelig om bestemmelsen skulle forstås slik at enhver begrensning i servitutter stiftet ved slik ekspropriasjon, skulle falle bort etter 20 år. Heller ikke de bemerkningene som førstvoterende siterer fra forarbeidene til opphevelsene av disse bestemmelsene, kan dermed ha noen større interesse for den foreliggende saken.

- (65) Det er etter min mening ikke treffende når Greni har argumentert med at Løvenskiolds standpunkt innebærer at bo- og driveplikten i realiteten består på ubestemt tid og at det husmannsforholdet man ville avskaffe, derfor ville bli videreført. Greni kan velge om hun vil bo på eiendommen eller ikke; hennes eiendomsrett til eiendommen er ikke avhengig av at hun bor der. Og hun kan selge eiendommen konsesjonsfritt. At hun ikke kan kjøre bil frem til eiendommen, har hun til felles med en lang rekke eiere av fritidseiendommer her i landet. Av dette følger at jeg ikke kan si meg enig med førstvoterende i at veiretten i dette tilfelle er et nødvendig aksessorium til eiendomsretten.
- (66) Det synet jeg her har gitt uttrykk for, er etter min mening også best i tråd med formålet med den såkalte husmannsregelen i jordloven av 1955 § 20 annet ledd. Formålet var å skaffe brukerne eiendomsrett til bruk som i lengre tid har vært familiens bolig og vært drevet av dem. Formålet var ikke å skaffe noen en fritidsbolig. Hverken den gang eller i dag var eller er det adgang til å ekspropriere eiendom til fritidsbruk, se nå jordloven av 1995 nr. 23 § 14. Utviklingen har likevel ledet til at Greni i dag kan bruke eiendommen som fritidsbolig og også selge den som sådan og altså til at hun har fått en bedre stilling enn den som kunne ha vært etablert ved ekspropriasjon. Men dette kan ikke begrunne at også veiretten, som en heftelse på en annens eiendom, skal utvides til å gjelde hvor eiendommen er fritidseiendom.
- (67) Greni har videre anført at veiretten, slik den ble avtalt i 1989, rett fortolket også gir rett til fritidsbruk. Dette kan ikke føre frem. Det er riktignok slik at avtalen av 1989 ikke uttrykkelig sier at veiretten ikke kan brukes om eiendommen er fritidsbolig. Men avtalen sier i punkt 6 tredje avsnitt uttrykkelig at det ikke følger andre rettigheter med bruket enn de som er nevnt i avtalen. Avtalens pkt. 4.5 gir veirett for trafikk som knytter an til eiendommen som bolig og jordbruk. Forhistorien for avtalen gir også sterk støtte for at avtalen skulle forstås med en slik begrensning. Det var ingen foranledning i 1989 til å si uttrykkelig at avtalen ikke gjaldt kjøring hvor eiendommen var fritidsbolig. Greni må selv ha vært innforstått med denne begrensningen.
- (68) Som et ytterligere grunnlag har Greni anført at avtalen – hvis den skal forstås slik at den ikke på annet grunnlag gir Greni veirett for fritidseiendom – må tolkes i lys av servituttloven § 2 annet ledd som lyder:
- ”I avgjerda av om noko er urimeleg skal det leggjast vekt på kva som er føremålet med retten, og kva som er i samsvar med tida og tilhøva.”**
- (69) Greni har sterkt fremhevet at det er fritidsbruk som i våre dager er aktuelt for Heggelia og at veiretten må forstås i lys av dette.
- (70) Bestemmelsen i servituttloven § 2 annet ledd viker for ”det som fylgjer av avtale eller særlege rettshøve”, jf. servituttloven § 1 annet ledd. I denne saken fremgår det etter min mening så klart av stiftelsesgrunnlaget hva veiretten skulle gå ut på at det blir liten, om

noen, plass for en tolking i tråd med ”tida og tilhøva” som kan lede til en utvidelse av veiretten til også å gjelde hvor eiendommen brukes til fritidsbruk. Om veiretten var blitt stiftet ved ekspropriasjon i 1989, ville den utvilsomt ha vært begrenset til bruk av eiendommen som bolig og jordbruk; som nevnt av førstvoterende var dette nedfelt i et utkast til skjønnsforutsetninger. Det kan heller ikke være uten betydning at forhistorien viser at Løvenskiold ikke ville gått med på en mer omfattende veirett enn det som kunne bli etablert ved ekspropriasjon. På denne bakgrunn kan jeg ikke se at det er plass for å tillegge utviklingen i boplikt- og konsesjonsreglene noen avgjørende betydning for innholdet av heftelsen på Løvenskiolds eiendom. Som fremhevet av den dissenterende dommer i lagmannsretten, var dessuten bruk av småbruk som fritidseiendom en velkjent problemstilling i 1989, og det fremgår av opplysningene i saken – særlig Grenis brev av 30. august 1986 – at dette var en problemstilling også for Heggelia. Selv om forholdene har utviklet seg siden gang, er det altså mer tale om en gradsforskjell enn at noe vesentlig nytt er kommet til.

- (71) Når dette er utgangspunktet, kan det ikke spille noen større rolle om kjøring ved fritidsbruk måtte være mindre byrdefull for Løvenskiold enn kjøring ved bruk som bolig og jordbruk. Det er dessuten ikke sikkert at slik bruk blir mindre byrdefull. Først og fremst kan man tenke seg at bruken ville bli omlagt mer i retning av helgekjøring, og det er helgekjøring som er særlig problematisk i forhold til friluftinteressene, noe som i sin tur kan gi grunnlag for – riktignok uberettiget – kritikk mot Løvenskiold. Om man skulle mene at det er urimelig og uholdbart at det ikke er veirett ved fritidsbruk av Heggelia, kan en slik veirett tenkes etablert ved ekspropriasjon etter vegloven § 53. Ved en slik fremgangsmåte er det mulig å veie partenes interesse inngående, det kan eventuelt settes vilkår, og dessuten vil grunneieren ha krav på erstatning for eventuelt tap.
- (72) Hensynet til kontroll med biltrafikken i Nordmarka og på Krokskogen støtter etter min mening denne forståelsen. Om Greni gis medhold, vil hun ha veirett uavhengig av det veiregime som Løvenskiold opprettholder overfor dem som han gir kjøretillatelse. Dette regimet innebærer bl.a. kjøreforbud i tiden lørdag kl. 10 til søndag kl. 16 og gir mulighet for å trekke kjøretillatelsen tilbake ved misbruk. Greni har riktignok tilbudt seg å tinglyse en erklæring om at eieren av Heggelia skal respektere veiregimet. Men en dom i Grenis favør vil kunne få virkning for kjøring til og fra flere andre plasser i Nordmarka og på Krokskogen og kanskje også andre steder i landet. Selv om slik kjøring kan tenkes regulert i lovgivning, som i en mulig markalov, er dette likevel et hensyn av betydning i vår sak. Om det skal gis en markalov og hvordan den skal se ut, er undergitt vurderinger ut fra mange kryssende hensyn, og det kan derfor være behov også for andre former for regulering av veibruken. Dessuten vil en markalov ikke gjelde for eiendommer i andre deler av landet, der tilsvarende spørsmål som nevnt kan være aktuelle.
- (73) Videre har Greni hevdet at avtalen om nødvendig må revideres etter avtaleloven § 36. Heller ikke dette kan føre frem. Mange fritidseiendommer har ikke veiforbindelse. Som alt nevnt var fritidsbruk en aktuell problemstilling allerede i 1989. Om man skulle komme til at det er urimelig at eieren av Heggelia ikke kan kjøre dit, er den mest nærliggende fremgangsmåten at det eksproprieres veirett etter vegloven § 53.
- (74) Endelig har Greni anført at Løvenskiolds rett til å begrense veiretten til å gjelde der eiendommen brukes som bolig og jordbruk, er falt bort ved passivitet. Det henvises til at Greni aldri har bodd på eiendommen og at Løvenskiold derfor har hatt foranledning til å protestere mot at veiretten ble brukt likevel. Det er klart at dette ikke kan føre frem, og det

er for meg tilstrekkelig å henwise til at Greni hele tiden har drevet serveringsvirksomhet og – et riktignok beskjedent – jordbruk på Heggelia.

(75) Jeg stemmer etter dette for at tingrettens dom stadfestes.

(76) Dommer **Tønder:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende, dommer Rieber-Mohn.

(77) Dommer **Skoghøy:** Likeså.

(78) Dommer **Lund:** Likeså.

(79) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom stadfestes.
2. I saksomkostninger for Høyesterett betaler Carl Otto Løvenskiold til Gunvor Greni 125 000 – etthundreogtjuefemtusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.

Riktig utskrift bekreftes: