



NOREGS HØGSTERETT

D O M

sagd 4. mai 2023 av Høgsterett i avdeling med

dommar Aage Thor Falkanger
dommar Per Erik Bergsjø
dommar Espen Bergh
dommar Borgar Høgetveit Berg
dommar Kine Steinsvik

HR-2023-847-A, (sak nr. 22-148554SIV-HRET)
Anke over Borgarting lagmannsretts dom 7. september 2022

A
B
C
D
E

(advokat Ulf Martin Veel Larsen)

mot

Timrehaugveien 2 AS

(advokat Jørgen Aandal Vangsnes)

R Ø Y S T I N G

- (1) Dommar **Høgetveit Berg:**

Spørsmålet i saka og bakgrunnen for henne

- (2) Saka gjeld krav om fastsetjingsdom for at eit planlagt utbyggingsprosjekt knytt til eit hotell er i strid med ein negativ servitutt. Det sentrale spørsmålet er om det ligg føre ein såkalla strokservitutt som kan gjerast gjeldande av andre enn den som har påhefta servitutten.
- (3) Dr. Holms Hotel på Geilo vart etablert av Dr. Ingebrigt Chr. Lund Holm og opna den same dagen som Bergensbanen, 27. november 1909. I 1916 kjøpte A/S Norsk Hotelcompagnie hotellet. Selskapet kjøpte også ei rekkje andre eigedomar på Geilo. Timrehaugveien 2 AS har eigd hotelleigedom sidan 2012.
- (4) I 1919 fekk arkitekt Arnstein Arneberg i oppdrag av hotellkompaniet å planleggje eit hytteområde nordvest for hotellet. I åra 1920–1923 selde selskapet ei rekkje hyttetomter i dette området, i tråd med arkitekt Arnebergs parsellkart. I 1939 og 1940 selde selskapet dei resterande tomtene på kartet, inkludert gnr. 64 bnr. 148. I åra 1939–1942 selde selskapet i tillegg 18 tomter på Timrehaugen noko aust for hotellet – på den andre sida av det ikkje utbygde Slåttajordet. Alle tomtene vart påhefta negative servituttar knytte til bruken.
- (5) Tomta i tvisten her – gnr. 64 bnr. 735 – vart skilt ut frå gnr. 64 bnr. 148 og seld til Timrehaugveien 2 AS i 2008. Tomta grensar til Dr. Holms Hotel. Servitutten på den opphavlege eigedommen fylgde på vanleg vis med til den fradelte tomta.
- (6) Hol kommunestyre godkjente reguleringsplan for Geilohovda i 2004. Planskildringa legg mellom anna opp til ei fortetting og utviding av bygningsmassen rundt Dr. Holms Hotel.
- (7) I 2017 starta Timrehaugveien 2 AS arbeidet med å utvikle tomta. Etter planskildringa i detaljreguleringsplanen for eigedommen frå 2020 er føremålet å utvide og styrkje verksemda til Dr. Holms Hotel. Selskapet vil byggje 24 hotellrom og ni fritidsbustader fordelt på to bygg, med parkeringskjellar. Fritidsbustadene vil liggje opp til tomtегrensa i vest og nord. Hotellromdelen vil liggje i sør. Alt skal knytast til hotellbygget gjennom ein underjordisk gang.
- (8) Timrehaugveien 2 AS kravde i 2019 at Statens kartverk sletta servitutten frå 1939 frå grunnboksbladet til gnr. 64 bnr. 735 sidan selskapet aleine rådde over servitutten, jf. tinglysingslova § 32 fyrste ledd. Kartverket sletta servitutten frå grunnboka. Åtte hytteeigarar – dei fem ankande partane i saka her og tre hytteeigarar til – anka slettingsvedtaket. Lagmannsretten oppheva vedtaket 9. november 2020, sjå LB-2020-99290. Lagmannsretten kom til at hytteeigaranes påstand om at det låg føre ein strokservitutt som dei kunne gjera gjeldande, ikkje var openbert grunnlaus. Då kunne ikkje servitutten slettast utan samtykke frå hytteeigarane. Lagmannsretten presiserte at retten med det ikkje tok stilling til den underliggande tvisten, men at denne måtte avgjerast ved vanleg søksmål.
- (9) Dei åtte hytteeigarane reiste etter dette søksmål for tingretten. Buskerud tingrett sa 16. juli 2021 dom med slik domsslutning:

- «1. Timrehaugveien 2 AS' planlagte utbygging på gnr. 64 bnr. 735 i Hol kommune, slik den fremgår av 'Detaljreguleringsplan for Gnr. 64 bnr. 735 m.fl. Holmshovda, Planbeskrivelse', datert 3.11.2020, er i strid med tinglyst servitutt av 30. november 1939.
2. Timrehaugveien 2 AS betaler sakskostnader til D, E, F, G, A, B, C og H med 718 202 – sjuhundreogattentusentohundreogto – kroner innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.»
- (10) Tingretten kom til at det låg føre ein strokservitutt som hindra det planlagde utbyggingsprosjektet. Vidare kom tingretten til at alle hytteeigarane kunne gjera servitutten gjeldande – og at servitutten ikkje hadde falle bort etter ulovfesta reglar.
- (11) Timrehaugveien 2 AS anka dommen. Borgarting lagmannsrett sa 7. september 2022 dom med slik domsslutning:
- «1. Timrehaugveien 2 AS frifinnes.
2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler G, F, A, B, H, D, E og C, som solidarisk ansvarlige, 535 509 – femhundreogtrettifemtusenfemhundreogni – kroner til Timrehaugveien 2 AS innen to uker fra dommens forkynnelse.
3. I sakskostnader for tingretten betaler G, F, A, B, H, D, E og C, som solidarisk ansvarlige, 613 771 – sekshundreogtrettentusensjuhundreogsyttién – kroner til Timrehaugveien 2 AS innen to uker fra dommens forkynnelse.»
- (12) Lagmannsretten kom i motsetnad til tingretten til at det ikkje låg føre ein strokservitutt som hindra det planlagde utbyggingsprosjektet.
- (13) Fem av hytteeigarane har anka dommen til Høgsterett. Anken gjeld rettsbruken og provdøminga.
- (14) Det er lagt fram nokre nye dokument og bilete, men saka står i det store og heile i den same stillinga som for lagmannsretten.

Partanes syn

- (15) Dei ankande partane – A, B, C, D og E – har i hovudsak gjort gjeldande:
- (16) Ordlyden i skøytet på gnr. 64 bnr. 148 frå 1939 set grenser for bruken av den seinare utskilde tomte – gnr. 64 bnr. 735 – og tilseier at det er tale om ein strokservitutt, med føremål å bevare eit eksisterande hytteområde, jf. servituttlova § 4.
- (17) Dette blir styrkt av tilhøva på avtaletidspunktet. Norsk Hotelcompagnie dreiv i røynda arealplanlegging og områderegulering. Selskapet var Geilos største grunneigar før krigen og utparsellerte store areal for sal etter heilskaplege planar, inkludert arkitekt Arnebergs planleggingskart frå 1919. I åra 1919–1923 frådelte og overdrog selskapet tomter teikna inn på kartet til hytteføremål og hefta på byggeservituttar som sikra ei heilskapleg utbygging i tråd med planen. Servitutten som vart hefta på gnr. 64 bnr. 148 og tre andre eigedomar i 1939 og 1940, må reknast som ei vidareføring av dei negative servituttane som

var påhefta eigedomane i området 20 år tidlegare, samt premissane i arkitekt Arnebergs kart. Norsk Hotelcompagnie utarbeidde tilsvarende kart for dei eigedomane som vart utparsellerte og selde på Timrehaugen aust for Slåttajordet i åra 1939–1942. I alt påhefta selskapet i desse åra nærast likelydande hytteklausular på i alt 22 eigedomar, inkludert dei resterande tomtene på Arnebergs kart.

- (18) Den geografiske avgrensinga til servituttane tilseier at det er tale om ein strokservitt. At det gjeld tomter på begge sidene av Slåttajordet, underbyggjer dette. Hotellet dreiv i denne tida skiskule på jordet. Hotellkompaniet meinte nok difor at eigedomar på begge sidene av Slåttajordet kunne gjera servituttan gjeldande. Dersom området i aust ikkje er relevant, vil området i vest – som inngår i arkitekt Arnebergs kart og er på 40 mål – uansett vera tilstrekkeleg til at klausulen må reknast for å vera ein strokservitt. Det er byggeservittar på alle tomtene på Arnebergs kart.
- (19) Føresegna i skøytet om at hus på tomte ikkje kan nyttast til hotellverksemd, pensjonat, kafé eller liknande, er ikkje til hinder for at det er tale om ein strokservitt. Uavhengig av om denne delen av skøytet skal reknast som ein konkurranseklausul, må det leggjast til grunn at Norsk Hotelcompagnie også hadde eit føremål om områderegulering og arealplanlegging på Geilo som gjekk ut over å sikre hotellet mot konkurranse.
- (20) Det er ikkje eit vilkår for å gjera servituttan gjeldande at han kviler på alle eigedomane i området. Det avgjerande er om eigedomane ut frå ei tolking av stiftingsgrunnlaget er verna. Eigedomane til dei ankande partane ligg alle i det hytteområdet som hotellkompaniet hadde ein samla plan for. Servituttan må, korrekt tolka, ha hatt som føremål å verne alle eigedomane i området. Det er uansett tilstrekkeleg at minst éin av dei ankande partane kan gjera retten gjeldande. A har tilsvarende servitt hefta på sin eigedom gnr. 64 bnr. 149 og 150 og kan difor gjera han gjeldande.
- (21) Servituttan «kan vera til noko nytte», jf. servittutlova § 4, for alle dei ankande partane. Den planlagde utbygginga vil vera eit massivt inngrep i det som i dag er eit skjerma hytteområde med urørt natur. Utbygginga vil endre bukvaliteten, friluftslivet og høvet til rekreasjon for dei ankande partane. I tillegg kjem auka trafikkbelastning og tap av utsikt. Dette gjeld også for A.
- (22) Endeleg blir det gjort gjeldande at dei ankande partanes rett etter servittutten kan utleiast direkte av stiftingsgrunnlaget, i form av eit tredjemannsløfte.
- (23) Det er ikkje motstrid mellom føremålet med servittutten og føremålet i reguleringsplanen. Handheving av servittutten fører ikkje til meningslaus ikkje-bruk eller utilsikta følgjer som etter rettspraksis kan føre til bortfall av servittutten.
- (24) A, B, C, D og E har sett fram slik påstand:
- «1. Tingrettens dom stadfestes.
 2. Timrehaugveien 2 AS dømmes til å betale sakskostnader for Borgarting lagmannsrett og Høyesterett til D, E, A, B og C.»
- (25) Ankemotparten – *Timrehaugveien 2 AS* – har i hovudsak gjort gjeldande:

- (26) Timrehaugveien 2 AS rår, som rettsetterfølgjar til A/S Norsk Hotelcompagnie, over servitutten som kviler på gnr. 64 bnr. 735.
- (27) Servitutten er ikkje ein strokservitt. Føremålet med servitutten var å verne hotellet mot konkurranse. Det er ikkje haldepunkt for å rekne Norsk Hotelcompagnie som det vi i dag omtalar som eigedomsutviklar. Det er heilt ordinært at tomtene vart stykka av i tråd med eit parselleringskart. Det er usannsynleg at selskapet ville stifte ein servitt som skulle stengje for seinare utvidingar av hotellet. Den aktuelle servitutten vart berre hefta på fire tomter bak hotellet. Servitutten er uansett ikkje eigna til å «tryggja ein særskild bu- og byggjeskipnad på eit område», jf. servitttlova § 4. Området på Timrehaugen aust for Slåttajordet er utan relevans då det har ein heilt annan karakter og er fysisk heilt skilt frå det aktuelle området bak hotellet.
- (28) Uansett kan ingen av dei ankande partane gjera servitutten gjeldande. Også for strokservittar er utgangspunktet at servitutten må kvile på den eigedomen som eigaren vil gjera retten gjeldande frå. Det er ikkje haldepunkt for at eigedomar utanfor det aktuelle «servitttområdet» er omfatta. Det er berre eigedomen til A som er påhefta ein tilsvarande servitt. Men denne eigedomen vil ikkje bli råka av utbygginga på gnr. 64 bnr. 735. Difor kan heller ikkje A gjera servitutten gjeldande.
- (29) Servitutten må uansett reknast som bortfallen etter dei ulovfesta reglane om bortfall av negative servittar i strid med reguleringsplan.
- (30) Timrehaugveien 2 AS – har sett fram slik påstand:
- «1. Anken forkastes.
 2. Timrehaugveien 2 AS tilkjennes sakskostnader for Høyesterett fra de ankende parter som solidarisk ansvarlige.»

Mitt syn

Dei rettslege utgangspunkta

- (31) Lov um særlege råderettar over framand eigedom – gjerne omtalt som servitttlova – regulerer faktisk rådvelde over framand eigedom. Søkalla negative servittar er omfatta, jf. servitttlova § 1 fyrste ledd fyrste punktum andre alternativ.
- (32) Utgangspunktet ved negative servittar er at det er den som stifta servitutten – påheftaren – som kan gjera servitutten gjeldande. Det ligg samstundes til denne stiftaren å gje avkall på servitutten. Der den negative servitutten er til fordel for stiftarens eigedom, er det tale om ein realservitt som følgjer eigedomen når denne blir overdregen.
- (33) Dersom andre enn påheftaren skal kunne gjera gjeldande ein negativ servitt, krev dette eit særskilt rettsgrunnlag. Grenderettar – strokservittar – er eit slikt grunnlag. Desse er ikkje definerte i lova. Om ein servitt er ein strokservitt, må avgjerast ut frå ei tolking av stiftingsgrunnlaget.
- (34) Det er dei vanlege prinsippa for avtaletolking som kjem i bruk. Det er likevel grunn til å peike på at visse tolkingmoment vil stå meir sentralt når ein skal ta stilling til om

føremålet med ein negativ servitutt er å gje andre enn stiftaren rett til å gjera servituttens gjeldande. Ut frå den utvida rettsverknaden i servituttlova § 4 må ein, ut over ein analyse av ordlyden og avtalesituasjonen, leggje monaleg vekt på om servituttens er eigna til å tryggja ein særskild bu- og byggjeskipnad på eit område.

- (35) Servituttlova § 4 regulerer kven som kan gjera gjeldande og gje avkall på ein strokservitutt, jf. Rådsegn 5 frå Sivillovbokutvalet, NUT 1960:1, side 42–43 og 46–47. Føresegna har slik ordlyd:

«Rett som skal tryggja ein særskild bu- og byggjeskipnad på eit område, ligg til kvar eigedom på området og gjeld i den mon det kan vera til noko nytte for eigedomen.»

- (36) Servituttlova § 4 gjev såleis også andre enn den som har stifta strokservituttens, rett til å gjera han gjeldande. Påheftaren kan i slike tilfelle ikkje fritt disponere over servituttens.

- (37) Den utvida rettsverknaden i servituttlova § 4 kan fråvikast i avtale, jf. § 1 andre ledd. Dersom påheftaren aleine skal ha kompetanse til å gjera gjeldande og gje avkall på ein strokservitutt, krevst det at dette er «særskilt og tydeleg fastsett og kunngjort på ein slik måte at kvar einskild kjøpar måtte vera fullt på det reine med kva han gjekk inn på då han kjøpte», jf. NUT 1960:1 side 43.

Er servituttens ein strokservitutt?

- (38) Eigedomen gnr. 64 bnr. 735 på Geilo i Hol kommune vart som nemnt skilt ut frå gnr. 64 bnr. 148 i 2008. Den sistnemnde eigedomen vart seld av Norsk Hotelcompagnie til N. Chr. Evensen i 1939. Skøytet bestemmer mellom anna:

«Det kjøpte areal kan kun benyttes som hyttetomter og der kan bare opprettes inntil 2 – to – hytter med nødvendige uthus. Kjøperen har rett til å dele tomten i 2 parseller. Hus som bygges på tomten kan således ikke benyttes til hotellvirksomhet, pensjonat, kafé eller lignende. Heller ikke må tomten benyttes til revegård.

Selgeren forbeholder sig rett til å godkjenne fasadetegningene for bebyggelse på tomten. Sanitæranlegg må være anlagt slik at det kan godkjennes av helserådet.»

- (39) Dei siterte avsnitta legg band på utnyttinga av eigedomane. Partane er samde om at Timrehaugveien 2 AS' planlagde utbygging på gnr. 64 bnr. 735 isolert sett vil vera i strid med føresegna om at eigedomen berre kan nyttast som hyttetomt og ikkje til hotellverksemd. Men sidan det var Norsk Hotelcompagnie som stifta servituttens i 1939, er det Timrehaugveien 2 AS – som i dag eig den herskande hotelleigedomen – som i utgangspunktet rår over servituttens. Spørsmålet er difor om servituttens er ein strokservitutt, som også dei ankande partane kan gjera gjeldande.
- (40) Føresegnene i det tinglyste skøytet set ei rekkje konkrete grenser for kva tomtene kan nyttast til. Det går derimot ikkje fram av ordlyden om føresegnene skal tryggja ein særskild bu- eller byggeskipnad på området. Servituttens seier ikkje noko om at retten kan gjerast gjeldande av alle i eit område. Han seier heller ikkje noko om mogleg gjensidig rett og plikt. I det andre av dei to siterte avsnitta i skøytet er derimot godkjenningskompetansen uttrykksleg lagt til seljaren.

- (41) Ved vurderinga av kva som kan ha vore det nærare føremålet med servitutten, tek eg utgangspunkt i at tomta ligg rett ved hotellet. Når hotellet ikkje sjølv skal nytte tomta, og det av ordlyden går fram at ho ikkje kan nyttast til hotellverksemd, pensjonat, kafé eller liknande, framstår eit føremål om å hindre konkurranse sentralt. Eg nemner her at Norsk Hotelcompagnie i 1931 hadde tapt ei sak i Høgsterett mot Ustedalen Sanatorium om tolkinga av ein konkurranseklausul, sjå Rt-1931-651. Alt ein månad etter at denne dommen fall i Høgsterett, hefta hotellkompaniet på den fyrste reine konkurranseklausulen – på ein eigedom selskapet skilde ut på sørsida av Bergensbanen.
- (42) I den kopien av skøytet som er lagt fram for Høgsterett, kan det vera uklart om ordet «således» i det fyrste avsnittet som er sitert her, er overstroke eller understroke. Det er heller ikkje klarlagt når dette eventuelt vart gjort. Dette er ikkje avgjerande for meg, men bruken av «således» tydeleggjer at også føresegnene i dei to første setningane er formulerte med tanke på konkurransesituasjonen.
- (43) Også dei andre føresegnene i skøytet som set grenser for bruken, kan forklarast med omsynet til hotellet og hotelldrifta. At tomtene er til hyttebruk og ikkje til bustader eller annan verksemd, vil kunne generere inntekter for hotellet. Forbodet mot pelsdyroppdrett og føresegna om sanitæranlegg er ganske sikkert påhefta for å unngå ulempe for hotellet og gjestene. På liknande måte vil seljarens rett til å godkjenne fasadeteikningar sikre kontroll over utsjånaden på hyttene. Dette kan vanskeleg forklarast på annan måte enn ut frå omsynet til hotelldrifta og opplevinga for gjestene.
- (44) Ut frå rettsverknaden i servituttlova § 4 må ein, ut over ein analyse av ordlyden, etter mitt syn leggje monaleg vekt på om servitutten er *eigna til* å tryggja ein særskild bu- og byggjeskipnad på eit område. Dersom servitutten er ueigna, er det ikkje grunn til å tru at føremålet var å skipa ein strokservitt. Det er såleis tenleg og nødvendig å undersøkje kor stort areal og kor mange av eigedomane i området servitutten vart hefta på.
- (45) I 1939 og 1940 vart det hefta på tilsvarande, men ikkje heilt samanfallande, servituttar på ytterlegare tre bruksnummer vest for hotellet. Tar ein utgangspunkt i arkitekt Arnebergs parsellkart, er servitutten altså hefta på fire av ti tomter. Desse fire tomtene ligg i hovudsak lengst sør i området og er samla på om lag 16 mål. Det samla arealet for dei ti tomtene er 40 mål. I tillegg vart liknande servituttar hefta på 18 bruksnummer på Timrehaugen eit stykke aust for hotellet i åra 1939–1942. Det er frå dei ankande partane ikkje gjort gjeldande at dei fire tomtene som servitutten kviler på, aleine er tilstrekkeleg for å rekne servitutten som ein strokservitt etter servituttlova § 4.
- (46) Dei ankande partane har derimot gjort gjeldande at sidan Norsk Hotelcompagnie i 1939 var den største grunneigaren på Geilo, må føremålet med servitutten fastleggjast ut frå dette. Selskapet tok på seg ei rolle som arealplanleggjar og områderegulant. Mellom anna hadde arkitekt Arneberg allereie i 1919 fått i oppgåve å planleggja eit hytteområde nordvest for hotellet. I kjøpekontraktane frå denne tida tok selskapet atterhald om godkjenning av fasadar. Servituttane som vart påhefta i 1939 og 1940 må etter dei ankande partanes syn reknast som ei vidareføring av føresegnene i dei eldre kjøpekontraktane, i tråd med arkitekt Arnebergs kart. Dette tilseier, blir det hevda, at føremålet med servitutten var å bevare stroket som eit hytteområde, til fordel for parselleigarane.
- (47) Det er etter min syn ikkje heilt klart kva som var føremålet med Norsk Hotelcompagnies oppkjøp av tomter på Geilo etter at selskapet hadde overteke Dr. Holms Hotel i 1916.

Selskapet hadde rett nok hatt planar om eit nytt storhotell på Timrehaugen, men desse vart lagde på is kort tid etter overtakinga av Dr. Holms Hotel. Tomtene på Timrehaugen vart likevel ikkje avhenda før om lag 20 år seinare. Det er ikkje noko som tyder på at vanleg eigedomsomsetnad var eit føremål for Norsk Hotelcompagnie.

- (48) Eg kan ikkje sjå at arkitekt Arnebergs planleggingsarbeid i 1919 og dei servituttane som er tekne inn i kontraktane på denne tida, står i direkte samanheng med servituttane som vart påhefta i 1939 og 1940. I dei eldre kontraktane er det vist til at tomtene inngår i parsellkartet arkitekt Arneberg hadde utarbeidd. Kontraktane frå 1920–1923 bestemmer typisk at hotellkompaniet «forbeholder seg ret til approbation av villaens eller hyttens facade, likesom hyttens beliggenhet nogenlunde maa følge kartets plan». Selskapet tok samstundes atterhald om å godkjenne endringar eller påbygg. Servituttane som kviler på dei eigedomane som vart selde i 1920–1923, er tvillaust ikkje strokservittar som kan gjerast gjeldande av andre enn suksessorane til Norsk Hotelcompagnie. Sjølve parsellkartet endrar ikkje dette.
- (49) Eg held det uansett for svært lite truleg at Norsk Hotelcompagnie, som ledd i ei mogleg rolle som arealplanleggjar og privat områderegulant, skulle ha som føremål å tryggja ein særskild bu- og byggeskipnad som ville vera til hinder for seinare utvikling av hotellet.
- (50) Endeleg nemner eg at ingen har omtalt servituttan som ein strokservitt før tvisten her kom til overflata. Servituttane i området har heller aldri vore handheva eller gjort gjeldande av andre enn påheftaren.
- (51) På bakgrunn av kva som har vore eit etter måten omfattande tema i både tingretten og lagmannsretten, nemner eg igjen at Norsk Hotelcompagnie i 1939–1942 også utparsellerte 18 tomter på Timrehaugen – som ligg nokre hundre meter aust for hotellet, på andre sida av Slåttajordet. Desse 18 eigedomane dekkjer eit areal på opp mot 80 mål. Tomtene vart alle påhefta servittar som er tilnærma likelydande. Innhaldet i desse servittane svarar i det store og heile til servittane som vart hefta på dei fire bruksnummera vest for hotellet, inkludert servittan som heftar på gnr. 64 bnr. 735.
- (52) Eg kan likevel ikkje sjå at dette har verknad for spørsmålet om servittane i vest er strokservittar. Det er ikkje naturleg å sjå det slik at områda i vest og aust for Slåttajordet er eitt og same området. Eg viser her til lagmannsrettens skildring av områda:

«Lagmannsretten har ved vurderingen lagt særlig vekt på at det vestre området og Timrehaugen, slik retten ser det, klart skiller seg fra hverandre, både fysisk og topografisk. Det vestre området ligger i direkte tilknytning til hotellet og utgjør topografisk et naturlig område. Timrehaugen ligger lenger unna hotellet og utgjør etter lagmannsrettens oppfatning også topografisk et naturlig eget område.

[...] Også for øvrig fremstår områdene med ulik karakter, både med hensyn til bebyggelse og veier.

De to områdene er klart adskilt av Slåttajordet, som i seg selv fremstår som et eget område med en annen karakter enn både Timrehaugen og det vestre området. At hotellet har drevet skiskole på jordet, kan etter lagmannsrettens oppfatning ikke lede til noen annen vurdering enn at jordet helt fra servittene ble påheftet, har utgjort et klart skille mellom de to områdene. Slik de to områdene er fysisk og topografisk adskilt, er det etter lagmannsrettens oppfatning heller ikke naturlig å se områdene som

ett, felles hytteområde, selv om Norsk Hotelcompagnie innenfor samme periode har utparsellert hyttetomter i områdene.»

- (53) Lagmannsretten var på synfaring under ankeforhandlinga. Eg kan ut frå karta og bileta som er lagde fram for Høgsterett, ikkje sjå at det er grunnlag for å fråvike lagmannsrettens vurdering.
- (54) Oppsummert: Ordlyden talar for at det ikkje er ein strokservitutt. Det trulege føremålet med servituttan gjev ikkje haldepunkt for ei anna forståing. Det sentrale med dei to avsnitta som er siterte frå skøytet, var nok å sikre hotellets interesser. Dei få eigedomane som har fått servituttan påhefta, utgjer ein liten del av det området som det i så fall ville ha vore naturleg å hefte ein strokservitutt på. Timrehaugen ligg for langt unna hotellet til at servituttane der er relevante.
- (55) Samla meiner eg difor at føremålet med servituttan som er tinglyst 30. november 1939 på gnr. 64 bnr. 148 og som i dag også gjeld på gnr. 64 bnr. 735, ikkje har vore å tryggja ein særskild bu- og byggeskipnad på eit område. Det er såleis ikkje ein strokservitutt som kan gjerast gjeldande av andre enn eigaren av hotelleigedom.

Kven kunne i tilfellet ha gjort servituttan gjeldande?

- (56) Ut frå mitt syn om at servituttan på gnr. 64 bnr. 735 i Hol kommune ikkje er ein strokservitutt, er det ikkje nødvendig å ta stilling til dei andre spørsmåla som saka reiser. På bakgrunn av prosedyrane for Høgsterett finn eg likevel grunn til å knyte nokre merknader til spørsmålet om kven som kunne gjort servituttan gjeldande dersom han var ein strokservitutt.
- (57) I førearbeida formulerer Sivillovbokutvalet dette som eit spørsmål om det berre er «utstykkjaren og hans ettermenn» eller «alle eigarane på området med både rett og skyldnad for kvar av dei andsynes dei andre» som kan gjera ein strokservitutt gjeldande, sjå NUT 1960:1 side 16. Ei tredje mogleg gruppe, nemleg dei eigarane som ikkje har servituttan hefta på eigedomane sine, er ikkje nemnde i problemformuleringa. Forklaringa på dette finn me i sjølve strokservituttane. Det som særmerker dei, er at alle eigedomane dei er hefta på er både retts- og pliktsubjekt. Utgangspunktet må difor vera at ein strokservitutt berre kan gjerast gjeldande av eigarar til eigedomar som servituttan kviler på. Tredjepersonar – det vil seia eigarar av eigedomar som ikkje er pliktsubjekt etter servituttan – kan ikkje gjera han gjeldande. Utanfor dette gjensidige rett- og pliktforholdet kan ein strokservitutt berre gjerast gjeldande dersom det ligg føre eit særskilt rettsgrunnlag for dette.
- (58) B, C, D og E eig eigedomar som vart skilde ut i perioden 1919–1922. Eigedomane ligg nært Dr. Holms Hotel, men er ikkje påhefta nokon negativ servitutt tilsvarande den som kviler på gnr. 64 bnr. 735. Desse grunneigarane har som tredjepersonar heller ikkje påvist noko særskilt rettsgrunnlag for å gjera servituttan gjeldande. Eigedomane er ikkje erverva i tillit til servituttan frå 1939. At tomtene vart utparsellerte i tråd med arkitekt Arnebergs kart, gjev klart nok ikkje eit rettskrav på ei bestemt framtidig arealutnytting. Desse ankande partane kan difor ikkje gjera denne servituttan gjeldande.

- (59) A eig gnr. 64 bnr. 149 og 150. Disse to bruksnummera vart skilde ut og selde frå Norsk Hotelcompagnie i 1939. Denne eigedomen er påhefta tilsvarande servitutt som gjeld for gnr. 64 bnr. 735. Spørsmålet for As del er då om servitutten «kan vera til noko nytte for eigedomen» hans, jf. servituttlova § 4. Eg tek ikkje stilling til dette.

Konklusjon og sakskostnader

- (60) Eg er som lagmannsretten komen til at servitutten frå 1939 som heftar på gnr. 64 bnr. 735, *ikkje* er ein strokservitutt. Det er då rettsetterfølgjaren av stiftaren av servitutten – Timrehaugveien 2 AS – som rår over han. Dei ankande partane kan då ikkje få dom for at selskapets planlagde utbygging på eigedomen er i strid med servitutten. Timrehaugveien 2 AS må frifinnast.
- (61) Anken har ikkje ført fram. Timrehaugveien 2 AS har vunne saka og skal etter hovudregelen i tvistelova § 20-2 fyrste ledd få dekt sakskostnadene sine. Eg ser ikkje grunn til å gjera unntak. Selskapet har kravd 437 745 kroner i sakskostnader for Høgsterett. Kravet gjeld utelukkande advokatsalær for 114 timars arbeid. Det blir teke til følge. Dei ankande partane heftar solidarisk for beløpet, jf. tvistelova § 20-6 andre ledd.
- (62) Eg røystar etter dette for slik

D O M :

1. Anken blir vraka.
 2. I sakskostnader for Høgsterett betaler A, B, C, D og E – ein for alle og alle for ein – til Timrehaugveien 2 AS
437 745 – firehundreogtrettisjutusensjuhundreogførtifem – kroner innan
2 – to – veker frå dommen er forkynt.
- (63) Dommer **Bergsjø:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (64) Dommer **Bergh:** Likeså.
- (65) Dommer **Steinsvik:** Likeså.
- (66) Dommer **Falkanger:** Likeså.

(67) Etter røystinga sa Høgsterett slik

D O M :

1. Anken blir vraka.
2. I sakskostnader for Høgsterett betaler A, B, C, D og E – ein for alle og alle for ein – til Timrehaugveien 2 AS
437 745 – firehundreogtrettisjatusensjuhundreogførtifem – kroner innan
2 – to – veker frå dommen er forkynt.