



NORGES HØYESTERETT

Den 30. november 2013 ble det av Høyesteretts ankeutvalg bestående av justitiarius Schei og dommerne Tjomsland og Falkanger i

HR-2013-02494-U, (sak nr. 2013/2215), sivil sak, anke over kjennelse:

A (advokat Arne Meltvedt)

mot

B AS (advokat Erling Høyte)

avsagt slik

K J E N N E L S E :

- (1) Saken gjelder videre anke i sak om midlertidig forføyning. Spørsmålet er om den som har fått tillatelse til å ekspropriere en negativ servitutt og som har fått samtykke til forhåndstiltredelse etter oreigningslova § 25, har adgang til å starte inngrepet, eller om samtykket til forhåndstiltredelse må tvangsfullbyrdes med grunnlag i skjønnsprosessloven § 55.
- (2) Eieren av B i Oslo – B AS – fikk ved Fylkesmannen i Oslo og Akershus' vedtak 15. mars 2011 tillatelse til å ekspropriere en villaklausul påheftet eiendommen. A, som er eier av naboeiendommen, klaget over vedtaket. Ved Kommunal- og regionaldepartementets vedtak 23. januar 2012 ble klagen ikke tatt til følge.
- (3) A reiste 23. april 2012 søksmål om gyldigheten av ekspropriasjonstillatelsen. Staten ble frifunnet i tingretten og lagmannsretten. Lagmannsrettens dom ble rettskraftig ved ankeutvalgets beslutning 27. november 2013 i sak nr. 2013/2031, der anke over dommen ikke ble tillatt fremmet.
- (4) B AS hadde 30. mars 2012 begjært skjønn for å få fastsatt ekspropriasjonserstatningen til A. Skjønnsaken ble stanset i påvente av rettskraftig avgjørelse om gyldigheten av ekspropriasjonstillatelsen. Fylkesmannen i Oslo og Akershus ga imidlertid 14. mai 2012 samtykke til forhåndstiltredelse, jf. oreigningslova § 25. As klage over dette vedtaket ble ikke tatt til følge ved Kommunal- og regionaldepartementets vedtak 25. oktober 2012.
- (5) A begjærte 3. september 2013 midlertidig forføyning med krav om at igangsatte byggearbeider skulle stanses. Oslo byfogdembete avsa 1. oktober 2013 kjennelse med slik slutning:

"1. Begjæringen tas ikke til følge.

2. Sakskostnader tilkjennes ikke."

(6) A anket til Borgarting lagmannsrett, som 31. oktober 2013 avsa kjennelse med slik slutning:

"1. Anken forkastes.

2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler A 32 000 – trettitotusen – kroner til B AS senest to uker etter forkynnelsen av denne kjennelsen."

(7) A har anket lagmannsrettens kjennelse videre til Høyesterett, og har i korte trekk gjort gjeldende:

(8) Lagmannsretten har som byfogdembetet uriktig lagt til grunn at skjønnsprosessloven § 55, og tvangsfullbyrdsloven kapittel 13 som den viser til, ikke gjelder ved ekspropriasjon av en negativ servitutt. Denne forståelsen har verken støtte i lovens ordlyd, forarbeidene, rettspraksis eller juridisk teori, og er i strid med det departementet har lagt til grunn i vedtaket 25. oktober 2012 og det fylkesmannen har lagt til grunn i brev 26. september 2013. Forståelsen innebærer dessuten at ekspropriaten fratras muligheten til å fremsette innvendinger etter tvangsfullbyrdsloven § 4-2 tredje ledd.

(9) A har lagt ned slik påstand:

"Prinsipalt:

De i B igangsatte arbeider stanses.

Subsidiært:

Lagmannsrettens kjennelse oppheves.

I begge tilfelle:

A tilkjennes saksomkostninger for alle instanser."

(10) B AS har i korte trekk gjort gjeldende:

(11) Lagmannsretten og byfogdembetet har riktig lagt til grunn at ekspropriasjon av en negativ servitutt faller utenfor skjønnsprosessloven § 55. Uttalelsene i juridisk teori og de sjablonmessige bemerkningene fra departementet og fylkesmannen, er ikke gitt med sikte på negative servitutter. Rettssikkerhetsbetraktninger kan ikke lede til noen annen forståelse.

(12) B AS har lagt ned slik påstand:

"1. Anken forkastes.

2. B AS tilkjennes sakens omkostninger for Høyesterett."

(13) *Høyesteretts ankeutvalg* bemerker at dets kompetanse i saken, som gjelder videre anke i sak om midlertidig forføyning, er begrenset etter tvisteloven § 30-6. Anken gjelder lagmannsrettens lovforståelse som utvalget kan prøve.

(14) Spørsmålet er om den som har fått tillatelse til å ekspropriere en negativ servitutt – i dette tilfellet en villaklausul – og som har fått samtykke til forhåndstiltredelse etter oreigningslova § 25, har adgang til å starte inngrepet, eller om samtykket til forhåndstiltredelse må tvangsfullbyrdes med grunnlag i skjønnsprosessloven § 55.

(15) Skjønnsprosessloven § 55 lyder:

"Når den ekspropriasjonsberettigede i henhold til særskilt lovbestemmelse kan kreve å bli satt i besittelse av tingen før erstatningen er bestemt, er fravikelseskravet særlig tvangsgrunnlag for fullbyrding gjennom namsmyndighetene etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13."

(16) Lagmannsretten la i likhet med byfogdembetet til grunn at ekspropriasjon av en negativ servitutt faller utenfor skjønnsprosessloven § 55 fordi det ikke er aktuelt med noen fravikelse eller besittelsestakelse. Som begrunnelse viste lagmannsretten til byfogdembetets kjennelse hvor det var uttalt:

"Behov for tvangsfullbyrdelse foreligger imidlertid bare hvor gjennomføringen av en rett vil innebære inngripen i en annens rettsfære. En dom som gir rett til å anlegge vei over naboens grunn gir således ikke rett til uten videre å starte arbeid på naboens grunn, men må tvangsfullbyrdes gjennom namsmyndighetene (ved pålegg om sikkerhetsstillelse etter tvangsfullbyrdsloven § 13-16), om naboen fortsatt ikke samtykker. Er det derimot ved dom slått fast at tiltak på egen grunn ikke er i strid med naboloven, trengs det ingen tvangsfullbyrdelse for å gjennomføre tiltaket, og naboen kan ikke forlange at gjennomføringen må utstå til også namsmyndighetene har gitt klarsignal."

Gjennomføring av forvaltningsvedtak står ikke i noen prinsipielt annen stilling hva gjelder behovet for tvangsfullbyrdelse, selv om det her er en helt annen adgang til å fremsette innvendinger under fullbyrdelsen. Medfører ikke vedtaket at det skal gjøres noe som krever fysisk inngrep overfor andre enn den berettigede, er det intet å tvangsfullbyrde. Retten kan etter dette ikke se at det er grunnlag for analogisk anvendelse av skjønnsprosessloven § 55 ved ekspropriasjon av negative servitutter, slik at tvangsfullbyrdelse skulle være nødvendig for å kunne gjennomføre tiltak som forutsetter at servituttene er bortfalt."

(17) Dette er etter utvalgets syn uttrykk for en riktig generell lovforståelse, og anken må forkastes.

(18) Ankemotparten har påstått seg tilkjent sakskostnader med 15 000 kroner. Påstanden tas til følge.

(19) Kjennelsen er enstemmig.

SLUTNING :

Anken forkastes.

I sakskostnader for Høyesterett betaler A til B AS 15 000

- femtentusen - kroner innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av kjennelsen.

Steinar Tjomsland
(sign.)

Tore Schei
(sign.)

Aage Thor Falkanger
(sign.)

Riktig utskrift: