

EKSAMENSFORSIDE

Skoleeksamen med tilsyn

Generell informasjon om eksamen:

Emnekode: JUR123

Emnenavn: PRIVATRETT II

Dato: 9. juni 2023

Start klokkeslett: Kl. 09.00

Antall timer: 6

Emneansvarlig: Alf Marcus Wiegaard

Campus: Ringerike

Fakultetet: Handelshøyskolen

Antall oppgaver: 3. Alle oppgavene skal besvares.

Antall vedlegg: 0

Totalt antall sider (inkludert forside og vedlegg): 4

Tillatte hjelpemidler (jfr. emneplan):

Iht. eksamensreglementet.

Opplysninger om vedlegg:

Merknader:

Ved eksamen på papir kryss av for type eksamenspapir:

Ruter ☐

Linjer ☐

KANDIDATEN MÅ SELV KONTROLLERE AT OPPGAVESETTET ER FULLSTENDIG

Eksamensoppgavetekst:**Oppgave 1. Familierett. Teorioppgave. Anslått tidsbruk: 1,5 timer**

Redegjør kort for reglene om fordeling av gjeld (gjeldsavleggelse) ved skilsmisse.

Oppgave 2. Arverett. Praktisk oppgave. Anslått tidsbruk: 1,5 timer

Marte Kirkerud sitter i uskiftet bo etter mannen Peder Ås. Ektefellene har sønnene Hans og Lars sammen.

Lars har alltid vært Marte sin favoritt. Han har alltid vært den pliktoppfyllende, ansvarsfulle og skoleflinke av de to guttene, mens Hans lever et mer utesvevende liv med alkohol og rus. Når mannen Peder levde, var han til tross for Hans sin livsstil og manglende økonomiske styring, opptatt av å behandle sønnene likt. Marte imidlertid, sørget alltid for at Lars fikk litt større gaver i form av både ting og penger enn Hans. Marte mente at god oppførsel burde belønnes, og hun ønsket ikke at pengene deres skulle gå til å finansiere Hans sitt rusmisbruk.

En dag i august følte Marte seg dårlig, og hun oppsøkte legen sin for å ta en nærmere sjekk. Legen henviser Marte videre til spesialist. Marte får time allerede 3 dager etter. Etter nærmere prøver får Marte bekreftet det hun frykter. Hun har kreft, og prognosene er dårlige. Samme kveld kommer Lars på besøk til moren. Marte forteller da om diagnosen, og at det nå er viktigere enn gang at Hans ikke får fatt i boligen og pengene deres, og bruker dette opp på alkohol og rus. Hun sier at hun ønsker å overføre alt hun eier til Lars nå, slik at Hans ikke får tak i dette.

Marte lager ila. de neste dagene et gavebrev hvor hun gir bort alt hun eier til sønnen Lars, herunder boligen som hun tidligere delte med ektemannen. Det presiseres i gavebrevet at gaven gis i levende live, og ikke er ment å avkortes i et fremtidig arveoppgjør. Marte signerer gavebrevet, og hun gir dette til Lars. Boligen blir overført til Lars ved tinglysing av skjøte to uker senere. Marte bor fortsatt i huset.

Prognosene til legene viser seg å stemme, og formen til Marte forverrer seg stadig. En måned etter hun fikk diagnosen dør Marte. Etter begravelsen får sønnen Hans kjennskap til at alle Martes eiendeler er overført til Lars, og at dette skjedde under en måned før hun døde.

Hans kontakter advokat, og krever gaven omstøtt. Hans hevder via sin advokat at gaven må anses som en dødsdisposisjon, og at denne skulle vært gitt i testamentsform for å være gyldig. Videre anføres det at gaven uansett står i misforhold til formuen i uskifteboet. Lars på sin side bestrider at det foreligger noe grunnlag for omstøtelse, og anfører at Marte fritt kunne gi gaver til hvem hun ville i live som grunnlag for dette.

➤ **Drøft og vurder om det foreligger grunnlag for omstøtelse av gaven i dette tilfellet?**

- Hvilken betydning har det at Marte sitter i uskiftet bo?

Oppgave 3. Fast eiendoms rettsforhold. Anslått tidsbruk: 3,0 timer

Deloppgave 1:

Hytteeiendommen Lersbrygga – eid av Peder Ås – ligger på Malmøya i Oslofjorden. Den har et samlet areal på 14 mål, og har en 100 meter lang strandlinje mot fjorden i sør. I øst og vest grenser eiendommen mot to fritidseiendommer. Ås har satt opp gjerder mellom eiendommene. Gjerdene går helt ned til sjøen.

Lersbrygga er bebygd med et hovedhus på cirka 100 kvadratmeter i grunnflate og et mindre anneks. Arealet foran hovedhuset ned mot strandlinjen er opparbeidet som hage med gressplen, og med enkelte trær og busker. Avstanden fra hovedhuset til sjøkanten er om lag 60 meter. Ved stranden har eiendommen to båtbrygger, samt et båtslipp, altså en forseggjort dra-mekanisme som gjør det mulig å trekke båter fra flytende posisjon og opp på tørt land. En del av strandlinjen – om lag 10 meter – er også opparbeidet som sandstrand, og blir flittig brukt av Peder og hans venner i sommermånedene.

Marte Kirkerud har også hytte på Malmøya. Hun er en ivrig turgåer. Om sommeren liker hun spesielt godt å traske rundt i strandsona på øya. På sine daglige utflukter er det imidlertid en ting som irriterte henne: gjerdene på Lersbrygga. Marte var lei av å måtte klatre over gjerdene på Peders eiendom hver gang hun skulle passere nedenfor Lersbrygga. Hun mente at Peder ikke hadde lov til å ha gjerder stående ned mot sjøen og at gjerdene utgjorde et urettmessig stengsel for utøvelse av hennes grunnleggende allemannsretter.

Peder hevdet på sin side at Marte ikke hadde rett til å ferdes fritt i strandsonen nedenfor Lersbrygga. Strandsonen var del av en opparbeidet hage og det fantes mange andre plasser der Marte kunne gå tur. Uansett mente Peder at det ikke kunne være forbudt å sette opp gjerder ned til sjøen.

Drøft og ta stilling til om Marte har rett til å ferdes i strandsonen og om Peder har rett til å ha gjerder stående ned til sjøen på Lersbrygga.

Deloppgave 2:

Hvor langt ut i sjøen har Lersbrygga eiendomsrett til sjøgrunnen? Gjør rede for de ulike alternativene som kan være aktuelle, avhengig av bunnforholdene på stedet.

Deloppgave 3:

På en fast eiendom hviler en servitutt. Servitutten etablerer et rettsforhold mellom grunneier og servitutthaver. Gi en oversikt over ulike måter innholdet i dette rettsforholdet mellom eieren og servitutthaveren kan utvikle og/eller endre seg.

Oppgave 1 (Familierecht)

Reglene om gjeldsavleggelse ved skilsmisse

Innledning

Skilsmisse har en rekke konsekvenser for de involverte parter, især økonomiske. En husholdning bestående av én person er som oftest vanskeligere enn en husholdning der to samarbeider om dekning av utgifter og utførelse av arbeid. For å beskytte den enkeltes personlige økonomi, oppstiller ekteskapsloven regler for delingen som følger etter en skilsmisse.

Utgangspunkt og unntak

Utgangspunktet for deling (skifte) er at felleseiemidler skal likeledes, jf el. § 58 første ledd. Felleseiemidler er de midler som i henhold til formuesordningen skal likeledes. Skal hele eller deler av ektefellenes formue unntas fra likedeling, må det følge kravene til særøie i § 42.

Det følger en rekke unntak til utgangspunktet om likedeling, som rett til skjevdeling av visse verdier og rett til å forlods utta enkelte eiendeler, jf. hhv. §§ 59 og 61. Etter eventuelle skjevdelings- og forlods krav, skal det gjøres fradrag for ektefellenes gjeld, jf. § 58 annet og tredje ledd. Dette fordi det helt til slutt er nettoverdien av ektefellenes rådighetsdeler som er felleseie, som skal likeledes.

Det vil i denne oppgaven særlig fokuseres på bestemmelsene i § 58 annet og tredje ledd.

Tidspunkt for deling

Det følger av el. §57 første ledd en forutsetning om at deling kreves, jf. ordlyden "kan kreve". Videre oppstiller bestemmelsen en rekke tilfeller som kvalifiserer til krav. Av oppgaven følger naturligvis en begrensning til skilsmisse, og det er da nærliggende å kun belyse bokstav a. Av denne følger at deling kan kreves "når det er gitt bevilling til eller avsagt dom for separasjon eller skilsmisse".

Det nærmere skjæringstidspunktet for gjeldsavleggelse ved skilsmisse følger av el. § 60 bokstav a, der det heter at det er tidspunktet da "begjæring om separasjon eller skilsmisse kom inn til statsforvalteren eller stevning med krav om separasjon eller skilsmisse kom inn til retten, eller da samlivet ble brutt dersom det skjedde først". Det er tale om det tidspunktet statsforvalteren eller retten mottar begjæringen eller kravet, ikke den dagen det sendes eller fremsettes.

Grunn til opphør av ekteskapet i form av skilsmisse, følger av el. §§ 21-24. Oppgavens ordlyd tilsier at det virker lite hensiktsmessig å redegjøre for disse.

§ 58 første ledd annet punktum

Det følger av § 58 første ledd annet punktum at ektefeller som hefter solidarisk for gjeld, jf. § 64, hver kan gjøre fradrag for "den delen som faller på ham eller henne" etter forholdet mellom ektefellene. Denne regelen er ikke en fradragspost i seg selv, men virker retningsgivende for de følgende.

§ 58 annet ledd

Bestemmelsens annet ledd sier at en ektefelle som "bare" har formue som er felleseie, og som ikke holder midler utenfor deling etter reglene om skjevdeling i § 59, kan "i sin del" fullt ut gjøre fradrag for sin gjeld. Eksempelvis kan en tenkte seg ekteparet Peder og Marte. Sammen har de en bolig som er felleseie, til en verdi av 5 millioner kroner. Peder skjevdeler ingen verdier. Marte skjevdeler verdien av bilen hun hadde fra før ekteskapsinngåelsen. Peder har et boliglån på 1 million. Marte har på sin side også et boliglån på kroner 1 million. Ettersom Peder ikke skjevdeler, kan han fullt ut gjøre fradrag for sin gjeld etter annet ledd. Marte kan imidlertid ikke gjøre dette. Hennes fradrag er hjemlet i tredje ledd.

§ 58 tredje ledd

Bestemmelsens tredje ledd sier at en ektefelle som har særøie (midler unntatt fra deling), eller som holder skjevdelingsmidler utenfor etter § 59, kan gjøre visse fradrag for gjeld i formue som er felleseie.

For det første følger det av bokstav a at vedkommende ektefelle fullt ut kan gjøre fradrag for gjeld som han eller hun har pådratt seg ved "erhverv" eller "påkostninger" av eiendeler som er felleseie. Med "erhverv" siktes det til anskaffelse, og med "påkostninger" menes kostnader tilknyttet til eiendelene som er felleseie. Illustrert med et eksempel, kan det være slik at Marte har arvet en hytte. Hun tar opp et lån for oppussing med pant i ektefellenes bolig - som er felleseie. Dette representerer en "påkostning" av eiendelen som er felleseie, og da må det eventuelle gjeldsfradrag gjøres etter regelen i bokstav a. I lys av § 58 første ledd annet punktum vil fradraget da være på kroner 150.000, idet fradraget gjøres forholdsmessig.

For det andre følger det av bokstav b at det bare kan kreves fradrag for gjeld som er pådratt ved arbeid eller påkostninger av særøie eller skjevdelingsmidler, når den totale verdien av særøie og skjevdelingsmidlene ikke er stor nok til å dekke gjelden. Det må her være tale om at gjelden overskyter verdien av særøie eller skjevdelingsmidlene, og at gjelden er pådratt ved arbeid eller påkostning av særøie eller skjevdelingsmidlene.

Til slutt følger det av bokstav c at det kan gjøres fradrag for "annen gjeld for en forholdsmessig del". Ordlyden "annen gjeld" omfatter typisk studiegjeld og forbrukslån.

Resultat

Etter det er gjort fradrag for gjeld etter ovennevnte regler, skal hver av ektefellenes netto rådighetsdeler legges sammen, for så å deles på to. Den gjenstående summen går til hver av ektefellene.

Oppgave 2 (Arverett)

Spørsmål 1

Twisten står mellom Hans og Lars.

Det overordnede rettsspørsmålet er om det foreligger en livsdisposisjon eller en dødsdisposisjon.

Det rettslige grunnlaget er arveloven av 14. juni 2019 nr. 21 (al.) § 40.

Det følger av al. § 40 annet ledd annet punktum at som dødsdisposisjon regnes avtale og gave "som verken hadde eller var ment å ha realitet for arvelateren i hans eller hennes levetid". Videre følger det av tredje punktum at det samme gjelder gaver fra en giver som "snart skal dø" og som vet det".

Det følger av rettspraksis at det må foretas en helhetsvurdering hvor det sentrale er realiteten, jf. Rt. 2007 s. 776. Avgjørende for hvorvidt en disposisjon er å anse som en livsdisposisjon eller en dødsdisposisjon, er om gaven innebar eller var ment å innebære en realitet for giver. Ordlyden "realitet" tilsier at disposisjonen må ha hatt eller var ment å ha virkninger for gaver eller arvelater, dvs. at han eller hun må ha blitt påvirket på et eller annet vis, jf. også forarbeider.

Et første moment som taler i retning av livsdisposisjon, er formell gjennomføring. Dette vil si at en overdragelse er tinglyst og oppfyller formkravene til gave. Momentet ble vektlagt i blant annet Rt. 1955 s. 68 (Gimle Gård). I foreliggende sak fremgår det av faktum at boligen ble overført til Lars ved tinglysing av skjøte. Videre ble Martes disposisjon foretatt i form av gavebrev. Dette taler for en livsdisposisjon. Rettspraksis viser at selv om den formelle gjennomføring er viktig, inngår dette bare som ett av flere momenter i en helhetsvurdering.

Et annet moment som taler i retning av livsdisposisjon, er at Marte hadde en historikk med å særlig tilgodese Lars. Det fremgår av faktum at hun syntes god oppførsel burde belønnes, hvilket medførte at hun ofte belønnet Lars. Dette taler for en livsdisposisjon.

Et moment for at det foreligger en dødsdisposisjon, er hvor arvelater eller giver forblir boende i den bolig han eller hun har overført til noen annen, jf. rettspraksis. Vedkommende fremstår da fortsatt som eier, og bruker boligen som før. Overføringen innebærer ingen realitet. I foreliggende sak fortsatte Marte å bo i boligen hun overførte til og tinglyste over på Lars, i vel over tre uker. Verken faktum eller hensynet bak uskiftet bo tilsier at hun heller ikke hadde noen planer om å flytte. Dette taler for en dødsdisposisjon.

Videre er et tungtveiende moment der arvelater eller giver foretar disposisjonen "med døden for øye". Det fastslås gjennomgående i rettspraksis at der en giver er gammel eller av annen grunn antakelig har døden for øye, taler det i retning av at disposisjonen er motivert av et ønske om inngripen i arveoppgjøret. Særlig mottakelig er dette for å fanges opp av ordlyden i § 40 annet ledd tredje punktum som omhandler dødsleiegaver, jf. HR-2017-1760-A.

Det fremgår av faktum at Marte hadde kreft, og at prognosene var dårlige. Samme kveld som hun fikk denne, delte hun gaveplanene med Lars. Dette taler for en dødsdisposisjon. Videre kan det argumenteres for at det er tale om en dødsleiegave, i lys av de prognoser som forelå like før disposisjonen ble foretatt. Det taler også for en dødsdisposisjon.

Et tungtveiende moment for at det er tale om en dødsdisposisjon, er når givers fremste motiv er å avkorte et fremtidig arveoppgjør. Dette fordi det følgelig ikke innebærer eller er ment å innebære en realitet i arvelaters levetid. Momentet er særlig trukket frem i rettspraksis. Hvor dette er tilfellet, tilsier det en dødsdisposisjon, og denne kjennes ofte ugyldig ettersom den krenker livsarvingenes pliktdelsarv og eller ektefellens minste arv.

Det fremgår av faktum at Martes gavebrev inneholdt en presisering av at avkortning av arveoppgjøret ikke er ment. Det er imidlertid de faktiske forhold som er av betydning. Det fremgår videre av faktum at Marte var særdeles opptatt av at Hans ikke skulle få noe som helst, da hun mente han ville bruke opp alt på rus. Det er klare holdepunkter for at hun derfor valgte å overføre alle eiendeler så snart hun fikk dårlige prognoser.

Etter en helhetsvurdering er det på det rene at det foreligger en dødsdisposisjon.

Delkonklusjon: Det er tale om en dødsdisposisjon.

Hans anfører at gaven skulle vært gitt i testamentsform for å være gyldig.

Etter al. § 40 annet ledd første punktum "må" en dødsdisposisjon fremgå av testament for å være gyldig. I denne sak foreligger intet testament. Dødsdisposisjonen kjennes ugyldig. Anførselen fører frem.

Delkonklusjon: Dødsdisposisjonen er ugyldig.

Hans anfører at gaven står i misforhold til formuen i uskifteboet, og at dette er grunnlag for omstøtelse.

Ettersom dødsdisposisjonen er ugyldig, må den omstøtes. Det vil likevel foretas en subsidiær drøftelse av al. § 23 om adgangen til å gi gaver av uskifteformuen.

Det følger av bestemmelsens annet ledd at hvis den lengstlevende ektefelle har "gitt en gave av uskifteformuen" og "mottakeren forsto eller burde forstått" at gaven var i strid med loven, kan omstøtelse kreves av arvingene.

Det er på det rene at disposisjonen er å anse som en "gave" i lovens forstand, dvs. en formuesforskyvning i gavehensikt. Videre fremgår det av faktum at Marte fortalte Lars om gaveplanene, og følgelig hva de innebar for broren. Vilåårene er oppfylt.

Konklusjon: Hans kan kreve omstøtelse av gaven.

Spørsmål 2

Uskiftet bo innebærer at gjenlevende ektefelle overtar rådgigheten over avdødes eiendeler, uten å arve. Hensynet bak ordningen er at gjenlevende ektefelle kan fortsette å leve som før.

Av særlig betydning for Marte er at råderetten over uskifteformuen ikke er ubegrenset.

Det følger av al. § 21 at "alt den lengstlevende ektefellen blir eier av, går inn i uskifteformuen".

Etter al. § 22 første ledd rår lengstlevende ektefelle i levende live som en eier over "alt" som hører til uskifteformuen, med de unntakene som følger av lov, testament eller avtale. Annet ledd angir en begrensning i testasjonsfriheten over uskifteformuen.

Bestemmelsen i al. § 23 begrenser gjenlevende ektefelles adgang til å gi gaver. Denne begrensningen er av stor betydning for Marte, idet hennes disposisjon ikke oppfyller vilåårene til gaver av uskifteformuen.

Også al. § 24 er av betydning. Etter bestemmelsen kan den lengstlevende ektefellen gi fullt eller delvis arveoppgjør til en arving "bare hvis alle arvingene får en like stor del av sin arv eller sitt samtykke". Martes disposisjon ville imidlertid krenke livsarvingens pliktdelsarv, og således ville heller ikke vilåårene her være oppfylt.

Oppgave 3 (Fast eiendoms rettsforhold)

Deloppgave 1

Twisten står mellom Peder Ås og Marte Kirkerud.

Den overordnede problemstillingen er hvorvidt Marte har rett til å ferdes i strandsonen.

Det rettslige grunnlaget er friluftsløven av 28. juni 1957 (friluftsl.) §§ 2 og 13.

Det følger av friluftsl. § 1 at loven har som formål å blant annet "sikre allmennhetens rett til ferdsel, opphold mv. i naturen".

Av § 2 følger at enhver kan ferdes til fots hele året i "innmark", når det skjer "hensynsfullt" og med "tilbørlig varsomhet". Ordlyden tilsier at ferdsel i innmark må skje med en viss hensyntagen til grunneiendom.

Ordet "innmark" er legaldefinert i lovens § 1 a. Som innmark regnes blant annet "hustomt" og "liknende område hvor allmennhetens ferdsel vil være til utilbørlig fortrengsel for eier eller bruker". Av forarbeidene og rettspraksis fremgår det at hustomt-begrepet er begrenset til å omfatte den private sonen rundt hus eller hytte. Når det ikke er tale om hustomt, er det rimelig å legge til grunn at det er tale om "liknende område", jf. Kongsbakke-dommen av 2008.

Ved avgjørelsen av hvorvidt område er å anse som hustomt, må det ses hen til arealets størrelse, art og terrengforhold, jf. rettspraksis. Det fremgår av faktum at Lersbrygga er en hytteeiendom. Denne er på 14 mål, og har en 100 meter strandlinje. Størrelsen av eiendommen, og ikke minst strandlinjen, fremstår som uvanlig stor til hustomt å være. Dessuten er det som nevnt ovenfor en begrensning i omfanget av hustomt-begrepet. Hovedhuset ligger 60 meter fra sjøkanten. Strandområdet kan ikke anses å utgjøre "hustomt".

Spørsmålet er så om det er tale om "liknende område hvor allmennhetens ferdsel vil være til utilbørlig fortrengsel for eier eller bruker". Av særlig betydning er utilbørlighetsvilkåret. Ordlyden tilsier at ferdselen må medføre en betydelig ulempe for eier eller bruker av eiendom. Utilbørlighetsnormen er streng, jf. rettspraksis.

Det fremgår av rettspraksis at en grunneier som bosetter seg i nærheten av sjø- og strandområder i større grad må finne seg i allmennhetens ferdsel enn områder hvor ferdselsbehovet er mindre.

I foreliggende sak er det snakk om ferdsel i form av turgåing langs stranden. Dette kan ikke sies å utgjøre noen betydelig ulempe for grunneier.

Ettersom det ikke er tale om "innmark", er det tale om utmark. Der kan enhver ferdes hele året.

Delkonklusjon: Det er tale om "utmark", og Marte har rett til å ferdes i strandsonen.

Det fremgår av faktum at Peder har satt opp gjerder mellom naboeiendommene og strandsonen på hans hytteeiendom. Marte anfører at dette representerer en urettmessig stengsel for utøvelse av allemannsretten.

Etter friluftsl. § 13 må eier ikke "ved stengsel" eller "på annen måte vanskeliggjøre" ferdsel og utøvelse av andre allemannsrettigheter. Forbudet gjelder ikke dersom det tjener til hans "berettigede interesser" og "ikke er til utilbørlig fortrengsel for allmennhetens utøvelse av allemannsrett".

Det er på det rene at gjerdene Peder har satt opp representerer "stengsel" for ferdsel i strandsonen. Således er Peders tiltak forbudt.

Ettersom Marte selv måtte klatre over gjerdene for å ferdes i strandsonen, er det klare holdepunkter for at unntaket ikke vil komme til anvendelse.

Av bestemmelsens annet ledd fremgår det at skilt eller kunngjøring av forbud mot ferdsel ikke er lov, med mindre det foreligger "særskilt hjemmel". Det er ingen klare holdepunkter for at slik særskilt hjemmel foreligger.

Konklusjon: Marte har rett til å ferdes i strandsonen, og gjerdene er lovstridige.

Deloppgave 2

Det rettslige spørsmålet er hvor langt ut i sjøen Lersbrygga har eiendomsrett til sjøgrunnen.

Ettersom saken gjelder grenser i sjø (saltvann), er rettsgrunnlaget er ulovfestet rett.

Utgangspunktet for grensedragningen i sjøen er at grunneier har eiendomsrett helt ut til marbakken, dvs. en bratt skråning i sjøgrunnen. Dette er fastslått i Rt. 1889 s. 633.

Dersom en marbakke ikke kan påvises, følger det av Rt. 2005 s. 1577 at grensen går ved to meters dyp målt ved middels lav vass-stand (tometersregelen).

Foreligger det ingen marbakke eller to meters dyp, altså der hvor det er langgrunt, skal grensen dras i sjøkanten. Dette følger av Rt. 2011 s. 556 (Spellsundet).

I foreliggende sak er det få holdepunkter for grensedragningen.

Det fremgår imidlertid av faktum at det er båtbygger ved stranden, hvilket tilsier at det ikke er langgrunt. Båtferdsløp krever en viss sjødybde. Videre fremgår det at eiendommen har en båtslipp. Denne indikerer en skråning i sjøen. Likevel er det uklart om en marbakke foreligger. I fravær av konkrete holdepunkter vil det mest nærliggende være å følge toometersregelen.

Konklusjon: Lersbrygga har eiendomsrett i henhold til toometersregelen.

Deloppgave 3:

Rettsforholdet mellom servitutthaver og grunneier

Det vil i denne oppgaven avgrenses mot omfattende redegjørelser av bestemmelser og de tilhørende vilkår, idet oppgavens ordlyd ikke virker å invitere til dette.

Rettsforholdet mellom servitutthaver og grunneier er dynamisk. Dette følger av reglene oppstilt i servituttolova av 29. november 1968 (servl.), jf. § 1. Reglene pålegger eier og servitutthaver en rekke begrensninger i rådighet og bruk.

Innledningsvis er det hensiktsmessig med en begrepsforklaring. Lovens ord "omskipping" er en betegnelse på endring av servitutten, mens "avskipping" betegner opphør av servitutten.

For det første følger det av servl. § 2 at servitutthaver og eier må hensynta hverandre, idet verken den ene eller andre skal råde over servitutten slik at det "urimeleg" eller "uturvande" er til "skade" eller "ulempe" for den andre.

Av § 3 følger det at der det gjelder utnyttning som kommer både eier og rettshaver til gode, har ingen av dem en rett til større utnyttelse enn den andre.

En servitutthaver eller en eier kan i en rekke tilfeller kreve opphør (avskipping) av motpartens rett.

Først og fremst gjelder dette der den enes rett "klårt er til meir skade enn gagn", og hvor denne skaden ikke kan rettes ved omskiping, jf. § 5 første ledd. I slike tilfeller skal det betales vederlag for opphør av den annens rett, jf. annet ledd.

For det andre kan den ene kreve dom på opphør av retten mot vederlag, eller at retten settes ut av kraft mot engangsvederlag eller årlig avgift, jf. § 17 første ledd. Her må motparten "varig" og "trass i åtvaringar" råde over servitutten i strid med §§ 2 og 3.

En servitut kan dessuten opphøre ved hevd. Også passivitet (ikke-bruk), er opphørsgrunn, jf. rettspraksis.

Videre kan servitutthaver eller eier med enkelte begrensninger kreve endring (omskipping) av servitutten, jf. §§ 5 og 6.

Etter § 5 første ledd må "ingen avgjerande grunn" være mot endringen, tiltakshaver må bære kostnaden selv, og ordningen må være minst like god som før. Kostnaden kan likevel deles partene imellom, dersom den er til begge gunst, jf. annet ledd. Omskipingen må imidlertid ikke gjøre retten til "eit anna slag enn før", jf. tredje ledd.

Til slutt kan servitutthaver eller eier avhende (selge) hele eller deler av retten sin til den de vil, jf. § 9 første ledd.

Vilkåret er at det ikke fører til at retten er mer tyngende. Av annet ledd følger det at realservuturter, dvs. servuturter som hører til en fast eiendom (typisk veirett over naboens eiendom) som utgangspunkt ikke kan selges uten sammen med den faste eiendom, jf. § 4.

Når en rett går over til ny rettshaver, har eieren forkjøpsrett, jf. § 10. Det følger imidlertid av løysningsrettsloven § 8 at dersom den nye rettshaver er den tidligere rettshavers ektefelle, livsarving, fosterbarn som står i samme stilling som livsarving, noen andre som de to siste årene har tilhørt samme husstand som tidligere rettshaver, kan eierens forkjøpsrett ikke gjøres gjeldende.

For de tilfeller hvor eierens forkjøpsrett kan gjøres gjeldende, er fristen seks måneder fra tidspunktet han eller hun fikk kunnskap om muligheten til dette, jf. § 12.

Rettsforholdet mellom servitutthaver og eier kan altså endres og/utvikles ved fullstendig eller delvis opphør av den enes rett - enten ved salg eller ved lovstrid, eller ved endring av retten.

