



NORGES HØYESTERETT

Den 11. mars 2008 avsa Høyesterett dom i

HR-2008-00484-A, (sak nr. 2007/1266), sivil sak, anke,

AS Naturbetong

(advokat Andreas Iversen)

mot

Odd Carling

(advokat Håkon Ustaheim – til prøve)

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

- (1) Dommer **Øie**: Saken gjelder spørsmål om en strøkservitutt om blant annet villamessig bebyggelse har falt bort som følge av en reguleringsplan for den aktuelle eiendommen. Den reiser også spørsmål om søksmålsvilkårene i tvistemålsloven § 54 er oppfylt.
- (2) AS Naturbetong ervervet ved kjøpekontrakt 14. desember 1998 eiendommen Ivar Aasens vei 2 på Vinderen i Oslo. Selskapet ble gjort oppmerksom på at det heftet en tinglyst negativ servitutt fra 1911 på eiendommen. Paragrafene 3 og 4 i klausulen lyder slik:

”§ 3. Sælgeren samtykker i, at de solgte arealer utstykket efter behag, dog ikke i mindre tomter end forutsat paa det kjøbekontrakten av 22/11 1910 medfølgende kart.

§ 4. Bebyggelsen skal være villamæssig med vaaningshus paa høist 2 etager med kvist, og ikke mer end en leilighet i hver etage. Mønehøiden maa ikke overstige 12.5 m. over terrænets midtlinje ved grundmuren; hvis tomten ligger under veien, regnes høiden fra veiens midtlinje ret ut fra det opførendes hus. De solgte arealer maa ikke benyttes til nogen bedrift, som kan medføre støi, lugt eller urenslighet. De maa ikke benyttes til arbeiderbolig. Forlystelsessted maa ikke anlegges paa dem.”
- (3) Samlet legger den negative servituttens ganske sterke bånd på utnyttelsen. I tillegg til å bestemme at bebyggelsen skal være villamessig, har den bestemmelser om den nærmere utformingen av bygget – blant annet om mønehøyde – og om formålet med utnyttelsen av eiendommen. Det er opplyst at det hefter lignende servitutter på en rekke andre eiendommer i området.

- (4) Eiendommen Ivar Aasens vei 2 er omfattet av reguleringsplan S-3591 for småhusområder i Oslos ytre by – heretter omtalt som småhusplanen. AS Naturbetong utarbeidet et privat reguleringsforslag for utnyttelsen av den rundt 4300 m² store eiendommen. Planen forutsatte at det eksisterende bygget skulle rives, og at det skulle oppføres fire boligblokker på tre og fire etasjer med i alt 25 til 30 leiligheter.
- (5) Odd Carling eier naboeiendommen Ivar Aasens vei 4. Han og en rekke andre i nabolaget protesterte på utbyggingen av nr. 2. Protestene ble bare i begrenset grad tatt til følge. Oslo bystyre godkjente reguleringsplanen 15. mai 2002. Odd Carling påklaget vedtaket til Fylkesmannen i Oslo og Akershus, som i vedtak 8. mai 2003 ikke tok klagen til følge.
- (6) Under påberopelse av den negative servituten begjærte Odd Carling 24. november 2003 midlertidig forføyning overfor AS Naturbetong med krav om at utbyggingen av Ivar Aasens vei 2 skulle nektes inntil servituten var endret eller avskipt etter servituttloven eller ekspropriert, eller det forelå annen rettsavgjørelse for at servituten var opphørt.
- (7) Plan- og bygningsetaten i Oslo ga 23. desember 2003 rammetillatelse til å bygge fire bygninger inndelt i to hovedvolum på henholdsvis tre etasjer og tre etasjer samt underetasje og med garasje under bygningene. Den tinglyste servituten er omtalt i rammetillatelsen. I tråd med vanlig praksis ble servituten behandlet som en privatrettslig bestemmelse som etaten ikke skulle forholde seg til. Men etaten tilføyde at den normalt regner med ”at slike erklæringer har en selvstendig verdi med den følge at de kan håndheves av domstolene uavhengig av bygningsrettslige forhold”.
- (8) Ved kjennelse 26. februar 2004 tok Oslo byfogdembete begjæringen om midlertidig forføyning til følge. AS Naturbetong påkjærte kjennelsen til Borgarting lagmannsrett, som ved kjennelse 21. oktober 2004 tok kjæremålet til følge. Lagmannsretten fant det ikke sannsynliggjort at byggeprosjektet var i strid med servituten. Retten uttalte videre at mye tydet på at servituten uansett måtte anses bortfalt, men avgjorde ikke spørsmålet på dette grunnlaget.
- (9) Carling påkjærte kjennelsen til Høyesteretts kjæremålsutvalg. Kjæremålet gjaldt lagmannsrettens saksbehandling og lovtolkning. Ved forenklet kjennelse 21. januar 2005 ble kjæremålet forkastet.
- (10) Den 7. juni 2005 tok Carling ut stevning for Oslo tingrett med påstand om at AS Naturbetong skulle nektes å bygge ut Ivar Aasens vei 2 i samsvar med reguleringsplanen. Han krevde erstatning for omkostninger han hadde hatt med saken samt saksomkostninger for tingretten. Videre tok han forbehold om å kreve erstatning på subsidiært grunnlag dersom retten skulle komme til at byggeprosjektet var ulovlig, men ikke fant grunnlag for å stanse prosjektet. Erstatningskravet gjaldt det verdifall hans egen eiendom ville bli påført ved den planlagte bebyggelsen og var begrenset oppad til to millioner kroner. Carling opplyste i stevningen at de aktuelle leiligheter var lagt ut for salg og byggestart planlagt høsten 2005, og ba om at hovedforhandling ble gjennomført så raskt som mulig.
- (11) Igangsettingstillatelse ble gitt 16. august 2005, og byggearbeidene startet kort tid etter. Da hovedforhandling ble avholdt 23. og 24. november 2005, endret Carling påstanden slik at den også omfattet krav om riving av arbeider som allerede var igangsatt.

- (12) Oslo tingrett avsa 9. desember 2005 dom med slik domsslutning:
- ”1. **AS Naturbetong frifinnes.**
 2. **Saksomkostninger idømmes ikke.”**
- (13) Retten fant under atskillig tvil at byggeprosjektet ikke var i strid med villaklausulen.
- (14) Carling anket 13. januar 2006 dommen til Borgarting lagmannsrett. Påstanden var den samme som under hovedforhandlingen i tingretten. Byggeprosessen hadde på dette tidspunktet ikke kommet særlig langt.
- (15) Igjen ba Carling om rask behandling. Det lot seg imidlertid ikke gjøre å få behandlet anken utenfor alminnelig beramningstid, og hovedforhandling ble berammet til 22. mai 2007.
- (16) De første av til sammen 23 leiligheter i Ivar Aasens vei 2 var klare for innflytting i september 2006. I begynnelsen av desember hadde alle kjøperne flyttet inn i leilighetene sine. Rundt årsskiftet 2006/2007 ble skjøtene utferdiget og tinglyst.
- (17) Ved ankeforhandlingens begynnelse ble det reist spørsmål om det prosessuelt sett var mulig for Carling å fastholde fullbyrdelsespåstanden mot AS Naturbetong når eiendommen nå var overskjøtet til kjøperne av leilighetene. Carling endret påstanden slik at den gjaldt krav på fastsettelsesdom for at AS Naturbetong hadde bygget boligblokkene i strid med servitutten på eiendommen.
- (18) Borgarting lagmannsrett avsa 15. juni 2007 dom med slik domsslutning:
- ”1. **De fire boligblokker som er oppført av AS Naturbetong på eiendommen Ivar Aasens vei 2, gnr. 39 bnr. 108 i Oslo kommune, er i strid med tinglyst servitut av 9. juni 1911.**
 2. **Tingrettens saksomkostningsavgjørelse, domsslutningens pkt 2, stadfestes.**
 3. **Partene bærer hver sine saksomkostninger for lagmannsretten.”**
- (19) Avgjørelsen er avsagt under dissens. To dommere fant at bebyggelsen er i strid med servitutten, og at servitutten verken er bortfalt som følge av utviklingen eller som følge av reguleringsplanen. En dommer mente under noe tvil at saken måtte avvises på grunn av manglende rettslig interesse. I realitetsspørsmålet fant mindretallet, også her under tvil, at boligblokkene ikke er i strid med villaklausulen.
- (20) AS Naturbetong har anket til Høyesterett. Anken gjelder prinsipielt rettsanvendelsen og er begrenset til spørsmålet om den negative servitutten er bortfalt eller må vike så langt bygningene er oppført i tråd med reguleringsplanen. Subsidiært er det anket over saksbehandlingen – mangelfulle domsgrunner. Det ble i anken anført at lagmannsrettens begrunnelse for at servitutten ikke er bortfalt, ikke gir tilstrekkelig grunnlag for prøving, og at også begrunnelsen for at bygget er i strid med servitutten, er mangelfull. Senere er saksbehandlingsanken begrenset til å gjelde det sistnevnte spørsmål.
- (21) Den ankende part, *AS Naturbetong*, har i hovedsak gjort gjeldende:

- (22) Prinsipalt er det anført at saken må avvises fordi søksmålsbetingelsene i tvistemålsloven § 54 ikke er oppfylt. Odd Carling har for det første ikke pretendert at påtalebestemmelsen i servituttloven § 4 er oppfylt for hans vedkommende. Han mangler derfor tilknytning til søksmålgjenstanden.
- (23) For det andre er ikke kravet til søksmålgjenstanden oppfylt; det dreier seg ikke om et rettsforhold eller en rettighet. Søksmålet må enten anses for å gjelde faktiske forhold eller rettsstrid. Slike forhold kan det som hovedregel ikke gis dom for.
- (24) Dersom et søksmål om rettsstrid skal kunne anses for å dreie seg om et rettsforhold eller en rettighet, må en dom i samsvar med saksøkerens påstand ha en umiddelbar rettsfølge. Det vil ikke en avgjørelse i samsvar med Carlings påstand ha. Spørsmålet om erstatningsplikt må avgjøres ved en ny rettsrunde. Noen annen rettsvirkning for Carling overfor AS Naturbetong er i praksis ikke aktuell.
- (25) Dersom ankesaken fremmes, anfører AS Naturbetong prinsipalt at lagmannsretten har begått en saksbehandlingsfeil som må lede til opphevelse av dommen, jf. tvistemålsloven § 144 nr. 4, jf. § 384 første ledd. Lagmannsretten har ikke drøftet om servituttloven § 4 er oppfylt, til tross for at AS Naturbetong for lagmannsretten anførte at dette ikke er tilfelle. Feilen har sannsynligvis virket bestemmende på dommens innhold.
- (26) Subsidiært anfører AS Naturbetong at selskapet må frifinnes fordi servituttten er falt bort eller må vike som følge av at bebyggelsen er oppført i henhold til reguleringsplan for eiendommen.
- (27) I praksis var det i 1911 ikke lovregulering som i særlig grad båndla disponeringen av eiendommene i det aktuelle strøket. Dette resulterte i at grunneiere fastsatte begrensninger i forbindelse med utparselleringer. Servituttten i Ivar Aasens vei 2 er en ren ”reguleringsservitutt”. Bygningslovene av 1924, 1965 og 1985 har lagt opp til økende offentlig innflytelse og styring ved arealbruk samt betydelig utbygging og fortetting. Lovgiver la i Ot.prp. nr. 1 (1964–1965) side 93 opp til at servitutter som hovedregel faller bort ved utbygging i henhold til vedtatte reguleringsplaner. ”Reguleringsservitutter” er best egnet til bortfall.
- (28) Utviklingen i rettspraksis gir solid støtte for at ”reguleringsservitutter” faller bort i den utstrekning de er i strid med reguleringsvedtak:
- (29) Gjensidigedommen i Rt. 1995 side 904 gir uttrykk for en generell bortfallsregel ved motstrid mellom negative servitutter og reguleringsplaner. Dommen er nettopp begrunnet i lovgivningen om arealplanlegging og virkninger av reguleringsplaner som sådanne.
- (30) Borteliddommen i Rt. 2002 side 145 representerer et selvsagt unntak fra regelen. Den gjaldt et helt annet faktisk forhold enn den foreliggende sak – i praksis revisjon av en privatrettslig avtale om utnyttelse av eiendom som allerede var bortfestet. Avtaleklausulen anga i realiteten eiendomsgrenser og hadde ingen reguleringsfunksjon. Borteliddommen har følgelig ingen betydning for strøkservitutter.
- (31) I avgjørelsen i Rt. 2004 side 883 har Høyesterett opprettholdt synspunktene i Gjensidigedommen.

- (32) Den aktuelle strøkservituten har et klart reguleringsformål og bør – i motsetning til individuelle servitutter – ikke ha noe sterkere vern mot bortfall og endring enn andre offentlige reguleringer har. Den er ”lite tilpasset dagens utbyggingsbehov”, jf. Borteliddommen side 149. Politiske myndigheter har gjennom småhusplanen hatt en klar strategi om å fortette større eiendommer, og dette formålet står også sentralt for reguleringen av Ivar Aasens vei 2. Dersom servituten opprettholdes, kan det ikke bygges i samsvar med reguleringsplanen.
- (33) Servituten må etter dette anses som bortfalt som følge av at bebyggelsen er oppført i medhold av reguleringsplan, og AS Naturbetong må frifinnes.
- (34) AS Naturbetong har lagt ned slik påstand:
- | | |
|----------------------------|--|
| ”Prinsipalt: | Saken avvises. |
| Subsidiært: | Lagmannsrettens dom oppheves og hjemvises til ny behandling. |
| Atter subsidiært: | Naturbetong AS frifinnes. |
| I ethvert tilfelle: | Naturbetong AS tilkjennes saksomkostninger for tingrett, lagmannsrett og Høyesterett, med tillegg av lovens rente ved forsinket betaling fra forfall til betaling skjer.” |
- (35) Ankemotparten, *Odd Carling*, har i hovedsak gjort gjeldende:
- (36) *Odd Carling* har ikke tapt sin rettslige interesse i å få fastsettelsesdom mot AS Naturbetong for at bygget er oppført i strid med servituten, og ankesaken må fremmes.
- (37) *Carling* har tilstrekkelig tilknytning til søksmålsgjenstanden. Etter at AS Naturbetong i tilsvaret til stevningen til tingretten erkjente at *Carling* har påtalerett etter servituttloven § 4, har det ikke vært nødvendig for *Carling* å anføre uttrykkelig at han har påtalerett, men dette har vært underforstått. Det er ikke tvilsomt at *Carling* har påtalerett.
- (38) Kravet til søksmålsgjenstanden er oppfylt. En dom på at noe er rettsstridig, har rettsfølger og dreier seg om et rettsforhold, jf. Skoghøy, *Twistemål* side 282. Det vil ikke oppstå noen uklarheter om rekkevidden av en fastsettelsesdom i samsvar med *Carlings* påstand. Det er dessuten adgang til å få dom for erstatningsplikt uten at det samtidig kreves dom for erstatningens størrelse, jf. Skoghøy side 285. Dersom *Carling* får dom for at boligblokkene er oppført i strid med servituten, er ansvarsforholdet i realiteten avklart.
- (39) Også kravet til søksmålssituasjonen er oppfylt. *Carling* har som nærmeste nabo et beskyttelsesverdig og aktuelt behov for å få tvistespørsmålet avgjort ved domstolene. Det må vektlegges at han utvilsomt og med styrke oppfylte søksmålsvilkårene da spørsmålet om midlertidig forføyning ble behandlet, og i hovedsaken helt frem til like før ankeforhandlingene i lagmannsretten tok til. Det forhold at saken gjelder spørsmål av prinsipiell betydning, tilsier også at saken bør fremmes.
- (40) Lagmannsretten har ikke begått noen saksbehandlingsfeil. Anførlene fra AS Naturbetong som gjelder servituttloven § 4, er gjengitt og drøftet i dommen.

- (41) Servitutten har ikke falt bort som følge av reguleringsplanen for Ivar Aasens vei 2. Reguleringsplaner fører ikke uten videre til at strøkservitutter faller bort.
- (42) Lovgivningens system er at offentlige myndigheter om nødvendig kan ekspropriere servitutter, jf. plan- og bygningsloven §§ 31, 34 og 35. Etter servituttloven §§ 5 til 7 kan dessuten en utbygger få avskipet eller omskipet en servitutt. Også oreigningsloven § 2, jf. § 1 forutsetter at servitutter kan fjernes ved ekspropriasjon.
- (43) Uttalelsen i Gjensidigedommen om bortfall av servitutter som er i strid med reguleringsplan, må anses som et obiter dictum. Det er uansett sentralt for rekkevidden av dommen at den aktuelle servitutten måtte vike for at reguleringsplanen overhodet skulle ha noen virkning. Dette er i samsvar med eldre praksis, jf. Rt. 1953 side 1360, Rt. 1903 side 417 og Rt. 1900 side 147. Dersom dommen må forstås slik at alle servitutter må vike for reguleringsplaner, må det vektlegges at en slik løsning er kritisert av en rekke teoretikere, jf. særlig Nordtveit, Om arealplaner og særlege råderettar over fast eigedom, Kart og plan 1998 side 145 flg., Rogstad, Reguleringsplaner – innhold og virkninger side 396 flg. og Pedersen mfl., Plan- og bygningsrett side 462 flg.
- (44) I Borteliddommen slo Høyesterett uttrykkelig fast at reguleringsplaner ikke automatisk opphever servitutter. En servitutt faller bare automatisk bort dersom eiendommen ellers vil bli helt utnyttet.
- (45) Heller ikke avgjørelsen i Rt. 2004 side 883 kan tas til inntekt for at servitutter som er i strid med reguleringsvedtak, automatisk faller bort.
- (46) En bortfallsregel kan etter dette verken utledes av lov, rettspraksis eller andre tungtveiende rettskilder.
- (47) I den foreliggende sak kan eiendommen utnyttes i samsvar med småhusplanen uten å komme i strid med servitutten. Det er bare motstrid mellom servitutten og den særskilte reguleringsplanen for eiendommen. Bortfall på grunn av reguleringsplanen alene er dermed ikke aktuelt. Lagmannsrettens dom bygger på riktig rettanvendelse, og må stadfestes.
- (48) Odd Carling har lagt ned slik påstand:
- ”1. Lagmannsrettens dom, domsslutningens punkt 1, stadfestes.
2. Naturbetong AS dømmes til å betale Carlings omkostninger for tingretten med NOK 188 750,- inkl. mva med tillegg av 5 % p.a. avsavnsrente fra 01.01.2006 til 2 uker etter forkynnelse av Høyesteretts dom og deretter med tillegg av lovens forsinkelsesrente til betaling skjer; for lagmannsretten med NOK 163 440,- inkl. mva med tillegg av 5 % p.a. avsavnsrente fra 05.07.2007 til 2 uker etter forkynnelse av Høyesteretts dom og deretter med tillegg av lovens forsinkelsesrente til betaling skjer; og for Høyesterett med NOK 138 000,- inkl. mva med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra to uker etter forkynnelse av Høyesteretts dom og til betaling skjer.”
- (49) *Mitt syn på saken*
- (50) Jeg ser først på spørsmålet om søksmålsvilkårene i tvistemålsloven § 54 er oppfylt. Skjematisk sett oppstiller § 54 tre hovedkrav som alle må være oppfylt: Partene må ha

tilstrekkelig tilknytning til søksmålgjenstanden, saken må gjelde et rettsforhold eller en rettighet, og saksøkeren må ha rettslig interesse i å få dom i det forhold saken gjelder – han må ha et reelt behov for avklaring. De tre vilkår kan gli noe over i hverandre. Kriteriene er svært skjønsmessige. Ved tvil vil avgjørelsen av om søksmålsvilkårene er oppfylt, bli truffet ut fra en helhetsvurdering.

- (51) AS Naturbetong har anført at Carling mangler tilstrekkelig tilknytning til søksmålgjenstanden fordi han etter selskapets syn ikke har pretendert at han er påtaleberettiget etter servituttløven § 4. Denne anførselen kan klart ikke føre frem. Under behandlingen av begjæringen om midlertidig forføyning bestred AS Naturbetong at Carling er påtaleberettiget, mens Carling uttrykkelig anførte at han har påtalerett. Det samme gjorde Carling i stevningen til Oslo tingrett i hovedsaken. I tilsvaret til tingretten aksepterte AS Naturbetong at Carling har påtalerett, og siden den gang må det anses som underforstått at Carling pretenderer å ha påtalerett, noe han også uttrykkelig har gjort for Høyesterett.
- (52) Spørsmålet om saken gjelder et rettsforhold eller en rettighet, er mer tvilsomt. Slik saken har utviklet seg, gjelder søksmålet nå spørsmålet om det er bygget i strid med en negativ servittutt, og dreier seg følgelig om byggingen er rettsstridig eller ikke. Både nyere rettspraksis, forarbeidene til tvisteløven – som på dette punkt viderefører ordningen etter tvistemålsloven – og nyere teori har lagt til grunn at et søksmål om en slik rettslig karakteristikk kan være et rettsforhold, se blant annet Rt. 2001 side 1505, NOU 2001: 32 bind A side 187, Ot.prp. nr. 51 (2004–2005) side 365, Schei mfl., Tvisteløven med kommentar side 50 og Skoghøy, Tvistemål side 282.
- (53) De eksempler som her nevnes, dreier seg langt på vei om rettighetsbetegnelser med et kompleks av rettsvirkninger, som ”eiendomsrett” eller ”opphavsrett”. Som Skoghøy understreker, har også dom for at noe er ”ulovlig”, ”rettsstridig” eller lignende, normalt rettsfølger, fordi det derved vil være slått fast at handlingen må opphøre, og om den har opphørt, at den ikke kan fortsette. Dersom det er usikkert hva rettsvirkningene av en rettslig karakteristikk vil være, vil det kunne tale mot at søksmålet anses for å angå et rettsforhold, jf. Schei mfl. side 50.
- (54) Slik jeg ser det, er problemet i den foreliggende sak at en dom i samsvar med Carlings påstand ikke vil ha noen umiddelbare rettsvirkninger for Carling overfor AS Naturbetong. Det er ikke lenger aktuelt for Carling å kreve at boligblokkene skal rives. For alle praktiske formål er følgen av en eventuell rettsstrid knyttet til spørsmålet om erstatning. Og en konstatering av at oppføringen av boligblokkene er rettsstridig, medfører ikke uten videre avklaring av hvorvidt erstatningsplikt foreligger.
- (55) Dersom Carling nå får dom for rettsstrid og Carling senere fremmer krav om erstatning i et nytt søksmål, vil imidlertid et sentralt spørsmål av betydning for erstatningsplikten være rettskraftig avgjort, og saken vil kunne konsentreres om de erstatningsrettslige spørsmål. Carling vil dessuten stå i en sterkere forhandlingsposisjon ved eventuelle utenrettslige forhandlinger med AS Naturbetong om et erstatningskrav. Selv om en dom i samsvar med påstanden ikke vil ha umiddelbare rettsvirkninger, vil den dermed ha rettslig betydning for Carling.
- (56) På denne bakgrunnen anser jeg søksmålet for å ligge i grenseområdet for hva som kan anses for å være et rettsforhold eller en rettighet. Avgjørende for om

søksmålsbetingelsene skal anses som oppfylt, bør da være hvor sterk interesse Carling nå har i å få rettslig avklaring av om det er bygget i strid med servitutten.

- (57) Ved denne vurderingen anser jeg det sentralt at Carling tidligere i prosessen – gjennom tre rettsomganger med spørsmål om midlertidig forføyning og i hovedsaken nesten helt frem til hovedforhandling i lagmannsretten – klart oppfylte søksmålsbetingelsene. Da muligheten for fullbyrdelsessøksmål om riving falt bort like før ankeforhandlingen, synes utsettelse av saken ikke å ha vært aktuelt. Det er da forståelig at Carling likevel ønsket den avklaring som ligger i å få dom på det sentrale spørsmål om det er bygget i strid med servitutten. Alternativet var å heve saken og begynne med en ny rettsrunde i tingretten om de samme spørsmål, med den eneste forskjell at det ville bli krevd dom for erstatning i stedet for stansing og riving.
- (58) Det som imidlertid kompliserer bildet noe, er at Carling som nærmeste nabo fulgte byggeprosessen på nært hold og visste at kjøperne av leilighetene etter hvert flyttet inn. Han måtte regne med at skjøter ville bli tinglyst senest rundt innflyttingen. Hans prosessfullmektig hadde dermed i god tid før hovedforhandlingen foranledning til å vurdere om erstatningsspørsmål kunne og skulle trekkes inn i saken, slik han hadde tatt forbehold om. Skulle kravet trekkes inn, burde det skje tidnok til at ankeforhandlingen likevel kunne gjennomføres som planlagt.
- (59) Jeg finner imidlertid ikke å kunne legge avgjørende vekt på dette forholdet. Etter mitt syn hadde også AS Naturbetongs prosessfullmektig en klar oppfordring til å ta opp spørsmålet om påstandsending med Carling og hans prosessfullmektig i god tid før hovedforhandlingen. AS Naturbetong hadde best oversikt over de faktiske forhold, spesielt tidspunktet for når skjøter ville bli utstedt og tinglyst.
- (60) Ved helhetsvurderingen av om søksmålsbetingelsene er oppfylt, legger jeg også vekt på at retten etter tvistemålsloven § 87 vil kunne ha plikt til å gi veiledning slik at utformingen av en påstand ikke medfører at saken må avvises, se Schei, Tvistemålsloven side 380 med videre henvisning. Videre legger jeg vekt på at hovedspørsmålet for Høyesterett om betydningen mellom reguleringsplan og negativ servitut har prinsipiell interesse.
- (61) Etter en samlet vurdering finner jeg at søksmålsbetingelsene er oppfylt, slik at saken ikke skal avvises.
- (62) Jeg går nå over på spørsmålet om lagmannsretten har unnlatt å drøfte om vilkårene i servituttløven § 4 er oppfylt, og derved begått en saksbehandlingsfeil som må lede til opphevelse av dommen, jf. tvistemålsloven § 144 nr. 4, jf. § 384 første ledd.
- (63) Lagmannsretten gjengir på side 7 i dommen AS Naturbetongs anførsler om at servituttløven § 4 ikke er oppfylt fordi byggingen ikke representerer noen skade for Carling sammenlignet med alternativ utnyttelse av Ivar Aasens vei 2. Etter å ha konkludert med at byggingen har skjedd i strid med den negative servitutten, tilføyer flertallet på side 10 i dommen følgende: ”Flertallet kan heller ikke se at servituttløven § 4 tilsier noen annen vurdering. Det vises til flertallets premisser foran.”
- (64) Under drøftelsen av søksmålsvilkårene uttaler flertallet at Carling har en aktuell og sterk interesse i å få fastslått at byggingen er i strid med klausulen. Flertallet viser til at Carling er nærmeste nabo med utsikt direkte mot de oppførte bygninger, og at hans eiendom

derfor er direkte berørt av utbyggingen på naboeiendommen. Og under realitetsdrøftelsene på side 9 heter det:

”Bygningsmassen med fire sammenbygde lavblokker med noe over tolv meters høyde, 4300 kvm tomt og 23 leiligheter kan åpenbart ikke karakteriseres som villamessig. Lagmannsrettens befaring viste at blokkbebyggelsen gir et massivt preg og på en helt annen måte enn villamessig bebyggelse, dominerte i høyde og bredde i terrenget.”

- (65) Dommen kunne på dette punktet ha vært klarere. Men når de ulike deler ses i sammenheng, finner jeg at domsgrunnene i tilstrekkelig grad viser at spørsmålet om vilkårene i servituttløven § 4 er oppfylt, er drøftet og avgjort. Lagmannsretten har følgelig ikke begått noen saksbehandlingsfeil.
- (66) Det gjenstående spørsmål – og sakens hovedspørsmål – er om lagmannsrettens flertall har begått en rettsanvendelsesfeil. Jeg understreker at anken ikke gjelder flertallets avgjørelse av at oppføringen av boligblokkene er i strid med den negative servitutten, og av at servitutten ikke er falt bort etter tingsrettslige regler som følge av utviklingen i boligområdet eller i samfunnet for øvrig. Høyesterett må derfor uprøvd legge flertallets konklusjoner på disse punkter til grunn. Det eneste spørsmål Høyesterett skal ta stilling til, er om den negative servitutten har falt bort som følge av at utbyggingen har skjedd i samsvar med reguleringsplan for eiendommen.
- (67) Jeg starter med å slå fast at lov og praksis bygger på at negative servitutter lovlig kan stiftes og påtales.
- (68) Samtidig bestemmer plan- og bygningsloven § 31 at reguleringsplaner er bindende. Dette innebærer at det ikke kan bygges i strid med reguleringsplan. Noen plikt til å utnytte alle de muligheter planen åpner for, følger derimot ikke av bestemmelsen.
- (69) Norsk rett har ingen lovbestemmelse som uttrykkelig bestemmer at negative servitutter faller bort i den utstrekning de er i strid med en reguleringsplan. Derimot kan negative servitutter eksproprieres, jf. plan- og bygningsloven §§ 34 og 35 og oregningsloven § 2, jf. § 1, eller avskipes eller omskipes etter servituttløven §§ 5 til 7 dersom samfunnsmessige hensyn eller hensynet til utbyggeren tilsier det.
- (70) Til sammenligning nevner jeg at den danske planloven i § 15 gir anvisning på at det i en lokalplan kan inntas bestemmelser om opphør av gyldigheten av uttrykkelig angitte strøkservitutter dersom opprettholdelse av slike servitutter vil være i strid med lokalplanens formål. En slik uttrykkelig bestemmelse har altså ikke norsk rett.
- (71) Spørsmålet om hvorvidt en servituttt faller bort som følge av en reguleringsplan, er i liten grad berørt i forarbeidene til de ulike norske plan- og bygningslover. Den ankende part har vist til en uttalelse i Ot.prp. nr. 1 (1964–1965) side 93, hvor det heter:

”Om forholdet til private byggeservitutter vil departementet streke under komitéens uttalelse på side 50 i innstillingen om at prinsippet er at reguleringsplan i kollisjonstilfelle går foran. Det vises til E. Stang: Norsk Bygningsrett kap. 17 (side 245 flg.), og E. Corneliussen i Tidsskrift for rettsvitenskap 1942 side 125 flg. Departementet viser også til Høyesteretts dom i Rettstidende for 1953 side 1360. Etter teorien og Høyesteretts praksis antar departementet at private byggeservitutter i kollisjonstilfelle vanligvis faller bort som direkte følge av den stadfestede plan, uten at det er nødvendig å gå til ekspropriasjon.”

- (72) Etter mitt syn gir ikke denne uttalelsen uttrykk for annet enn det som følger av avgjørelsen i Rt. 1953 side 1360, som jeg kommer tilbake til.
- (73) De to sentrale høyesterettsdommer fra nyere tid på området er Gjensidigedommen i Rt.1995 side 904 og Borteliddommen i Rt. 2002 side 145.
- (74) I Gjensidigedommen heter det på side 907 blant annet:

”Bygget er videre oppført i henhold til reguleringsplan. Negative servitutter som hindrer utbygging i samsvar med slik plan, faller bort, uten at det gir grunnlag for noe erstatningskrav fra rettighetshavere i en tilsvarende stilling som ankemotpartene i denne saken. ...

Allerede tidlig i dette århundret oppsto spørsmålet om forholdet mellom private servitutter og offentlige arealplaner. Jeg viser til avgjørelser inntatt i Rt. 1900 side 147 og Rt. 1903 side 417 der Høyesterett fastslo at negative servitutter som var til hinder for utbygging i samsvar med arealplan, måtte vike for denne og anses bortfalt. Det kan være noe tvilsomt i hvilken grad det her ble lagt vekt på en tolking av de avtalene som lå til grunn for servituttene. Etter min mening følger resultatet av lovgivningen om arealplanlegging og virkningen av reguleringsplaner. Som støtte for dette syn viser jeg til Rt. 1953 side 1360.”

- (75) Det er i dommen ikke presisert nærmere hvilke lovbestemmelser resultatet bygger på.
- (76) Som førstvoterende i Gjensidigedommen fremhever, er det tvilsomt hva som på generelt grunnlag kan utledes av de nevnte avgjørelsene fra 1900 og 1903, fordi tolkning av de aktuelle klausuler sto sentralt i disse dommene.
- (77) Avgjørelsen fra 1953 synes å være mer generell. Her er det lagt til grunn at en servitutt måtte vike ved kollisjon mellom offentlig regulering og servitutten. Saken gjaldt et klart tilfelle av kollisjon mellom negativ servitutt og reguleringsplan, idet bestemmelser om eiendommens formål i de to reguleringer ikke lot seg forene. Etter servitutten skulle bebyggelsen være villamessig; etter reguleringsplanen var formålet industri, nærmere bestemt skulle det anlegges en mølle på tomten. Dommen tar ikke stilling til situasjonen hvor det ikke er fullstendig kollisjon mellom servitutt og reguleringsplan. Uttalelsene i Gjensidigedommen må oppfattes som atskillig videre.
- (78) I Borteliddommen var spørsmålet om fortetting av et hytteområde i samsvar med en reguleringsplan kunne skje uavhengig av festekontrakter som forbød ytterligere utbygging i området. På side 149 i dommen heter det blant annet:

”De ankende parter hevder under henvisning til Rt. 1995 side 904 (Gjensidigedommen) at byggeforbudet i punkt 8 må bortfalle ved utbygging i henhold til reguleringsplanen. I denne dommen gis det uttrykk for at negative servitutter som hindrer utbygging i samsvar med reguleringsplan, faller bort når en står overfor en aktuell utbygging av den tjenende eiendom i samsvar med plan. Jeg bemerker at dersom reguleringsplanen åpner for alternative løsninger slik at servitutten ikke nødvendigvis hindrer utbygging, blir det så langt ikke tale om bortfall.

Gjensidigedommen har i ettertid vært kritisert. Jeg nevner Odd Jarl Pedersen mfl., Plan- og bygningsrett, side 462 flg. og Daniel Rogstad, Reguleringsplaner, innhold og virkninger, side 396 flg. Jeg er kommet til at uttalelsene om bortfall av negative byggeservitutter har fått en for generell utforming og bør modereres. De passer kanskje best på byggeservitutter som har vært mer aktuelle i tidligere tider, men som nå

fremstår som lite tilpasset dagens utbyggingsbehov, som strøkservitutter som båndlegger areal til et annet formål enn det reguleringsplanen har, deleforbud i eldre villastrøk og bestemmelser om byggegrenser mv., slik det har vært tale om i Rt. 1900 side 147, Rt. 1903 side 417 og Rt. 1953 side 1360. Prosedyren har imidlertid i liten grad dreiet seg om hvilke forhold som i likhet med situasjonen i denne saken, tilsier at en negativ byggeservitutt ikke bør falle bort, eller hvilken aktualitet negative byggeservitutter har. I dag skjer utbygging i det vesentlige etter reguleringsplaner som forutsetter at det er foretatt en bred vurdering av arealbruken. Jeg viser til formålsparagrafen i plan- og bygningsloven § 2, hvoretter det blant annet skal tas hensyn til bruk av ressurser, estetiske hensyn og legges til rette for at 'arealbruk og bebyggelse blir til størst mulig gagn for den enkelte og samfunnet'. Videre viser jeg til saksbehandlingsreglene i § 27-1. Noen utbyggingsplikt medfører reguleringsplaner imidlertid ikke."

- (79) I den konkrete vurderingen av om servitutten kunne opprettholdes, heter det på side 150 blant annet:

"Opprettholdelse av servitutten innebærer ikke en meningsløs 'ikke-bebyggelse' av området, eller et utilsiktet hinder, slik det var tale om i de eldre dommene jeg har nevnt."

- (80) Jeg oppfatter det slik at Høyesterett i Borteliddommen klart modifierer uttalelsene i Gjensidigedommen. Videre konstaterer jeg at uttalelsene i Borteliddommen er helt generelle; de retter seg ikke bare mot situasjonen hvor det gjelder festekontrakter av nyere dato.

- (81) Jeg nevner også avgjørelsen i Rt. 2004 side 883, som gjaldt spørsmålet om et tinglyst deleforbud var til hinder for tinglysing av en deleforretning. Her uttales det i avsnitt 25 blant annet:

"Når det gjelder strøkservituttene, er situasjonen for svært mange at tiden har løpt fra dem. Det kan være kommet nye reguleringsplaner, jf. Rt. 1995 side 904 og Rt. 2002 side 145, og det kan dessuten allerede fra gammelt av være foretatt utparselleringer i strid med servitutten, fordi ingen rettighetshaver har protestert. Etter rettspraksis vil servituttene i utviklingens medfør ofte være bortfalt."

- (82) Her presumeres det altså at de aktuelle strøkservitutter bortfaller. Jeg kan imidlertid ikke se at uttalelsen løser spørsmålet i den foreliggende sak. Den har utgangspunkt i en tinglysningsrettslig problemstilling og knytter seg til delingsforbud, som nettopp er blant de reguleringer som Borteliddommen nevner som eksempler på at må vike for reguleringsplan.

- (83) Jeg finner på denne bakgrunnen at den helt generelle setningen i Gjensidigedommen om at negative servitutter faller bort i den utstrekning de strider mot bestemmelser i reguleringsplaner, ikke kan opprettholdes. På den annen side kan det ikke være tvilsomt at reguleringsplaner kan medføre at servitutter faller bort. De klareste tilfeller er det gitt eksempler på i Borteliddommen, nemlig hvor det er direkte strid mellom formålene i servitutt og reguleringsbestemmelse, og hvor etterlevelse av servitutten på annen måte vil føre til meningsløs ikke-bruk eller utilsiktede følger. Utover dette er det vanskelig å stille opp noen mer presise retningslinjer.

- (84) Jeg går så over til å vurdere forholdet mellom den negative servitutten og reguleringsplanen i den foreliggende sak. Jeg minner her om at Høyesterett må legge til grunn at de oppførte boligblokker er i strid med den negative servitutten.

- (85) Reguleringsbestemmelsen for Ivar Aasens vei 2 fastsetter et formål med utnyttelsen av eiendommen som er i samsvar med den negative servitutten, nemlig byggeområde for bolig. Men bestemmelsen forutsetter en utbygging som strider mot servitutstens krav om villamessig bebyggelse. Noen fullstendig kollisjon er det følgelig ikke tale om.
- (86) Etter mitt syn kan man i et tilfelle som dette ikke vurdere den aktuelle reguleringsbestemmelse isolert. Også småhusplanen må trekkes inn i vurderingen. Det er ikke bestridt at man innenfor reglene i planen kunne ha fortettet Ivar Aasens vei 2 tidsmessig uten å komme i strid med den negative servitutten. For eksempel ville det kunne oppføres rekkehus. Følgelig dreier det seg ikke om noe kollisjonstilfelle hvor urimelig ikke-bruk eller utilsiktede hindringer ville blitt resultatet dersom det måtte bygges i samsvar med den negative servitutten.
- (87) Det er anført at servitutter av reguleringsmessig karakter ikke kan ha det samme vern som servitutter av individuell karakter, og at de derfor bør falle bort i den utstrekning de er i strid med reguleringsplan. Etter mitt syn er det vanskelig å konstatere en slik rettssetning med det rettskildebildet som foreligger. Uten nærmere lovregler vil dessuten en slik avgrensning kunne bli svært vanskelig.
- (88) Dersom det anses som ønskelig med den generelle ordning at strøkservitutter skal vike for reguleringsplan, anser jeg det for en lovgiveroppgave å vurdere lovendringer, for eksempel i tråd med de danske reglene jeg har gjengitt.
- (89) Jeg vektlegger også at karakteren av en servitut kan være av vesentlig betydning ved vurderingen av om servitutten har falt bort i utviklingens medfør etter tingsrettslige regler. Også klausulens alder vil være av stor betydning her. Men som jeg tidligere har fremhevet, er spørsmålet om den negative servitutten i den foreliggende sak er falt bort i utviklingens medfør, ikke tema for Høyesterett.
- (90) Min konklusjon er at den negative servitutten ikke kan anses bortfalt som følge av reguleringsplanen. Lagmannsretten har ikke anvendt loven feil, og lagmannsrettens dom må stadfestes.
- (91) Anken har ikke ført frem. Carling har lagt ned påstand om å bli tilkjent saksomkostninger for alle tre instanser. Jeg finner at fulle omkostninger bør tilkjennes for Høyesterett, jf. tvistemålsloven § 180 første ledd. Omkostningskravet for Høyesterett, som utgjør 138 000 kroner inkludert mva., tas til følge.
- (92) På grunn av påstandsendringen må saken for de øvrige instanser anses som dels vunnet dels tapt. Hovedspørsmålet for Høyesterett har imidlertid stått sentralt også for de tidligere instanser, og jeg finner det rimelig at Carling får dekket deler av omkostningene for tingretten og lagmannsretten, jf. § 180 andre ledd, jf. 174 andre ledd. Omkostningskravet for tingretten er på 188 750 kroner, mens kravet for lagmannsretten er på 163 440 kroner. I tillegg er det krevd avsavnsrente. Jeg finner at Carling bør tilkjennes 120 000 kroner for tingretten og 100 000 kroner for lagmannsretten, inkludert mva. og avsavnsrente.
- (93) Jeg stemmer for denne

D O M:

1. Lagmannsrettens dom, domsslutningen punkt 1, stadfestes.
2. I saksomkostninger for tingrett, lagmannsrett og Høyesterett betaler AS Naturbetong til Odd Carling 358 000 – trehundreogfemtiåttetusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra forfall og til betaling skjer.

- (94) Dommer **Gussgard**: Jeg er enig med førstvoterende i spørsmålene knyttet til servituttløven § 4 og når det gjelder vurderingen av om Carling har rettslig interesse i dom for den påstand han nedla i lagmannsretten. På spørsmålet om den negative servitutten er bortfalt, er jeg imidlertid kommet til et annet resultat enn henne. Etter mitt syn må servitutten anses bortfalt.
- (95) Som det fremgår, gjaldt Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by fra 1997 for det området som gjeldende reguleringsplan for gnr. 39 bnr. 108 dekker. Reguleringsformålet i planen for småhusområder er byggeområder, og hensikten er å legge til rette for fortetting innenfor planområdet. Det kreves bebyggelsesplan, se plan- og bygningsloven § 28-2, for tiltak med mer enn 10 nye boliger. At det i vår sak ble krevd reguleringsplan, skyldtes at planen, i tillegg til boliger, omfattet ”omregulering av tilstøtende veiareal, utvidelse av friareal og kontorområde”. På bakgrunn av prosedyren nevner jeg at jeg ikke kan se at saken ville stilt seg annerledes dersom boligbyggene var oppført i henhold til en bebyggelsesplan innenfor den tidligere reguleringsplanen.
- (96) Avgjørende for mitt syn er en vurdering av servitutten som en gammel og foreldet bestemmelse, som ikke har gjennomslagskraft for arealutnyttelsen i dag, nærmere 100 år etter at den ble påheftet eiendommene i strøket. Jeg skal redegjøre nærmere for mitt syn.
- (97) Jeg viser til førstvoterendes orientering om de relevante rettskildene for vurderingen av bortfallsspørsmålet. De sentrale høyesterettsdommene er Rt. 1995 side 904 – Gjensidigedommen – og Rt. 2002 side 145 – Borteliddommen.
- (98) I Gjensidigedommen la Høyesterett til grunn at negative servitutter falt bort i den grad de var til hinder for utbygging i samsvar med arealplan. Servitutten måtte vike for planen og falt bort når en sto overfor en aktuell utbygging i samsvar med plan. Synspunktet bygger på at utbygging av et område som omfattes av en reguleringsplan, må skje i samsvar med planen, jf. plan- og bygningsloven § 31 og formålsbestemmelsen i § 2. En servittutt som krever en annen utnyttelse dersom det skal bygges, eller som inneholder andre klausuler som er uforenlige med planen, vil miste sin innvirkning på arealutnyttelsen. På bakgrunn av de høyesterettsdommene som er nevnt i avgjørelsen, ble det lagt til grunn at servitutten bortfalt i slike tilfeller. Det kunne for øvrig også vært vist til Ot.prp. nr. 1 (1964–65) Om ny bygningslov side 93, der departementet blant annet sier: ”Etter teorien og Høyesteretts praksis antar departementet at private byggeservitutter i kollisjonstilfelle vanligvis faller bort som direkte følge av den stadfestede plan, uten at det er nødvendig å gå til ekspropriasjon.”

- (99) Også i Gjensidigedommen burde det nok vært tatt med et "vanligvis", for da saksforholdet i Bortelidsaken ble presentert for retten, fant en å måtte moderere uttalelsen om bortfall. Den ble funnet å være for generell. Området for bortfall alene som følge av reguleringsplan måtte innsnevres, men noen klar uttalelse om hvordan grensen skal trekkes, ble ikke gitt.
- (100) Saksforholdet i Borteliddommen er svært forskjellig fra situasjonen i saken nå. Den gjaldt et hytteområde på ca. 1800 dekar, der det i 1970–1980 årene var oppført ca. 600 hytter, de fleste med kontrakter om punktfeste. I festekontraktene var det en klausul om at "[b]ebyggelse i planområdet ut over det som er angitt i vedlagte kartskisse, er ikke tillatt". Begrunnelsen i dommen for ikke å anse klausulen bortfalt alene som følge av gjennomføring av reguleringsplanen, var helt konkret. Det ble vist til at området fremsto som fullt utbygget, at det ikke var tale om noen meningsløs "ikke bebyggelse" eller et "utilsiktet hinder", slik det var uttrykt i de eldre dommene det var vist til, og at det etter reguleringsbestemmelsene skulle tas hensyn til hytteeiernes interesser.
- (101) Saken skiller seg fra vår sak først og fremst fordi det dreide seg om en klausulering av nyere dato. Videre gjaldt den et felt med punktfesteavtaler, der forutsetningen er at festerne skal kunne bruke et areal omkring hytta, men uten at noe bestemt tomteareal er fastsatt. Området fremsto som fullt utbygget, og klausulene har nærmest karakter av kontraktsbestemmelser om tomteområde for den enkelte festeavtale.
- (102) Vår sak dreier seg om en strøkservitutt som er påheftet for nær 100 år siden ved utparsellering av et større areal tilhørende Vinderen hovedgård. Ordlyden er gjengitt i førstvoterendes votum. Servitutten er ikke til hinder for oppdeling, men setter krav til tomtestørrelsen. Bebyggelsen skal være "villamæssig" med maksimum to etasjer og bare én leilighet i hver etasje. Maksimum mønehøyde er angitt. Servitutten forbyr oppføring av såkalte arbeiderboliger, og setter forbud mot bedrifter som kan medføre "støi, lugt eller urenslighet".
- (103) Dersom denne servitutten skulle ha rettsvirkning, kunne arealet ikke bygges ut etter forutsetningene i reguleringsplanen og slik myndighetene ga tillatelse til. Slike strøkservitutter har etter min mening tiden løpt fra. De har utspilt sin rolle som sin tids forsøk på regulering av utnyttelsen av større områder. Jeg kan ikke se noen grunn til at servitutter av denne art fortsatt skal anses virksomme når formålet med dem ikke lenger kan oppnås. Servitutten gir i realiteten uttrykk for en rettighet uten rettsvirkning. For meg står det da slik at den klausuleringen servitutten inneholder, er bortfalt.
- (104) Typisk for negative servitutter som den vi her står overfor, er at de er ukjente for eiere av de eiendommene som kunne ha interesse av dem. I denne saken ble servitutten hentet frem fra glemselen ved Carlings undersøkelse av grunnboken først etter at reguleringsplanen var stadfestet og klagebehandlingen hos fylkesmannen avsluttet. Servitutter som dette gir ingen reell sikkerhet i praksis og vil normalt ha mistet økonomisk verdi i forbindelse med omsetning av fast eiendom.
- (105) Som Bortelidsaken viser, kan det tenkes unntak fra en helt generell regel om at en negativ servitutt bortfaller når det bygges i samsvar med reguleringsplan, men i strid med servitutten. Dessuten kan et spørsmål om erstatning ved motstrid stå svært forskjellig ut fra de faktiske forhold i den enkelte sak. Jeg kan imidlertid ikke se at det er grunnlag for noe unntak i denne saken. For meg hører servitutten inn under det som sies i

Borteliddommen side 149 om bortfallsregelen, at den ”passer kanskje best på byggeservitutter som har vært mer aktuelle i tidligere tider, men som nå fremstår som lite tilpasset dagens utbyggingsbehov”. Jeg tilføyer at når det i denne sammenheng nevnes strøkservitutter som båndlegger areal til ”et annet formål enn det reguleringsplanen har”, må dette også omfatte utbygging som skiller seg fra det servitutten tillater, selv om det formelle reguleringsformålet er det samme. Under reguleringsformålet ”byggeområder” i plan- og bygningsloven § 25 hører både boligbygg, industribygg og en rekke andre bygninger.

- (106) Avslutningsvis vil jeg fremholde at Carlings og de øvrige rettighetshaveres syn på utbyggingen av gnr. 39 bnr. 108 er vurdert av de politiske myndigheter og av fylkesmannen. Det er angitt at det i forbindelse med reguleringen kom klager fra ca. 50 personer i nabolaget. Planen ble revidert på flere punkter, men naboene vant ikke frem fullt ut. Fylkesmannen uttalte i sin oppsummering blant annet at ”[f]ylkesmannen ser det slik at kommunen under sakens behandling har vært oppmerksom på de vesentlige og berørte interesser – og i tilstrekkelig grad har vurdert disse opp mot hverandre på en forsvarlig måte”.
- (107) Etter min vurdering av saken finner jeg at hver av partene bør bære sine saksomkostninger, men går ikke nærmere inn på dette.
- (108) Dommer **Coward:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med annenvoterende, dommer Gussgard.
- (109) Dommer **Flock:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende, dommer Øie.
- (110) Dommer **Gjølstad:** Likeså.
- (111) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom, domsslutningen punkt 1, stadfestes.
2. I saksomkostninger for tingrett, lagmannsrett og Høyesterett betaler AS Naturbetong til Odd Carling 358 000 – trehundreogfemtiåttetusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra forfall og til betaling skjer.

Riktig utskrift bekreftes: