

## Høringsnotat

November 2008

### **FORSLAG TIL ENDRING AV LOV NR. 71 AV 27. JUNI 2008 OM PLANLEGGING OG BYGGESAKSBEHANDLING (PLAN- OG BYGNINGSLOVEN) (PLANDELEN)**

#### **1. Innledning**

I notatet foreslås to endringer i plan- og bygningsloven, en i kapittel 12 Reguleringsplan og en i kapittel 15 Innløsning og erstatning

Kommunestyret skal etter forslaget kunne vedta reguleringsbestemmelse knyttet til en konkret reguleringsplan om at strøkservitutter og evt. andre uttrykkelig angitte negative servitutter innen planområdet som vil være til hinder for gjennomføring av den arealutnyttelse som er fastlagt i planen, oppheves.

I tillegg innføres en regel om hvordan eventuelle erstatningskrav fra de som mener å ha rettigheter etter servituttene skal behandles. Slike krav foreslås avgjort ved rettslig skjønn. Slikt krav kan gjøres gjeldende først når kommunen har gitt tillatelse til gjennomføring av det tiltak som ellers ville ha vært rammet av servituttene. Kravet rettes da mot den eller de som forestår gjennomføring av tiltaket.

Hvorvidt noen har krav på erstatning vil måtte avgjøres etter en konkret vurdering i samsvar med gjeldende rett.

#### **2. Behovet for endring av loven**

Lov nr. 71 Om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen) ble sanksjonert 27. juni 2008. Loven har ikke trådt i kraft. Siktemålet er at den skal kunne tre i kraft 1. juli 2009.

I brev av 6. mai 2008 til Miljøverndepartementet har Stortingets energi- og miljøkomite bedt departementet vurdere behovet for å innføre en lovbestemmelse som vil medføre at strøkservitutter kan tilsidesettes av kommunestyret ved vedtakelse av reguleringsplaner.

Strøkservitutter, som ofte også omtales som villaservitutter eller villaklausuler, er negative servitutter. Strøkservituttene er i hovedsak stiftet i perioden 1900-1950 i reguleringshensikt for et område – i en tid da det ikke var vanlig med reguleringsplaner. De inneholder gjerne bestemmelser som for eksempel: "tomten,

*som ikke kan deles, bare kan bebygges villamessig med to etasjer + kvist og kun benyttes som enebolig.”*

I brev av 8. mai 2008 til komiteen sa miljøvernministeren seg enig i at dette spørsmålet burde vurderes og varslet at et lovforslag om dette eventuelt ville kunne legges frem våren 2009 slik at det kan innarbeides før loven trer i kraft.

Spørsmålet om forholdet mellom reguleringsplan og negativ servitutt som ikke er forenlig med reguleringsplanen har gjennom lengre tid vært behandlet både i juridisk teori og i rettspraksis.

I juridisk teori har enkelte hevdet at reguleringsplan slår gjennom overfor negativ servitutt, altså slik at servitutten uten videre faller bort i den utstrekning den er i strid med reguleringsplanen. Andre mener at en reguleringsplan i seg selv ikke har slik rettsvirkning; servitutten består selv om den er uforenlig med reguleringsplanen, slik at utbygging som er i samsvar med planen, men i strid med servitutten, ikke kan gjennomføres uten at servitutten bringes til opphør. Dette kan skje både ved ekspropriasjon, ved avskipping eller omskipping etter servituttloven eller etter avtale med den/de som er berettiget etter servitutten.

Heller ikke rettspraksis er entydig. Enkelte høyesterettsdommer har vært oppfattet slik at eldre strøkservitutter (villaklausuler og deleforbud) faller bort som følge av reguleringsplan som hjemler utbygging og deling i strid med servitutten (Rt. 1900-1147, 1953-1360, 1995-904 og 2004-883). I dom inntatt i Rt. 2002-145 sier imidlertid Høyesterett at uttalelsene i tidligere dommer har fått en for generell utforming og bør modereres, og i en dom av 11. mars 2008, Rt. 2008-362, uttaler flertallet (3 dommere) at *”den helt generelle setningen i Gjensidigedommen (Rt. 1995-904) om at negative servitutter faller bort i den utstrekning de strider mot bestemmelser i reguleringsplaner, ikke kan opprettholdes”*. Flertallet uttalte videre at dersom det anses ønskelig med en generell ordning om at strøkservitutter skal vike for reguleringsplaner, bør dette være en lovgiveroppgave. Det ble vist til at den danske planloven har slik bestemmelse.

I brev av 6. mai 2008 til Miljøverndepartementet har Stortingets energi- og miljøkomite vist til den siste høyesterettsdommen. I brevet heter det bl.a.:

*”Slike servitutter kan legge store restriksjoner for utbygging av en eiendom. Strøkservituttene fører til usikkerhet for utbyggere og eiendomsutviklere, særlig der servituttene ikke er kartlagt tidlig i prosessen. Servituttene fratar i realiteten også kommunestyret reguleringsmyndigheten for store deler av Oslo.*

*Strøkservituttene er ofte ukjente for rettighetshaverne av servituttene og av utbyggere. Servituttene kan hvile som en heftelse på eiendommen, og finnes på eiendommens grunnboksblad. I mange tilfeller er det imidlertid ikke tilstrekkelig å se hen til eiendommens grunnboksblad. Man må for eldre heftelser i tillegg se på grunnboksbladet for hovedbruket eiendommen er utskilt fra. Erfaring viser at mange heftelser ligger begravd her. Mange heftelser er i tillegg ikke overført fra den manuelle til den elektroniske grunnboken, men heftelsen står seg likevel. Heftelsene medfører derfor en betydelig usikkerhet for utbygger, og blir som regel funnet frem fra glemselen av rettighetshavere når det kommer til en rettslig tvist.-- ---”*.

Departementet er enig i at den rettslige uklarheten som nå foreligger rundt disse spørsmålene bør finne sin løsning gjennom lov. Mye taler for at strøkservitutter bør kunne tilsidesettes av kommunestyret ved vedtakelse av reguleringsplaner. Behovet synes særlig å rette seg mot at man ved plan etter plan- og bygningsloven kan sette til side eldre servitutter som hindrer utbygging og fremstår som et utidsmessig hinder for dagens grunneieres utnyttelse av sine eiendommer i samsvar med de samfunnsmessige interesser som er avveid i planbehandlingen.

Departementet har derfor utarbeidet forslag til endringer i plan- og bygningsloven (plandelen) om dette.

### **3. Nærmere om lovforslaget**

Det foreslås to endringer i plan- og bygningsloven, en i kapittel 12 Reguleringsplan og en i kapittel 15 Innløsning og erstatning.

Kommunestyret skal etter forslaget kunne vedta reguleringsbestemmelse knyttet til en konkret reguleringsplan om at strøkservitutter og evt. andre uttrykkelig angitte negative servitutter innen planområdet som vil være til hinder for gjennomføring av den arealutnyttelse som er fastlagt i planen, oppheves.

I tillegg innføres en regel om hvordan eventuelle erstatningskrav fra de som mener å ha rettigheter etter servituttene skal behandles. Slike krav foreslås avgjort ved rettslig skjønn. Slikt krav kan gjøres gjeldende først når kommunen har gitt tillatelse til gjennomføring av det tiltak som ellers ville ha vært rammet av servituttene. Kravet rettes da mot den eller de som forestår gjennomføring av tiltaket.

Hvorvidt noen har krav på erstatning vil måtte avgjøres etter en konkret vurdering i samsvar med gjeldende rett.

### **4. Nordisk rett**

Etter det departementet kan se er det bare i dansk rett at forholdet mellom reguleringsplan og negative servitutter er løst.

Den danske planloven (Lov om planlægning og miljøsikring av 18. august 2004) § 15 første ledd lyder:

*En lokalplan skal inneholde opplysninger om planens formål og retsvirkning.*

Annet ledd lyder:

*I en lokalplan kan der opptages bestemmelser om:*

.....

*16) ophør af gyldigheden af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servituttens opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, og hvis servituttene ikke vil bortfalde som følge af § 18.*

Det danske uttrykket ”tilstandsservitt” tilsvarer det man i Norge betegner som ”negativ servitt”.

§ 18 lyder:

*Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter § 30, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, med mindre dispensation meddeles efter reglene i §§ 19 eller 40.*

Dette innebærer at både eldre og yngre negative servitutter må vike for lokalplanene som tilsvarer de norske reguleringsplanene.

I den danske Karnovs lovsamling er dette utlagt på følgende måte (s 156):

*”Det fremgår klart af forarbejderne til kommuneplanloven og af § 15, stk. 1 nr. 16, at private tilstandsservitutter bortfalder ”automatisk”, hvis de strider mod en senere lokalplan på en sådan måde, at det er umulig at opfylde både plan og servitut samtidig.”*

## **5. Lovforslag med generelle merknader**

### **Hovedspørsmål til vurdering i forbindelse med lovregulering.**

#### 5.1 Reguleringsplan som hjemmel for bortfall av negative servitutter

I tråd med Høyesteretts anbefaling i dom av 11. mars 2008 tatt inn i Rt. 2008-362 foreslår departementet at forholdet mellom reguleringsplan etter plan- og bygningsloven og negative servitutter avklares i plan- og bygningsloven.

Et viktig utgangspunkt er at det etter plan- og bygningsloven er *kommunen* som bestemmer hvorledes grunnarealene skal kunne utnyttes. I kommuneplanens arealdel fastlegges hovedtrekkene, mens de nærmere enkeltheter blir fastlagt ved reguleringsplan. Kommunen er som planmyndighet ikke bundet av privatrettslige forhold og skal i utgangspunktet heller ikke ta hensyn til hva som måtte være bestemt ved privatrettslige avtaler eller klausuler om den enkelte eiendoms arealutnyttelse.

Dersom kommunen skulle ønske å omregulere et bestående eldre villaområde til eksempelvis blokkbebyggelse eller kontorbebyggelse, vil kommunen etter plan- og bygningsloven kunne gjøre dette, uten hensyn til om det innen området skulle foreligge privatrettslige klausuler (negativ servitutt – strøkservitutt) som sier at eiendommene bare skal kunne utbygges villamessig. Ved søknad om oppføring av ny bebyggelse innen det omregulerte området vil kommunen som bygningsmyndighet måtte gi byggetillatelse i samsvar med planen, selv om servitutten etter sitt innhold forbyr slik bebyggelse som reguleringsplanen gir anvisning på. Så lenge servitutten består, risikerer imidlertid tiltakshaveren å bli stoppet i gjennomføringen av byggeplanene dersom servitutten blir påberopt av en berettiget. Etter dagens rettsstilstand vil tiltakshaveren i et slikt tilfelle være henvist til å måtte søke servitutten ekspropriert etter oreigningsloven eller eventuelt avskiptet etter servituttloven. Hvorvidt den eller de berettigede i så fall vil ha krav på erstatning må avgjøres konkret.

Ved å innføre en lovregel om at det i reguleringsplan skal kunne gis bestemmelse om bortfall av negative servitutter, oppnår man at reguleringsplanen alene vil gi en uttømmende angivelse av arealutnyttelsen. Dette betyr at kommunen som planmyndighet får fullt herredømme over arealutnyttelsen, og også at det vil bli enklere og mer forutsigbart for grunneiere og utbyggere å se hvorledes regulerte byggeområder skal kunne bygges ut.

Etter de foreliggende høyesterettsdommer må det for øvrig også etter dagens rettstilstand - altså uten lovregulering - antas at reguleringsplaner i visse tilfeller vil kunne medføre at servitutter faller bort. Dette er klart uttrykt i den siste dommen i Rt. 2008-362, der Høyesteretts flertall viser til at det i en tidligere dom i Høyesterett (Borteliddommen, Rt. 2002-145) ble gitt klare eksempler på bortfall, *”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.”* I enkelte tilfeller vil gamle strøkservitutter dessuten kunne anses bortfalt *”i utviklingens medfør”* etter tingsrettslige regler, for eksempel ved at det gjennom noen tid har vært foretatt utparsellering og utbygging i strid med servitutten, uten at noen rettighetshaver har protestert. Det vises til uttalelse i Rt. 2004-883 avsnitt 25.

Ett av spørsmålene som melder seg ved lovreguleringen er om det bør være et vilkår at den enkelte servitutten uttrykkelig har vært trukket frem under planbehandlingen, eller om det bør være tilstrekkelig at det under planbehandlingen mer generelt er angitt at bortfallet gjelder servitutt som er uforenlig med planen.

Når det gjelder strøkservitutter, altså servitutter som innholdsmessig er like eller tilnærmet like og som er påheftet eiendommene med det formål å angi hvorledes eiendommene skal kunne utnyttes, bør det ikke være en betingelse for bortfall at servitutten(e) uttrykkelig er angitt. Det må være tilstrekkelig at det i planforslaget er medtatt en bestemmelse som sier at strøkservitutt som er uforenlig med planens arealutnyttelse, vil falle bort. Dermed vil de som måtte mene seg berettiget etter servitutten få muligheten til å gjøre sine interesser gjeldende, og planmyndigheten vil kunne foreta den nødvendige interesseavveining mellom den arealutnyttelse planen angir for de berørte eiendommer, og de begrensninger som følger av strøkservitutten.

Når det gjelder andre negative servitutter, altså servitutter som spesielt er påheftet en enkelt eller bare et fåtall av de berørte eiendommene, bør det være et vilkår for bortfall at servitutten uttrykkelig blir angitt i forslaget til reguleringsbestemmelse. Slike enkeltstående servitutter vil kunne ha svært ulikt innhold, og de bør derfor spesielt trekkes frem under planbehandlingen for at man skal være sikret at spørsmålet om opphør konkret blir vurdert før vedtak blir fattet.

Et eksempel på servitutt som kan sies å ligge i grenseland for hva som kan karakteriseres som strøkservitutt, sto man overfor i Borteliddommen Rt. 2002-145. Her var situasjonen at det i et større hytteområde med i alt ca. 500 hytter i en del av festekontraktene, som ble inngått i 1970- og i 1980-årene (og som for øvrig gjaldt punktbeste), var inntatt følgende bestemmelse:

*”Bebyggelse i planområdet ut over det som er angitt i vedlagte kartskisse, er ikke tillatt.”*

I 1997 vedtok kommunen ny reguleringsplan som gikk ut på en betydelig fortetting med i alt ytterligere ca. 400 hytter i det området som i festekontraktene er kalt ”planområdet”. Høyesterett kom til at den utbyggingshindrende servituten som var inntatt i enkelte av festekontraktene ikke var bortfalt som følge av den nye reguleringsplanen. Departementets forslag innebærer at også denne typen klausuler faller bort når kommunen har vedtatt reguleringsbestemmelse om dette.

Departementet foreslår på bakgrunn av dette et nytt punkt 15 i § 12-7 Bestemmelser i reguleringsplan i plan- og bygningsloven. Bestemmelsen gir kommunen hjemmel til å gi bestemmelse til reguleringsplan om oppheving av strøkservitutter og av andre uttrykkelig angitte negative servitutter innen planområdet som vil være til hinder for gjennomføring av den arealutnyttelse som er fastlagt i planen.

Reguleringsplaner skal undergis en grundig behandling og loven stiller strenge krav til offentlighet og medvirkning i planleggingen fra berørte grunneiere. Dersom det under planprosessen kommer frem tungtveiende grunner som taler mot at den aktuelle servitutt bortfaller vil kommunen kunne unnlate å vedta reguleringsbestemmelse om bortfall og i stedet henvise til at servituten kan søkes ekspropriert i medhold av areinngningslovens § 2 eller avskipt etter reglene i servituttloven.

## 5.2 Sikring av rettighetshaver etter servituten

Når en negativ servitutt etter gjeldende regler gjøres til gjenstand for ekspropriasjon eller avskipping, skal det avgjøres ved skjønn om den eller de berettigede skal ha erstatning for bortfallet. Dersom det er tale om bortfall som har sammenheng med at en eiendom skal utnyttes i samsvar med ny reguleringsplan på en måte som krenker servituten, vil det normalt ikke bli aktuelt å utmåle noen erstatning, idet skjønnsretten etter konkret vurdering som regel vil komme til at den som er berettiget etter servituten, ikke lider økonomisk tap. Slik vil det i hvert fall normalt være ved strøkservitutter.

Med en ny lovregel som gir kommunen anledning til å vedta reguleringsbestemmelse om at servitutter skal falle bort, kan man se det slik at kommunens vedtak trer i stedet for ekspropriasjon eller avskipping. Kommunens vedtak innebærer imidlertid ikke at det skal holdes skjønn, og spørsmålet om erstatning vil dermed ikke bli gjort til gjenstand for behandling under planbehandlingen. Selv om bortfallet av servituten ofte – og kanskje som den alt overveiende hovedregel – ikke vil gi grunnlag for erstatning, vil et bortfall som følge av kommunalt planvedtak kunne ses som et ekspropriasjonsartet inngrep som eventuelt kan medføre erstatningsplikt. Uten nærmere lovbestemmelse om dette vil det kunne oppstå tvil både om hvorledes eventuelt erstatningskrav skal fremmes og overfor hvem.

Det vil være vanskelig å gi lovregler om i hvilke tilfeller en reguleringsbestemmelse om bortfall av servitutt vil medføre erstatning.

Departementet foreslår derfor at krav om erstatning henvises til avgjørelse ved ordinært rettslig skjønn etter begjæring fra den eller de som måtte mene at bortfallet medfører økonomisk tap. Spørsmålet er så hvem eventuelt krav må rettes til. Selv om det er kommunen som har vedtatt reguleringsbestemmelsen om at servituttene skal falle bort, er det lite naturlig å gjøre kommunen ansvarlig for eventuelt økonomisk tap. Kommunens befatning med saken er begrenset til at den etter konkret vurdering har funnet at servituttene bør vike for ny plan. I denne forbindelse bemerkes at det må anses som sikker rett at en kommune kan foreta omregulering av tidligere regulerte arealer uten at dette medfører erstatningsplikt. Det er tiltakshaver som drar nytte av kommunes vedtak og som alternativt måtte ha søkt om ekspropriasjonstillatelse eller avskipping, og som i så fall måtte bære de økonomiske følger av å få fjernet servituttene.

Eventuelle krav om erstatning må derfor rettes mot tiltakshaver. I enkelte tilfeller vil det imidlertid kunne ta tid før det blir avklart hvem som blir tiltakshaver. Det vil også innenfor et planområde som er belagt med strøkservitutt kunne bli tale om etappevis gjennomføring av den nye planen, eventuelt med flere tiltakshavere.

Et erstatningskrav vil foreldes på vanlig måte etter foreldelsesloven av 18. mai 1979 § 9, der fristen er 3 år. Selv om bortfallet av servituttene skjer ved reguleringsplanens vedtakelse, vil det først ved reguleringsplanens gjennomføring bli klart hvem som er tiltakshaver og dermed økonomisk ansvarlig. Foreldelsesfristen vil følgelig ikke begynne å løpe før det blir klarlagt hvem som er tiltakshaver. Dette bør komme klart frem i loven.

Departementet foreslår derfor en bestemmelse om fremgangsmåten ved eventuelle erstatningskrav som følge av bortfall av servitutt etter reguleringsbestemmelse som nytt siste ledd i § 15-3. Forslaget innebærer at krav om erstatning for tap ved at servitutt faller bort i medhold av reguleringsbestemmelse som nevnt i § 12-7 nr. 15 avgjøres ved rettslig skjønn. Slikt krav kan gjøres gjeldende først når kommunen har gitt tillatelse til gjennomføring av det tiltak som ellers ville ha vært rammet av servituttene. Kravet rettes da mot den eller de som forestår gjennomføring av tiltaket.

## **6. Merknader til de enkelte bestemmelser**

### *Merknader til § 12-7 Bestemmelser i reguleringsplan, nr. 15*

Negative servitutter kan være av forskjellig karakter og ha ulikt innhold. "Strøkservitutter" er vanligvis av eldre dato, etablert i forbindelse med utparsellering av store eiendommer med sikte på utbygging, hvor eieren av hovedbølet gjennom å tinglyse negative servitutter på alle de fradelte parsellene, vil hindre at parsellene ble bebygd med annet enn for eks. villaer med en bestemt utforming. Slike servitutter har karakter av regulering og vil, dersom de blir påberopt, kunne hindre kommunen i å nå frem med sin reguleringsmyndighet etter plan- og bygningsloven. Andre negative servitutter er bare spesielt påheftet en eller et fåtall eiendommer, for eksempel tomt(er) som grenser til den eiendom de er delt fra.

Det nye punkt 15 gir adgang for kommunen til å gi bestemmelse til reguleringsplan om bortfall av negative servitutter som gjelder i planområdet og som på privatrettslig grunnlag vil kunne hindre eller forsinke gjennomføringen av planen. Etter gjeldende rett vil slike servitutter i en del tilfelle måtte eksproprieres eller avskipes etter servituttloven før den utbygging planen åpner for kan gjennomføres, Kommunen kan både gi slike bestemmelser til nye planer og til eldre planer som planendring etter § 12-14 om endring og oppheving av reguleringsplan.

Rettsvirkningen av en slik bestemmelse vil være at de servitutter som omfattes faller bort når planen er endelig vedtatt, jf. § 12-4 Rettsvirkning av reguleringsplan.

Strøkservitutter vil omfattes selv om de ikke er særskilt angitt i reguleringsbestemmelsen. Når det gjelder andre servitutter må de angis uttrykkelig for at de skal omfattes.

Servitutt som faller bort må kunne slettes i grunnboken med hjemmel i tinglysingslovens § 31 annet ledd og 32 første ledd.

#### *Merknader til § 15-3 Erstatning for tap ved reguleringsplan, nytt siste ledd*

Bestemmelsen angir fremgangsmåten ved eventuelle erstatningskrav ved bortfall av servitutt som følge av reguleringsbestemmelse etter § 12-7 nr. 15.

Erstatningskravet avgjøres ved rettslig skjønn. Kravet kan bare rettes mot den eller de som forestår gjennomføringen av det tiltaket som rettighetshavere etter servitutten mener utløser erstatning.

Kravet kan først gjøres gjeldende når kommunen har gitt tillatelse til gjennomføring av tiltaket jf. kapittel 20 om søknadsplikt.

Bestemmelsen sier ikke noe om i hvilke tilfelle erstatningsplikt utløses. Det må avgjøres av skjønn etter en konkret vurdering.

## **7. Administrative, økonomiske og miljømessige konsekvenser**

Forslaget vil etter departementets vurdering ikke medføre vesentlig administrative, økonomiske eller miljømessige konsekvenser. Der kommunen benytter adgangen til å oppheve negative servitutter gjennom reguleringsplan vil arbeidet med den enkelte plan kunne bli noe mer arbeidskrevende. På den annen side vil gjennomføringen av planen bli enklere og raskere og mer forutberegnlig ved at det blir avklart allerede ved vedtaket av planen at påhvilende negative servitutter ikke vil hindre tiltaket.

På samme måte vil forslaget også kunne skape større forutberegnlighet for utbyggere.

For rettighetshavere etter servitutten innebærer forslaget at de må gjøre sine interesser gjeldende under planbehandlingen slik at kommunen kan ta de med i avveien av hvilken arealbruk som skal tillates i planområdet.



Etter forslaget skal eventuell krav om erstatning avgjøres ved rettslig skjønn. Dette vil trolig innebære en viss saksmengde for domstolene. På den annen side vil antall saker om ekspropriasjon og andre tvister rundt virkningen av negative servitutter bli vesentlig redusert slik at saksmengden på dette området samlet sett gå ned.

Når det gjelder spørsmålet om i hvilke tilfelle det skal svares erstatning, gjøres det ingen endringer i rettstilstanden.

## **8. Forslag til endringer av lov nr. 71 av 27. juni 2008 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen).**

*§ 12-7 Bestemmelser i reguleringsplan, nr. 15 skal lyde:*

15. Bortfall av strøkservitutter og av andre uttrykkelig angitte negative servitutter innen planområdet som vil være til hinder for gjennomføring av den arealutnyttelse som er fastlagt i planen.

*§ 15-3 Erstatning for tap ved reguleringsplan, nytt siste ledd skal lyde:*

Krav om erstatning for tap ved at servitutt faller bort i medhold av reguleringsbestemmelse som nevnt i § 12-7 nr. 15 avgjøres ved rettslig skjønn. Slikt krav kan gjøres gjeldende først når kommunen har gitt tillatelse til gjennomføring av det tiltak som ellers ville ha vært rammet av servitutten. Kravet rettes da mot den eller de som forestår gjennomføring av tiltaket.